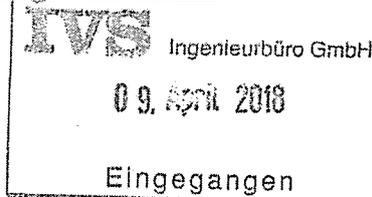


Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

IVS GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach



|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Ihre Zeichen      | 1.37.05             |
| Ihre Nachricht v. | 05.03.2018          |
| Sachgebiet        | III/2 – Bauamt      |
| Unsere Zeichen    | BV-Nr.: 20005/18    |
| Sachbearbeitung   | Herr Fischer        |
| Erreichbarkeit    | s. Öffnungszeiten   |
| Telefon           | 09521/27-252        |
| Fax               | 09521/27-661        |
| E-Mail            | bauamt@hassberge.de |
| Datum             | 03.04.2018          |

Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel" der Stadt Hofheim i. UFr.;  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Köhler,

mit Schreiben vom 05.03.2018 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

#### 1. Baurecht

Der Gebäudeumriss und die geplanten Stellplätze sollten unter Ziff. 1 (Planungsrechtliche Festsetzungen) Erwähnung finden.

Ferner sollte die Festsetzung über Abstandsflächen (vgl. Ziff. 1.2.1, Baugrenze) bei einem separaten Gliederungspunkt erfolgen.

Des Weiteren sollte der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

Außerdem sollte auf Seite 4 der Begründung anstelle des vereinfachten, das beschleunigte Verfahren (vgl. § 13a BauGB) genannt werden.

Landratsamt Haßberge  
Am Herrenhof 1  
97437 Haßfurt  
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr  
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:  
Telefon (09521) 27-0  
Fax (09521) 27-101  
E-Mail buergerservice@hassberge.de  
WWW www.hassberge.de

Sparkasse Ostunterfranken  
Konto-Nr.: 26 BLZ: 793 517 30  
IBAN: DE64 7935 1730 0000 0000 26  
SWIFT/BIC: BYLADEM1HAS  
Steuernummer: 249/114/50158



## 2. Naturschutz

Die Stadt Hofheim i. UFr. plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des westlichen Stadtrandes, von gewerbemäßig genutzten Bereichen umgeben.

Der Planer bringt zum Ausdruck, dass die Flächen fast vollständig versiegelt sind. Offensichtlich war der Planer nicht vor Ort, sonst hätte er zumindest erkennen müssen, dass ca. die Hälfte des Baugebietes nicht versiegelt sind.

Insbesondere die Wiese auf der Ostseite des Baugebietes ist sehr artenreich und naturschutzfachlich wertvoll (arten- und blütenreiche Wiesen dienen insbesondere der Insektenwelt als Lebensraum).

Es ist bei der derzeitigen winterlichen Ansprache des Bestandes anzunehmen, dass zumindest Teilbereiche dem geschützten FFH-Lebensraumtyp 6510 magere Flachlandmähwiese entsprechen können.

In der Begründung zum Bebauungsplans heißt es, dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird. Verwiesen wird hierbei auf § 13a BauGB.

Im Kommentar zum Baugesetzbuch von Ernst et al. heißt es, dass „*vom Verfahren einer Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen*“<sup>1</sup> abgesehen werden kann. Weiter heißt es: „*Die Annahme, dass im Anwendungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung Umweltprobleme tendenziell geringer sein können als bei der Außenentwicklung, rechtfertigt lediglich die pauschale Abstandnahme von der Umweltprüfung. Die Berücksichtigung in der Abwägung hat dessen ungeachtet in keiner Hinsicht einen geringeren Stellenwert als in den Fällen der Anwendung der Umweltprüfung.*“<sup>2</sup>

Ein Ausgleich ist nur dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es wurde weder der Bestand erfasst noch eine artenschutzrechtliche Prüfung des Eingriffes erarbeitet.

**Die Planungsunterlagen sind daher unvollständig und müssen von einem Landschaftsplaner/Biologen ergänzt werden.**

Grundsätzlich ist die Bebauung dieses Grundstückes aus hiesiger Sicht nachvollziehbar. Allerdings müssen Artenschutz geprüft und ggf. geschützte Bestände erfasst und ggf. ausgeglichen werden.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird folgendes angemerkt:

Die großen, bisher nur wenig mit Bäumen gegliederten Parkplatzflächen sollten noch mehr mit schattenspendenden Laubbaum-Hochstämmen bepflanzt werden.

Die Eingrünungsfläche am westlichen Rand sollte unbedingt verbreitert werden, um eine wirksame Eingrünung zu erzielen. Hochstämmen benötigen für Ihre Entwicklung mehr durchwurzelbaren Raum als –wie dargestellt – nur 2 m.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lauer, Tel. 09521/27-223.

---

<sup>1</sup> Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krauzberger (2015): Baugesetzbuch Kommentar § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung, Rn. 63-64. 117. Ergänzungslieferung, C.H. Beck.

<sup>2</sup> Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krauzberger (2015): Baugesetzbuch Kommentar § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung, Rn. 63-64. 117. Ergänzungslieferung, C.H. Beck.



### 3. Abfallrecht

Im überplanten Bereich liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis.

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Oppelt, Tel. 09521/27-247.

### 4. Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es ist zu überprüfen, ob die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung, auf die angeschlossen werden soll (Trennsystem), auch für das jetzige Vorhaben noch ausreicht, oder angepasst werden muss.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Janik, Tel. 09521/27-235.

### 5. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes sollten zu dem vorliegenden Planentwurf folgende Punkte berücksichtigt werden:

- a) Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten:

[http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib9\\_liste\\_der\\_technischen\\_baubestimmungen\\_20140101.pdf](http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib9_liste_der_technischen_baubestimmungen_20140101.pdf)

- b) Die Löschwasserversorgung (siehe W405) muss je nach Nutzung (z. B. Wohngebiet, Gewerbegebiet) in der erforderlichen Menge durch die Gemeinde vorgehalten werden.

Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.

*Für das Sondergebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 96m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden vorgesehen, siehe Pkt. 10.2 der Begründung zum Vorentwurf vom 30.01.18*

- c) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. (Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dressel, Tel. 09521/27-193.



#### 6. Immissionsschutz

Die Stadt Hofheim i. UFr. möchte die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebietsfläche mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ein Sondergebiet ausweisen. Die Fläche ist von anderen Gewerbe- bzw. Industriegebieten umgeben, sodass zum einen bereits eine hohe Vorbelastung vorhanden und zum anderen durch die nun zusätzlich geplante Sondergebietsfläche natürlich eine zusätzliche – allerdings im gesamten eher nicht so gravierende – Lärmbelastung verbunden ist.

Mit der Ausweisung sind somit keine erheblichen relevanten Änderungen der bestehenden Immissionssituation zu erwarten, sofern keine Einschränkung der umliegenden Bebauung erfolgt, z. B. durch Errichtung von schutzwürdiger Bebauung wie Büros und sich keine schutzbedürftigen Räume in der Nähe befinden. Bei der Planung zur Anlieferung von Waren, welche meist zur Nachtzeit erfolgt, sollte darauf geachtet werden, dass diese von den Wohnhäusern abgewandte Seite passiert bzw. eine ausreichende Abschirmung zu den Wohnhäusern geplant wird.

Insofern bestehen aus immissionsschutztechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Eventuell notwendige Auflagen können erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Kajtazovic, Tel. 09521/27-212.

#### 7. Gesundheitsamt

Es bestehen keine hygienischen Bedenken. Das Grundstück befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Versorgung mit einwandfreiem Trink- und Brauchwasser ist über die Wasserversorgung der Stadt Hofheim i. UFr. als gesichert anzusehen. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über die kommunale Kläranlage der Stadt Hofheim i. UFr.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Leitschuh, Tel. 09521/27-421.

#### 8. Erschließungsrecht

Es bestehen keine Einwände.

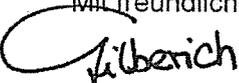
#### 9. Tiefbauverwaltung

Es bestehen keine Einwände.

#### 10. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

  
Filberich  
Regierungsrat