Gemeinde Schonungen
Landkreis Schweinfurt

1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schonungen Süd“ mit integrierter Grünordnung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

annett fischer
PLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. A. Fischer
Kurt Franke Straße 37
99098 Erfurt
01735951776
info@planungsbüro-fischer.de

Stand: 26.07.2022

Dipl.-Ing. A. Fischer - Kurt Franke Straße 37 - 99098 Erfurt - 01735951776 - info@planungsbüro-fischer.de

Inhalt

1. Allgemeines 2
2. Anlass zur Durchführung der 1. Änderung 2
3. Bedarf gewerblicher Flächen 3
3.1 Vermarktete Flächen 3
4. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange 3
4.1 Flächennutzungsplan 3
4.2 Bestehender Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ 3
4.3 Bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tiefer Graben“ Schonungen 3
4.4 Bestehender Genehmigungen im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ 3
5. Aktualisierung/ Änderungen des Bebauungsplanes 4
5.1 Geltungsbereich 4
5.2 Art der baulichen Nutzung 6
5.2.1 Vergleich Flächengröße GE bestehender Bebauungsplan/ 1. Änderung Bebauungsplan 6
5.2.2 Flächenbilanz 6
5.2.3 Abwasserbeseitigung 7
5.3 Grünordnung 8
5.3.1 Art der Maßnahme: Innere Durchgrünung 8
5.3.2 Art der Maßnahme: Randeingrünung 8
5.3.3 Art der Maßnahme: öffentliche Grünflächen 8
5.3.4 Art der Maßnahme: private Grünflächen, GÜZ 8
5.4 Umsetzung Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes 9
6. Umweltverträglichkeitsprüfung 9
7. Erschließung 9
7.1 Straßenbau: 9
7.2 Abwasserbeseitigung: 9
7.3 Wasserversorgung: 10
7.4 Energieversorgung: 10
7.5 Straßenbeleuchtung: 10
8. Lage im Überschwemmungsgebiet 10

1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Schonungen der Gemeinde Schonungen zwischen der Bahnlinie Bamberg–Rottendorf und der ST 2447.
Nördlich begrenzt die Jahnstraße den Geltungsbereich.

2. Anlass zur Durchführung der 1. Änderung

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist Voraussetzung nicht nur für die Entscheidung, überhaupt zu planen, sondern auch für jede Darstellung und Festsetzung im Einzelnen. Die Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne sollen so bestimmt sein, wie es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern.
Diese Plangrundsätze erfordern die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schonungen Süd“ mit integrierter Grünordnung.
Die Firma Spezial Maschinenfabrik-Schonungen-GmbH, Jahnstraße. 6 in 97453 Schonungen plant den Neubau von Fertigungshallen im Gewerbegebiet Schonungen Süd“.
Das Schonungener Unternehmen SMS® besteht seit 1998, hervorgegangen aus der SEBASTIAN MESSERSCHMIDT SPEZIALMASCHINENFABRIK, und ist ein renommierter Zulieferer im Bereich der Kugelherstellungs- und Kugelbearbeitungsmaschinen sowie in der spanabhebenden Bearbeitung beliebiger Werkstoffe. In der Regel fertigt SMS® nach Kundenzeichnungen oder entwickelt Produkte nach definierten Vorgaben. Die Qualität der Fertigungstiefe und das breite Spektrum bestimmen dabei maßgeblich den Unterschied zum Wettbewerb: Mechanische Großbearbeitung bis 10 Tonnen, Schweißkonstruktionen aus Stahl und Aluminium, Montagen von Maschinenkomponenten.
Ihren Firmensitz hat die Firma SMS® seit vielen Jahren in der Jahnstraße 6. Seit ebenso vielen Jahren hat sich der Betrieb sukzessive erweitert.
Um dem Marktgeschehen entsprechen zu können, ist eine Erweiterung und Modernisierung der Firma unerlässlich.
Durch die mit dem Bauabschnitt III 2020 abgeschlossene Erschließung des Gewerbegebietes Süd bieten sich die freistehenden Flächen zur Errichtung der erforderlichen Gebäude an.
Auf der Grundlage der Bauvoranfrage soll hiermit die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schonungen Süd“ durchgeführt werden.
Weiterhin ist eine Fläche zur Ansiedlung einer Apotheke zu überplanen.
Dieser Bebauungsplan soll auch an die bereits angesiedelten Firmen und die Belegung der entsprechenden Flächen angepasst werden.
Außerdem wird der Geltungsbereich des bereits genehmigten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tiefer Graben“ Schonungen aus dem Plangebiet entfernt. Dieser wurde für die Ansiedlung von Verkaufsmärkten als Sondergebietsflächen ausgewiesen. Nur die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Versorgungsfläche wird in den zu ändernden Bebauungsplan an die neuen Gegebenheiten der Grundstücksneuordnung angepasst und ist demzufolge Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahren.

3. Bedarf gewerblicher Flächen

3.1 Vermarktete Flächen

Alle Flächen, welche als Gewerbegebietsflächen vermarktet werden können, sind veräußert. Diese sind bereits mit realisierten Gewerbe bzw. mit geplantem Gewerbe belegt.

bereits angesiedeltes Gewerbe:	CLG Chemisches Labor Dr. Graser KG Blumen Geist KFZ-Meisterbetrieb Fürst
geplantes Gewerbe:	Spezialmaschinenfabrik Schonungen GmbH Recyclinghof Apotheke Garagenpark

4. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Schonungen ist für den Geltungsbereich Gewerbe ausgewiesen. Dieser ist mit Az.: 420-4621.08-2/84 vom 03.04.194 rechtskräftig.

4.2 Bestehender Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“

Mit Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB (Fassung 1999) am 22.03.1999 ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schonungen Süd“ mit integrierter Grünordnung rechtskräftig.

4.3 Bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tiefer Graben“ Schonungen
Mit Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB (Fassung 05.04.2016) am 23.09.2016 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tiefer Graben“ rechtskräftig.

4.4 Bestehender Genehmigungen im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“

Für einige bereits realisierte Bauvorhaben wurden im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigungen sowie durch diverse Beschlüsse Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schonungen Süd“ erteilt.

	Vorhaben	Genehmigung	Lage	Befreiung
Tiefer Graben 2	Errichtung eines chemischen Labors	Az.: 40.1 – B-0,28-2017	505/3 490/2	Dachform: Flachdach statt Satteldach Dachneigung: 0°statt 15°-25° Grünordnung: (Nichteinhaltung des Pflanzgebotes mit Flächenbindung Grundfläche des Gebäudes (1066m² statt max. 500 m²) Dacheindeckung: (Folie, Blech statt Ziegel) Höhe der Auffüllungen (3 m statt max. 1,5 m) Wandhöhe (9,0 m statt max. 8,0 m) Baugrenze nach Nordwesten Baugrenze Stellplätze (teilweise außerhalb)

	Vorhaben	Genehmigung	Lage	Befreiung
Tiefer Graben 4		Az.: 40.1 – B-0201-2018		Dachform: Pultdach statt Satteldach Dachneigung: 3°statt 15°-25°, GE Dacheindeckung: Stahl- Sandwichdach, grau statt rote Ziegel Höhe der Auffüllungen (3,28m statt max. 1,5m) Partielle Unterschreitung des 4 m Streifens
Tiefer Graben 4	Carport	Az.: 40.1 – B-0713 -2021	505/4	Dachform: Pultdach statt Satteldach Dachneigung: 3° statt 15°- 25° Dacheindeckung: Stahl-Sandwichdach, grau

5. Aktualisierung/ Änderungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird um die Fläche des bereits rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tiefer Graben“ verringert. Allerdings wird der als Versorgungsfläche ausgewiesene Teil dieses Planes in den zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ mit überplant, um die Versorgungsfläche grundstücksgenauer und entsprechend der realisierten Erschließung auszuweisen. Inhaltlich stellt dies keine Änderung zum genehmigten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

Der nordöstliche Geltungsbereich wird für die 1. Änderung nicht weiter betrachtet, da in diesem Bereich keine Änderungen vorgenommen werden Diese Fläche ist derzeit als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) ausgewiesen.
Bei Einbeziehung dieses Bereiches ergäbe sich kein zusammenhängender Geltungsbereich.

Durch die Vermarktung ergeben sich gegenüber der genehmigten Bauleitplanung neue Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern.
Folgende Grundstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

490, 490/2, 505/3, 505/4, 505, 514, 514/2, 514/8, 514/9, 514/10, 515, 515/1, 516, 517, 517/3, 539/3, 2958, TF 478, TF aus 518.

Nachfolgendes Bild 1 stellt die jeweiligen Geltungsbereiche dar.

Bild1: Geltungsbereiche der unterschiedlichen Bauleitplanungen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
Grundflächenzahl (Höchstwert) (§19 BauNVO) = 0,7 (unverändert)
Geschoßflächenzahl (Höchstwert) (§20 BauNVO) =1,0 (unverändert)
max. Wandhöhe über 213,62 mNN (nördlicher Bereich) bzw. 213,69 (südlicher Bereich)
Bezug Wasserspiegel HQ100
8 m im nördlichen Bereich (unverändert)
12,5 m im nördlichen Bereich, Grundstück 505, geändert
12,0 m im südlichen Bereich geändert

Auf Festlegungen bezüglich der Dachgestaltung wird generell verzichtet.

5.2.1 Vergleich Flächengröße GE bestehender Bebauungsplan/ 1. Änderung Bebauungsplan

Bebauungsplan	Geltungsbereich [ha]	Gewerbliche Fläche [ha]	Gewerbliche Fläche [%]
Genehmigter Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ Stand 1999	8,3	5,9	71

Davon entfallen auf das Sondergebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tiefer Graben“ Schonungen ca. 1,58 ha Sondergebietsfläche.
Somit ergibt sich eine Restfläche von 4,32 ha, welche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden könnte, ohne die bestehend genehmigte Gewerbegebietsfläche zu überschreiten.

Bebauungsplan	Geltungsbereich [ha]	Gewerbegebietsfläche [ha]	Gewerbegebietsfläche [%]
1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“	5,31	3,35	63

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist in der absoluten Größe sowie im prozentualen Anteil kleiner als die genehmigten Flächengrößen.

5.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich	53096	m²		
Gewerbe	33507	m²	63	%
Verkehrsfläche	1665	m²	3,1	%
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1500	m²	2,8	%
Grünfläche öffentlich	9154	m²	17	%
Grünfläche privat	1576	m²	3	%
Versorgungsfläche	4639	m²	8,7	%
Gewässerfläche	1055	m²	2	%

Summe	53096	m²	100	%

5.2.3 Abwasserbeseitigung

Vergleich Lage und Flächengröße rechtskräftiger Bebauungsplan/ 1. Änderung Bebauungsplan

Im vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Tiefer Graben“ wurde die Versorgungsfläche nördlich des Grabens angeordnet (siehe Bild 2), um die erforderliche Regenrückhaltung für den Geltungsbereich des genannten Plangebietes anordnen zu können. Dies war aufgrund der zeitlich versetzten Erschließung des gesamten Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ erforderlich.
Die weitere Erschließung wurde an diese Standortveränderung der Regenrückhaltung angepasst. Somit liegt die Regenrückhaltung zentral und die südlich angedachte Versorgungsfläche wird in der 1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ in Gewerbegebietsfläche sowie öffentliche Grünfläche umgewandelt.

.

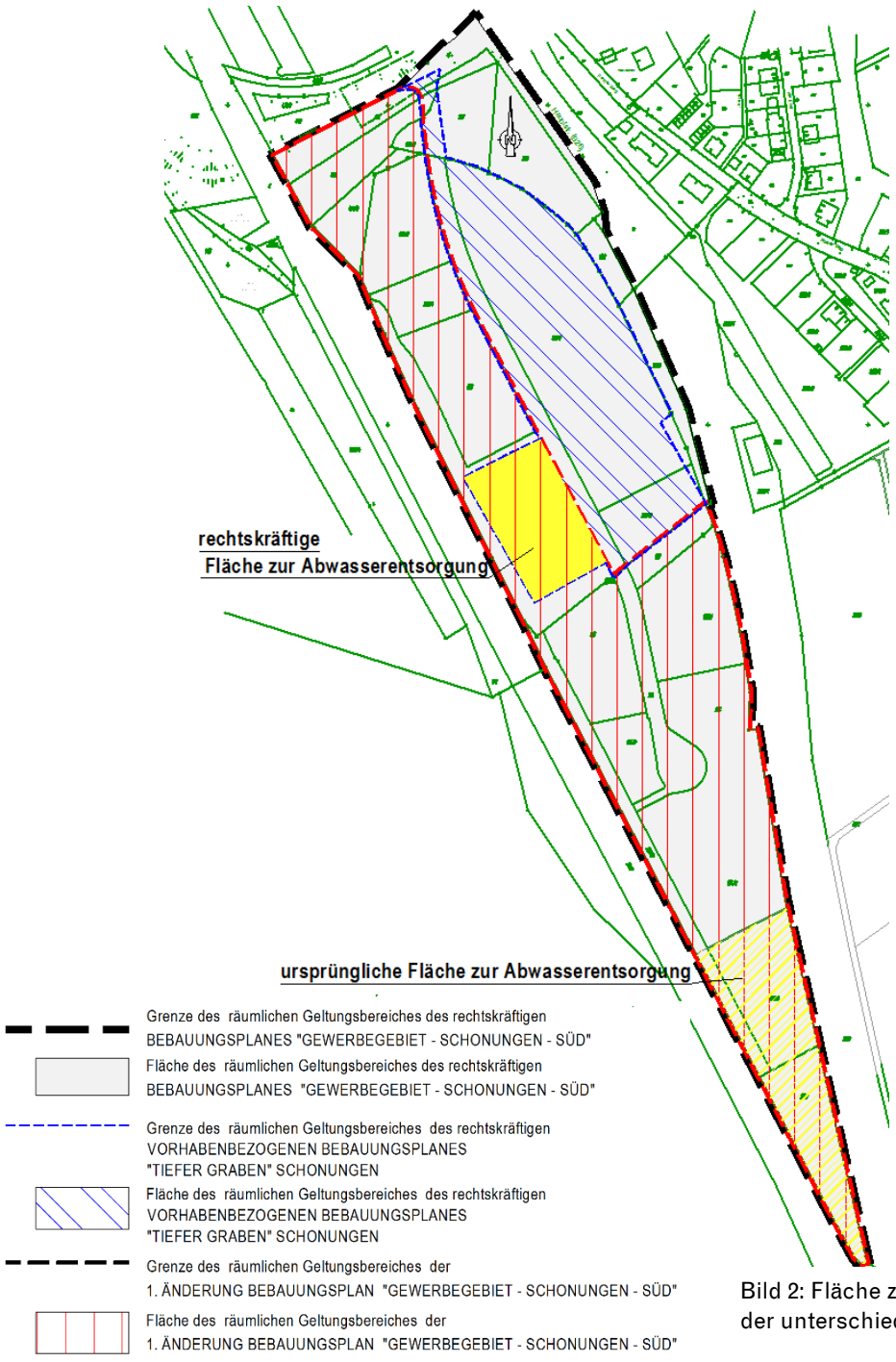

Bild 2: Fläche zur Abwasserentsorgung der unterschiedlichen Bauleitplanungen

5.3 Grünordnung

Bebauungsplan	Geltungsbereich [ha]	Öffentliche Grünflächen [ha]	Öffentliche Grünflächen [%]
Genehmigter Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ Stand 1999	8,3	1,05	13

Änderungen der Flächen des öffentlichen Grüns sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tiefer Graben“ Schonungen nicht betroffen.

Bebauungsplan	Geltungsbereich [ha]	Öffentliche Grünflächen [ha]	Öffentliche Grünflächen [%]
1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“	5,31	0,92	17

Die geplante Öffentliche Grünfläche ist in der absoluten Größe sowie im prozentualen Anteil größer als die genehmigten Flächengrößen.
Zusätzlich werden im Südlichen Teil des Geltungsbereiches das Gebiet der Anbaufreie Zone gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) als private Grünflächen ausgewiesen.

5.3.1 Art der Maßnahme: Innere Durchgrünung

Genehmigter Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ Stand 1999:
Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße
1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“
Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße, Gehölzbepflanzung (Bäume können aufgrund der unterirdischen Abwasserleitungen nicht angeordnet werden)

5.3.2 Art der Maßnahme: Randeingrünung

Genehmigter Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ Stand 1999:
Entlang der östlichen und der nördlichen Baugebietsgrenze ist die Begrünung zu erhalten.
1. Änderung Bebauungsplan „Schonungen Süd“
Entlang der östlichen und der nördlichen Baugebietsgrenze ist die Begrünung zu erhalten (unverändert)

5.3.3 Art der Maßnahme: öffentliche Grünflächen

1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“
Siehe Planzeichnung, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Pflanzschema 1 und 2

5.3.4 Art der Maßnahme: private Grünflächen, GÜZ

Genehmigter Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ Stand 1999:
GÜZ=0,2.
1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“
GÜZ=0,2.

Die ausgewiesene private Grünfläche der Anbaufreien Zone gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) kann in die Berechnung der GÜZ einbezogen werden. Siehe Pflanzschema 1 und 2

5.4 Umsetzung Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes

(1) Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

Die Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes.
Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.
Dachflächen sind insbesondere nicht geeignet, soweit sie der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein.

(2) Abs.1 ist nicht anzuwenden auf
1. Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m²,
2. Wohngebäuden dienende Gebäude oder Gebäudeteile wie Garagen, Carports oder Schuppen,
3. unterirdische Bauten,
4. Gewächshäuser,
5. Traglufthallen und Zelte,
6. vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Gebäude.

(3) Die Pflichten entsprechend Abs. 1 gelten für Gebäude, die der Nutzungspflicht erneuerbarer Energien nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unterfallen, als erfüllt, wenn solarthermische Anlagen nach § 35 GEG oder Anlagen für Strom aus erneuerbaren Energien nach § 36 GEG errichtet und betrieben werden.“

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für ein Vorhaben ist immer dann eine UVP durchzuführen, wenn dies gesetzlich vorgesehen ist, weil erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung sowie der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Schonungen - Süd“ Verringerung der Umweltbeeinträchtigungen, wird an dieser Stelle auf die Prüfung verzichtet.

Verringerung der Umweltbeeinträchtigungen:
geringere Ausweisung der Flächen Gewerbe
Ausweisung von Grünflächen bezogen auf den Geltungsbereich 5 % höher

7. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig erschlossen.

7.1 Straßenbau:
6,50 m Fahrbahn, 2,50 m Kombistreifen (Park- und Grünstreifen), 1,50 m Gehweg

7.2 Abwasserbeseitigung:
Trennsystem

Schmutzwasser:	Schmutzwassernetz im freien Gefälle, Pumpwerk, Überleitung mittels Druckleitung in nördliches Mischwassersystem (Jahnstraße)
Regenwasser:	Reinigung des Oberflächenwassers über ein Regenklärbecken

Rückhaltung und gedrosselte Abgabe in den Main über eine Regenrückhaltung.
Das Oberflächenwasser des Grundstückes 514/2 ist dezentral zu sammeln, zu versickern oder gedrosselt dem Regenwasserkanalnetz oder einer Vorflut zuzuführen.
Es wird empfohlen Zisternen zur Rückhaltung der Dach- und Oberflächenwässer zur Bewässerung der Grünflächen anzuordnen

7.3 Wasserversorgung:
Versorgung über den Zweckverband Rhön-Maintal-Gruppe

7.4 Energieversorgung:
Versorgung über die Stadtwerke Schweinfurt

7.5 Straßenbeleuchtung:
In der Verantwortung der Gemeinde Schonungen

8. Lage im Überschwemmungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt im rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Main

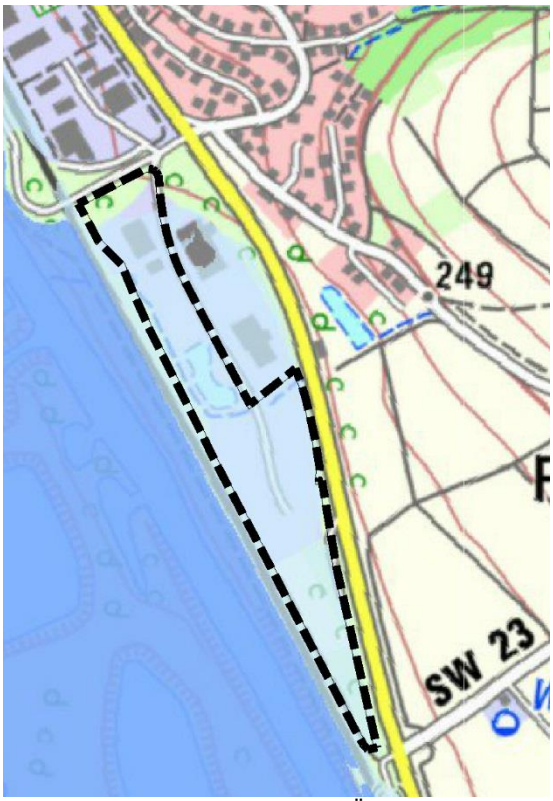

Bild 3: Lage Bebauungsplan im Überschwemmungsgebiet auf topografischer Karte (Quelle: BayernAtlas)

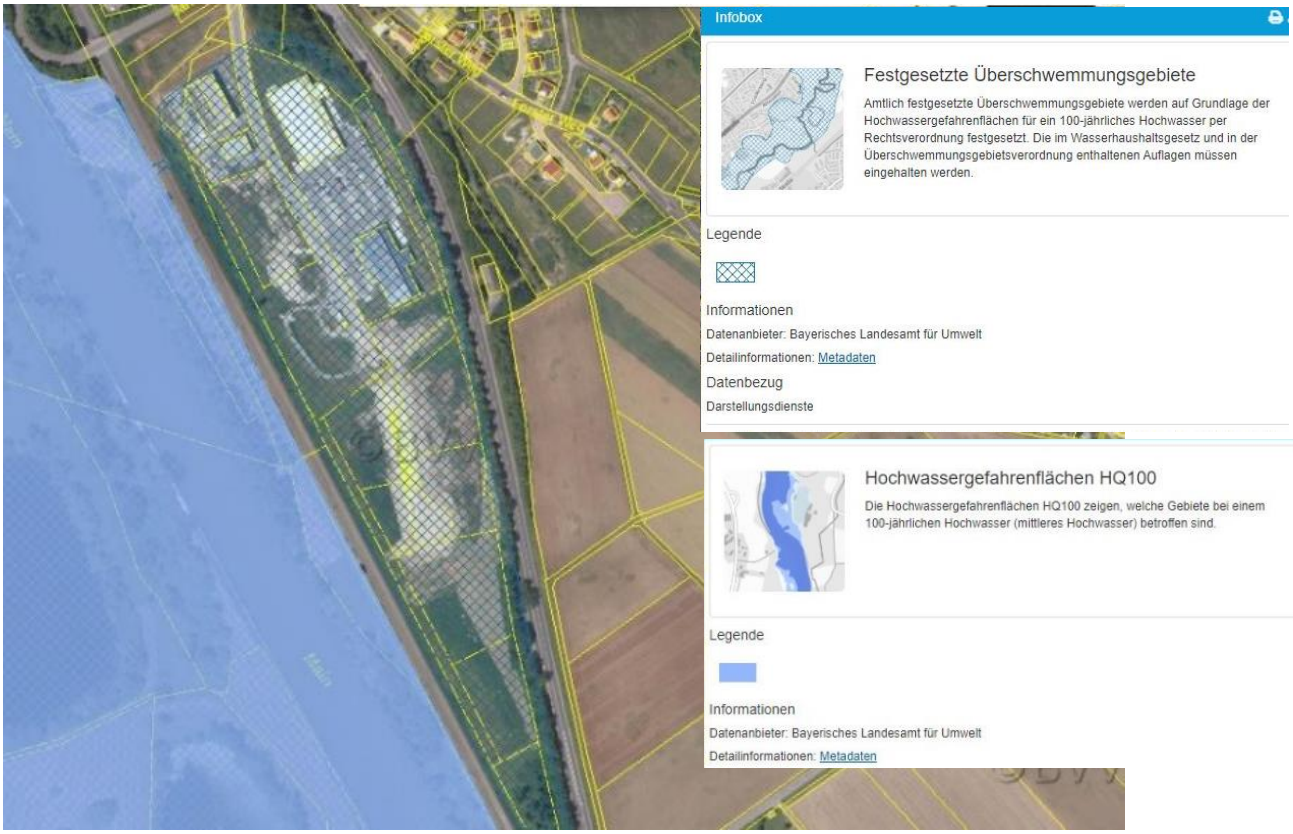

Bild 4: Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem) auf Orthofoto (Quelle : BayernAtlas)

Bild 5 : Lage Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem) auf Kataster (Quelle: BayernAtlas)

Dipl.-Ing. A. Fischer - Kurt Franke Straße 37 - 99098 Erfurt - 01735951776 - info@planungsbüro-fischer.de

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Höhenlagen der zu erschließenden Flächen über den Auffüllplan geregelt.
Die geplanten Höhen der vor Hochwasser zu schützenden Flächen sind über das angegeben HQ100 aufzufüllen.
Die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Regenrückhaltung, Regenklärbecken) wurden entsprechend diesen Vorgaben realisiert.

Die Anlage der Flächen der noch zu realisierenden Gewerbemaßnahmen ist durch den jeweiligen Vorhabenträger mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Durch Herrn Heitel, Sachgebietsleiter Wasserbau, Gewässerentwicklung, Stadt und Landkreis Schweinfurt, Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wurde auf Nachfrage folgende HQ100 und Extremwerte angegeben.

„Die Wasserspiegelhöhe bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis(HQ100) beträgt bei Main-Km 339,4 etwa 213,69 mNN und bei Main-Km 339,2 etwa 213,62 mNN ....
.....HQ100 Grundstücke werden nicht überflutet. ....
.....HQextrem .....

1. Grundstück Nr. 505, Wasserspiegellage bei ca. 214,82 mNN
2. Grundstück Nr. 514, Wasserspiegellage bei ca. 214,83 mNN
3. Grundstück Nr. 516, Wasserspiegellage bei ca. 214,83 mNN....."*1

*1 E-Mail :
Betreff: AW: Hochwasserstand Flurstück Schonungen
Datum: Thu, 16 Sep 2021 11:41:11 +0000
Von: Heitel, Christian (WWA-KG)
An: Sophia Hoffmann <**@bp-architektur.net>