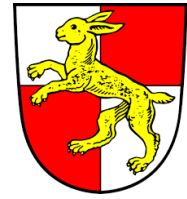


Stadt Haßfurt
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“



Gemarkung Sylbach

Vorhabenträger:
Stadt Haßfurt

Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Tel. 09521/688-0

Entwurfserfasser:
Stadt Haßfurt

Hauptstraße 5
97437 Haßfurt
Tel. 09521/688-0

Stand: 23.04.2026

Günther Werner
Erster Bürgermeister

Schenk
Bauverwaltung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
3.	Flächennutzungsplan	4
4.	Allgemeine Angaben zum Plangebiet	5
4.1	Lage im Raum	5
4.2	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
4.3	Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes	7
4.4	Bodenordnerische Maßnahmen	8
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	8
4.6	Weitere Angaben von Fachstellen	9
4.7	Klimaschutz	9
5.	Erschließung	11
5.1	Verkehrliche Erschließung	11
5.2	Entwässerung	12
5.3	Wasserversorgung	12
5.4	Löschwasser/Abwehrender Brandschutz	12
5.5	Energieversorgung	13
5.6	Telefon- und Fernmeldeanlagen	14
5.7	Gasversorgung	14
5.8	Müllentsorgung	14
6.	Natur und Landschaft	14
7.	Wasserhaushalt	14
8.	Abfallrecht	15
9.	Planinhalt	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung	15
9.3	Höhenfestsetzungen	15
9.4	Bauweise	16
9.5	Dächer	16
9.5.1	Dachform von Hauptgebäuden	16
10.	Grünordnung	16
10.1	Grün- und Freiflächen	16

11.	Kompensationsmaßnahmen – Festsetzungen zum Ausgleich	16
12.	Einfriedungen	20
13.	Immissionsschutz	21
14.	Hinweise	23
14.1	Speichern von Regenwasser	23

1. Planungsgrundlagen

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Grundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB).

2. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan, als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haßfurt entwickeln sich die verschiedenen Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2“ ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ (nördlich der Raiffeisenstraße).

Durch dieses vorangegangene Bauleitplanverfahren wurden die Grundstücke Fl.Nrn. 347/1, 360, 360/1, 361, 362, 363, 364, 364/1, 365, 366, 367, 367/1 und 368 der Gemarkung Sylbach näher betrachtet und überprüft.

Hierbei wurde festgestellt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2“ nicht mehr mit der tatsächlichen Bebauung und Nutzung der o. g. Grundstücke übereinstimmt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es den Geltungsbereich an die tatsächliche Bebauung und Nutzung anzupassen.

Das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 23.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ausarbeitung des Planentwurfes erfolgt durch das Planungsbüro Donnermann & Partner GmbH, Koltzheim in Zusammenarbeit mit der Stadt Haßfurt.

3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen geltenden Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 19.05.2001. Das nun zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird, ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

4. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

4.1 Lage im Raum

Die Stadt Haßfurt liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Ferner liegt die Stadt Haßfurt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken und ist Kreisstadt des Landkreises Haßberge.

Gemäß Regionalplan ist die Stadt Haßfurt als Mittelzentrum bestimmt.

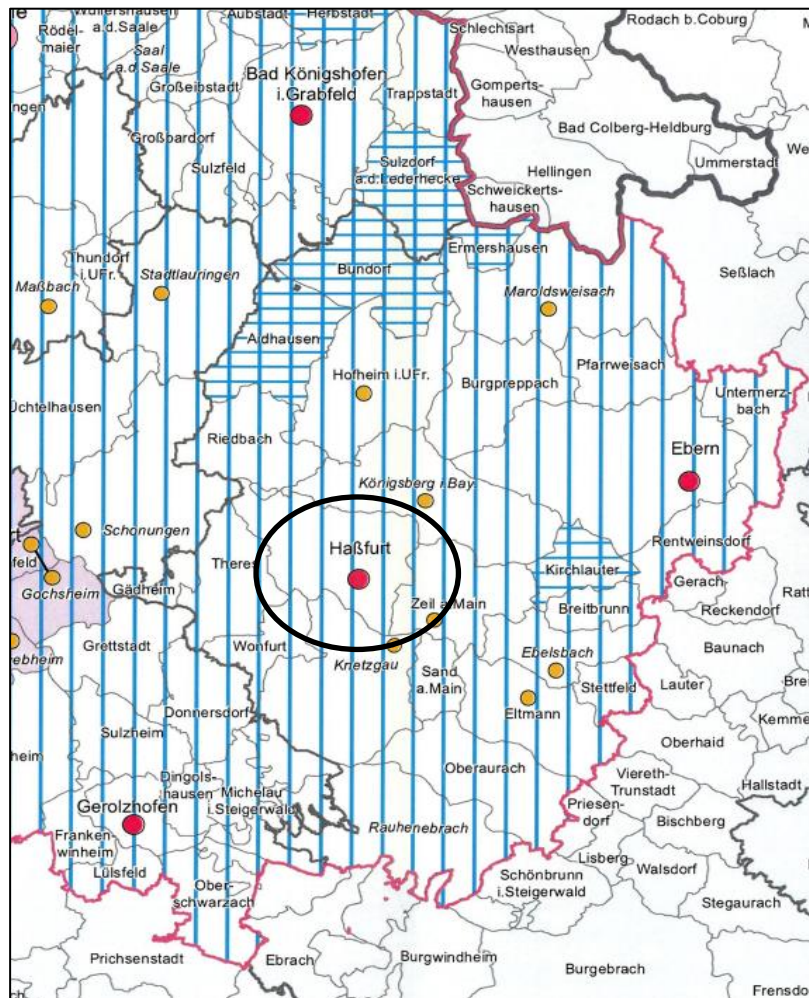


Abbildung 1: Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur" Regionalplan Region Main-Rhön (3),
Stand: 21.12.2023

4.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der zu überplanende Bereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Sylbach. Das Bebauungsplangebiet 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2“ liegt im südlichen Teil an der Talstraße und im westlichen Teil an der Raiffeisenstraße an.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 347/1, 360, 360/1, 361, 362, 363, 364, 364/1 365, 366, 367, 367/1 und 368 der Gemarkung Sylbach und weist insgesamt eine Größe von ca. 29.800 m² auf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (jeweils Gemarkung Sylbach):

- Im Norden von der Südgrenze der Fl.Nrn. 369, 347 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 359 (Raiffeisenstraße)
- Im Osten von der Westgrenze der Staatsstraße St 2275 (Fl.Nr. 474) und einer Teilfläche der Westgrenze der Fl.Nr. 474/2
- Im Süden von der Nordgrenze der Kreisstraße HAS 9 (Talstraße, Fl.Nr. 885)
- Im Westen von der Ostgrenze einer Teilfläche der Fl.Nr. 359 (Raiffeisenstraße)

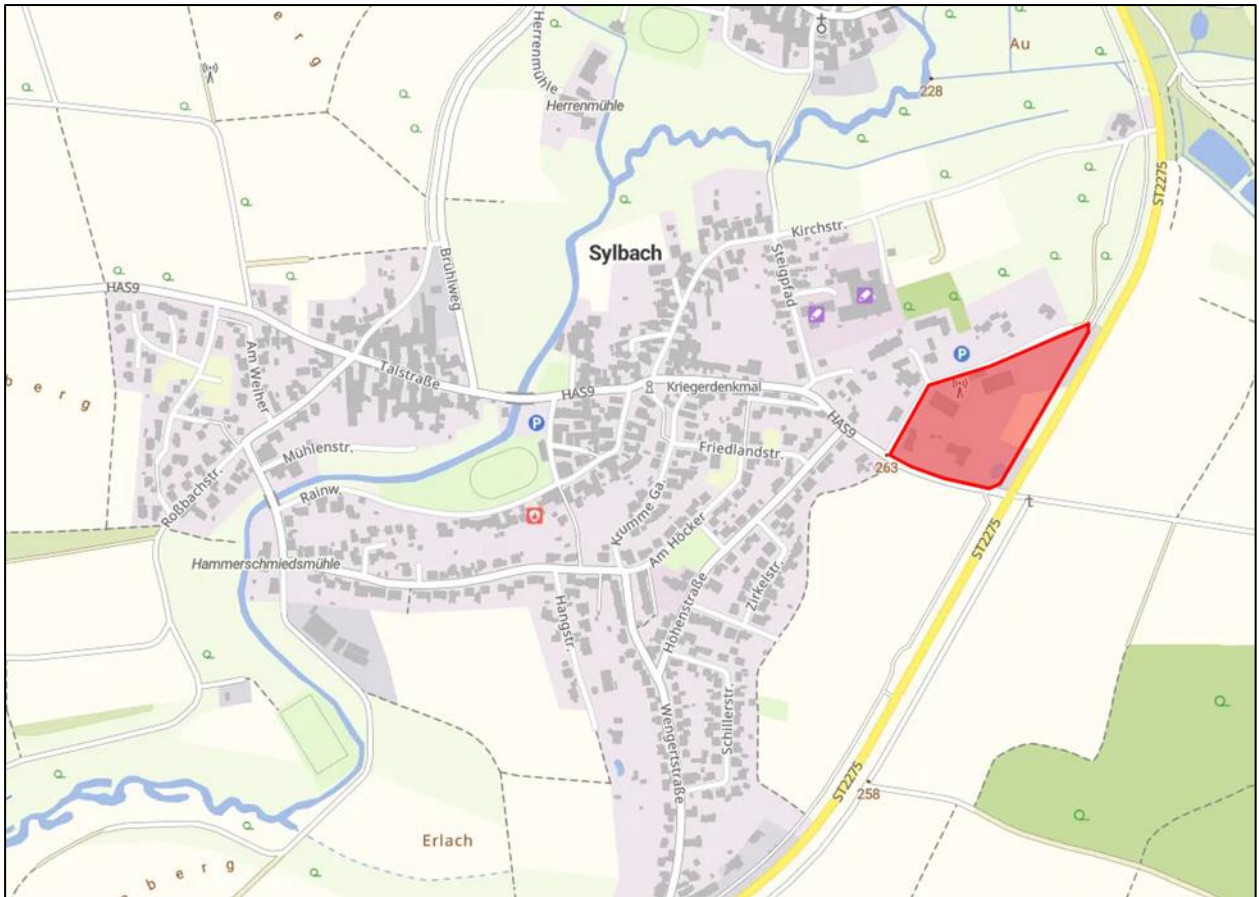


Abbildung 2: Lage im Ort, Geltungsbereich rot markiert (Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de)

4.3 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Auf den betroffenen Grundstücken befinden sich sowohl Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnungen und zugehörigen PKW-Stellplätzen als auch Werk-, Wasch- und Lagerhallen samt Stellplätzen und Garagen.

4.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt bezeichnen:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
347/1	Gewerbefläche	privat
360	Wohnbaufläche	privat
360/1	Gewerbefläche	privat
361	Gewerbefläche	privat
362	Gewerbefläche	privat
363	Gewerbefläche	privat
364	Gewerbefläche (Parkplatz)	privat
364/1	Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung	privat
365	Gewerbefläche (Parkplatz)	privat
366	Gewerbefläche (Parkplatz)	privat
367	Gewerbe- und Grünfläche	privat
367/1	Grünfläche	öffentlich
368	Grünfläche	privat

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

Ferner sind weder im Geltungsbereich noch in dessen näherem Umfeld

Bodendenkmäler bekannt. Ebenso ist dort weder ein Ensembleschutz, noch ein landschaftsprägendes Denkmal vorhanden.

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern wird auf nachfolgendes hingewiesen:

Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

4.6 Weitere Angaben von Fachstellen

Keine Angaben zu Landschaftsschutzgebieten, Naturparke, EU-Vogelschutzgebieten oder Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete oder Naturschutzgebiete.

4.7 Klimaschutz

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei auch den Klimaschutz aktiv

fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Ferner soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (§1a Abs. 5 BauGB).

Da mit der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2“ eine Anpassung der bestehenden Bebauung und Nutzung des ortsansässigen Unternehmens an den rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt, welcher das Areal bereits als Gewerbegebiet ausweist, wird die Flächenneuanspruchnahme an dieser Stelle begrenzt und auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen (u.a. Pflanzgebote, etc.)

Zudem kann die Nutzung erneuerbarer Energien z.B. durch die Installation von Solaranlagen auf geeigneten Gebäuden umgesetzt werden, was auch einen Beitrag zum Klimaschutz darstellt.

5. Erschließung



Abbildung 3: Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes, Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2" (Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de; Eigene Bearbeitung)

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Staatsstraße 2275 kreuzt im Osten mit der Talstraße (Kreisstraße HAS 9), welche die Anbindung an die anderen Stadtteile und Fernverkehr ermöglicht. Die von Ost nach West verlaufende Talstraße (Kreisstraße HAS 9) dient als Haupteerschließungsstraße des Ortsteils Sylbach. Das Plangebiet „1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2“ wird sowohl über die Raiffeisenstraße als auch über die Talstraße erschlossen. Grundstückszufahrten sind bereits vorhanden.

Es befinden sich Bushaltstellen (Abzweig Sylbach) an der Kreuzung der Kreisstraße HAS 9 und der Staatsstraße 2275. Die Anbindung erfolgt ungefähr im Stundentakt mit der Linie 1152 Haßfurt – Hofheim – Maroldsweisach.

5.2 Entwässerung

Grundsätzlich sollen möglichst wenig Flächen bei der Bebauung versiegelt werden. Für die befestigten Freiflächen sind versickerungsfördernde Beläge zu wählen. Die von den bereits bestehenden Wohngebäuden im Gewerbegebiet gesammelten Schmutzwasser und Anteile des Regenwassers sind über den Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße an das städtische Entwässerungssystem angebunden. Das Regenwasser ist grundsätzlich, soweit möglich, vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die befestigten Hof- und Parkflächen der Fl.Nrn. 364, 365, 366, 367 und 368 im Gewerbegebiet wird das gesammelte Niederschlagswasser bereits über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in den Straßengraben eingeleitet. Kanalhausanschlüsse für die betroffenen Grundstücke sind vorhanden.

5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Haßfurt wird zentral durch eine eigene Trinkwasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser über die Stadtwerk Haßfurt GmbH versorgt. Die wassertechnische Erschließung erfolgt bereits durch Hausanschlüsse in der Raiffeisenstraße.

5.4 Löschwasser/Abwehrender Brandschutz

Es wird auf folgende Punkte zum abwehrenden Brandschutz hingewiesen, die im Rahmen der weiterführenden Planung zu beachten sind:

- Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen (siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1)

- Die Löschwasserversorgung d. h. der Grundschatz für das Gewerbegebiet (siehe W405) muss in der erforderlichen Menge durch die Stadt vorgehalten werden. Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 Meter 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)

5.5 Energieversorgung

Die Stadt Haßfurt wird von der Stadtwerk Haßfurt GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befindet sich ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leistungsachse. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb des Kabels werden durch die Bauleitplanung nicht berührt und beeinträchtigt. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird der Abstand unterschritten, so ist im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5.6 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Im bzw. am Rande des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Die Telekommunikationslinien werden durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

5.7 Gasversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerk Haßfurt GmbH versorgt.

5.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Haßberge durchgeführt.

6. Natur und Landschaft

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Sylbach. Schutzgebiete werden nicht tangiert.

7. Wasserhaushalt

Im Gebiet liegen keine Trinkwasserschutzgebiete. Weiter im Nordosten fließt die Nassach als Gewässer 2. Ordnung.

8. Abfallrecht

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Altdeponien oder sonstige Altlasten im Planungsbereich vor.

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge -Staatliches Abfallrecht- zu benachrichtigen.

9. Planinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 347/1, 360, 360/1, 361, 362, 363, 364, 364/1, 365, 366, 367, 367/1 und 368 Gemarkung Sylbach entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach, Teil 2“ wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

GE	GRZ 0,8	GFZ 1,6	max. 2 Vollgeschosse
----	---------	---------	----------------------

9.3 Höhenfestsetzungen

Die Höhenfestsetzungen bemessen sich wie folgt:

Die Gebäudehöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen (Oberkante Fußboden im Erdgeschoss - OK FB) und reicht bis zur Traufe, also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z. B. OK Dachziegeleindeckung).

Dabei liegt die Traufhöhe bei Ausweisung von max. 2 Vollgeschossen bei max. 8 m.

9.4 Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

9.5 Dächer

9.5.1 Dachform von Hauptgebäuden

Als mögliche Dachformen werden Satteldach und Flachdach festgesetzt.

10. Grünordnung

10.1 Grün- und Freiflächen

Die privaten Grün- und Freiflächen sind als diese zu erhalten, zu pflegen und zu nutzen. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind im Bereich privater Grün- und Freiflächen nicht zulässig.

Die bisherigen Freiflächen im Gebiet sind z. T. mit schon älterem Baumbestand bewachsen. Damit der Naturhaushalt von den vielen Jahren Wachsvorsprung gegenüber Neupflanzungen profitieren kann, ist es wünschenswert die älteren Baumbestände zu erhalten, soweit diese nicht mit der Nutzung kollidieren.

11. Kompensationsmaßnahmen – Festsetzungen zum Ausgleich

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ wurden die tatsächlich überbauten Flächen ermittelt und zusätzlich die geplante Erweiterung addiert. Ferner wurden die auf dem Gelände vorhandenen anrechenbaren Ausgleichsflächen und der zusätzlich notwendige Ausgleich (extern) bestimmt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Vorhaben ein Kompensationsbedarf von 27.714 Wertpunkten (WP) (4.619 m²), der extern auf dem Grundstück Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach, welches insgesamt 239.718 WP und eine Fläche von 39.953 m² aufweist, zu erbringen ist. Die Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach stellt eine Fläche des städtischen Ökokontos dar. Auf dieser Fläche stehen aktuell noch ca. 66.000 WP zur Verfügung. Der Kompensationsbedarf des Vorhabens kann damit vollständig abgedeckt werden. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist Bestandteil des Umweltberichts (Anlage 1).

Daher wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) festgelegt.

Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches:

1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind streifenweise mit einer autochthonen, krautartenreichen, artenreichen Saatgutmischung anzusäen und als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei ist das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

2. Diese Flächen dürfen nicht anderweitig genutzt werden (z. B. zum Abstellen oder Ablagern von Material, Maschinen o. Ä.). Ferner dürfen dort keinerlei gewerbliche/ betriebliche Arbeiten durchgeführt werden.

3. Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind entsprechend der Gehölzliste durchgehend freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mindestens 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzauswahlliste zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,30 m in der Reihe und der Reihenabstand 1,0 m.

4. Auch der Teich ist zu extensivieren um als Ausgleich Anerkennung finden zu können. Das heißt die Krautbestände sind nur einmalig in der Vegetationsruhe zu mähen.

5. Im Bereich der ebenerdigen Parkplätze sind Bäume entsprechend der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Der Wurzelraum muss mindestens 2,0 x 2,0 m betragen. Die Pflanzfläche soll Anschluss an den gewachsenen Boden haben. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

6. Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 27.714 Wertpunkten (WP) (4.619 m²), der extern auf dem Grundstück Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach, welches insgesamt 239.718 WP und eine Fläche von 39.953 m² aufweist, zu erbringen ist. Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach stellt eine Fläche des städtischen Ökokontos dar. Auf dieser Fläche stehen aktuell noch ca. 66.000 WP zur Verfügung. Der Kompensationsbedarf des Vorhabens kann damit vollständig abgedeckt werden.

Gehölzauswahlliste:

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen. Im Außenbereich sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.

Bäume Qualität: H. 3xv, StU 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Arten in lokal bewährten Sorten von:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Speierling
- Walnuss
- Zwetschge

Hecken

Heister Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher Qualität: v.Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Gütebestimmungen

Für Pflanzenlieferungen gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die aufgeführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Haßberge abgenommen werden.

12. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

13. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
TF1	63	47
TF2	59	47
TF3	66	52
TF4	63	44
TF5	61	46
TF6	59	43
TF7	59	44
TF8	63	48
TF9	52	38

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E, F, G, H und I mit dem Ursprung $x = 609131$ und $y = 5545128$ (UTM, EPSG-Code 25832) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$.

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{EK,zus} in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
A (254° - 270°)	0	0
B (270° - 293°)	2	2
C (293° - 297°)	1	1
D (297° - 309°)	4	4
E (309° - 315°)	5	5
F (315° - 335°)	5	5
G (335° - 5°)	3	4
H (5° - 17°)	5	5
I (17° - 254°)	8	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

Es ist zu beachten:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass an benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die Anforderungen der TA Lärm durch die Zusatzbelastung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Sylbach Teil 2" der Stadt Haßfurt eingehalten werden.

Die detaillierten Berechnungen zur Emissionskontingentierung können dem Bericht des Ingenieurbüros IBAS mbH (Bericht-Nr.: 24-14574-b01 vom 08.04.2026) entnommen und dort vollständig eingesehen und nachvollzogen werden.

14. Hinweise

14.1 Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung z. B. durch Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen. Durch die Dachbegrünung bei Garagen mit der Dachform „Flachdach“ soll ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden. Hier wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen. Gleiches soll durch die Vorgabe erzielt werden, dass Stellplätze mit wasseroffenen Belägen zu befestigen sind und das Niederschlagswasser auf geschlossenen Befestigungen weit möglichst auf dem Grundstück versickert werden soll.

Haßfurt, 23.04.2026

Schenk