

# GEMEINDE SCHONUNGEN

## Bebauungsplan „Realschule“



bearbeitet durch  
**fmp**, Schweinfurt

# **Teil 1**

## **Begründung**

### **1. Anlass zur Planaufstellung**

Die bestehende Realschule des Landkreises Schweinfurt ist nicht mehr sanierungsfähig und muss abgerissen werden. Das aktuelle Raumprogramm der Regierung von Unterfranken sieht für die Realschule einen Mehrbedarf bzw. eine Vergrößerung der Flächen von ca. 50 % gegenüber dem Bestandsschulgebäude.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Gebäude liegen ein Hallenbad und eine Turnhalle. Zudem wurde in den letzten Jahren ein Nahwärmenetz mit Energiezentrale zur Versorgung der Realschule sowie für die z. Zt. errichtete Grundschule der Gemeinde Schonungen geschaffen. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb zur Nutzung von Synergieeffekten und zur wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Einrichtungen, in unmittelbarer Nähe zu diesen, die Neuerrichtung der Realschule des Landkreises zu ermöglichen. In Ergänzung dazu ist die Erschließungsstraße „Galgenberg“ weiter zu führen bzw. das daran anschließende Teilstück des Anwandweges bis zur Zufahrt auf das Schulgrundstück zu ertüchtigen.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen um die entsprechenden bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Landkreis Schweinfurt die neue Realschule errichten kann.

### **2. Die Einfügung in die regionalen Entwicklungsziele und die gemeindliche Bauleitplanung**

Der Regionalplan „Main – Rhön“ formuliert in seinem System der regionalen Funktionszuweisungen, den Gemeindeteil Schonungen als Schulstandort auszubauen. Diesem Ziel wird mit dieser verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht den Schwerpunkt der schulischen Entwicklung im Gemeindeteil Schonungen auf dem Galgenberg.

Gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert (10. Änderung). Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1267, 1268, 1269 und 1392/7 Gemarkung Schonungen sowie die für den Bau der Zufahrtsstraße erforderlichen Teile der Grundstücke Fl.-Nr. 1265/1 und 1392/2 Gemarkung Schonungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich in Gemeindebesitz. Bis auf die Erschließungsstraßen gehen die Grundstücke nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens – gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen der Gemeinde Schonungen und dem Landkreis Schweinfurt - in das Eigentum des Landkreises Schweinfurt über.

#### **4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet liegt auf dem sog. „Galgenberg“ im Gemeindeteil Schonungen. Die geplanten Gemeinbedarfsflächen werden heute landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten um ca. 20m an.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt im Süden ein Sportplatz, und das Naturfreundehaus mit seinem Kinderspielplatz an. Westlich befinden sich bestehende Wohngebiete. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. in ca. 100m Entfernung Wald an. Östlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen.

#### **5. Die Erschließung und die Versorgung**

Die Straßenerschließung erfolgt heute über die Straße „Am Galgenberg“. Diese Straße, die ab dem Anschlusspunkt am Naturfreundehaus heute als landwirtschaftlicher Weg mit ca. 3,5m Ausbaubreite hergestellt ist, wird als Erschließungsstraße mit 5,5m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg ausgebaut und bis zum geplanten Baugrundstück weitergeführt. Vor dem Schulgrundstück wird ein Wendeplatz mit ca. 22m Durchmesser angelegt.

Die Schulbusse fahren nur bis zur zentralen Bushaltestelle unterhalb des Naturfreundehauses.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme sind größtenteils bereits vorhanden. Die neu zu errichtenden Gebäude können daran angeschlossen werden.

Zur Wärmeversorgung wurde bereits eine Wärmezentrale errichtet. Sie wird mit Holzhackschnitzeln betrieben. Ausgehend von dieser Heizzentrale besteht ein Nahwärmenetz welches bereits die bestehende Realschule, die neue Grundschule, das Hallenbad und die Schulturnhalle sowie den Kindergarten versorgt. An dieses Wärmenetz soll nach Möglichkeit auch die neue Realschule angeschlossen werden.

#### **6. Die Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Realschule“ werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Schulgebäudes für die Realschule des Landkreises Schweinfurt geschaffen. Mit dieser Planung wird der Schulstandort Schonungen gestärkt und die vorhandenen schulnahen Einrichtungen wie Turnhalle, Hallenbad, Sportplatz besser ausgelastet und damit noch wirtschaftlicher genutzt. Mit der Nähe dieser unterschiedlichen Einrichtungen, ergänzt durch den in der Nachbarschaft bestehenden und kürzlich noch erweiterten Kindergarten können weitere Synergieeffekte nutzbar gemacht werden. Dazu zählt auch der nicht weit entfernte Standort des Waldkindergartens. Auch die Außenanlagen des Naturfreundehauses mit Spielplatz und naturnahem Teich ergänzen das edukative Angebot im Nahbereich dieser Einrichtungen. Durch diese unterschiedlichen Nutzungen sind auch die sekundären Einrichtungen wie Ver- und Entsorgung wirtschaftlicher nutzbar.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen, damit im nachfolgenden Ver-  
gabeverfahren der Planungsleistungen, eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit gewährlei-  
stet ist. Es erfolgt lediglich eine Höhenfestsetzung, um die Einfügung des Gebäudes in die  
Hangsituation sicher zu stellen. Darüber hinaus erscheinen jedoch Festsetzungen zur Begrü-  
nung, zum Artenschutz, sowie zum Wasser- und zum Klimaschutz erforderlich. Die Festset-  
zungen im Einzelnen:

#### Maß der Nutzung, Einfügung in die Landschaft

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebau-  
ungsplan festzusetzen:

- stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 350,00 m ü. NN festgesetzt. Diese Höhe darf mit keinem Gebäudeteil (einschl. technischer Aggregate, Solarkollektoren, etc.) überschritten werden. Die festgesetzte Höhe liegt damit deutlich unterhalb des Hochpunktes des Galgenberges und stellt auf diese Weise, in Verbindung mit den weiteren Gestaltungsfestsetzungen eine verträgliche Einbindung des geplanten Baukörpers in die topographischen Gegebenheiten des Baufeldes und den daran angrenzenden Nutzungen sicher.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Sie entspricht der zulässigen Obergrenze eines Sondergebiets, mit dem diese Fläche für Gemeinbedarf als grundsätzlich vergleichbar betrachtet werden kann. Falls diese Flächennutzung nicht ausgeschöpft wird sind nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen, und das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. zu sammeln und zu puffern.

Um auch größere Gebäudelängen von mehr als 50m zu ermöglichen wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind auch längere Gebäude, unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände nach Art. 6 BayBO, zulässig.

Zur Integration der Baukörper in die nähere Umgebung sowie zur Milderung ihrer Fernwirkung ist ein entsprechendes Farbgestaltungskonzept zu entwickeln und der Gemeinde vorzulegen.

#### Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes sind die unbebauten Grundstücksteile sowie diejenigen Flächen, die nicht für den Schulbetrieb bzw. für Parkplätze etc. benötigt werden, im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO zu begrünen und mit Bäumen aus der beigefügten Artenliste zu bepflanzen. Diese Liste darf um Laubbaumarten erweitert werden, die voraussichtlich die zu erwar-

tenden Veränderungen der klimatischen Bedingungen tolerieren. Zur Sicherung dieser Pflanzungen vor zu erwartenden Dürreperioden wird empfohlen, Baumrigolen einzubauen bzw. ein entsprechendes Rigolensystem anzulegen, welches in der Lage ist, auch bei Starkregenereignissen, die anfallenden Niederschläge zu puffern und ihren gedrosselten Abfluss zu gewährleisten.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

Weiterhin ist auf für die Stromgewinnung geeigneten Dachflächen (soweit sie nicht durch andere, technisch erforderliche Anlagen belegt sind) eine Fotovoltaikanlage zu errichten. Erforderlichenfalls dürfen diese auch (ganz oder teilweise) durch Anlagen zur thermischen Nutzung der Sonnenenergie ersetzt werden.

Mindestens 60% der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen. Sonnenenergie/Energiegewinnung entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung.

Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen (1 Baum je 4 Stellplätze). Alternativ dürfen die Stellplätze mit Solarpaneelen überdacht werden.

Böschungen sind naturnah, sanft ausgerundet zu modellieren. Die Flächen sind mit einer Extensivmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Sie sind mit standortheimischen Hecken und Bäume zu bepflanzen. Die Düngung und der Einsatz von Bioziden ist zu unterlassen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen und weiterentwickelt sind (Maßstab mindestens 1 : 200). Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt vorzulegen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen.

### Bodenschutz

Der Mutterboden als belebte Bodenzone ist ein wertvolles Gut. Der anstehende Oberboden der im Zuge der Baumaßnahmen abgeschoben werden muss, ist deshalb bis zum Wiederaufbau zu sichern. (§202 BauGB, DIN 18915/3).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zu begrünen.

## Wasserschutz

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu speichern (Zisterne, Rigole, etc.). Der Überlauf kann an den Tagwasserkanal der Gemeinde Schonungen angeschlossen werden.

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Der mittlere Abflussbeiwert ( $C_m$ ) darf gem. DIN 1986-100:2016-10 (Tabelle 9) nicht größer als 0,5 sein.

Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden.

## Artenschutz

Für die unbehinderte Beweglichkeit von Kleinsäugetieren in der Landschaft ist es erforderlich, dass insbesondere Einfriedungen keine Hindernisse darstellen. Sie sind deshalb ohne Sockel auszuführen. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung muss zudem mind. 10 cm zu betragen.

Um die Gefährdung von Insekten so gering wie möglich zu halten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung (Gebäude, Freiflächen) insektenfreundliche, warmweiße LED-Leuchten (oder gleichartig), die ausschließlich nach unten strahlen, zu verwenden. Darüber hinaus wird empfohlen, die begrünten Grundstücksflächen durch entsprechende Lampenpositionierung nicht auszuleuchten und die Außenbeleuchtung (Parkplatzbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Außenanlagen) zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten.

Insbesondere bei großen, zusammenhängenden Fensterbändern ist die Gefahr des Vogelschlags evident. Es wird deshalb empfohlen, Fensterbänder, zur Verhinderung von Vogelkollisionen, mit vogelfreundlichen Glasscheiben in Form von „Vogelschutzglas“ auszustatten.

Weiterhin sind zum Vogelschutz evtl. erforderliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) zulässig.

Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) nur außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli, zulässig. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind Bodenbruten von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache auszuschließen.

## **7. Emissionen**

Grundsätzlich ist ein Schulgebäude mit der Wohnnutzung vereinbar. Die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung hat einen immissionsschutztechnisch ausreichenden Abstand zu dem heute vorhandenen Schulgebäude. Lärmspitzen können bei verschiedenen schulischen Tätigkeiten (z. B. Werken, Musik) auftreten, doch sind die voraussichtlich zeitlich eng begrenzt (nur einzelne Stunden). Mit den weiter fortschreitenden Maßnahmen zur Ener<sup>6</sup>

grenzt (nur einzelne Stunden). Mit den weiter fortschreitenden Maßnahmen zur Energieeinsparung, insb. mittels geschlossener Be- und Entlüftungssysteme, werden sich die Schallemissionen aus den Gebäuden weiter reduzieren. Lediglich die Pausenzeiten können noch zu nennenswerten Emissionen führen. Sie sind jedoch zeitlich eng begrenzt, jeweils am Vormittag zweimal für ca. 10-15 Minuten sowie nicht an Samstagen und Sonntagen. Damit ist das durch den Schulbetrieb entstehende Störpotential auch mit einem Wohngebiet vereinbar.

Die Schüler werden überwiegend mit Bussen zur Schule und wieder nach Hause gebracht. Die Hauptzufahrt, die durch die talseits liegenden Wohngebiete zur Realschule führt, bleibt auch durch den neuen Schulstandort unverändert. Zwar steigt die Kapazität der Schule von 360 auf 430 Schüler, doch ist deswegen nicht mit einer wesentlichen Steigerung der zu erwartenden Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Zudem sind entlang der Straße am Galgenberg keine Wohnhäuser direkt zu dieser Straße orientiert, lediglich drei Einfamilienhäuser sind direkt an diese Straße angebunden, mit ihren Freibereichen jedoch durch bauliche Anlagen von dieser Straße abgeschirmt.

## **8. Ökologie und Grünordnung**

Als zonale Vegetation des Schweinfurter Beckens gelten Eichen-Hainbuchenwälder subkontinentaler Ausprägung, die je nach Untergrund in verschiedenen Ausbildungen vorkommen. In feuchten Senkenlagen würde sich der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln, während die Bereiche mit sommerlicher Oberbodenaustrocknung dem Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald vorbehalten wären.

Für die Festsetzung des neuen Schulgeländes (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 ff BNatSchG anzuwenden.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt nach den Grundsätzen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Weiterhin erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens.

## **9. Die Kosten und die Wirtschaftlichkeit**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Anlieger, da die Erschließungsanlagen gemäß städtebaulichem Vertrag vom Landkreis Schweinfurt getragen werden.

### Flächenbilanz:

Fläche für Gemeinbedarf (Schule)	12.972 m <sup>2</sup> (88,9 %)
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>1.617 m<sup>2</sup> (11,1 %)</u>
Gesamt	14.589 m <sup>2</sup> (100 %)

## **10. Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren**

Da sich alle Grundstücke in Gemeindebesitz befinden, ist eine Umlegung nach Teil IV BauGB nicht erforderlich.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen kann mit der Bebauung der Grundstücke jederzeit begonnen werden.



## **Teil 2**

### **Umweltbericht**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

1.1.1. Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans „Realschule“ ermöglicht die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ für die Errichtung der neuen Realschule des Landkreises Schweinfurt. Mit der Verlängerung der Straße „Am Galgenberg“ wird das Grundstück erschlossen. Die Schulbusse werden auch künftig nur bis zur Verbindungsspanne zwischen den Straßen „Am Galgenberg“ und „An der Tann,“ fahren und die hier eingerichtete Bushaltestelle nutzen.

##### **1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne**

1.2.1. Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung die Berücksichtigung von Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.  
Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.  
Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.  
Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.  
Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.  
Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

1.2.2. Die Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans wie folgt berücksichtigt:

- Für das Planungsgebiet wurde ein Areal gewählt, welches durch die angrenzenden Nutzungen (Sportplätze, Anwandwege, Waldkinderkarten) bereits vorbelastet ist.  
Durch die Neuversiegelung erfolgen Auswirkungen auf Wasser und Klima. Die kleinklimatischen Veränderungen sind schwer messbar, sollen jedoch durch die Neupflanzungen soweit als möglich kompensiert werden, insbesondere zur Minimierung der Aufheizeffekte. Da durch die Art der Bebauung die Durchlüftung des Gebiets nicht wesentlich behindert wird (kein Kaltluftentstehungsgebiet, keine Kaltluftabflusstrassen) sind Verminderungen der Luftqualität nicht zu erwarten.
- Mit dem Planungsvorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.
- Die neuen, zusätzlichen Abwässer und Abfälle werden gemäß den technischen Vorschriften behandelt und entsorgt.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird festgesetzt, die Energieeffizienz der Gebäude hat entsprechend der geltenden technischen Regeln zu entsprechen.
- Bei dem gewählten Standort werden Kultur und Sachgüter nicht beeinträchtigt.
- Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten, da die einzelnen Belange,

wenn überhaupt, an diesem Standort nur geringfügig beeinträchtigt sind.

### **1.3. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima**

1.3.1. Die Ackerflächen mit den anschließenden Gehölzbeständen und Erschließungswegen haben für verschiedene Tiergruppen (u. a. Vögel, Eidechsen) Bedeutung als Lebensraum.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes erhöhen. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Niederschlagswasser wird im Bereich der Gebäude und ihrer Zufahrten sowie den Straßen künftig gefasst, versickert bzw. gepuffert. Überläufe können über das oberflächennahe Entwässerungssystem (Gräben am Nord- und Südrand des Grundstücks) abgeleitet werden. Durch die zusätzlich versiegelten Flächen wird weniger Niederschlagswasser verdunsten als bisher.

### **1.4. Auswirkungen auf FFH-Gebiete**

1.4.1. FFH- und SPA-Gebiete sind nicht berührt.

### **1.5. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

1.5.1. Mit der Erweiterung der Flächen für Gemeinbedarf werden keine emissionstechnischen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sein.

### **1.6. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)**

1.6.1. Von besonderer Bedeutung ist die Einbindung der Fläche für Gemeinbedarf (Schule) in das Landschaftsbild. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, (max. Gebäudehöhe, Fassadengestaltung) werden die möglichen Einwirkungen der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild minimiert.

### **1.7. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

1.7.1. Durch die zu erwartenden Emissionen (Schule) werden die Grenzwerte, die zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit gelten, nicht überschritten.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Die Grundstücke werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

### **1.8. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie**

1.8.1. Die Nutzung regenerativer Energien ist verbindlich vorgeschrieben. Durch die Einhaltung der entsprechenden Bauvorschriften ist der sparsame Umgang mit Heizenergie gewährleistet.

## **2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

2.1. Mit der Durchführung der Planung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der an diesem Standort, durch die vorhandenen Vorbelastungen nur geringe Zu-

satzbelastungen auslöst.

Bei Nichtdurchführung der Planung können Synergien nicht genutzt werden, da andere geeignete Standorte in entsprechender Nähe nicht vorhanden sind.

### **3. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

3.1. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen erforderlich. Im Gebiet sind nur geringe Ausgleichsmöglichkeiten gegeben. Der Ausgleich für den Eingriff kann jedoch durch die ökologische Aufwertung eines Grundstücks in der Gemarkung Schonungen erfolgen.

### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

4.1. Das aktuelle Raumprogramm der Regierung von Unterfranken sieht für die Realschule einen Mehrbedarf bzw. eine Vergrößerung der Flächen von ca. 50 % gegenüber dem Bestandsschulgebäude.

Zu dem gewählten Standort gibt es keine Alternative, da vergleichbare Möglichkeiten an anderer Stelle in Schonungen nicht gegeben sind, bzw. aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen.

### **5. Methodik der Umweltprüfung**

5.1. Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor. Es erfolgt deshalb eine Einzelbewertung des vorhandenen natürlichen Potentials im Zuge des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft.

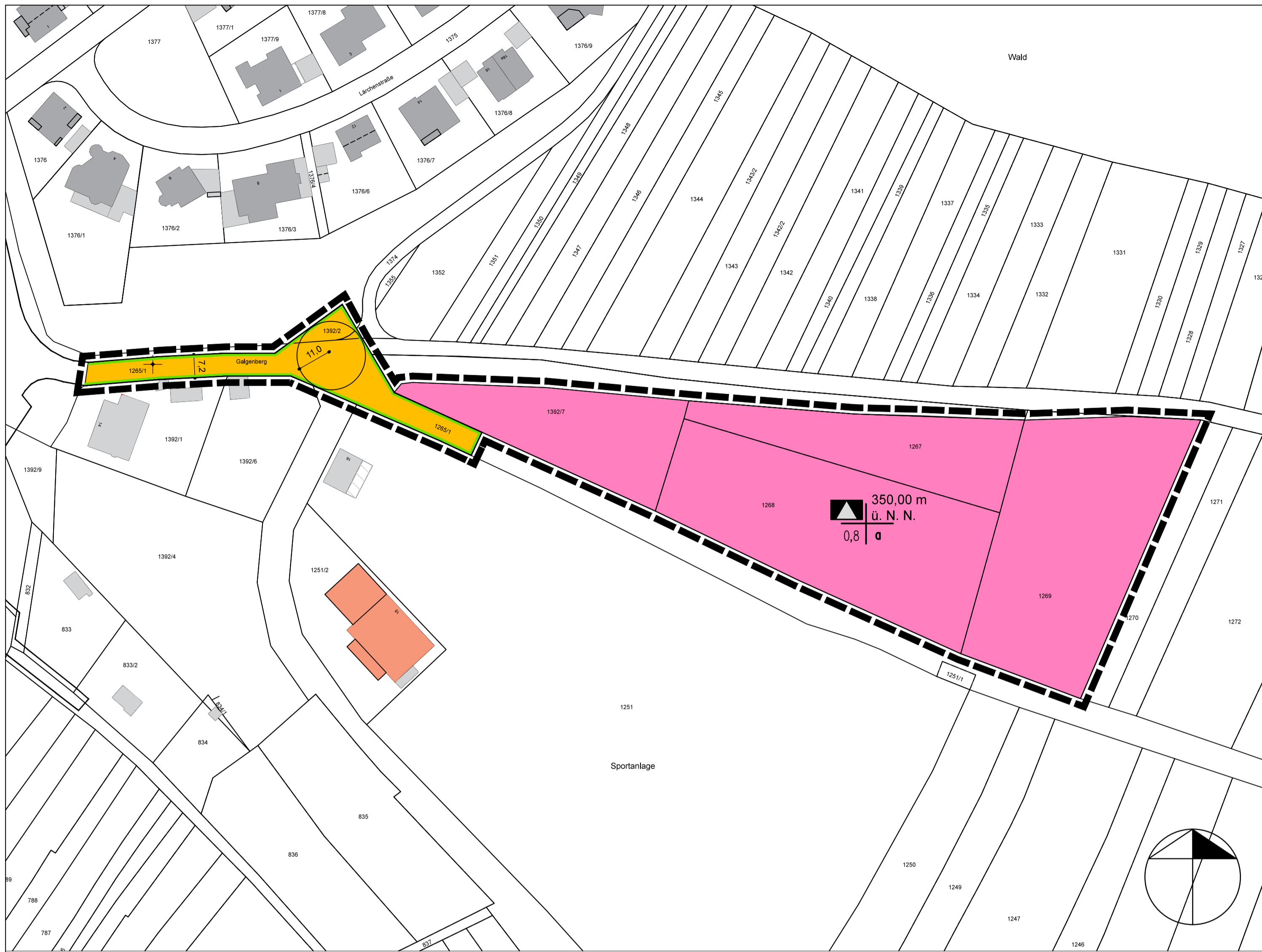
Die Ackerflächen mit den anschließenden Gehölzbeständen und Erschließungswegen haben für verschiedene Tiergruppen (u. a. Vögel, Zauneidechsen) erhebliche Bedeutung als Lebensraum. Sie besitzen jedoch in den nördlich und südlich gelegenen Heckenstrukturen ausreichende Rückzugsmöglichkeiten.

### **6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

6.1. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltbelastungen nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.






### **7. Zusammenfassung**

7.1. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf schafft mit der Neuausweisung von Flächen für Gemeinbedarf die baurechtlichen Voraussetzungen und die Anpassung der verkehrstechnischen Erfordernisse für die Errichtung der neuen Realschule des Landkreises Schweinfurt auf der Gemarkung der Gemeinde Schonungen. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung sind ausgleichbar.

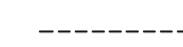



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Flächen für Gemeinbedarf (Schule)
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
- 0,8** Grundflächenzahl
- 350,00m ü.N.N.** max. zulässige Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2a)
-  abweichende Bauweise

**B Hinweise**

-  Grundstücksgrenzen vorhanden
- z. B. 454 Flurnummer
-  Bemaßung (Meter)

**Art der baulichen Nutzung**

Höhe der baulichen Anlagen	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Bauweise

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche und baordnungsrechtliche Festsetzungen**

**A1 Art der baulichen Nutzung**

a Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Schule zulässig.

**A2 Maß der baulichen Nutzung**

a Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 350,00 m ü. NN (siehe Planeinschrieb). Diese Höhe darf mit keinem Gebäudeteil (einschl. technischer Aggregate, Solarkollektoren, etc.) überschritten werden.

**A3 Bauweise, Abstandsflächen**

a Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).  
**Abweichende Bauweise**  
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude, unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände, mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

b Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

**A4 Klimaschutz**

a Es sind standortgerechte Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl, bzw. klimaangepasste Laubgehölze zu pflanzen:

<b>Bäume 1. Ordnung</b>	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eßkastanie	Castanea sativa
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Elsbeere	Sorbus torminalis
<b>Bäume 3. Ordnung</b>	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Blütenkirsche, gefüllt	Prunus avium 'Plena'
Apfel (in Sorten)	
<b>Pflanzgröße und -qualität jeweils:</b>	Hochstämme, 3x v., STU 16 – 18 cm, Obstbäume, 3x v., STU 14 – 16 cm

b Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

c Auf mind. 60% der für die Solarnutzung geeigneten Dachflächen ist eine Fotovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung zu errichten.

d Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung auf den Gebäudedächern müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,0 m zurückgesetzt sein.

e Mindestens 60% der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzuseen. Sonnenenergie/Energiegewinnung entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung.

f Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen (1 Baum je 4 Stellplätze). Alternativ dürfen die Stellplätze mit Solarpaneelen für die Stromerzeugung überdacht werden.

g Böschungen sind naturnah zu modellieren. Die Flächen sind mit einer Extensivmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Sie sind mit standorthemischen Hecken und Bäume zu bepflanzen. Die Düngung und der Einsatz von Bioziden ist zu unterlassen.

h Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der gründerischen Festsetzungen nachgewiesen und weiterentwickelt sind (Maßstab mind. 1 : 200). Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt vorzulegen.

i Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen.

**A5 Bodenschutz**

a Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

**A6 Wasserschutz**

a Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Zisterne, Rigole, etc.). Der Überlauf kann an den Tagwasserkanal der Gemeinde Schonungen angeschlossen werden.

b Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten (DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9). Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden.

**A7 Artenschutz**

a Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung hat mind. 10 cm zu betragen.

b Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

c Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Maßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschießen.

**A8 Bauliche Gestaltung**

a Die Baukörper sind zur Milderung ihrer Fernwirkung mittels einer entsprechenden Farbgestaltung der Fassaden in die Umgebung zu integrieren. Dies kann auch durch eine Fassadenbegrünung erfolgen. Ein diesen Zielen gerecht werdendes Fassadengestaltungskonzept ist mit dem Bauantrag vorzulegen (vgl. Art. 7 Abs. 2 BayBO).

**A9 Abgrabungen, Aufschüttungen, Schutz vor Starkregen**

a Die Abgrabung des Grundstücks bis auf OK-Straßenverkehrsfläche - im Bereich der Grundstückszufahrt - ist allgemein zulässig.

b Aufschüttungen für die Herstellung der für den Schulbetrieb erforderlichen Anlagen sind allgemein zulässig.

c An den erforderlichen Stellen sind Maßnahmen (Graben, Damm, Schutzwand) zum Schutz vor Starkregenereignissen (Wasser, Schlamm, Geröll) aus der angrenzenden Feldfurflur allgemein zulässig.

**B Hinweise**

1 Bei den im Plan dargestellten Gebäuden und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

3 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

4 Auftretende Funde von Bodenaltertütern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.

5 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

6 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Oberläufen zu Sickeranlagen aufgefangan werden. Empfohlen wird für begrünte Mulden mind. 1,5 m³ Muldenvolumen pro 100 m² Dachfläche, für Schotterrigolen mind. 3,6 m³ pro 100 qm Dachfläche. Bei der Nutzung, z. B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 m³ pro 100 m² befestigter Fläche.

7 Es wird empfohlen das anfallende Grauwasser (außer Toiletten) aufzuspeichern, aufzubereiten und zur Toilettenspülung zu nutzen.

8 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserdichte Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) wird hingewiesen. Ebenso wird für den Anschluss von Entwässerungsgegenständen (Bodenabläufe, Toiletten etc.) unterhalb der Rückstauebene (im Regelfall die Straßenoberkante) auf die Vorschriften der DIN 1986 verwiesen. Die Einhaltung vorgenannter technischer Regeln liegt im privaten Zuständigkeitsbereich (Bauherr).

9 Grund-, Quell-, und Drainagewasser sind nicht in die Kanalisation sondern gesondert abzuleiten.

10 Es wird empfohlen Fensterbänder zur Verhinderung von Vogelkollisionen mit vogelfreundlichen Glasscheiben bzw. Beschichtungen auszustatten.

11 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude, Freiflächen) sind insektenfreundliche, warmweiße LED-Leuchten (oder gleichartig), die ausschließlich nach unten strahlen, zu verwenden. Es ist sicherzustellen, dass die begrünten Grundstücksflächen durch entsprechende Lampenpositionierung nicht ausgeleuchtet werden.

12 Es wird empfohlen die Parkplatzbeleuchtungen sowie die Beleuchtungen der Außenanlagen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten (Lichtruhezeit).

13 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

**VERFAHENSVERMERKE**

1 Der Gemeinderat der Gemeinde Schonungen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

6 Der Gemeinderat der Gemeinde Schonungen hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Schonungen, den \_\_\_\_\_

..... Siegel  
 Bürgermeister

7 Ausgefertigt Schonungen, den \_\_\_\_\_

..... Siegel  
 Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch den Gemeinderat der Gemeinde Schonungen ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schonungen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schonungen, den \_\_\_\_\_

..... Siegel  
 Bürgermeister

**GEMEINDE SCHONUNGEN**  
 BEBAUUNGSPLAN „REALSCHULE“  
 M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt  
 05. März 2024