

**Gemeinde Theres**

**Bebauungsplan „Horhausen Südwest“**

**Sammlung der bereits vorliegenden  
umweltbezogenen Stellungnahmen  
zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom  
21.08.2021 bis 24.09.2021**



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt  
Ignaz-Schön-Str. 30, 97421 Schweinfurt

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Name  
Susanne Kettler  
Telefon  
09721 8087-1223  
Telefax  
09721 8087-1555  
E-Mail  
susanne.kettler@aelf-sw.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
0559, 28.05.2021

Bitte bei Antwort angeben  
Geschäftszeichen  
1561 – L2.2 Ke

Schweinfurt  
10.06.2021

**Gemeinde Theres: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Horhausen Südwest / Newo-Bau“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt verweist auf die Stellungnahme vom 30.06.2020 und hat keine weiteren Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Kettler



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt  
Ignaz-Schön-Str. 30, 97421 Schweinfurt

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Name  
Dr. Reinhard Bischoff  
Telefon  
09721 80871222  
Telefax

E-Mail  
reinhard.bischoff@aelf-sw.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
WG0558, WG 0559

Bitte bei Antwort angeben  
Geschäftszeichen

Schweinfurt  
30.06.2020

**Gemeinde Theres: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie  
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Horhausen Südwest / Newo-Bau“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt nimmt zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Horhausen Südwest / Newo-Bau“ wie folgt Stellung:

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Theres sind die betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Sie werden von einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb genutzt. Dieser verfügt auch über einen größeren Tierbestand. Anfallende organische Dünger werden auf Fl. Nr. 292 fachlich sinnvoll eingesetzt.

Den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sieht das AELF Schweinfurt kritisch. Im Regionalplan Main-Rhön wird darauf hingewiesen, dass mit dem knappen Gut „Grund und Boden“ sparsam umgegangen werden soll. Der Flächenverbrauch für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Des Weiteren soll auch nach § 1a Abs. 2, BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Darüber hinaus wird im Bundesbodenschutzgesetz der Erhalt der Bodenfunktionen gefordert. Insbesondere der beträchtliche Anteil an versiegelter Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust an Boden, was mit einem unwiderruflichen Entzug an wichtigen Bodenfunktionen verbunden ist. Es ist deshalb sicherzustellen, dass sämtliche vorhandenen Gräben um Fl. Nr. 292 in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben.

Direkt an Fl. Nr. 292 angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Es ist sicher zu stellen, dass dieser Betrieb durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in seiner weiteren Entwicklung nicht beeinträch-

Seite 1 von 2

tigt wird. Die Zufahrtmöglichkeiten insbesondere auf Fl.Nr. 308 dürfen nicht eingeschränkt werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Reinhard Bischoff

Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Ihre Zeichen	0559_de
Ihre Nachricht v.	28.05.2021
Sachgebiet	III/2 – Bauamt
Unsere Zeichen	III/2 – 610/1 – BV-Nr.: 20024/20
Sachbearbeitung	Frau Müller
Erreichbarkeit	08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Telefon	09521/27-361
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	30.06.2021

Baurecht;  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Horhausen Südwest/Newo-Bau" der Gemeinde Theres;  
Stellungnahme § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 28.05.2021 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

Unter Ziffer 3 sowie 6 der Begründung ist von einer Ausweisung von Mischgebietsflächen die Rede. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll jedoch ein Gewerbegebiet entstehen. Dies sollte vereinheitlicht werden.

Die in der Begründung unter Ziffer 5 genannte zulässige Zahl der Vollgeschosse sollte in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden. Zudem ist auch hier in der Begründung die Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ genannt.

Sofern Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ist dies in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Baugrenzen“ mit aufzuführen.

Wir weisen Sie in diesem Zusammenhang auch auf die geführten Vorgespräche, insbesondere auf die getroffenen Aussagen in der Videokonferenz vom 05.05.2021 hin. In diesem Gespräch war neben dem Landratsamt Haßberge, auch das Planungsbüro, die Firma NEWO Bau GmbH, der Lärmschutzgutachter und auch Herr Staatssekretär Eck anwesend. Die dem Gespräch zugrunde gelegten maßgeblichen Themenpunkte wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht umgesetzt.

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 post@hassberge.de  
WWW www.hassberge.de

Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
Konto-Nr.: 190000026 BLZ: 7935 0101  
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26  
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW  
Steuernummer: 249/114/50158



Soweit die relevanten Punkte (insbesondere: Vorhaben für ein von der Firma NEWO-Bau getrennt zu sehendes und vollständig unabhängiges Unternehmen) nicht bereits im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden, kann eine Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht in Aussicht gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers im laufenden Bauleitplanverfahren keine Auswirkungen auf die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange hat und das aktuelle Verfahren weitergeführt werden kann. Für den Wechsel bedarf es einer aktiven Zustimmungsentscheidung des Gemeinderates. Es sollte daher ein entsprechender Satzungsbeschluss gefasst werden.

## 2. Immissionsschutz

Zum o. g. Vorhaben wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde möchte für die Fa. NEWO-Bau GmbH in Horhausen für das Flurstück 239 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Horhausen Südwest/NEWO-Bau“ mit dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets aufstellen. Die Fa. möchte die Fläche als Lagerplatz für Baumaschinen und Baumaterialien nutzen.

Aufgrund der Nähe des östlichen Wohngebietes „Osterweiterung West“ von 40 m zum neuen Gewerbegebiet ist es aus immissionsschutztechnischer Sicht erforderlich, einen Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben auf dieser Fläche, die Orientierungswerte an den schutzwürdigen Bebauung auch dort eingehalten werden. Dies wäre mit einer fachkundigen Aussage eines Sachverständigen zu belegen.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 10.05.2021 wird im Punkt 7 auf Folgendes hingewiesen:

„Zudem werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Horhausen Südwest“ die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Firma NEWO-Bau GmbH am Standort Horhausen gesichert... Im direkten Anschluss an den Umgriff des Bebauungsplans befindet sich im Osten das Betriebsgelände der Firma NEWO Bau GmbH...“

Aus diesem Grund wird hier noch einmal auf die Videokonferenz (Teilnehmer: Landratsamt Haßberge, Planungsbüro und Planer, Gutachter, Bauherr, Staatssekretär Eck) vom 05.05.2021 und die getroffenen Aussagen verwiesen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Kajtazovic (09521/27-212) zur Verfügung.

## 3. Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Allerdings befindet sich das Plangebiet im wassersensiblen Bereich. Dieser wurde im Plan dargestellt und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. direkt daran angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sehen eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angebunden. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann über die Regenrückhaltung in den Vorfluter (Graben) abgeleitet werden. Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zuzuführen.



Grundsätzlich ist eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers am besten geeignet, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen und die Grundwasserneubildung zu unterstützen. Wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, kommt eine Einleitung in oberirdische Gewässer in Betracht.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten bzw. die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Haßberge (Sachgebiet Wasserrecht) abzustimmen.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen keine Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Förster (09521/27-235) zur Verfügung.

#### 4. Naturschutz

Hierzu wurde bereits am 16.07.2020 im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Stellungnahme abgegeben, auf die Bezug genommen wird.

Allerdings wird im nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Standort von der ursprünglichen Fl. Nr. 292 westlich des bestehenden Betriebs auf die Fl. Nr. 239 südlich des Betriebs verschoben.

Der neue Standort für den Bebauungsplan in der Größe von ca. 1,76 ha wird als Acker genutzt. Westlich grenzt Ackerland, südlich die BAB A 70, östlich Ackerland sowie ein Gewerbebetrieb, nördlich das Betriebsgelände des Antragstellers und Ackerland an.

Schutzgebiete oder streng geschützte Arten sind nicht betroffen.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs-, und Kompensationsmaßnahmen nur eine geringe bis mittlere Erheblichkeit auf die Schutzgüter zu erwarten ist.

Dem kann von hiesiger Seite zugestimmt werden.

#### Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Kompensationsbedarf, Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Der Ausgleichsbedarf von 7876 m<sup>2</sup> soll in Form von randlicher Eingrünung im nördlichen und östlichen Teil (gesamt 1475 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplans erfolgen.

Weiterhin wird eine externe Ausgleichsfläche in der Größe von 6401 m<sup>2</sup> auf der Fl. Nr. 260 der Gemarkung Horhausen geschaffen. Hierbei wird eine Bodenlagerfläche in extensives Grünland umgewandelt und es werden Pflanzungen, Rohbodenflächen und Lesesteinhaufen angelegt.

Hiermit besteht Einverständnis.



## Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen wie Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit und Vergrämung der Feldlerche aus dem Baufeld Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Zusätzliche artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Dem kann aus hiesiger Sicht zugestimmt werden.

### **Folgende Bedingungen werden gefordert:**

1. Das Baufeld ist vor Baudurchführung in der Vogelbrutzeit durch entsprechende Bewirtschaftung (Umbruch, regelmäßiges Mulchen oder Mahd) in der Zeit von April- Juni von höherem Aufwuchs frei zu halten. Dies hat den Zweck, damit Feldlerchen keine Nester bauen und diese im Zuge der Baumaßnahme zerstört werden.
2. Die Anlage der externen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 260 Gemarkung Horhausen ist in der ersten Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der neuen Gewerbefläche durchzuführen. Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Husslein (09521/27-321) zur Verfügung.

## 5. Abfallrecht

Der Bebauungsplan „Horhausen Südwest/NEWO Bau“ der Gemeinde Theres wurde eingesehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis.

Nachfolgender Text sollte bei der Begründung mit aufgenommen werden:

***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 steht Ihnen Frau Welsch (09521/27-247) zur Verfügung.

## 6. Kreisbrandrat

Es wird auf die Stellungnahme vom 16.07.2020 verwiesen. Hierzu gibt es keine Änderungen oder Ergänzungen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Dressel (09521/27-194) zur Verfügung.

## 7. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes kann dem o. g. Vorhaben zugestimmt werden.





Die Versorgung mit ausreichendem Trink- und Brauchwasser ist über den Wasserzweckverband der Theres-Gruppe als gesichert anzusehen.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über eine gemeindliche Kläranlage.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A70 wird eine Beurteilung bzgl. des Immissionsschutzes durch ein Ingenieur-/Architekturbüro empfohlen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Leitschuh (09521/27-421) zur Verfügung.

#### 8. Denkmalschutz

Es bestehen keine Einwände.

#### 9. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Filberich  
Regierungsrat

*Filberich*

---

**Von:** Limprecht, Mathes (WWA-KG) <Mathes.Limprecht@wwa-kg.bayern.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 23. Juni 2021 12:30  
**An:** info@ise-ing.de  
**Betreff:** Stellungnahme WWA - 0559\_Gemeinde Theres - Vorhabensbezogener B-Plan "Horhausen Südwest / Newo-Bau"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Horhausen Südwest / Newo-Bau“ der Gemeinde Theres nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

### **Niederschlags-Entwässerung**

Mit der geplanten Entwässerung im Trennsystem besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Anstatt der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers über den Graben auf Flur-Nr. 288 in den Seebach, sollte unverschmutztes Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden. Ziel bei der Regenwasserbewirtschaftung sollte aus unserer Sicht der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts nach einer Bebauung sein. Es sollte daher geprüft werden, ob hier Versickerungs- und Verdunstungsmaßnahmen möglich sind.

Weitere Informationen zum Naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:

1. Bausteine des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser  
[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/bausteine/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/bausteine/index.htm)
2. Naturnahe Entwässerung von Verkehrsflächen in Siedlungen  
[https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNODENR:3776,AARTxNR:ifw\\_was\\_00288,AARTxNODENR:283552,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNODENR:3776,AARTxNR:ifw_was_00288,AARTxNODENR:283552,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X)
3. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung  
[http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten (ggf. gewerbliches Abwasser) sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

### **Wassersensibler Bereich**

Teile der überplanten Fläche entlang des namenlosen Gewässer III. Ordnung liegen, wie im Plan dargestellt, im wassersensiblen Bereich. Leider liegen uns hierzu keinerlei Berechnungen vor. Aufgrund der Lage ist jedoch grundsätzlich mit regelmäßigen Hochwässern zu rechnen. Laut Plan ist aber keine Bebauung im wassersensiblen Bereich angedacht.

Mit freundlichen Grüßen  
Mathes Limprecht

Abteilungsleiter Landkreis Haßberge  
Sachgebietsleiter Hydrologie und Warndienste

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen  
Kurhausstraße 26

97688 Bad Kissingen  
Telefon: 0971/8029-104  
Mailto: [poststelle@wwa-kg.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-kg.bayern.de)

[www.wwa-kg.bayern.de](http://www.wwa-kg.bayern.de)