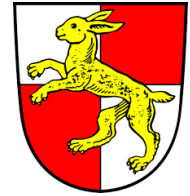


**Stadt Haßfurt**  
**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Schlettach Teil 2“**



Gemarkung Prappach

**Vorhabenträger:**  
**Stadt Haßfurt**

Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt  
Tel. 09521/688-0

**Entwurfserfasser:**  
**Stadt Haßfurt**

Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt  
Tel. 09521/688-0

Stand: 24.11.2025

---

Günther Werner  
Erster Bürgermeister

---

Schenk  
Bauverwaltung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Anlass der Änderung</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Plangebiet</b>	<b>4</b>
<b>5.1</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>5.2</b>	<b>Lage und Größe des Planungsgebietes</b>	<b>5</b>
<b>5.3</b>	<b>Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes</b>	<b>6</b>
<b>5.4</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>5.5</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>6</b>
<b>5.6</b>	<b>Weitere Angaben von Fachstellen</b>	<b>7</b>
<b>5.7</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>6.1</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>9</b>
<b>6.3</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>9</b>
<b>6.4</b>	<b>Löschwasserversorgung</b>	<b>10</b>
<b>6.5</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>10</b>
<b>6.6</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>11</b>
<b>6.7</b>	<b>Gasversorgung</b>	<b>11</b>
<b>6.8</b>	<b>Müllentsorgung</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Wasserhaushalt</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Abfallrecht</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>12</b>
<b>10.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>

## **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).

Mit Schreiben vom 16.10.2025 wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ von der Vorhabenträgerin bei der Stadt Haßfurt gestellt.

Das Bauleitplanverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ hat der Bau- und Umweltausschuss am 02.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Ausarbeitung des Planentwurfes erfolgt durch die 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. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht durchzuführen, da keine grundlegende Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird.

### **4. Anlass der Änderung**

Die beiden Grundstücke Fl.Nr. 960/9 und Fl.Nr. 964/2, jeweils Gemarkung Prappach liegen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“, welches die für ein Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung von Anlagen für sportliche Zwecke ausdrücklich nicht zulässt.

Ziel und Zweck der Änderung ist es die baurechtliche Zulässigkeit für ein Einzelbauvorhaben zu schaffen.

Hierzu ist es notwendig die Art der baulichen Nutzung von Anlagen für sportliche Zwecke auf den Grundstücken Fl.Nr. 960/9 und Fl.Nr. 964/2, jeweils Gemarkung Prappach zuzulassen.

Es ist vorgesehen auf Teilflächen des Geltungsbereiches ein Fitnessstudio zu errichten.

## 5. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

### 5.1 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.

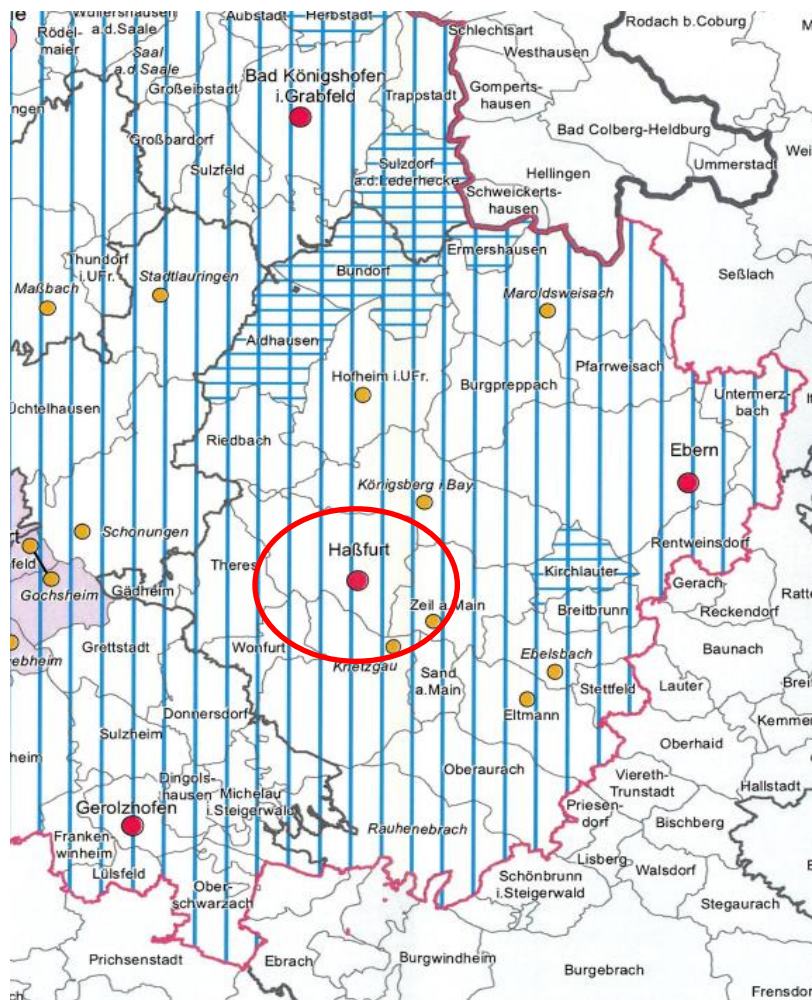


Abbildung 1: Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur" Regionalplan Region Main-Rhön (3), Stand: 21.12.2023

## 5.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das zu überplanende Grundstück liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Haßfurt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 960/9 und Fl.Nr. 964/2, jeweils Gemarkung Prappach mit einer Größe von ca. 4.670 m<sup>2</sup>.

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

- Im Norden von der Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 964/3
- Im Osten von den Westgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 964/4 und 960/8
- Im Süden von den Nordgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 960/7 und 960/6
- Im Westen von den Ostgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 960 und 964/3

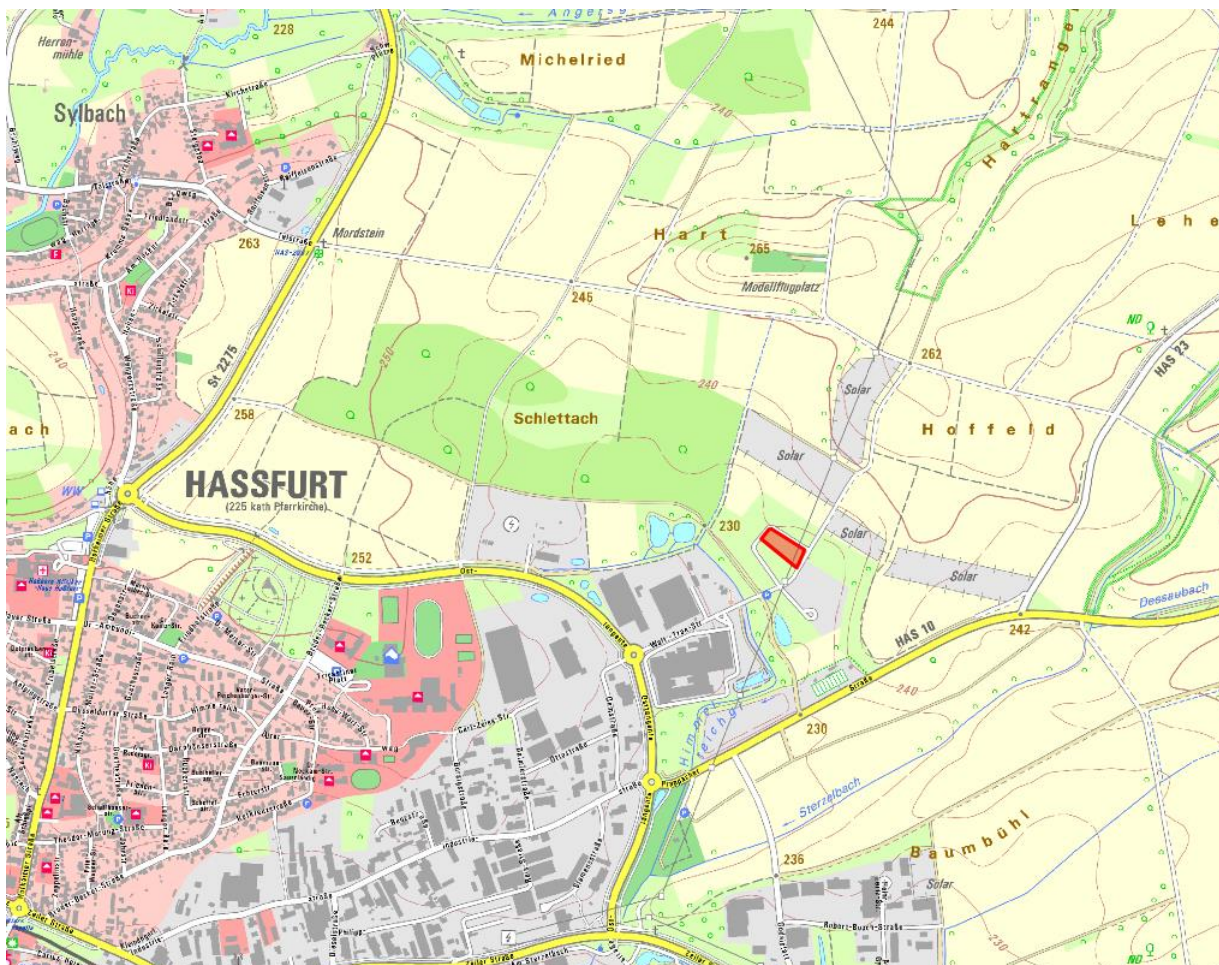


Abbildung 2: Lage im Ort, Geltungsbereich rot markiert  
(Grundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

### 5.3 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Die betroffenen Grundstücke sind unbebaut und stehen als Gewerbebaugrundstücke zur Verfügung.

### 5.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt bezeichnen:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
960/9	Gewerbegrundstück	privat
964/2	Gewerbegrundstück	privat

### 5.5 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).

**5.6 Weitere Angaben von Fachstellen**

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

**5.7 Klimaschutz**

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei auch den Klimaschutz aktiv fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Klimawandel zeigt seine Auswirkungen in allen Bereichen des öffentlichen Lebens. Um die Klimaziele zu erreichen, spielen eine Steigerung der Energieeffizienz und die Energieeinsparung eine entscheidende Rolle.

Mit der Zulassung der Art der baulichen Nutzung von Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet sind keine klimatischen Beeinträchtigungen im Umgebungsbereich zu erwarten.



### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Über die Osttangente erfolgt die örtliche Verkehrserschließung. Das Plangebiet ist hierüber an die beiden Staatsstraßen St 2275 und St 2447 und somit an die regionalen Verkehrswege angebunden.

Die „Walter-Tron-Straße“ bildet die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet.

### **6.2 Entwässerung**

Das bestehende Gewerbegebiet Schlettach ist an der Abwasserkanalisation der Stadt Haßfurt angeschlossen. Das Schmutzwasser soll hierauf angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist separat im Trennsystem zu entwässern. Hierfür ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für eine Regenrückhaltung vorgesehen. Die Rückhaltung entwässert nach der Regenwasserbehandlung in den Himmelreichgraben.

Für das gesamte Plangebiet (Grundstücke Fl.Nr. 960/9 und Fl.Nr. 964/2) besteht nur ein Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss (Trennsystem), wodurch das Plangebiet an das städtische Entwässerungssystem angebunden wird. Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Für die befestigten Freiflächen sind versickerungsfördernde Beläge zu wählen.

### **6.3 Wasserversorgung**

Die Stadt Haßfurt wird zentral durch eine eigene Trinkwasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser über die Stadtwerk GmbH versorgt. Die wassertechnische Erschließung erfolgt durch Hausanschlüsse. Die Versorgung erfolgt aus dem Behälter Prappach. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist in seiner Begründung darauf hin, dass im Rahmen der Veräußerung der Gewerbegrundstücke darauf zu achten ist, dass sich keine verbrauchsintensiven Betriebe ansiedeln, bzw. zuvor die ausreichende Wasserversorgung zu prüfen ist.

#### **6.4 Löschwasserversorgung**

Bezüglich der Löschwasserversorgung führt der rechtskräftige ursprüngliche Bebauungsplan aus, dass gemäß Mitteilung der Stadtwerk Haßfurt GmbH 47,88 m<sup>3</sup>/h bzw. 95,76 m<sup>3</sup> Löschwasser über 2 Stunden durch das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden können.

Gemäß Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 03.06.2019 sind aber 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden, also insgesamt 384 m<sup>3</sup>, erforderlich. Dadurch liegt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Defizit von 288 m<sup>3</sup> vor.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde daher im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans im südlichen Bereich des Plangebietes ein Standort für einen Löschwasserbehälter vorgesehen. Dieser wurde im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung geringfügig nach Norden verschoben. Standorte für Ober- und Unterflurhydranten wurden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

#### **6.5 Energieversorgung**

Die Stadt Haßfurt wird von der Stadtwerk GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Das Gewerbegebiet „Schlettach Teil 2“ ist an die vorhandene Energieversorgung des bestehenden Gewerbegebietes „Schlettach“ angeschlossen.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 110-kV-Freileitung und am östlichen Rand des ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netzgesellschaft mbH.

Die vorgenannten Leitungstrassen sowie der jeweils zu beachtende Schutzzonenbereich wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ sowie bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ zeichnerisch aufgenommen. Die diesbezüglichen Vorgaben und Sicherheitshinweise in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin zu beachten.

## **6.6 Telekommunikation**

Im Umgriff des Plangebietes verläuft im Bereich des befestigten Wirtschaftsweges eine Versorgungsleitung der Telekom Deutschland GmbH. Bei den Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH zu beachten bzw. sind die Maßnahmen rechtzeitig mit dem Kabelbetreiber abzustimmen.

## **6.7 Gasversorgung**

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Ferngasleitung mit Begleitkabel der Ferngas Netzgesellschaft mbH. Die Leitung verfügt über einen 8,0 m breiten Schutzstreifen und ist in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend dargestellt.

## **6.8 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Haßberge durchgeführt.

## **7. Natur und Landschaft**

Die Fläche liegt im östlichen Bereich von Haßfurt. Schutzgebiete werden nicht tangiert. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Form von Ausgleichsflächen wurde bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ erbracht und muss durch diese Änderung nicht ergänzt werden.

## **8. Wasserhaushalt**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

## **9. 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.

## **10. Planinhalt**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Zusätzlich zu den bereits festgesetzten zulässigen Nutzungen ist im Änderungsbereich (Fl.Nr. 960/9 und 964/2, Gemarkung Prappach) folgende Art baulicher Nutzung zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Haßfurt, 24.11.2025

---

Schenk