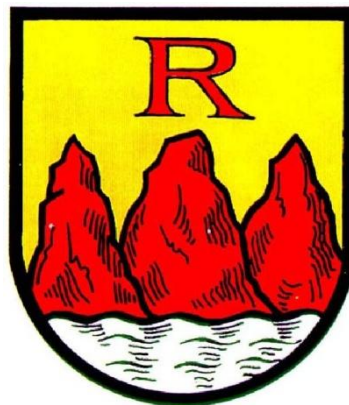


BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET SÜD "PAIDI"

STADT ROTHENFELS
LANDKREIS MAIN-SPESSART



2. Erneute Auslegung und Beteiligung
Planungsstand 2018-09-18 / Zeichnerischer Teil Ent_1b vom 2018-09-18



Entwurf: Bernd Müller Architekt Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

1. ANLASS DER PLANUNG:

Im Norden der Gemarkung Hafenlohr liegt entlang der St. 2315 das Areal der Firma Paidi, dem mit Abstand größtem Arbeitgeber der Gemeinde Hafenlohr. Die Firma Paidi ist auch als Arbeitgeber für die Stadt Rothenfels von elementarer Bedeutung.

Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes sind, was Gebäude betrifft, jedoch stark eingeschränkt. Die nahe Staatsstraße, der angrenzende Naturpark Spessart und nicht zuletzt das Überschwemmungsgebiet des Maines lassen praktisch keine Erweiterungen auf Hafenlohrer Gemarkung in nördlicher Richtung zu. Die südlich angrenzende Gärtnerei kann nicht verlagert werden. Andere Standorte kommen für rein betriebliche Erweiterungen, vor allem für Lagergebäude aus logistischen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht infrage. Deshalb werden von der Stadt Rothenfels und der Gemeinde Hafenlohr zwei Bebauungspläne aufgestellt, welche aufeinander aufbauen und in einem direkten Zusammenhang stehen. Diese sollen zusammen die Gewerbeflächen für den Betrieb bereitstellen und deren Erschließung absichern, um eine Abwanderung des Betriebes an einen anderen Standort zu verhindern. Da eine eigene Erschließung für die Bauflächen auf Rothenfelser Gemarkung zu aufwändig wäre, muss die Erschließung über die Hafenlohrer Gemarkung gesichert werden. Um dies bauleitplanerisch abzusichern, ist es erforderlich auch in Hafenlohr einen Bebauungsplan aufzustellen. Wie oben erwähnt bestehen jedoch mögliche Restriktionen durch das Wasserrecht oder die an dem Areal vorbeiführende Staatsstraße. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, müssen Kommunen gem. §1 Abs. 3 Satz 1 Bau GB Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher auch das Ziel verfolgt, die städtebauliche Entwicklung im Süden der Stadt Rothenfels zu regeln.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Stadt Rothenfels hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paidi" beschlossen. Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen. Mit der Erstellung der begleitenden Grünplanung, der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, der Umweltprüfung mit Umweltbericht und der saP (speziellen artenschutzfachlichen Prüfung) wurde das Büro Maier Landplan, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch beauftragt. Die Billigung des Vorentwurfes erfolgte ebenfalls am 15.03.2016. Die Verwaltung wurde beauftragt gemäß § 3 und §4 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan bilden:

Das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S: 3786)

Der Planzeichenverordnung PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Die Stadt Rothenfels besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan vom 22.10.1957 i. d. F. vom 23.05.1960, welcher von der Regierung von Unterfranken mit Auflagen genehmigt wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde bis jetzt viermal geändert, wobei das erste Änderungsverfahren nicht zu Ende geführt wurde.

Der geplante Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd - "Paidi" kann sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Daher ist die Durchführung eines sogenannten Parallelverfahrens erforderlich, wie es der § 8 (3) des BauGB vorsieht. Das heißt, dass im Flächennutzungsplan die GE-Flächen dargestellt werden. Diese Änderungen sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rothenfels dargestellt.

4. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN:

4.1. Lage:



Quelle:

http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5530050.97&Y=4327870.37&zoom=10&lang=de&topic=bvv&bgLayer=luftbild_labels&catalogNodes=122&layers=161e092a-158c-4f7e-8dad-dc2cec2cc253,bf9ff4ed-62c7-4935-9318-d5251108acc3-layer-gemeinden_verwaltungsgemeinschaften_gemeindfreie_gebiete_flaeche

Das Planungsgebiet im Luftbild. Links der Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Spessart, rechts der Main mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die genauere Abgrenzung und die überplanten Grundstücke ergeben sich aus der Planzeichnung.

4.2. Größe der Fläche:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
GE – Fläche	10.251 m ²
Private Grünfläche	1.368 m ²
Ausgleichsfläche	8.513 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fahrradweg	1.431 m ²
Wald mit Zweckbestimmung Waldrand	10.102 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:	31.665 m².

Es ergibt sich eine Gesamtfläche = Geltungsbereichsfläche von 31.665 m².

4.3. Topographie:

Das Plangebiet ist im Osten annähernd eben. Im Westen steigt das Gelände zu dem ehemaligen Bahndamm hin an.

4.4. Verkehrserschließung:

Das Gebiet wird über die bestehende Zufahrt der Fa. Paidi, Flurnummer 494 an der St 2315 über die Gemarkung Hafenlohr erschlossen. Eine Verkehrserschließung des Gebiets über die Gemarkung der Stadt Rothenfels ist nicht erforderlich.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Ziel ist es die Nutzung so wenig wie möglich einzuschränken, gleichzeitig aber zu gewährleisten, dass sich das geplante Baugebiet harmonisch an die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld aber auch in die städtebauliche Konzeption des Ortes als Ganzes einfügt.

5.1. Sonstige Planzeichen (F 1.)

5.1.1 Genehmigungsfreistellung (F 1.3):

Handwerkliche und gewerbliche Gebäude die innerhalb des Geltungsbereiches liegen sind von der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen. Siehe auch Punkt 7.2 Wasserwirtschaftliche Belange Nr. 5.

5.2. Art der baulichen Nutzung (F 2.)

5.2.1 GE-Fläche (F 2.1):

Das Gebiet soll der Errichtung von Gebäuden und Anlagen für eine nicht erheblich belästigende gewerbliche Nutzung dienen. Daher wird gem. § 8 BauNVO 2017, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ein Gewerbegebiet festgesetzt. Westlich und nördlich stoßen Mischflächen an das Gewerbegebiet an. Dem sogenannten Abschichtungsgebot unterschiedlicher Nutzungen wird somit entsprochen.

5.3. Maß der Baulichen Nutzung (F 3.)

5.3.1 Grundflächenzahl - GRZ (F 3.1):

GRZ 0,8

Der § 17 Abs. 1 der BauNVO 2017 setzt als Höchstwert für GE – Gebiete eine GRZ von 0,8 fest. Nachdem nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen, soll die Fläche auch intensiv bebaut werden können. Bei der Berechnung der GRZ wird die gesamte Baufläche, bezogen auf beide Bebauungspläne, angesetzt. Dies ist erforderlich, da die

Gebäude auch auf beiden Gemarkungen entstehen können und die Dichte des Gebietes insgesamt gesteuert werden soll.

5.3.2 Geschößflächenzahl - GFZ (F 3.2):

GFZ 2,4

Der § 17 Abs. 1 der BauNVO 2017 setzt als Höchstwert für GE – Gebiete eine GFZ von 2,4 fest. Um eine bestmögliche Ausnutzung des knappen Grundes im Tal zu ermöglichen wurde dieser Wert gewählt. Um die Gebäude städtebaulich vertretbar zu halten wird die Gebäudehöhe über die Wandhöhen geregelt, so dass auch bei hoher Ausnutzung keine außergewöhnlich hohen Gebäude entstehen können. So können höhere und mehrgeschossige Gebäude entstehen, wie dies bereits im Bestand der Fall ist. Als Berechnungsgrundlage wird hier wie auch bei der GRZ die Baufläche beider Bebauungspläne angenommen.

5.3.3 Gebäudehöhen (F 3.3)

Die maximale Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO wird auf 14,00 m über Oberkante der St.2315, gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes bezogen auf die rechtwinkelige Projektion des Höhenpunktes des westlichen Randes der St. 2315 festgelegt.

5.4 Äußere Gestaltung der Gebäude (F 4.)

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes zu erreichen wurden die gestalterischen Vorgaben für beide Gebiete (Rothenfels und Hafenlohr) festgesetzt.

5.4.1 Farben (F 4.1)

Hinsichtlich der naturräumlichen Lage des Gebietes wird der Spielraum für die Farbigekeit stark eingeschränkt. Hier sollen nur gedeckte Farben Verwendung finden, um eine, an die Landschaft angepasste Bauweise zu gewährleisten. (Maintal, Nähe zum Naturpark Spessart). Daher werden aufgrund der speziellen Situation metallische Oberflächen nur im natürlichen Farbton zugelassen. D.h. z.B. Zinkblech in Zinkfarbe, Kupfer im Kupferton, jedoch dürfen diese Metalle nicht glänzende Oberflächen haben. So soll ein Heraustreten der Bebauung aus dem städtebaulich – landschaftlichen

Kontext vermieden werden. Aufgrund des Bestandes der Bebauung mit weißen Gebäuden wird weiß als Fassadenfarbe ebenfalls zugelassen.

5.4.2 Dachneigung (F 4.2)

Der Spielraum der Dachneigung wird mit 0 - 30° festgesetzt. Die Festsetzung der Dachneigung entspricht daher den u. a. Dachformen. Starke Neigungen bedingende Dachformen wie z. B. Mansarddächer sind eher typisch für Wohnbebauung und werden nicht zugelassen.

5.4.3 Bedachungsmaterialien (F 4.3)

Als Material werden organisch beschichtete, nicht glänzende Bleche, Ziegel und Betondachsteine, Faserzementplatten, Foliendächer, sowie natürliche, nicht glänzende Bleche außer Gewässer belastende Deckungen wie Blei festgesetzt. Diese dürfen nur in einem Farbspektrum von Schwarz bis Grau und von Rot über Rotbraun bis Braun verwendet werden. Auch hier spielt der städtebauliche – landschaftsräumliche Bezug eine Rolle. Da das Gelände von der anderen Mainseite aus einsehbar ist, und auch von dem anliegenden Hang aus eingesehen werden kann, sollen hier dezente Farbtöne verwendet werden, wie die auch schon im Bestand erfolgt ist. Grelle Farben oder glänzende Bedachungen würden die Situation stören und die Gebäude in einer der Situation im Landschaftsraum des Maintales nicht angemessenen Art und Weise betonen. Die Gebäude sollen sich aber zurücknehmen und in das Landschaftsbild einfügen. Die Farbeinschränkung orientiert sich am Bestand.

In die Festsetzung wurde aufgrund wasserwirtschaftlicher Anforderungen aufgenommen, dass das Abwasser unbeschichteter Metaldeckungen mit mehr als 50m² Fläche einer Abwasserbehandlung zugeführt werden muss.

5.4.4 Firstrichtung (F 4.4)

Die Firstrichtung ist über die längere Gebäudeseite auszurichten um unverhältnismäßig hohe Dächer bzw. Giebel zu verhindern und eine ausgewogene Geometrie der Gebäude zu erreichen.

5.4.5 Zulässige Dachformen (F 4.5)

Der Gestaltungsspielraum für die Dachformen wird relativ weit gefasst. So werden Sattel- (symmetrisch bezogen auf den First), Flach- und Pultdächer zugelassen, alles relativ klare Formen. Walmdächer oder Krüppelwalme werden nicht zugelassen. Sie sind eher für ein Wohngebiet denkbar. Das geplante Gebiet soll in seiner äußeren Erscheinungsform als Gewerbegebiet erkennbar sein. Die zugelassenen Dachformen sind bereits im angrenzenden Bestandsgebiet des sich in der Aufstellung befindenden Hafenlohrer Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“ vorzufinden. Von daher sorgen die Festsetzungen der Dachform für eine harmonische Fortführung der Bebauung auf dem Rothenfelser Teil.

5.5 Bauweise, Baugrenzen (F 5.)

5.5.1 Offene Bauweise (F 5.1):

Für das Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter entstehen. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des geringen Flächenangebotes in der Gemeinde nicht angestrebt. Die natürliche Umgebung sollte durch Durchblicke zwischen den Gebäuden in dem Gebiet erlebbar sein. Eine maximale Gebäudelänge wird nicht festgesetzt, da diese von innerbetrieblichen Abläufen abhängen kann. Es soll jedoch ein durchgängiges Gebäude vermieden werden. Ein solches ist nicht das städtebauliche Ziel, wie z.B. bei einer Einfamilienhaussiedlung.

5.5.2 Baugrenze (F 5.2):

Die Bauflächen sollten möglichst gut nutzbar sein. Deshalb wird von den, das Gebiet umgebenden Flurstücken (vorwiegend Radweg und das nördlich angrenzende Flurstück Fl. NR. 618/34 Gemarkung Rothenfels und Fl. Nr. 400 Gemarkung Hafenlohr ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Hier soll ein Grünstreifen entstehen um eine Eingrünung des Gebietes zum Radweg realisieren zu können.

Zur Gemarkungsgrenze Hafenlohr hin wird im südlichen Bereich des Geltungsbereiches keine Baugrenze festgesetzt, um eine gleichmäßige Bebauung

im Grenzbereich zu ermöglichen. Im Norden wird eine Baugrenze festgesetzt, um ein Eingreifen der Bebauung in den Überschwemmungsbereich zu verhindern. Daher deckt sich die Baugrenze annähernd mit der Grenze des Überschwemmungsgebietes.

5.6 Verkehrsflächen (F 6.)

5.6.1 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fahrradweg (F 6.1)

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs um die Waldflächen mit Zweckbestimmung Waldrand fällt auch der Radwanderweg „Main Vier Eck Radweg“ aus dem Wegenetz des Landkreises Main-Spessart in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser hat als Wegeverbindung zwischen der Stadt Rothenfels und seiner Nachbargemeinde Hafenlohr sowie zum Zweck der Naherholung eine wichtige Bedeutung und soll im Bestand bauleitplanerisch abgesichert werden.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (F 7.)

5.7.1 Leitung unterirdisch (F 7.1)

Um die Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen und die Kanalisation nicht unnötig mit Regenwasser zu belasten, ist das von den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser einem Vorfluter zuzuführen. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festzusetzen. Die entsprechende Abflussmulde befindet sich auf Hafenlohrer Gemarkung und führt das abzuführende Niederschlagswasser des Rothenfelser Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ auf Hafenlohrer Gemarkung dem Main zu. Um die Zuleitung des abzuführenden Niederschlagswassers zur Abflussmulde auf Hafenlohrer Gemarkung abzusichern ist die Festsetzung erforderlich.

5.8 Grünfläche (F 8.)

5.8.1 Private Grünfläche (F 8.1)

Wie unter 5.4.2 erwähnt, wurde entlang des Radweges ein 3 Meter breiter Grünstreifen vorgesehen. Hier soll ein dichter Gehölzsaum angepflanzt werden, damit für den

Radfahrer die Gebäude hinter diesem Grünstreifen verschwinden. Die genaue Bepflanzung legt die Ergänzungsfestsetzung Grünordnung fest.

5.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (F 9.)

5.9.1 Wald mit Zweckbestimmung Waldrand (F 9.1)

Aufgrund der Gefährdung der neuen und bestehenden Bebauung durch herabfallende Bäume (Windwurf), auf welche durch das AELF aufmerksam gemacht wurde, wird entlang des Planungsgebietes ein 24 m breiter Waldstreifen mit der Zweckbestimmung Waldrand in die Planung mit einbezogen. In diesem Bereich wird festgesetzt, dass alle Bäume mit einer Höhe von über 20,00 m oder solche, die Schaden an den Gebäuden anrichten können, gefällt werden müssen. Die Bepflanzung ist so herzustellen, dass ein mit naturnahen Sträuchern und Bäumen durchsetzter Waldrand entsteht.

5.10 Sonstige Festsetzungen (F 10.)

5.10.1 Unzulässige Anlagen (F 10.1)

Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten werden Blechgaragen nicht gestattet. D. h. Gebäude sollen in einer dauerhaften Konstruktion errichtet werden. Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation sollen grelle Farben vermieden werden.

5.10.2 Werbeanlagen (F 10.2)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auffällig wirkende (drehende und blinkende) Werbeanlagen nicht zulässig. Diese könnten den Verkehrsteilnehmer auf der St. 2315 ablenken. Daher sind auch nur Schriften und Bilder bis zu einer max. Größe von 3,00 m Höhe und Breite pro Fassadenfläche zulässig.

5.10.3 Abwasser (F 10.3)

Um die Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen und die Kanalisation sowie die Kläranlage nicht unnötig mit Regenwasser zu belasten, ist das von den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Vorfluter zuzuführen. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festzusetzen. Die entsprechende Abflussmulde befindet sich auf Hafenlohrer Gemarkung und führt das abzuführende Niederschlagswasser des Rothenfelder Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ auf Hafenlohrer Gemarkung dem Main zu. Das Niederschlagswasser kann nicht, wie ursprünglich in Erwägung gezogen, den geplanten Feuchtbiotopen zur Versickerung zugeführt werden, da aufgrund möglicher Verunreinigungen, insbesondere im Bereich der Hofflächen, die Wertigkeit als ökologische Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan gefährdet wäre.

Das häusliche Abwasser soll der Kanalisation und den nachgeordneten Anlagen der Abwasserbehandlung zugeführt werden. Bei dem erforderlichen Anschluss an die öffentliche Wasserver- und Entsorgungsanlage erfolgt dieser über die bestehenden Anschlüsse der Fa. Paidi, Flurnummer 494, Gemarkung Hafenlohr. Über die Anwendung des Satzungsrechts der Gemeinde Hafenlohr ist noch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hafenlohr und der Stadt Rothenfels abzuschließen.

5.10.4 Höhenlage neuer Gebäude (F 10.4)

Um einen Retentionsraumverlust vorzubeugen, bzw. um Abflusshindernisse erst gar nicht entstehen zu lassen ist es erforderlich, festzusetzen, dass die Erdgeschossfußböden neuer Gebäude nicht höher als 1,00m über 148,14 NN liegen.

5.10.5 Mit Rechten zu belastende Flächen (F 10.5)

Wie unter 5.7.1 erläutert, muss das Wasser unter der Straße zum Main gelangen, um abzufließen. Hierzu ist die rechtliche Sicherung der Leitung erforderlich.

5.11 Grünordnung, Ausgleichsflächen (F 11. + 11.1 bis 11.2.5)

Die Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungsfestsetzung sind als ökologische Kompensationsmaßnahme nötig und dienen nicht, wie ursprünglich angedacht, der

Regenwasserbewirtschaftung. Anfallendes Regenwasser, welches nicht vor Ort versickert werden kann, wird, wie unter 5.10.3 erläutert, gesammelt und dem Main zugeführt. Alles weitere ist in dem Erläuterungsbericht des Landschaftsarchitekten Michael Maier, Hasloch ersichtlich.

5.12 Hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsraum und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (F 12)

5.12.1 Hochwasserangepasste Bauweise (F 12.1)

Sämtliche Baumaßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsbereich sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Diese Festsetzung ist zwar nur im festgesetzten Überschwemmungsbereich rechtsverbindlich, wird aber auch für die angrenzenden Flächen, insbesondere die Flächen, welche in die neu berechnete faktische Hochwassergefahrenfläche HQ 100 fallen, empfohlen.

5.12.2 Gebäude und Bauwerke (F 12.2)

Gebäude und Bauwerke sind so auszuführen, dass diese bei Hochwasser nicht aufschwimmen können. Sie sind statisch gegen Anflutung und Aufprall von schwimmenden Gegenständen zu dimensionieren. Bei Hochwasser sind die ebenerdigen Zugänge und Tore zu öffnen, so dass das Wasser ungehindert in die Gebäude und Bauwerke fließen kann und sich somit das Retentionsvolumen des Geltungsbereichs nicht verringert. Lagereinrichtungen, wie Regale sind fest mit dem Boden zu verbinden und ebenfalls gegen Anpralllasten aus dem Wasser bzw. schwimmenden Gegenstände zu sichern.

5.12.3 Retentionsraum (F 12.3)

Der Retentionsraum ist mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu schaffen insofern nicht durch bereits erfolgte Baumaßnahmen noch ein Retentionsraumvolumen zur Verfügung steht.

5.12.4 Lagerung (F 12.4)

In Stockwerken, die hochwassergefährdet sind, ist im Überschwemmungsgebiet die Verarbeitung und Lagerung von losen Teilen und wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der notwendige Retentionsraum im Zuge der Baumaßnahmen gesichert ist, da die entsprechenden Stockwerke im Notfall geflutet werden können.

5.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (F 13.)

5.13.1 Abflussmulde (F 13.1)

Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Vorfluter (Main) zuzuführen. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festzusetzen. Die entsprechende Abflussmulde befindet sich auf Hafenlohrer Gemarkung und führt das abzuführende Niederschlagswasser des Rothenfelser Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ auf Hafenlohrer Gemarkung dem Main zu. Die Abflussmulde befindet sich zum Teil im Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme des Rothenfelser Bebauungsplans, ist mindestens 0,3 m tief und mindestens 1,5 m breit.

6. Hinweise im Bebauungsplanes (III.)

6.1 Wasserrechtliche Genehmigung

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist auch für Bauvorhaben erforderlich, die nach Art. 57 verfahrensfrei sind. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die unter die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 fallen.

7. Hinweise zum Bebauungsplan

7.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind, was den Hochwasserschutz betrifft gemäß §78 WHG Abs (2) zu würdigen. Prinzipiell sind keine neuen Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten möglich, es sei denn, alle folgenden neun Punkte sind erfüllt:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

Wie unter Punkt 1. Anlass der Planung dargestellt, bestehen für das Gewerbegebiet und insbesondere für den Betrieb Paidi keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten als an dieser Stelle. Sollten es nicht möglich sein, dem Betrieb an diesem Standort Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, ist zu befürchten, dass Betriebsteile nach Polen verlagert werden. Im § 1 BauGB ist unter Abs. 6, Nr. 8 die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein erklärtes Ziel der Bauleitplanung. Daher haben sich die beiden Kommunen Rothenfels und Hafenlohr zusammengeschlossen, um in einem interkommunalen Bebauungsplan Erweiterungsmöglichkeiten für den größten Gewerbebetrieb vor Ort zu schaffen. Die Topographie (Prallhang) sowie weitere limitierende Faktoren wie die angrenzende, hochfrequentierte Staatsstraße und das Landschaftsschutzgebiet Spessart liegen ebenfalls am Bestandsgelände an.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen kommen für die Fa. Paidi keine anderen Standorte in Hafenlohr in Frage. Aufgrund der naturräumlichen Situation (LSG Spessart) und der Bestandsbebauung kann die Gemeinde Hafenlohr auch praktisch an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet ein Gewerbe/ Industriegebiet ausweisen.

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,

Das neue Gebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet/ Werksgelände an, bzw. soll mit dem Bebauungsplan für das bestehende Firmengelände geregelt werden, wo und wie gebaut werden kann. Das Gebiet ist im FNP der Gemeinde Hafenlohr als industrielle Baufläche dargestellt.

3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,

Die Firma Paidi ist bereits bei Hochwässern HQ 20-25, die relativ häufig (ca. alle 5-7 Jahre) auftreten, vom Hochwasser betroffen. Bei geringen Hochwässern, bei denen auch die Staatsstraße betroffen ist, wird das Gelände über Sandsäcke und einen Freibord abgeriegelt und ankommendes Wasser abgepumpt.

Bei stärkeren Hochwässern werden die Untergeschosse geflutet.

Bei extremeren Hochwässern werden die Tore der erdgeschossigen Hallen und Gebäude geöffnet, um dem anströmenden Wasser keine Barriere entgegen zu stellen. In diesen Fällen wird das Lagergut nur in den oberen Lagerplätzen untergebracht, so dass das Wasser auch innerhalb der Gebäude möglichst ungebremst durchfließen kann, Maschinen werden in obere Stockwerke verbracht. Zu Schäden an Gebäuden oder Menschen ist es bisher noch nie gekommen. Die Firma Paidi verfügt also über Erfahrung mit dem Umgang mit dem Hochwasser. Der Main hat eine Vorwarnzeit von ca. 2 Tagen, so dass genügend Zeit bleibt um auf steigende Pegelstände zu reagieren.

Bei den geplanten Neubauten soll in gewohnter Art und Weise verfahren werden, sodass auch bei den Neu- oder Umbauten nicht mit einer Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden zu rechnen ist. Ein Höherlegen des EG, oder ein Aufstelzen der Gebäude kommt aus logistischen Gründen nicht in Betracht, ist aufgrund der oben genannten Gründe auch nicht erforderlich. Durch die Gebäude selbst geht aufgrund der Öffnung der Gebäude im Hochwasserfall auch praktisch kein Retentionsraum verloren, wenngleich es natürlich Stauwirkungen durch die Gebäude geben kann. Die neuen geplanten Gebäude auf Hafenlohrer Gemarkung befinden sich entweder unmittelbar vor den Bestandsgebäudes (s. Begründung 5.4.2 Baugrenze oder unmittelbar dahinter s. Begründung 5.7.1 Flächen für den Hochwasserabfluss)

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,

Aufgrund der Anordnung der Gebäude wie oben beschrieben / in Verlängerung der Bestandsgebäude) ist der Durchfluss auch durch Neu- oder Anbauten gewährleistet. Da sie sich in Verlängerungen ober- bzw. unterströmig der Bestandsgebäude befinden, ist nicht mit einer nachteiligen Beeinflussung des Hochwasserabflusses oder Veränderung der Höhe des Wasserstandes durch die neuen Gebäude zu rechnen.

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

Durch die neuen Gebäude wird durch die Offenhaltung der Öffnungen bei Hochwasser abgesehen von den Konstruktionsflächen kein Retentionsraum verbraucht.

Da der Erdgeschossfußboden sich max. 1,00m über dem der Bestandsgebäude befinden darf, muss in Richtung ehemaliger Bahndamm in erheblichem Umfang Erdreich abgebaggert werden. Hierdurch wird in den Gebäuden selbst Retentionsraum geschaffen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Retentionsraum, der im Baugebiet geschaffen werden kann, ausreicht, um den Retentionsraum zu kompensieren der durch die Konstruktionsflächen verloren geht. Der Nachweis des Retentionsverlustes wird daher in den jeweiligen Einzelvorhaben geführt. Durch den Ausschluss des sogenannten Freistellungsverfahrens nach Art 58, Abs.1 Satz 2 BayBO für gewerbliche Bauvorhaben, wird gewährleistet, dass das Wasserwirtschaftsamt in jedem Fall bei allen Bauvorhaben beteiligt wird.

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,

Ein aktiver Hochwasserschutz erfolgt im Moment nur bei niedrigeren Hochwässern (s.o). Der bestehende Hochwasserschutz wird daher durch die geplante Neubebauung nicht beeinträchtigt. Sonstige Maßnahmen s.o.

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

Das Südende des B-planes im unterströmigen Bereich ist bereits dicht bebaut. Hier ist aufgrund der Festsetzung 8.1 des B- Planes auf der Gemarkung Hafenlohr der Hochwasserabfluss gewährleistet. Zusätzlich wird die Baugrenze im Süden auf die dem Main nächste Bestandskante verlegt. So wird gewährleistet, dass gerade bei den hohen Fließgeschwindigkeiten in Flussnähe keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses zu befürchten ist.

Oberströmig gibt es zum einen keine Anlieger, daher besteht hier kein Gefährdungspotenzial, zum anderen werden die neuen Gebäude so angeordnet, dass sie in Verlängerung zum Bestand stehen und auch daher keine Verschlechterung zu erwarten ist.

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,

Wie oben erwähnt hat die Firma Paidi bereits ein erprobtes Hochwassermanagement. Aufgrund der relativ langen Vorwarnzeiten des Maines kann in angemessener Frist in Bezug auf betriebliche Maßnahmen rechtzeitig reagiert werden, so dass Menschen nicht zu Schaden kommen, mit der Öffnung der Gebäude bauliche Schäden minimiert werden und nach dem Hochwasser lediglich Reinigungsarbeiten erforderlich sind.

9. und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind,

Hier wird auf die obenstehenden ausführlichen Ausführungen verwiesen, die belegen, dass dies nicht zu erwarten ist.

8. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- die Herstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

9.1. Naturschutz, Landschaftsschutz, Klima, Schutzgüter

Sämtliche Belange des Naturschutzes und Auswirkungen auf Schutzgüter sind in der Umweltprüfung mit Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd „Paidi“ des Büro Maier Landplan, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch dargestellt.

Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden im Verfahren mit dieser Begründung fortgeschrieben und sind Teil derselben.

Rothenfels, den 2018-09-18

für die Stadt Rothenfels

.....

Gram, Michael, 1. Bürgermeister

Rothenfels, den 2018-09-18

.....

Dipl.-Ing. Architekt Bernd Müller
Hauptstraße 69
97851 Rothenfels