

Stadt Ebern
ST Frickendorf
Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“
in der Fassung vom 07.02.2024

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Herr Roland Schoppel e. K.
Am Steinbruch 1
96106 Ebern

Frickendorf,

Roland Schoppel e. K.

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 07.02.2024



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Siedlung und Landschaft	5
4.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
5.	Kenndaten und Umfang der Planung	6
6.	Aussagen zur Standortwahl	6
7.	Bauliche Nutzung	7
8.	Vorhaben	7
9.	Verkehrliche Erschließung	7
10.	Begründung	8
11.	Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen	8
12.	Immissionsschutz	9
13.	Erschließung	9
13.1	Entwässerung	9
13.2	Wasserversorgung	10
13.3	Energieversorgung	10
13.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	11
14.	Schutzgebiete	11
14.1	Landschaftsschutzgebiet	11
14.2	Biotope	12
15.	Flächennutzungsplan	12

1. Lage im Raum / Lage im Ort

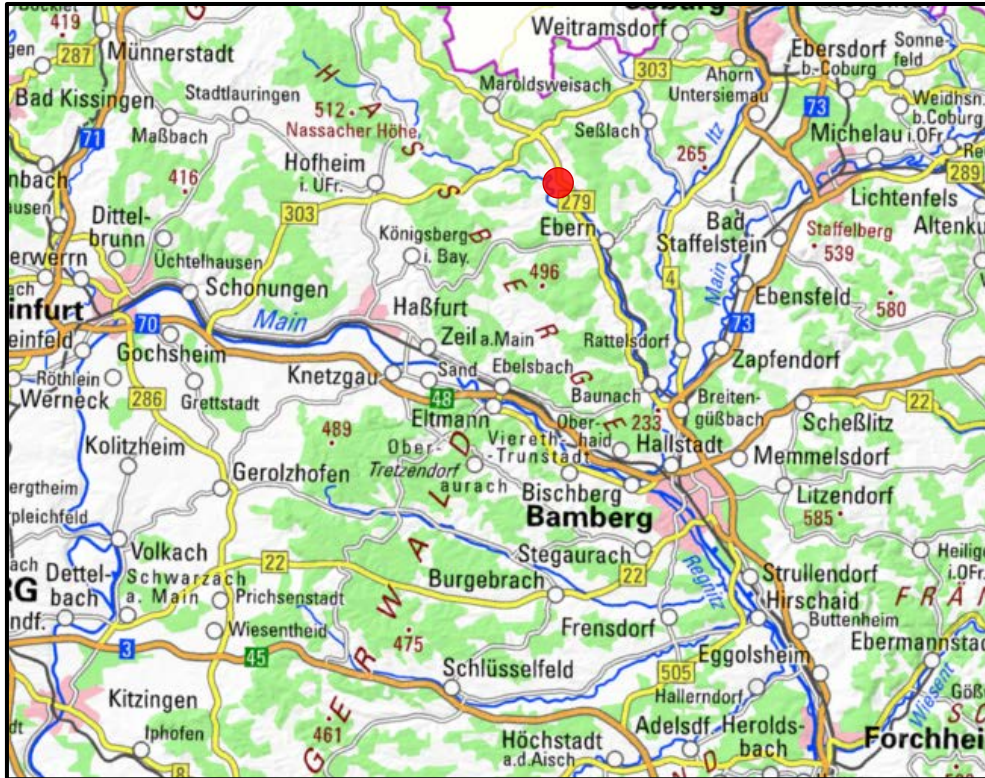


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

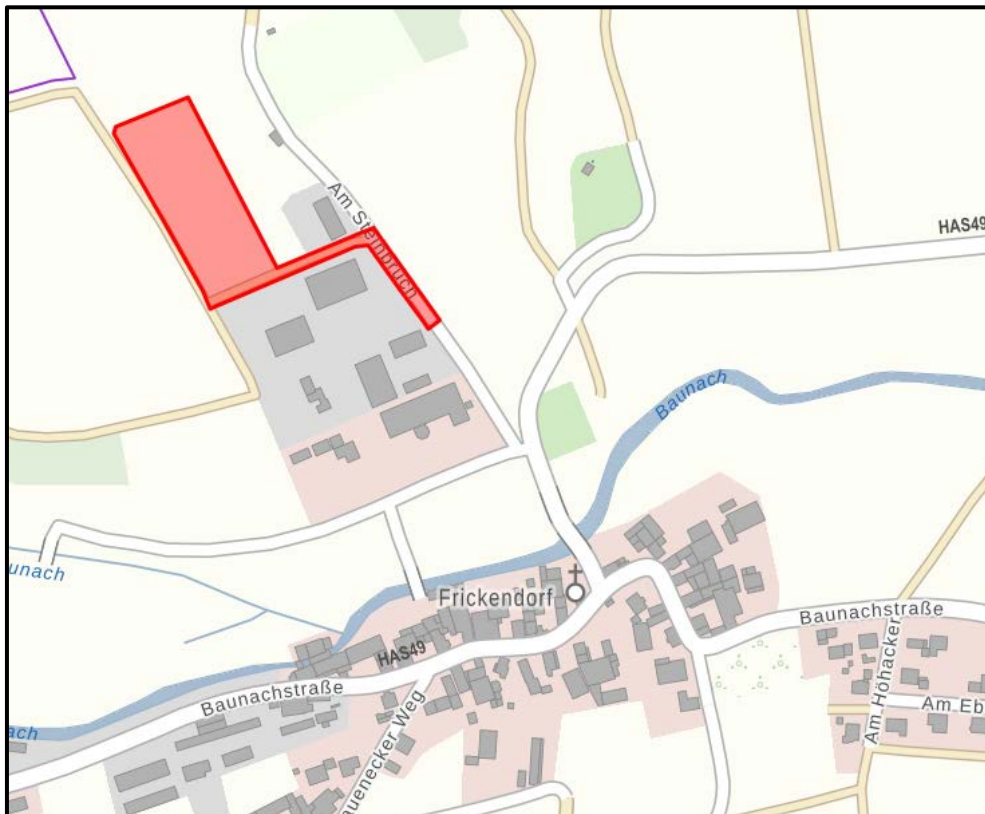


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

2. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in seiner Sitzung vom 27.07.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ beschlossen.

Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **XX.XX.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung vom 27.09.2023 wurde der Vorentwurf in der Fassung vom 27.09.2023 gebilligt und der Beschluss gefasst, mit diesem Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am **XX.XX.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **XX.XX.2023** bis **XX.XX.2023** durchgeführt.

In der Bauausschusssitzung vom 07.02.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ in der Fassung vom 07.02.2024 gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Siedlung und Landschaft

Die Stadt Ebern liegt im Landkreis Haßberge im Osten des Regierungsbezirkes Unterfranken und ist somit der Planungsregion Main-Rhön (3) zuzuordnen.

Durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum 01.03.2018 haben sich die Raumstrukturkarten der Regionalpläne verändert.

Die Stadt Ebern ist gemäß der Karte 1, Raumstruktur des Regionalplans als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Stadt Ebern befindet sich ca. 40 km östlich vom Oberzentrum Schweinfurt entfernt und liegt ca. 22 km nordöstlich des Mittelzentrums Haßfurt. Der Stadtteil Frickendorf liegt ca. 5 km nördlich von Königsberg.

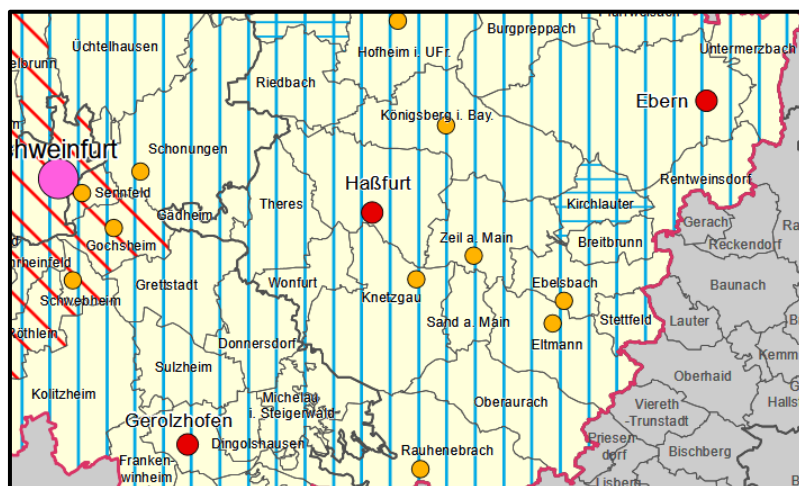


Abb. 3: Auszug der Raumstrukturkarte Region Main-Rhön (3), Regionaler Planungsverband Main-Rhön

4. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Herr Roland Schoppel e. K. ist mit dem Antrag an die Stadt Ebern herangetreten, ein Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB aufgrund der geplanten Betriebserweiterung und der Errichtung von Hallengebäuden in die Wege zu leiten. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ wurde vom Stadtrat Ebern in der öffentlichen Sitzung vom 27.07.2023 beschlossen.

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes folgt die Stadt Ebern diesen Grundsätzen.

5. Kenndaten und Umfang der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ beträgt ca. 1,86 ha und umfasst innerhalb der Gemarkung Brünn die Grundstücke mit Flur Nr.

- 969 (teilweise)
- 977 (teilweise)
- 982 (ganz)
- 1462 (ganz) nachrichtliche Ausgleichsfläche A2 (vorgezogener Abtrag Oberboden)

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ inklusive zugeordneter Ausgleichsfläche sind wie folgt gegliedert:

▪ Gewerbegebiet (GE)	6.311 m ²
▪ öffentliche Verkehrsfläche	610 m ²
▪ öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün	79 m ²
▪ private Grünfläche, Randeingrünung Ausgleichsfläche A1	2.210 m ²
▪ nachrichtliche Ausgleichsfläche A2	9.425 m ²

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs hat eine Steigung von Süd nach Nord von ca. 11 %.

6. Aussagen zur Standortwahl

Der Umgriff des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ gliedert sich direkt an die Flächen des bereits rechtskräftigen südlich gelegenen Gewerbegebietes an.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung bzw. die bestehenden Gewerbegebietsflächen bietet sich die in der Planung vorliegende Fläche zur Erweiterung

Zudem wird dem Anbindegebot gemäß Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entsprochen, wonach eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll.

Durch die oben genannte direkte Angliederung des Plangebietes an die bestehenden Gewerbeflächen wird diesem Grundsatz entsprochen. Ökonomische Nachteile können somit ebenfalls ausgeräumt werden, da bestehende Verkehrsflächen mitbenutzt und nur begrenzt erweitert werden müssen.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Landschaftsschutzgebiet. Eine Herausnahme der überplanten Flächen wird derzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Wege geleitet, sodass nach erfolgreicher Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen kann.

Weiterhin erfolgen im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die dementsprechend erforderliche Einbindung weitere intensive Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Haßberge.

7. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 ff. BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	(Baumassenzahl (BMZ))
GE - Gebiet	0,8	2,0

Die weiteren Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich im Bebauungsplan aufgeführt.

8. Vorhaben

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes ist die Errichtung von mehreren Hallengebäuden mit ca. 30 bis 60 m Länge zur Unterbringung von Fahrzeugen und Gerätschaften vorgesehen. Das Gelände wird aufgrund der Geländeverhältnisse auf zwei Ebenen angelegt, die über innere Verkehrsflächen erschlossen sind. Zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Durchgrünung ist eine Randeingrünung an der West- / Nord- und Ostseite vorgesehen.

Die Geländemodellierung und die Höhenausbildungen sind in den beiliegenden Erschließungsunterlagen ersichtlich.

9. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ ist über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Am Steinbruch“ erreichbar. Ab der bereits bestehenden Zufahrt zu den bereits vorhandenen Gewerbeflächen wird die öffentliche Verkehrsfläche in nördliche Richtung innerhalb der Flur Nr. 969 erweitert und entsprechend ausgebaut. Nach ca. 70 m verläuft die geplante öffentliche Verkehrsfläche in westliche Richtung über den Flurweg mit Flur Nr. 977.

Die Kostenübernahme sowie die Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen sind von Seiten der Stadt Ebern über den Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Die einzelnen Ebenen innerhalb des Gewerbegebietes sind über private Verkehrsflächen erschlossen.

10. Begründung

Die Stadt Ebern möchte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Voraussetzungen zur Errichtung von Hallengebäuden schaffen.

Da es sich derzeit um intensiv genutztes Ackerland handelt, werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Grünordnung zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen gegenüber ihrer derzeitigen Nutzung führen.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans Bayern und des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) will die Stadt Ebern mit der Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ unterstützen, da es sich hier nach Auffassung der Stadt Ebern um keinen nicht angebondenen Standort handelt und dieser Standort bereits vorbelastet ist durch:

- die südlich bestehenden Gewerbeflächen

Diese oben angeführten Punkte waren ausschlaggebend für die Wahl der Grundstücke zur Errichtung der Hallengebäude.

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes folgt die Stadt Ebern diesen Grundsätzen.

11. Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen und Hinweise aufgenommen, die den Klimaschutz sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern und sichern. Folgende textliche Festsetzungen und Hinweise sind aufgenommen:

- 4.1: Zulässigkeit von Sattel-, Pult- und Flachdächer ermöglicht die Errichtung von Photovoltaik- /Solaranlagen
- 7.1: Verpflichtende Errichtung von Photovoltaikmodulen in Bezug auf die geplante Dachfläche
- 7.2: Niederschlagswasserspeicherung in Zisternen mit einem Volumen von mindestens 6,0 m³
- 9.1: Schutz des Bodens / Oberbodens
- 9.2: Versickerungsfördernde Maßnahmen im Rahmen der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen bzw. von privaten Verkehrsflächen durch versickerungsgünstige Belagswahl
- 10.3: Abwasserbeseitigung im Trennsystem zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes

Zudem wird durch die Anbindung der ausgewiesenen Fläche an das bereits bestehende Gewerbegebiet die Auslastung der bestehenden Infrastruktur weiter erhöht und somit eine wirtschaftliche und nachhaltige Erschließungsform gewählt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeverhältnisse wird zudem eine verdichtete und relativ flächensparende Bebauung gewährleistet.

Weiterhin wird im Rahmen der Grünplanung eine klimaresistente und trockenheitsverträgliche Bepflanzung der Grünflächen vorgesehen.

Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zum Thema Klimaschutz in der Bauleitplanung sind somit im Bebauungsplan sowie in den Unterlagen der Grünordnung umfassend ausgearbeitet und berücksichtigt.

Den Möglichkeiten zur Abwägung, Steuerung und Regulierung des Klimaschutzes wird dementsprechend ausreichend Rechnung getragen.

12. Immissionsschutz

Durch die Errichtung von Hallengebäuden zur Unterbringung von Fahrzeugen und Lagermaterial ohne Nachbetrieb der Planfläche wird keine weitere relevante Lärmbelastung an den betroffenen Immissionsorten hinzukommen. Es entsteht keine erhöhte Lärmbelastung im Vergleich zum schon bestehenden Gewerbegebiet.

13. Erschließung

13.1 Entwässerung

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine sanitären Anlagen vorgesehen bzw. ist kein Anfall von Schmutzwasser wie bspw. über Waschplätze zu erwarten, sodass lediglich die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen ist. Sollte vom Vorhabenträger die Errichtung von o.g. Anlagen dennoch vorgesehen werden, ist das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Grundstücks gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik getrennt vom Niederschlagswasser zu führen und in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens muss das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist vor Umsetzung der geplanten inneren Erschließung vom Vorhabenträger zu prüfen. Die Ergebnisse sind im Rahmen der weiteren Fachplanungen zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen je nach Bodenbeschaffenheit vorzusehen.

Sollte eine Versickerungsanlage errichtet werden, ist diese unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Der Notüberlauf ist an den neu geplanten öffentlichen Regenwasserkanal anzubinden, der in den Wegseitengraben des Flurweges mit Flur Nr. 977 bzw. 969 mündet.

Sollte die Versickerungsfähigkeit nicht in ausreichendem Maß vorhanden sein, ist vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dach- und Hofflächen in den neu anzulegenden Regenwasserkanal eine Regenrückhaltung innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzulegen. Dies dient zur Drosselung des Abflusses, um den Regenwasserkanal bzw. den Graben und Vorfluter hydraulisch zu entlasten und eine ökologisch angemessene Bebauung umsetzen zu können.

Das zu errichtende Volumen bezieht sich spezifisch auf die tatsächlich befestigte Fläche der Bauparzellen, sodass für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von 0,30 m³ herzustellen ist.

Ebenso ist der Drosselabfluss einzustellen unter Berücksichtigung der tatsächlich befestigten Fläche. Hier ist für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein Drosselabfluss von 0,01 l/s einzustellen.

Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Punkt 5 der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen der Erschließungsplanung darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhalte- bzw. Sickervolumens ist mit vorzulegen. Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.

Aufgrund der topographischen Lage ist im Plangebiet mit zufließendem Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten zu rechnen, sodass zum Schutz vor wild abfließendem Wasser besonders im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Schutzmaßnahmen und Entwässerungsgräben vorzusehen sind.

13.2 Wasserversorgung

Eine Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte vom Vorhabenträger zu einem späteren Zeitpunkt die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung vorgesehen werden, ist die in Abstimmung mit dem Wasserversorger und der Stadt Ebern durchzuführen.

13.3 Energieversorgung

In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.

Die Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

13.4 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

14. Schutzgebiete

14.1 Landschaftsschutzgebiet

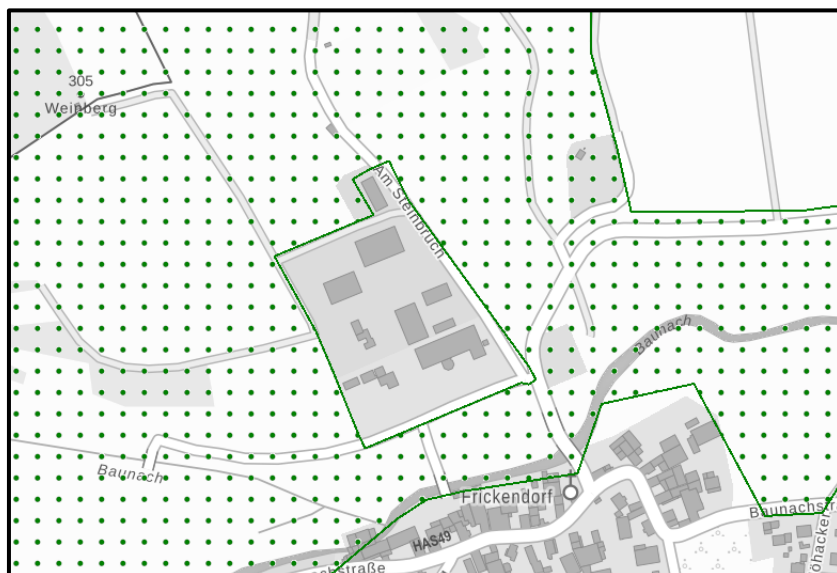


Abb. 3: Lage im Landschaftsschutzgebiet, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Wie unter Punkt 6 der Begründung bereits erläutert, befindet sich der Planumgriff im Landschaftsschutzgebiet. Das Verfahren zu Änderung der Grenzen des Gebietes wird derzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angestoßen.

14.2 Biotope

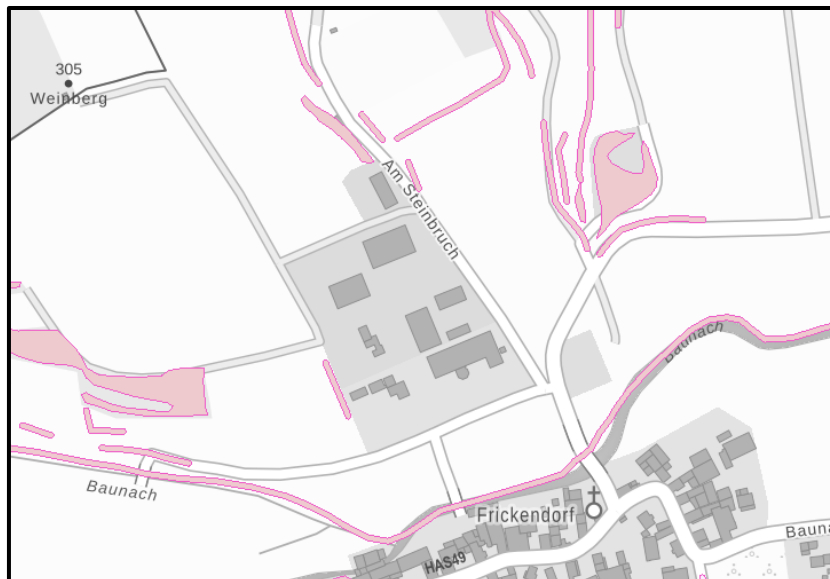


Abb. 4: Biotopflächen, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Östlich des Planumgriffs befinden sich eingetragene Biotope, die im Rahmen der Untersuchungen zum Umweltbericht umfassend berücksichtigt wurden. Entsprechende Ausführungen sind den Unterlagen der Landschaftsarchitektin Frau Miriam Glanz zu entnehmen.

15. Flächennutzungsplan

Der Planumgriff des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frickendorf Nord II“ ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die hierfür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt, sodass die betroffenen Flächen auch im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt sind und sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan – nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans - somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-