

Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt
Bauleitplanung



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

Weyrauther
Ingenieurgesellschaft mbH
Markusstraße 2
96047 Bamberg



Hausanschrift
Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
Tel. 0951/85-0
www.landkreis-bamberg.de

Ⓜ Haltestelle
Bahnhof/Post

Bankverbindung
Sparkasse Bamberg
IBAN-Nr. | DE58 7705 0000 0000 0710 01
SWIFT-BIC | BYLADEM1SKB

Öffnungszeiten
Mo 7:30 - 16:00 Uhr
Di 7:30 - 14:00 Uhr
Mi 7:30 - 16:00 Uhr
Do 7:30 - 17:30 Uhr
Fr 7:30 - 12:00 Uhr

Wir wollen Ihnen gezielt helfen:
Bitte vereinbaren Sie daher einen
Termin.

| Unser Zeichen
41.2-6102-003647

| Sachbearbeiter/-in | Tel. 0951 | Fax 0951 | Zimmer | E-Mail

25. Mai 2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die 3. Änderung und Erweiterung
„Gewerbegebiet Unterhaid-West“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gmkg. Unterhaid, Gemeinde Oberhaid
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Immissionsschutz:

Laut den textlichen Festsetzungen ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO geplant. Ausnahmsweise sollen die in Abs. 3 Nr. 1 - 2 aufgeführten Nutzungen zulässig sein. Das Lärmgutachten geht „nur“ von einer Bebauung des Plangrundstücks mit einer Produktions- und Lagerhalle aus. Schutzbedürftige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausdrücklich nicht betrachtet. Der Widerspruch sollte geklärt werden. Ansonsten bestehen gegen die Erweiterung/Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich keine Einwände.

Bodenschutz:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind im Altlasten-, Bodenschutz und Dateninformationssystem nicht erfasst. Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Mit den Hinweisen Nr. 10 und 12 zum Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Insgesamt bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form keine Einwände.

Wasserrecht:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Oberhaid beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan zur Erweiterung der Firma Mastertec GmbH Co. KG im Anschluss an den bisherigen Standort.

Standort:

Das Vorhaben liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains für ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ 100), ebenso im Risikogebiet für ein extremes Hochwasserereignis.

Wie in der Begründung dargestellt, ist nach § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im festgesetzten Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die dort genannten neun Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden. Der Begründung nach können alle neun Voraussetzungen erfüllt werden.

Der verlorengelassene Retentionsraum soll im Rahmen der Auskiesung der Flur-Nummern 1393 bis 1405 Gmkg. Viereth durch die Firma Dotterweich ausgeglichen werden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, bis wann der beabsichtigte Retentionsraumausgleich erfolgt.

Da es in der Vergangenheit bzgl. des Retentionsraumausgleichs für das Gewerbegebiet Unterhaid West Probleme gab (Retentionsraum ist bisher nicht ausgeglichen!), wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG der Verlust von verlorengelassenem Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich (Ausgleich spätestens mit Baubeginn der Maßnahme!) ausgeglichen werden muss. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Besprechung vom 20.08.2020 hingewiesen.

Neben der faktischen Herstellung des Retentionsraumausgleichs muss dieser auch dinglich gesichert werden, indem bei den betreffenden ausgleichenden Grundstücken in das Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen wird. Eine doppelte Inanspruchnahme des Retentionsraums muss zweifelfrei ausgeschlossen werden.

Ob der geplante Retentionsraumausgleich umfang- und funktionsgleich ist, muss durch den amtlichen Sachverständigen am WWA Kronach beurteilt werden.

Abwasserentsorgung:

Das Abwasser soll im Trennsystem entsorgt werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt wird.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser soll dem gemeindlichen „Sickerbecken“ zugeführt werden. Sofern die wasserrechtliche Erlaubnis für das Versickerungsbecken die zusätzliche Einleitung nicht mit einschließt, muss die wasserrechtliche Erlaubnis angepasst werden.

Sofern das Versickerungsbecken das anfallende Niederschlagswasser durch die zusätzliche Einleitung nicht mehr ordnungsgemäß entsorgen kann, muss es ggf. erweitert werden.

Trinkwasserversorgung:

Das Vorhaben kann an das kommunale Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll. In Betrieben 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.

Bauleitplanung:

Unter der Voraussetzung, dass Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufeinander abgestimmt sind, sich nicht widersprechen und die rechtlichen Vorgaben des § 12 BauGB eingehalten werden, gibt es keine grundsätzlichen Bedenken

Verkehrswesen:

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bauverbotszone von 20 m zur St 2281 ist nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG einzuhalten. Ferner ist die Baubeschränkungszone von 40 m zur St 2281 nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG zu beachten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Bamberg erforderlich.

Die Belange des Brandschutzes und des Rettungsdienstes sind zu beachten. Es ist zu gewährleisten, dass Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes das (erweiterte) Betriebsgelände jederzeit und ungehindert befahren und erreichen können.

Die Stellungnahme des Fachbereichs **Naturschutz** wird ggf. nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen





Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

WEYRAUTHER
Ingenieurgesellschaft mbH
Markusstraße 2
96047 Bamberg



Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG26-3851.1-3-2783-2



Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon
Telefax
Zimmer
E-Mail

18.05.2022

Datum

**Gemeinde Oberhaid, Landkreis Bamberg
vorhabenbezogener Bebauungsplan für die 3. Änderung und Erweiterung
des Gewerbegebietes "Unterhaid-West" mit integriertem Grünordnungsplan**

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahme in der im Regionalplan Oberfranken-West (4) ausgewiesenen Vorrangfläche für Sand/Kies SD/KS 19 liegt. Ein vollkommener uneingeschränkter Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben.

Telefon 0921 604-0
Telefax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

STOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg

Mit freundlichen Grüßen





WWA Kronach - Postfach 11 27 - 96324 Küps

WEYRAUTHER Ingenieurgesellschaft mbH
Markusstraße 2
D- 96047 Bamberg

Ihre Nachricht
22.04.2022

Unser Zeichen
2-4622-BA-7970/2022

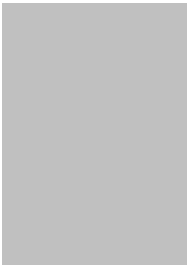
Datum
30.05.2022

**Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Gemeinde Oberhaid: Vorhaben-
bezogener Bebauungsplan und Änderung Gewerbegebiet "Unterhaid-West"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Betriebserweiterung der Firma Mastertec kommt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Mains zu liegen. Die Ausweisung von Baugebieten ist hier nur zulässig, wenn alle Anforderungen des § 78 WHG Abs. 2 erfüllt sind.

gez.





Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Bamberg
Weide 28 · 96047 Bamberg

per Mail

Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH

Markusstraße 2
96047 Bamberg

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Bamberg
Telefon: 0951 96517-130
Telefax: 0951 96517-135
E-Mail: Bamberg@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 27.05.2022

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Schreiben v. 20.04.22

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom


**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Oberhaid, Landkreis Bamberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets
„Unterhaid West“, mit Integriertem Grünordnungsplan**

Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Planung wurde uns zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt.

Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen folgende Einwendungen.

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung mit derzeit 11,60 ha in Bayern entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Mit Freundlichen Grüßen





Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH
Goetheplatz 6-7 • 60313 Frankfurt am Main

Gemeinde Oberhaid
Rathausplatz 1
96173 Oberhaid

Vorab per Fax: 09503/9223 55

Dr. Markus Collatz
Rechtsanwalt
Partner

Telefon +49 (0)69 97 56 1-429
Telefax +49 (0)69 97 56 1-200

Assistentin:

Goetheplatz 5-7
60313 Frankfurt am Main
www.heuking.de

Bitte stets angeben:
al - 6097 - 81604-22
B-Plan_230317_S_Gemeinde_Oberhaid.docx

Frankfurt/Main, 17. März 2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „Unterhaid-West“ mit integriertem Grünordnungsplan
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02.2023 bis 17.03.2023
Stellungnahme der 3S Frankentmöbel Vertriebs GmbH, Im Maintal 10, 96173 Unterhaid**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die [REDACTED] Im Maintal 10, 96173 Unterhaid, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht legen wir bei. Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „Unterhaid-West“ mit integriertem Grünordnungsplan, der in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 öffentlich ausgelegt wird, wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „Unterhaid-West“ mit integriertem Grünordnungsplan (im Folgenden verkürzt bezeichnet als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“) soll dazu dienen, bauplanungsrechtlich eine Erweiterung des Betriebs der Fa. Mastertec GmbH & Co. KG an der Adresse Im Maintal 13, 96173 Oberhaid, in westlicher Richtung zu ermöglichen.

Die Firmenzentrale auf eigenen Grundstücken unserer Mandantin mit Büros, Ausstellungs- und Lagergebäuden an der Adresse Im Maintal 10, 96173 Oberhaid (Gemarkung Unterhaid,

Flur-Nr. 338), befindet sich unmittelbar angrenzend in östlicher Nachbarschaft zu dem Betriebsgelände der Mastertec GmbH & Co. KG.

Nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ im Mai 2021 hat unsere Mandantin im November 2021 beim Landratsamt Bamberg einen Antrag für den Neubau eines Bürogebäudes auf ihrem Betriebsgelände eingereicht. Das Bürogebäude soll westlich der vorhandenen Firmenzentrale und damit unmittelbar gegenüber dem Betriebsgelände der Fa. Mastertec GmbH & Co. KG errichtet werden. Die Erteilung der Baugenehmigung wird in Kürze erwartet.

B. Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

I. Fehlerhafte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2023 ist fehlerhaft und vermag daher ihrer Anstoßwirkung nicht gerecht zu werden. Als Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in der Bekanntmachung lediglich der Bereich dargestellt, der der baulichen Erweiterung des Gewerbebetriebs der Mastertec GmbH & Co. KG dienen soll sowie die sich anschließende Verkehrsfläche. In dem Planentwurf finden sich unter Punkt B I. 4. und 6. der Festsetzungen demgegenüber weitere Flächen, die dem Retentionsraumausgleich und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen sollen. Unter Ziff. 2. der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.01.2023 wird hierzu folgendes ausgeführt:

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

Demnach sollen diese Flächen zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zählen. Bestätigt wird dies durch die Ausführungen zur Aufteilung der Fläche des Geltungsbereichs unter Ziff. 4.1 der Begründung mit Umweltbericht, wo eine „Wasserrechtliche Ausgleichsfläche“ mit einer Flächengröße von ca. 13.896 m² und eine „Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“ mit einer Flächengröße von ca. 3.381 m² genannt werden.

Da diese Flächen nach den eindeutigen Ausführungen in der Begründung mit Umweltbericht zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zählen sollen, hätten diese Flächen in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 02.02.2023 auch entsprechend dargestellt werden müssen. Die beiden Flächen sind jedoch weder in dem Lageplan in der Bekanntmachung dargestellt, noch werden sie im Text der Bekanntmachung genannt.

II. Unvollständige Auslegung: Fehlen des VEP

Die durchgeführte Offenlage entspricht nicht den maßgeblichen rechtlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB, da sie den Entwurf des Bebauungsplanes nicht vollständig enthält.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bezieht sich gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB stets auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). In dem Vorhaben- und Erschließungsplan muss das Vorhaben mit all seinen städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich festgelegt werden (Bank in Brügelmann, § 12 BauGB Rn. 65). Dieser VEP ist nach § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und somit ebenfalls offenzulegen (Bank in Brügelmann, § 12 BauGB Rn. 145). Ein VEP, der das Vorhaben mit seinen städtebaulich relevanten Parametern darstellt, fehlt vorliegend. Der offengelegte Plan zeigt lediglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit bestimmten Maßzahlen, aber insbesondere nicht die von der Gemeinde in der Begründung zu Grunde gelegte konkrete Gestaltung als Produktions- und Lagerhalle mit einer bestimmten Verkehrsführung.

Nachdem hier nicht der vollständige Bebauungsplan offengelegt wurde, ist die Offenlage fehlerhaft und kann nicht Grundlage eines rechtmäßigen Bebauungsplanes sein.

III. Festsetzungen außerhalb des Gemeindegebietes

Der Gemeinde Oberhaid ist nach § 2 Abs. 1 BauGB lediglich für die Bauleitplanung in ihrem Gemeindegebiet zuständig. Ihr fehlt somit die Zuständigkeit für die in dem ausgelegten Plan enthaltenen Festsetzungen auf fremdem Gebiet.

Nach dem Bebauungsplanentwurf, Nr. 4.1 der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, sollen Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Viereth-Trunstadt nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt werden. Auf den Flächen wird das Planzeichen für ein Hochwasserrückhaltebecken gemäß Nr. 10.2 PlanzV dargestellt. Insoweit fehlt der Gemeinde Oberhaid allerdings die Kompetenz. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB sind Bauleitpläne jeweils von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, es ist also die Gemeinde Viereth-Trunstadt für die Ausweisung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB auf ihrem Gemeindegebiet zuständig.

Nach dem Bebauungsplanentwurf, Nr. 6.6 der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, sollen Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Prächting nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“

festgesetzt werden. Auf den Flächen wird das Planzeichen gemäß Nr. 13.1 PlanzV dargestellt. Insoweit fehlt der Gemeinde Oberhaid allerdings wiederum die Kompetenz, es ist die Gemeinde Prächting zuständig.

Eine kompetenzwidrige Planung ist rechtswidrig und kann keinen Bestand haben.

IV. Fehlerhafte Abwägung der zulässigen Nutzungen

Der vorliegende Plan entspricht zudem nicht dem Willen des Gemeinderates. Nach den protokollierten Abwägungserwägungen in der Sitzung des Gemeinderates vom 17. Januar 2023 sollen durch den Bebauungsplan schutzbedürftige Nutzungen explizit ausgeschlossen werden (Beschluss 2). So soll die sonst inhaltlich unbestimmte Planung in Einklang gebracht werden mit dem beschränkten Ansatz des Lärmgutachtens, das lediglich von einer Produktions- und Lagerhalle ausgeht. Dementsprechend stellt auch die Planbegründung eine Nutzung in Form von Produktions- und Lagerhallen dar. Eine Festsetzung diesen Inhalts findet sich in dem offengelegten Planentwurf allerdings nicht. Nach der textlichen Festsetzung 1.1 sollen die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 aufgeführten Nutzungen zulässig sein, dies sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen im Rechtssinne zählen u.a. Büronutzungen und andere Aufenthaltsräume. Damit ist die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet nach dem Inhalt des Bebauungsplanes zulässig. Mit den diesbezüglichen Konflikten hat sich die Gemeinde in ihrer Abwägung nicht auseinandergesetzt.

V. Sonst: Unzulässige planeretzende Regelungen im Durchführungsvertrag und insoweit unvollständige Offenlage

Auch dann, wenn der Wille des Gemeinderates, schutzbedürftige Nutzungen auszuschließen, hier etwa in einem nicht offengelegten Durchführungsvertrag, berücksichtigt sein sollte, entspricht die durchgeführte Offenlage nicht den maßgeblichen rechtlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB. Ein etwa bestehender Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und somit jedenfalls offenzulegen. Die offengelegten Unterlagen sind aber auch dann unvollständig, wenn ein Vorhaben- und Erschließungsplan hier ganz fehlt. Denn dann muss der Durchführungsvertrag – wenn die Planung jedenfalls in Zusammenschau dem erklärten Willen des Gemeinderates entspricht, lediglich eine Produktions- und Lagerhalle zuzulassen – offenbar planeretzende Regelungen enthalten, die trotzdem nicht mit offengelegt wurden.

Das OVG Berlin-Brandenburg hat planergänzende Regelungen durch Vertrag in einem dortigen Bebauungsplan bei entsprechender Offenlage gebilligt. Das OVG konnte dort feststellen:

„Auch die bei planungsergänzenden Verträgen zu beachtenden verfahrensrechtlichen Anforderungen, wonach diese u. a. im Hinblick auf ihre Abwägungsbedeutung regelmäßig schon vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan abgeschlossen und zuvor zumindest in ihrem wesentlichen Inhalt bereits Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung gewesen sein müssen (vgl. Reidt, a. a. O., S. 209 f.), sind gewahrt.“

- OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 22.9.2011 – OVG 2 A 8/11, BeckRS 2012, 45009, beck-online -

An einer solchen Offenlage der maßgeblichen planergänzenden bzw. hier dann sogar planersetzenden Verträge fehlt es vorliegend.

Zudem sind planersetzende Regelungen in städtebaulichen Verträgen allgemein unzulässig. Der VGH Mannheim hat insoweit erkannt:

„Ein von einer Gemeinde geschlossener städtebaulicher Vertrag, mit dem sie ihre nicht in einem Bebauungsplan normierten städtebaulichen Vorstellungen durchzusetzen versucht (sog. bebauungsplanersetzender städtebaulicher Vertrag), verstößt gegen den in § 1 I BauGB enthaltenen Grundsatz der Planmäßigkeit (vgl. OVG Lüneburg, BauR 2012, 1072 = BeckRS 2012, 49140; Söfker, § 1 Rn. 18 [Lfg. 116 Febr. 2015], der sogar ausdrücklich von einem „Verbot planersetzender öffentlich-rechtlicher Verträge“ spricht; Birk, Städtebauliche Verträge, 5. Aufl., Rn. 492; Burmeister, Städtebauliche Verträge, 3. Aufl., Rn. 62; zu „bebauungsplanersetzenden Baulasten“ s. VGH Mannheim, VBIBW 2010, 41 = BeckRS 2009, 39202).“

- VGH Mannheim, Urt. v. 7.7.2017 – 5 S 1867/15, NVwZ-RR 2017, 957 Rn. 31, beck-online -

Der vorliegende Entwurf verstößt damit sodann gegen den Grundsatz der Planmäßigkeit nach § 1 Abs. 1 BauGB.

VI. Konflikt der Retentionsfläche mit Regionalplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ist entgegen § 1 Abs. 4 BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Denn die Planung sieht unter Nr. 4.1 der Festsetzungen die Nutzung von Flächen als Fläche für den Hochwasserschutz „Schaffung Retentionsraum von 10.390 m²“ vor.

Der Regionalplan Oberfranken-West sieht insoweit allerdings die Vorrangfläche für den Abbau von Sand/Kies SD/KS 19 vor.

Die Gemeinde führt zur Bereinigung dieses Widerspruchs in Beschluss Nr. 7 ihrer Abwägungsüberlegungen aus, dass die Fläche erst nach Abbau der Lagerstätte zum wasserrechtlichen Ausgleich verwendet werden soll. Eine diesbezügliche Festsetzung fehlt allerdings. Auch insoweit entspricht die offengelegte Planung nicht den gemeindlichen Absichten und ist somit abwägungsfehlerhaft. Bei entsprechender Inkraftsetzung des Planes vor Abbau der Lagerstätte verstößt der Bebauungsplan mangels der erforderlichen Ausgleichsflächen, also mangels verfügbaren Retentionsraums, gegen wasserrechtliche Vorschriften und kann darum keinen Bestand haben, dazu sogleich.

VII. Unzutreffende Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf für die geplante Überbauung der bisherigen Sukzessionsfläche ist unzutreffend berechnet. Tatsächlich war der plangemäße Endzustand der Sukzessionsfläche zugrunde zu legen. Die Gemeinde kann nicht durch die bisher unzureichende Umsetzung der bestehenden Ausgleichsfläche für den ursprünglichen Bebauungsplan Unterhaid-West in der Summe zu einem geringeren Ausgleich für das heutige Gewerbegebiet Unterhaid-West insgesamt gelangen. In der Folge werden in der vorliegenden Planung nur unzureichende Ausgleichsflächen für den Verlust insbesondere der Sukzessionsfläche festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Ausgleichsfläche hat das OVG Greifswald bereits den Versuch einer verminderten Anrechnung des Verlustes junger Ausgleichsflächen verworfen. Erst recht muss dies für die Berücksichtigung noch überhaupt nicht umgesetzter Flächen gelten. Das OVG hat in dem dortigen Fall erkannt:

„In der hier vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (BA H, Bl. 3430 R) wird allerdings gesehen, dass nicht nur der Verlust der Freiflächen in ihrem aktuellen Zustand (wenig entwickelter Vorwald; Streuobstwiese mit noch jungen Bäumen) auszugleichen ist, sondern auch das Entfallen von Ausgleichsflächen aus der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes (BA H, Bl. 3440 R). Fehlerhaft ist insoweit aber, auch insoweit bei der Festlegung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen, dass die Ausgleichsmaßnahmen „erst vor ca. 8 bis 9 Jahren angelegt wurden und somit auch noch nicht ihre volle Wirksamkeit entfaltet haben“ (BA H, Bl. 3440 R). Vielmehr ist insoweit der „vollkommene“ Zustand der Ausgleichsfläche in der „Endausbaustufe“ zu berücksichtigen, da die

Ausgleichsmaßnahme auf Dauer vorgesehen war und ihre dauerhafte Wirkung entfällt. Grundsätzlich muss eine Kompensation für unbestimmte Dauer zur Verfügung stehen, zumindest soweit es sich nicht um Eingriffsvorhaben handelt, die nach einer bestimmten Zeit wieder rückzubauen sind (Lütkes, in: Lütkes/Ewer, BNatSchG, 2. Aufl. 2018, § 15 Rn. 56).“

- OVG Greifswald, Beschluss vom 12. Dezember 2018 – 3 KM 787/18, NordÖR 2019, 188, beck-online -

Die ungenügend kompensierte Überplanung betrifft die bestehende Ausgleichsfläche für den ursprünglichen Bebauungsplan Unterhaid-West, in dem sich auch die Grundstücke unserer Mandantin befinden. Es wird so die Rechtmäßigkeit der ursprünglichen Bauleitplanung auch für die Grundstücke unserer Mandantin untergraben. Unsere Mandantin ist auf den Fortbestand des Bebauungsplanes für ihre Grundstücke angewiesen, insbesondere für das laufende Erweiterungsvorhaben.

Zudem verstößt die Lage der Ausgleichsfläche gegen § 200a BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG. Ersatzmaßnahmen i.S.v. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG müssen in dem Naturraum liegen, in dem auch der Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet. Dies ist ausweislich Punkt 10.4.2 der „Begründung mit Umweltbericht“ bei der Fläche auf dem Gebiet des Mark Ebensfeld nicht der Fall. Die bloße Nähe des Eingriffsbereichs zu der Naturraum-Haupteinheit D59 rechtfertigt ein Abweichen von der gesetzlichen Vorgabe des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG nicht. In jedem Fall hätte zunächst nach geeigneten Ersatzflächen in der Naturraum-Haupteinheit D56 gesucht werden müssen, bevor auf Ökokontoflächen in einem anderen Naturraum zurückgegriffen wird.

VIII. Abwägungsfehler durch Mängel des Schallgutachtens: Lärmbetroffenheit der Neubaufächen der 3S Frankenmöbel Vertriebs GmbH, Zufahrt des Verkehrs

Das Schallgutachten lässt – gegen die Vorgaben der TA Lärm – die Immissionsorte der unmittelbar angrenzend geplanten Gebäude unserer Mandantin außer Betracht und ist darum keine taugliche Grundlage für die Abwägung.

Maßgeblicher Immissionsort für die Betrachtung der Schallimmissionen ist nach Nr. 2.3 TA Lärm regelmäßig derjenige Ort, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Bei Flächen, auf denen noch keine schutzbedürftigen Räume bestehen, auf denen solche aber in Zukunft errichtet werden dürfen, ist nach Anhang A 1.3 TA Lärm auf den am stärksten betroffenen Rand der Fläche abzustellen, auf der die Erstellung

schutzbedürftiger Räume zulässig ist (vgl. Landmann/Rohmer UmweltR/Hansmann, 99. EL September 2022, TA Lärm 2 Rn. 17).

Es ist bekanntlich unmittelbar angrenzend an das Betriebsgrundstück der Mastertec ganz konkret ein Neubauvorhaben unserer Mandantin für Büros geplant, dieses ist auch bauplanungsrechtlich zulässig. Büros sind schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm. Es war also der am stärksten betroffene Rand des Grundstücks Im Maintal 10 zu betrachten. Dies liegt näher an den Verkehrswegen auf dem Mastertec-Gelände als die Immissionsorte IO 6 und IO 3.

Ein Schallgutachten, das maßgebliche Immissionsorte nicht betrachtet, ist keine taugliche Grundlage für die Abwägung des Bebauungsplanes.

Entsprechendes gilt auch für die Betrachtung des Verkehrslärms: Laut Betriebsbeschreibung, Nr. 6.1.1 der schalltechnischen Untersuchung, ist für das Bestandsgelände lediglich die Abfahrt von LKW und PKW berücksichtigt worden, nicht aber die Zufahrt. Diese unvollständige Betrachtung genügt nicht als Grundlage für die Abwägung des Bebauungsplanes.

IX. Keine gesicherte verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist in dem offengelegten Plan unzureichend dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB die zur Sicherstellung der Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB notwendigen Maßnahmen enthalten (Bank in Brügelmann, § 12 BauGB Rn. 29). Nach den verkehrlichen Annahmen im Schallgutachten genügt die Verkehrsführung diesem Maßstab jedenfalls nicht.

Die bestehende Straße Im Maintal ist mit dem Verkehr der aktuell bestehenden Betriebe und unter Berücksichtigung der im Baugenehmigungsverfahren befindlichen Betriebserweiterung unserer Mandantin bereits durchaus gut ausgelastet. Die bestehende Wendeanlage ist unbedingt erforderlich. Die Stellplatzsituation auf dem Betriebsgrundstück von Mastertec ist zudem angespannt.

Durch die Betriebserweiterung soll der LKW-Verkehr laut Schallgutachten um 67 % zunehmen, auf 50 Zu- und Abfahrten tagsüber, und der PKW-Verkehr der Mitarbeiter um 50 % auf 196 Zu- und Abfahrten tagsüber. Bei einem Schichtwechsel sind innerhalb einer Stunde demnach etwa 98 Verkehrsbewegungen mit PKW zu erwarten, zuzüglich der durchschnittlich etwa 4 LKW-Bewegungen pro Stunde. Es soll demnach der Wendehammer eine rückwärtige Einmündung erhalten und diese Verkehrsmenge aufnehmen, zusammen mit der bestehenden

Betriebseinfahrt. Es ist zudem nicht ersichtlich, dass alle 16 neu eingeplanten PKW auf dem Betriebsgrundstück einen Stellplatz finden werden, so dass eine Zunahme des wilden Parkens auf den Straßen im Gewerbegebiet zu befürchten ist.

Die erkennbare Straßenplanung für die Umgestaltung des Wendehammers entspricht nicht den maßgeblichen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) bzw. den Vorgaben des FGSV. Im Ergebnis soll die Wendeanlage offenbar zu einem Kreisverkehr umgestaltet werden, ohne dass die hierfür erforderlichen Mindestmaße ersichtlich eingehalten werden können. Die Verkehrszahlen für einen zulässigen Einsatz eines Mini-Kreisverkehrs werden vorliegend überschritten. Die Fläche für die Anlage eines regulären kleinen Kreisverkehrs mit zumindest 26 m Außendurchmesser ist nicht ersichtlich vorhanden.

Die ungeordnete verkehrliche Erschließung genügt nicht den Anforderungen des § 12 Abs. 3 BauGB. Im Ergebnis ist zu befürchten, dass die ungeordnete Erschließung des Vorhabens den geordneten Geschäftsverkehr zu dem Betrieb unserer Mandantin stört.

X. Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt gegen § 78 Abs. 1 S. 1 WHG, da er ausweislich Ziff. 8 des Entwurfs der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.01.2023 im Außenbereich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains im Sinne des § 76 Abs. 1 S. 1 WHG (HQ100) sowie in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG (HQextrem) liegt. Entgegen den Ausführungen in dem Entwurf der Begründung liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 WHG von dem Verbot des § 78 Abs. 1 S. 1 WHG nicht vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre daher Abwägungsfehlerhaft und würde Rechte unserer in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angesiedelten Mandantin verletzen.

1. Fehlende Alternativlosigkeit

Nach § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG kommt eine Ausnahme nur in Betracht, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Nach dieser restriktiv auszulegenden Regelung ist eine Alternativenprüfung durchzuführen, in die das gesamte Gebiet der planenden Gemeinde einzubeziehen ist. Besteht die Gemeinde, wie hier, aus mehreren Ortsteilen, sind alle Ortsteile in die Alternativenprüfung einzubeziehen, selbst wenn sie räumlich weit auseinander liegen. Angesichts der geforderten Alternativlosigkeit ist zu untersuchen, ob anstelle einer Siedlungsentwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Außenbereich nicht Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Bei

der Alternativenprüfung ist stets auf die Siedlungsentwicklung als solche, nicht auf eine eventuell planungsgegenständliche Projekt- oder Vorhabenentwicklung abzustellen (Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand September 2022, WHG § 78 Rn. 16/17).

Diese Voraussetzungen bilden eine hohe Hürde für die ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Überschwemmungsgebieten. Es entspricht der gesetzgeberischen Absicht, dass an der Voraussetzung der Alternativlosigkeit die meisten Planungen zur Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten scheitern dürften. Die Alternativlosigkeit liegt nur dann vor, wenn nahezu das gesamte Gemeindegebiet in einem Überschwemmungsgebiet liegt oder wegen topographischen Gegebenheiten nur dort eine städtebauliche Entwicklung stattfinden kann. Voraussetzung der Alternativlosigkeit ist, dass eine Entwicklung der Gemeinde ohne die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebiets insgesamt nicht mehr möglich ist (BeckOK Umweltrecht, Stand 01.01.2023, WHG § 78 Rn. 38/39).

Der Entwurf der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt sich mit diesen hohen Anforderungen nach § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG nicht ausreichend auseinander. Es wird lediglich ausgeführt, eine andere Entwicklung des Gewerbegebiets bzw. des Betriebs an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheide aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus, ohne dass diese angeblichen Gründe erläutert werden.

Mit § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WHG ist bereits nicht vereinbar, dass im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans offensichtlich ausschließlich auf die Erweiterungswünsche der Mastertec GmbH & Co. KG abgestellt werden soll und nicht auf die Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde Oberhaid als Kommune. Die Gemeinde Oberhaid verfügt an mehreren Stellen über gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Es wird zudem nicht weiter erläutert, weshalb die Fa. Mastertec alternativlos auf eine Erweiterung ihres Betriebs im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Betriebsgebäude angewiesen sein sollte. Angesichts der überragenden Bedeutung, die der Gesetzgeber dem Hochwasserschutz zugemessen hat, muss geprüft werden, ob für die Fa. Mastertec nicht an anderer Stelle des Gemeindegebiets die Möglichkeit besteht, Ihre betrieblichen Kapazitäten auszuweiten. Lediglich organisatorische oder wirtschaftliche Belange eines Gewerbebetriebs sind nicht dazu geeignet, den gesetzlichen Hochwasserschutz per se zurücktreten zu lassen.

2. Nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes

§ 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 macht die Erteilung einer Ausnahme davon abhängig, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes durch das geplante Baugebiet im Außenbereich nicht nachteilig beeinflusst werden. Der Begriff des Hochwasserabflusses umfasst dabei die gesamte Abflussmenge eines Einzugsgebietes während der Dauer eines Hochwassers, das heißt sowohl die Hochwasserwelle an sich, als auch das bereits angestaute Wasser (Landmann/Rohmer, Umweltrecht, WHG § 78 Rn. 20). Für die Annahme, dass das Hochwasser nicht mehr schadlos abfließen kann, ist es ausreichend, dass die Möglichkeit des Schadenseintritts im Rahmen einer – auf konkreten Tatsachenfeststellungen – beruhenden Prognose nicht von der Hand zu weisen ist (Berendes/Frenz/Müggenborg, WHG, 2. Aufl. 2017, § 78 Rn. 34). Grundsätzlich ist für eine derartige Prognose ein Fachbeitrag einer sachverständigen Stelle erforderlich (vgl. Landmann/Rohmer, Umweltrecht, WHG § 78 Rn. 20).

Eine Prognose zur nachteiligen Beeinflussung des Hochwasserabflusses durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt den offengelegten Unterlagen nicht bei. In der Begründung mit Umweltbericht wird unter Ziffer 8 ohne weitere Begründung ausgeführt, eine nachteilige Auswirkung auf Ober- und Unterlieger sei „kaum zu erwarten“. Diese Annahme wird durch keinerlei Tatsachen oder Berechnungen belegt, so dass eine Überprüfung nicht möglich ist. Zudem zeigt bereits die Formulierung „kaum zu erwarten“, dass der Planungsträger selbst nicht davon ausgeht, dass von dem nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 erforderlichen, sicheren „Ausschluss“ nachteiliger Auswirkungen ausgegangen werden kann.

3. Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von Retentionsraum

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten im Außenbereich darf gem. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt werden und der Verlust an verloren gehendem Retentionsraum ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Aus den Gesetzesmaterialien ist abzuleiten, dass jeder Verlust von Retentionsraum auszugleichen ist, selbst ein unwesentlicher Verlust von Retentionsraum ist nicht zulässig. Ein funktionsgleicher Ausgleich erfolgt nur dann, wenn das Hochwasser in derselben Weise zurückgehalten wird, wie es der verlorene Retentionsraum vermochte. Zum Nachweis des erforderlichen Ausgleichs bedarf es grundsätzlich hydraulischer Berechnungen (vgl. Sieder/Zeitler/Dahme/Knopp, WHG AbwAG, Stand Februar 2022, WHG § 78 Rn. 30/31).

Die offengelegten Unterlagen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen nicht erkennen, dass die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG für eine Ausnahme von

dem Verbot der Ausweisung eines Bebauungsplans in dem Überschwemmungsgebiet erfüllt werden könnten. Im Einzelnen:

- a) Zunächst liegen hydraulische Berechnungen, die eine Beurteilung der Fragen der Hochwasserrückhaltung und des Ausgleichs verloren gehenden Retentionsraums überhaupt erst ermöglichen würden, (noch) nicht vor. In dem Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats am 17.01.2023 wird unter Punkt C.1. (Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 25.05.2022) zum Thema „Wasserrecht“ ausgeführt, es müsse durch den amtlichen Sachverständigen am WWA Kronach beurteilt werden, ob der geplante Retentionsraumausgleich umfang- und funktionsgleich sei. Es ist zwar zutreffend, dass das Landratsamt Bamberg als zuständige Behörde für die Zulassung einer Ausnahme i.S.v. § 78 Abs. 2 WHG die Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen selbst prüfen muss. Dies entbindet die Gemeinde Oberhaid jedoch nicht davon, die im Rahmen von § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG erforderlichen hydraulischen Berechnungen selbst durchzuführen, da nur auf Grundlage dieser Berechnungen festgestellt werden kann, ob die Bauleitplanung erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist – was sie bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG mangels Möglichkeit einer Ausnahme von dem Ausweisungsverbot im Überschwemmungsgebiet nicht wäre – und eine gerechte Abwägung aller Belange erfolgen kann. Sollten entsprechende hydraulische Berechnungen noch nachgeholt oder die in der Sitzungsniederschrift angesprochene Beurteilung des Sachverständigen am WWA Kronach vorgelegt werden, würde angesichts der hohen Bedeutung dieser Informationen gem. § 4a Abs. 3 BauGB zumindest eine erneute Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans erforderlich.
- b) In dem Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats am 17.01.2023 wird unter Punkt C.1. in Bezug auf den Ausgleich verloren gehenden Retentionsraums auf eine „Besprechung vom 20.08.2020 hingewiesen“, ohne dass insoweit allerdings nähere Angaben gemacht werden. Es ist zu vermuten, dass hier eine Besprechung mit dem Landratsamt Bamberg oder dem WWA Kronach angesprochen wird. Falls es zu dieser Besprechung ein Protokoll oder eine Niederschrift gäbe, würde es sich hierbei um ein Dokument mit wesentlichen Umweltinformationen handeln, das offengelegt werden musste. Auch insoweit würde einer erneute Offenlage gem. § 4 Abs. 3 BauGB erforderlich.
- c) Die Auskiesung der Flurstücke Nr. 1388 und 1390 durch die Firma Dotterweich kann bereits deshalb nicht als Ausgleich für den Verlust von Retentionsraum i.S.v. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG anerkannt werden, weil die Auskiesung dieser Parzellen

 HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

durch die Firma Dotterweich unabhängig von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt ist und damit jeder kausale Zusammenhang zwischen der Auskiesung und der Bauleitplanung fehlt. Sinn und Zweck der Ausgleichspflicht in § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG ist es nicht, dass Personen oder Unternehmen, die „sowieso“ Geländevertiefungsmaßnahmen durchführen, diese später als Schaffung von Retentionsraum vermarkten können. Gefordert wird vielmehr eine kausal auf der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet beruhende, gezielt mit dem Zweck der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums verbundene Maßnahme. Die Auskiesung der Flurstücke 1388 und 1390 erfüllt diese Anforderungen nicht.

- d) Der Ausgleich verloren gehenden Retentionsraums muss nach dem Wortlaut von § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG nicht nur umfangs- und zeitgleich erfolgen, sondern auch funktionsgleich. Die Funktionsgleichheit ist hier nicht gegeben.

Die Bauleitplanung und damit Versiegelung einer bisher unbebauten Fläche erfolgt auf einer landwirtschaftlichen Fläche in einer Entfernung von mehr als 1.000 Metern zum Main. Zwischen der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Main verläuft die Autobahn A 70. Die Flurstücke 1388 und 1390, die den verlorengehenden Retentionsraum ausgleichen sollen, liegen demgegenüber unmittelbar am Main und sind von diesem lediglich durch die Uferböschung getrennt. Die Flurstücke liegen zudem bereits derzeit oder zumindest in Zukunft innerhalb des durch die Nassauskiesung geschaffenen Sees, der eine zwischen 20 und 30 Meter breite hydraulische Verbindung zum Main aufweist. Ein Wehr oder eine sonstige Einrichtung zur Steuerung der hydraulischen Verbindung zwischen Main und Auskiesungssee existiert nicht.

Vor diesem Hintergrund können die Flurstücke 1388 und 1390 keinen funktionsgleichen Ausgleich für den im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlorengehenden Retentionsraum bieten.

Es ist schon grundsätzlich zu bezweifeln, dass der Ausgleich für verlorengehende, unversiegelte Bodenflächen im Überschwemmungsgebiet durch die Erweiterung eines Oberflächengewässers, das mit dem das Hochwasser tragenden Fließgewässer unmittelbar hydraulisch verbunden ist, geleistet werden kann.

Im vorliegenden Fall ist es evident, dass die betroffene Bodenfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in mehr als einem Kilometer Entfernung vom Main und jenseits der Autobahn A 70 liegend ein vollkommen anderes Hochwasserrückhalteverhalten aufweist als die in der Nassauskiesung mit hydraulischer Verbindung zum Main

liegenden Flurstücke 1388 und 1390. Während auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Boden Wassermengen aufnehmen kann und der Rücklauf von Wasser von dieser Fläche zum Main nur verzögert über eine Strecke von 1.000 Metern mit der dazwischenliegenden Autobahn A 70 erfolgt, fließt das im Hochwasserfall in die Nassaukiesung einstauende Wasser im Fall eines Absinkens des Wasserspiegels des Mains sofort in diesen zurück. Ein funktionsgleicher Ausgleich i.S.v. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG ist damit nicht erkennbar.

- e) Selbst wenn die Flurstücke 1388 und 1390 aus hydrologischer Sicht als Ausgleich für den verloren gehenden Retentionsraum geeignet wären – was nicht der Fall ist, vgl. oben –, müsste ihre Funktion als Retentionsraum dauerhaft und ohne zeitliche Befristung rechtlich gesichert werden. In der Begründung mit Umweltbericht zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird insoweit auf S. 17 lediglich darauf hingewiesen, dass die „Bereitschaft des Kieswerks Dotterweich zur Bereitstellung des Retentionsraums“ zugesichert worden sei und dass der Retentionsraumausgleich dinglich zu sichern sei, „indem bei den betreffenden ausgleichenden Flurstücken eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen“ werde. Den offengelegten Unterlagen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan lag weder ein schuldrechtlicher Vertrag mit dem Kieswerk Dotterweich hinsichtlich der Nutzung der Flurstücke als Retentionsraumausgleich bei, geschweige denn der Nachweis über die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit im Grundbuch. Damit fehlt es an der erforderlichen rechtlichen Sicherung der angeblichen Ausgleichsflächen, die in jedem Fall vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegen müsste.

Darüber hinaus würde allerdings auch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit nicht dazu führen, dass die Funktion der Flurstücke als Retentionsraumausgleich ausreichend gesichert wäre. Denn die Möglichkeit der Funktion der Flurstücke als Retentionsraum würde in jedem Fall von der Gestaltung des gesamten Auskiesungssees abhängen, insbesondere von der hydraulischen Verbindung des Auskiesungssees zum Main. Um als Retentionsraumausgleich im Sinne von § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WHG gelten zu können, müsste daher nicht nur für die Flurstücke 1388 und 1390 eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Oberhaid eingetragen werden, sondern die erforderliche Gestaltung des gesamten Auskiesungssees müsste dinglich zugunsten der Gemeinde Oberhaid gesichert werden. Es ist nicht erkennbar, dass eine derartige, umfassende Sicherung auf die Gestaltung des Auskiesungssees zugunsten der Gemeinde Oberhaid möglich ist.

Eine Sicherung der Funktion der Flurstücke als Retentionsraumausgleich erfolgt schließlich nicht durch Punkt B I. 4. der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planentwurfs, wo Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB festgesetzt werden sollen. Denn die betroffenen Flurstücke liegen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Viereth-Trunstadt und damit außerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Oberhaid, für das die Gemeinde Oberhaid Bauleitpläne aufstellen kann. Punkt B I. 4. des Bebauungsplanentwurfs schützt damit die Flurstücke 1388 und 1390 nicht vor Änderungen, die deren geplante Funktion als Ausgleichsflächen für verlorengehenden Retentionsraum beeinträchtigen könnten.

XI. Fehlerhaftigkeit des Umweltberichts

Der Umweltbericht (Ziff. 10 der „Begründung mit Umweltbericht“ in der Fassung vom 17.01.2023) ist defizitär, da er nicht den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB entspricht.

Dem Umweltbericht fehlen bereits die gem. Anlage 1 Ziff. 1a) und b) zum BauGB in der Einleitung erforderlichen Angaben. Unter den Ziff. 10 1.1 und 10 1.2 des Umweltberichts finden sich lediglich Verweisungen auf die Begründung des Bebauungsplans sowie bestimmte Gesetze. Dies reicht nicht aus.

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 Ziff. 2 zum BauGB ist unvollständig. Es wird nicht ausreichend zwischen der Bauphase und der Betriebsphase unterschieden. Die Bauphase wird lediglich am Rande berücksichtigt, obwohl in der Bauphase massive Erdbewegungen stattfinden müssen, um die hochwasserbedingte Geländeerhöhung herzustellen.

Vollkommen außer Acht gelassen wird in dem Umweltbericht die Tatsache, dass ausweislich Ziff. 8 der „Begründung mit Umweltbericht“ vom 17.01.2023 das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes bis 2,3 m über das vorhandene Gelände aufgefüllt werden muss, um entsprechend den Vorgaben des WWA eine Höhe von 233,10 m ü. NN zu erreichen. Hierfür wären mehrere 10.000 Tonnen Auffüllmaterial erforderlich, das in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet verbaut würde. Der Umweltbericht selbst setzt sich nicht damit auseinander, welche Qualität das Verfüllmaterial haben muss, das in dem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet eingebaut wird. Im Planentwurf findet sich lediglich unter Punkt C 9. der Hinweis, dass für Auffüllungen bei technischen Bauwerken die „LAGA 97“ maßgeblich sei. Die insoweit angesprochenen Technischen Regeln der LAGA zur Verwertung mineralischer Abfälle aus dem Jahr 1997 enthalten bekanntlich unterschiedliche Einbauklassen, so dass sich den

Hinweisen in dem Planentwurf nicht entnehmen lässt, welche Schadstoffbelastung das Auffüllmaterial aufweisen könnte. Darüber hinaus ist der Hinweis unter Punkt C 9. des Planentwurfs überholt, da zum 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung als verbindliche gesetzliche Vorgabe in Kraft tritt und eine Anwendung der Technischen Regeln der LAGA aus dem Jahre 1997 spätestens dann nicht mehr zulässig ist.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen fehlt es ungeachtet der Fehler bei der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bereits an einer Beschreibung der Methodik der Erfassung der Flora und Fauna, was gegen die Vorgaben von Anlage 1 Ziff. 3a zum BauGB verstößt.

XII. Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht erforderlich und abwägungsfehlerhaft, weil das Vorhaben an den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitern würde bzw. sich aus den offengelegten Unterlagen nicht ergibt, dass es zu keinen Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kommt.

Zunächst lässt sich dem Untersuchungsbericht des Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker vom 15.07.2022 nicht entnehmen, dass ausreichende Untersuchungen zur Ermittlung der geschützten Arten im Eingriffsbereich des geplanten Vorhabens erfolgt sind. Zwar wird unter Punkt 4 des Untersuchungsberichts vom 15.07.2022 ausgeführt, alle Erfassungsmethoden würden sich nach den gängigen Standardmethoden richten und würden im Anhang detailliert beschrieben. Im Anhang finden sich dann allerdings keine Angaben zu dem methodischen Vorgehen bei der Ermittlung der geschützten Arten, insbesondere der Fauna, im Vorhabensgebiet.

Grundsätzlich hat sich als Methodenstandard zur Erfassung der Brutvögel das bei Südbeck et al. (Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands 2005) beschriebene Vorgehen herausgebildet. Selbst wenn diese Standards nicht ganz erfüllt werden, sind mehrere Begehungen der Vorhabensfläche erforderlich, die sich über die gesamte Brutzeit vom Frühjahr bis zum Spätsommer erstrecken müssen. In dem Untersuchungsbericht vom 15.07.2022 wurde demgegenüber offensichtlich lediglich der Frühjahrsaspekt berücksichtigt. Es fehlt hier also schon an einer ausreichenden Erfassung der Brutvögel.

Darüber hinaus enthält der Bericht vom 15.07.2022 hinsichtlich der Fledermausarten sowie der Zauneidechse lediglich Vermutungen. Hinsichtlich der Zauneidechse wäre eine Erfassung im Hinblick auf die Bedeutung der Vorhabensfläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte

erforderlich gewesen, hinsichtlich der Fledermäuse zumindest eine Erfassung hinsichtlich der Bedeutung der Vorhabensfläche als Nahrungshabitat. Beides ist offensichtlich nicht erfolgt.

Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass eine Erfassung der geschützten Arten, die eine zuverlässige Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ermöglicht, nicht erfolgt ist. Sollte der Bebauungsplan weiterverfolgt werden, müsste zunächst eine methodengerechte Erfassung aller relevanten Tier- und Pflanzenarten in dem Vorhabengebiet erfolgen.

Die Prüfung der Verbotstatbestände in dem Untersuchungsbericht vom 15.02.2022 ist ungenügend und weitgehend nicht nachvollziehbar.

Der Untersuchungsbericht enthält keine Karte, in der die Revierzentren der vorkommenden oder vermuteten Brutpaare dargestellt werden, so dass nicht nachvollzogen werden kann, an welcher Stelle des Vorhabengebiets die Gutachter im Einzelnen geschützte Vogelarten festgestellt haben. Hierdurch wird eine Bewertung der gutachterlichen Ergebnisse im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unmöglich gemacht.

Vertieft geprüft werden in dem Untersuchungsbericht vom 15.07.2022 lediglich die Vogelarten Feld- und Haussperling (S. 12) sowie Turmfalke (S. 14), wobei veraltete Prüfbögen verwendet werden, die noch auf § 42 Abs. 1 der 2010 außer Kraft getretenen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes verweisen und nicht auf die aktuelle einschlägige Norm des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hieraus resultiert die nach der aktuellen Gesetzeslage sowie europarechtlich nicht mehr zulässige Verknüpfung der Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in dem Untersuchungsbericht vom 15.07.2022 (jeweils unter Ziff. 1.2). Bereits dieses Abstellen auf eine veraltete Rechtsgrundlage zeigt, dass eine belastbare Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die Voraussetzung für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre, nicht vorliegt.

Die anderen im Vorhabengebiet vorkommenden oder vermuteten Vogelarten werden nicht vertieft geprüft, ohne dass der Grund hierfür nachvollziehbar erläutert wird. Hinsichtlich zahlreicher Vogelarten wird auf S. 11 des Untersuchungsberichts zwar darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um vergleichsweise weit verbreitete Vogelarten handele, die eine so geringe Wirkungsempfindlichkeit aufwiesen, dass sie nicht näher zu untersuchen wären. Dies ist allerdings nicht zutreffend. Alle europäischen Vogelarten genießen den vollständigen Schutz der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Häufige und weit verbreitete Vogelarten sind nach der Rechtsprechung daher zumindest einer vereinfachten, jedoch auf die

einzelne Vogelart bezogene Prüfung im Hinblick auf die Verwirklichung der Verbotstatbestände zu unterziehen. Dies wurde in dem Untersuchungsbericht vom 15.07.2022 versäumt.

Die vorgeschlagenen bzw. teilweise in den Planentwurf übernommenen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht wirksam bzw. reichen nicht aus, um den Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern.

Für die Arten Feld- und Haussperling wird in dem Prüfbogen für die vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung (S. 12) eine „direkte bau- und anlagenbedingte Inanspruchnahme von Brutplätzen der beiden Arten“ durch die geplante Baumaßnahme festgestellt. Als CEF-Maßnahme bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird das Anbringen von fünf Vogelnistkästen „am neuen Gebäude“ vorgesehen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können den Eintritt des Verbotstatbestandes allerdings nur dann verhindern, wenn sie bereits vor dem Eingriff, d.h. also vor der Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahmen, hergestellt und vollständig wirksam sind. Das ist im Fall der Anbringung von Vogelnistkästen an dem neuen Gebäude, das erst durch die Baumaßnahmen errichtet werden soll, denklogisch nicht möglich.

Hinsichtlich der Art Turmfalke wird in dem Prüfbogen für die vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung (S. 14) festgestellt, dass durch den geplanten Eingriff wichtige Nahrungsflächen verloren gingen und daher CEF-Maßnahmen erforderlich wären. Auch insoweit werden als CEF-Maßnahmen fünf Vogelnistkästen, die an dem neuen Gebäude anzubringen sind, vorgesehen. Es ist allerdings nicht erkennbar, wie durch das Anbringen von Nistkästen der Verlust wichtiger Nahrungsflächen des Turmfalken, die für dessen Habitat essentiell sind, ausgeglichen werden könnte. Hinzu kommt auch hier wieder die zeitliche Lücke zwischen Eingriff und Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen.

Bezüglich der CEF-Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten wird in dem Untersuchungsbericht vom 15.07.2022 schließlich nicht problematisiert, dass ausweislich des Schallgutachtens der Möhler + Partner Ingenieure AG vom März 2022 um das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte, neue Gebäude ein Weg führen soll, der von PKW, insbesondere der Mitarbeiter der Mastertec GmbH & Co. KG, befahren wird. Von dieser Umfahrung würden erhebliche Störwirkungen auf die an dem neuen Gebäude anzubringenden Nistkästen ausgehen, die deren Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die betroffenen Vogelarten mehr als fraglich erscheinen lassen. Auch unter diesem Aspekt kann daher nicht von der Wirksamkeit der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die Zauneidechse wird unter Punkt 6.4.3 des Untersuchungsberichts vom 15.07.2022 ein Vorkommen im Vorhabengebiet angesichts der vorhandenen sandigen Strukturen nicht ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund ist die empfohlene Maßnahme, Ei-dechsenhabitate nach Abschluss der Baumaßnahmen zu schaffen, von vornherein nicht geeignet, um den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) zu verhindern. Denn Ersatzhabitate für die Zauneidechse müssten bereits vor dem Eingriff, also vor Beginn der Baumaßnahmen, vollständig hergestellt und wirksam sein.

Zum Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhält sich der Untersuchungsbericht hinsichtlich der Zauneidechse, soweit erkennbar, gar nicht. Es wäre allerdings wahrscheinlich, dass im Zuge der Baufeldfreimachung, selbst wenn diese zwischen Oktober und Februar erfolgt, Zauneidechsen, die sich im Winterschlaf befinden, getötet werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist aus diesem Grund ein Abfangen der Zauneidechsen und eine Umsiedlung in geeignete Ersatzhabitate vor Beginn der Baufeldräumung unabdingbar. Der Untersuchungsbericht vom 15.07.2022 schlägt das Abfangen der Zauneidechsen allerdings nicht vor. Darüber hinaus enthält der Planentwurf hinsichtlich der Zauneidechse weder Vermeidungsmaßnahmen noch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Untersuchungsbericht vom 15.07.2022 eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände angesichts eines mangelnden methodischen Vorgehens und fehlerhafter rechtlicher Einschätzungen nicht zulässt und darüber hinaus eindeutige Anhaltspunkte dafür enthält, dass durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tatsächlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt würden.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage