

## **„Machbarkeitsstudie“ zu SKF-Erholungsanlage Sennfeld präsentiert: *„Alles ist möglich – was das Schutzziel nicht gefährdet“***

**„Alles ist möglich – was das Schutzziel nicht gefährdet“** so das Ergebnis der „**Machbarkeitsstudie**“ zum bestehenden SKF-Erholungsgelände der Gemeinde Sennfeld – nach Aussage der „Träger öffentlicher Belange“ TÖB`s und der mit der Studie beauftragten ArchiCult GmbH bei der Präsentation am Dienstagabend im Sennfelder Rathaus – somit auch das bundesweit beachtete Zukunftsprojekt: **„Experimentelles Kulturgelände mit Tiny House Park“**

Nach einer kurzen Einführung zur Historie und Lage im Raum folgte die Vorstellung der in einem öffentlichen **„Workshop zur Machbarkeitsstudie“** am 27.05.2019 erarbeiteten Ideen und Visionen der Sennfelder Bürger – sowie die Präsentation und **Bewertung** nach **Ausbaustufen 0-3** - für die bereits veröffentlichten Bewerbungen sowie eine weitere Nutzungsidee vom Geschäftsführer Herrn Breunig ArchiCult GmbH.

Der Gemeinde und Sennfelder Bürgern wurden die **Ausbaustufen 0-3** nach **Attraktivität und Planungsaufwand** anhand der präsentierten **4 Nutzungsideen** erläutert.

Es besteht wie von Herrn Breunig erläutert - ein direkter Zusammenhang zwischen **Attraktivität, Rentabilität und Planungsaufwand** der Projekte - auch was die Verpachtung und das Genehmigungsverfahren betrifft.

### **Die 4 Nutzungsideen sind:**

- A) **„Drone Secure“** = Fa. Velotec Drohnenflugschule
- B) **„Outdoor Fitness Zirkel“** = Eheleute Gradt
- C) **„Sport.Nativ“** – Motorikpark = Idee ArchiCult GmbH
- D) **„Experimentelles Kulturgelände mit Tiny House Park“** mit Dorfstrand = Kräuter&Permakultur , Ute Solf + Kunst&Kultur Prof. Khalil Rahman +TINY HOUSE NETZWERK – Experimentelle BauKultur

Wie bei jedem anderen Bauvorhaben und Machbarkeitsstudie wurden auch hier die Einflussfaktoren auf die Geländedenutzung wie Bestandsgebäude, bauliche Bestandsnutzung: Sport+Gastro+Wohnen+Erholung+Kultur, FN-Plan Bauleitplanung,

Netzinfrasturktur, Umweltverträglichkeit, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzonen – sowie die Auflagen der TÖB`s abgefragt und bewertet.

Trinkwasserschutzzone II bedeutet für das Gelände : „*engeres Schutzgebiet - mindestens 100 m um den Brunnenstandort*“ – was mit **> 100 m** sicher gewährleistet ist und außerdem das Gelände unterhalb des Strömungsgefälleprofils zum nächsten städtischen Brunnens (Mainuferfiltrat) liegt.

Für die Verwirklichung z.B. eines Tiny House Parks mit „temporären“ Minihäusern, Baumhäusern, Stützhäusern und Schwimmhäusern nach **Ausbaustufe 3** - werden „*druckdichte Abflußleitungen*“ sowie eine Begrenzung des KfZ-Verkehrs z.B. durch einen fußläufigen Parkplatz und ungehinderter Hochwasserabfluß bei HQ100 gefordert.

Bei den angedachten Kräuter+Permakulturgärten analog zur historischen Gartenbaukultur einer „*Hildegard von Bingen*“ – wird es wohl unproblematisch sein auf künstlichen Dünger und chemische Spritzmittel zu verzichten – um die Trinkwasserschutzauflagen zu erfüllen.

**Es werden 3 Hochwasserszenarien unterschieden:**

- A) 100-jährliches Hochwasser (HQ<sub>100</sub>)**    **B) Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>)**  
**C) häufiges Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub>)** – nicht an allen Risikogewässern vorhanden Ein HQ<sub>100</sub> entspricht dem Hochwasserabfluss einer Größenordnung, der statistisch gesehen **einmal in 100 Jahren** erreicht oder überschritten wird und an die sich heute kein Sennfelder mehr erinnern kann.

„Die Hochwasserhöhen HQ100 auf dem Gelände liegen bei ca. 210,00 m ü. NN. OK Gelände beim Gebäude bei ca. 209,00 m ü.NN“ Q: Frau Neubauer ArchiCult GmbH

„**Alles ist möglich- was das Schutzziel nicht gefährdet**“ - war die konstruktive Aussage beim Treffen der Planer mit den Trägern Öffentlicher Belange TÖB`s - Ende 2019.

**Hier die kurze Zusammenstellung der möglichen 4 Ausbaustufen nach Attraktivität und Planungsaufwand dargestellt:**

**Ausbaustufe 0:**

Bestandserhaltende Maßnahmen - genehmigungsfrei > Attraktivität: unverändert

**Ausbaustufe 1:**

Genehmigungsfreie Maßnahmen – Modernisierung + Marketing > Attraktivität erhöhen

Geeignet für: Vermietung Hochzeiten/Geburtstage/Events – Varietefestival - „**Drone Secure**“ /Fa. Velotec - „**Outdoor Fitness Zirkel**“, Seezugang reaktivieren, Beleuchtung

Bei der Projektwahl für **Ausbaustufe 2-3** stellt sich die Frage - wie kann die Gemeinde, Planer und die Nutzer **organisatorisch + baulich + konstruktiv** und **bauleitplanerisch** mit **HQ100** umgehen.

### **Ausbaustufe 2:**

Genehmigungsverfahren > Attraktivität > regional 50 km + Planungsleistungen notwendig

Zulassung „fremder Nutzungen in vorhandenen, außer Nutzung gefallenen Gebäuden“, sowie Erweiterung bestehender Gebäude

Geeignet für: Wohnen, Übernachtung, Seminare, Bildungseinrichtung, Feuerstelle, Camping, Outdoor-Sportpark „**Motorikpark**“/„**sport.Nativ**“, Badestelle reaktivieren – „*Baden auf eigene Gefahr*“ wie am SW Baggersee

### **Ausbaustufe 3:**

Genehmigungsverfahren > Attraktivität > überregional 150 km + FN/B-Planungsleistungen

Zulassung „fremder Nutzungen in vorhandenen, außer Nutzung gefallenen Gebäuden“, sowie Erweiterung bestehender Gebäude sowie alle Projekte unter Beachtung der Schutzziele durch bauleitplanerische – organisatorische-- technische – bauliche Maßnahmen wie z.B. „temporärer“ Minihäuser, Baumhäuser, Stützhäuser und Anschluß an „*druckdichte Leitungen*“ und Nachweis - je nach Nutzung von z.Z. 16 auf Gelände und ( 30-400) Parkplätzen außerhalb des Geländes

Bei der **Um- oder Überplanung** ausgewiesener oder faktisch **bestehender Baugebiete** liegt begrifflich **kein „neues Baugebiet“ gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor.** „**Neue Baugebiete**“ in diesem Sinne sind nur solche, bei denen durch Bauleitplanung oder städtebauliche Satzung auf **bisher un bebauter Fläche** erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. ( Bestandsgebäude + bauliche Anlagen vorhanden )

Unabhängig davon ist eine an die jeweilige Planungssituation angepasste Berücksichtigung des Hochwasserschutzes insbesondere auch im Fall einer durch die Planung ermöglichten **Nachverdichtung** eines bereits vorhandenen Baugebiets im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen **wasserrechtlichen Abweichungsentscheidung** sicherzustellen.

Geeignet für HQ100: Leben+Wohnen, Wohnmobilstellplätze, Tiny House Park, Übernachtungen, Experimentelles Wohnen in Baumstützenhäusern, „temporären“ Minihäusern, Modulhäusern, Leichtbauten, „Dorfstrand“ zur Erholung unter Bäumen mit schwimmender Bewirtungsplattform nach Bewerbung „**Experimentelles Kulturgebiet mit Tiny House Park**“

Kein leichtes Bauleitplanungsverfahren - jedoch die höchste deutschlandweite Attraktivität, Standort und Nutzungsqualität für ein innovatives **Zukunfts Dorfprojekt** wie in Sennfeld

**Kommentar:** Das „Hochwasser-Risiko bewußte Planen und Bauen“ (1) - ist inzwischen auch bei Architekten, Behörden und Gemeinden angekommen.

Die obersten Bau- & Fachbehörden sowie Architektenkammern geben uns inzwischen Konzepte, Strategien und Instrumente an die Hand konstruktiv, sinnvoll und flexibel auf diesen natürlichen Wandel im Planen und Bauen sowie HQ100 zu reagieren – wie dies bei der fundierten Bewerbung vom TINY HOUSE NETZWERK mit ihren „temporären Leichtbauten“ -

„wassersensibel+organisatorisch+technisch+baulich“ als „Experimentelle Bau°Kultur“ vorbildlich entwickelt wurde.

*„Hochwasserangepasst planen und bauen, um eine „Flood-resilient City“ zu erreichen, setzt voraus, nicht gegen das Wasser, sondern mit dem Wasser zu denken und zu handeln, wie es etwa die Niederländer tun. Dort steht häufig das Grundwasser sehr hoch. Daher verzichtet man oft auf einen Keller, anstatt ihn aufwendig abzudichten und gegen Überfluten zu verteidigen. Abstellmöglichkeiten sind dann ebenerdig und auf den Etagen angeordnet... Dieser Appell gilt sowohl für die **Bauleitplanung** als auch für die **Objektplanung**.“*

Q: **WBW: Hochwasser-Risiko-Bewusst planen und bauen** (Hochwasser Risikomanagement - Baden-Württemberg)

### **Kollektive Erinnerung + Experimentelle Baukultur**

*„So bedrohlich Hochwasser in früheren Jahrhunderten war, konnte es meist nach bekanntem Spielregeln einigermassen überstanden werden. Das jeweils damit verbundene Masz an Erfahrung wurde zum weiterführenden Faktor des Bauwesens.*

*Wenn heutzutage die „Flood-resilient City“ (hochwassergewappnete Stadt) reklamiert wird, also die ein Hochwasser mit Elastizität und Spannkraft überstehende Stadt, steckt die kollektive Erinnerung dahinter, dass zurückliegende Generationen dies bereits zustande gebracht haben. Darüber hinaus ist im Laufe der Jahrhunderte aus kluger Reaktion baumeisterliche Kompetenz entstanden, die heute noch in der Gestaltssprache der Architektur nachklingt.*

*Die an Flussufern gewachsenen Städte und Dörfer sind Beispiele für den Umgang mit dem Wasser als nutzbringendes Element und als Gefahr gleichermaßen. Auch das spezifische Flair von Hafenstädten wie Venedig oder Amsterdam ist so entstanden.“*

Die **Hochwassergefahrenkarten** stellen unter anderem die „**HQ100-Flächen**“ dar, also solche Flächen, für die Berechnungen ergeben haben, dass sie statistisch **einmal in hundert Jahren** von Hochwasser betroffen sind. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind zudem Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen oder die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden

Bei der **Um- oder Überplanung** ausgewiesener oder faktisch **bestehender Baugebiete** liegt begrifflich **kein „neues Baugebiet“ gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vor. Unabhängig davon ist eine an die jeweilige Planungssituation angepasste Berücksichtigung des Hochwasserschutzes insbesondere auch im Fall einer durch die Planung ermöglichten **Nachverdichtung** eines bereits vorhandenen Baugebiets im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen **wasserrechtlichen Abweichungsentscheidung** sicherzustellen.

### *Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserhaushaltsgesetz (WHG)*

#### *> Geltungsbereich + Ausnahmen*

Sofern das Planungsverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten greift, können **Ausnahmen** von den zuständigen Wasserrechtsbehörden zugelassen werden, wenn die Kommune SENNFELD darlegen kann, dass:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein

## Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten

In Einzelfällen kann die Gemeinde für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten eine **Ausnahmegenehmigung** erteilen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Absatz 3 WHG erfüllt sind:

*„Das Vorhaben darf keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung haben, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und muss hochwasserangepasst gebaut werden.“*

Q: **WBW: Hochwasser-Risiko-Bewusst planen und bauen** (Hochwasser Risikomanagement - Baden-Württemberg)

### Zusammenfassung:

Auch die attraktivste und planungsintensivste Bewerbung **Ausbaustufe 3**: „**Experimentelles Kulturgelände mit Tiny House Park**“ erfüllt die Voraussetzungen einer Ausnahmegenehmigung.

Zusätzlich muss der Antragsteller rechtsverbindlich schriftlich erklären, dass er die **Baumaßnahme auf eigene Gefahr** vornimmt und die **Gemeinde** bzw. **Baurechtsbehörde** von jeglicher Haftung für später eventuell eintretende Überschwemmungsschäden freistellt. (**Haftungsfreistellung**)

Zuständig für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist die Gemeinde, sofern keine Baugenehmigung erforderlich ist, anderenfalls die untere Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

*„Sicherlich kann man in Überschwemmungsgebieten unter Einhaltung von Auflagen etc. bauen.“*

Bauverwaltungsamt Sennfeld, Thomas Mahr 03.02.2020

Rückantwort zur Ergänzung der Bewerbung > **KULTURGELÄNDE Sennfeld > Hochwasser-Risiko-bewußt Planen und Bauen** - vom 02.02.2020 ( liegt SWNews1 vor )

Q: [https://www.gruene-sennfeld.de/userspace/BY/ov\\_sennfeld/Dateien/Soziales/BEWERBUNG\\_KULTURGELAENDE\\_Sennfeld\\_K.pdf](https://www.gruene-sennfeld.de/userspace/BY/ov_sennfeld/Dateien/Soziales/BEWERBUNG_KULTURGELAENDE_Sennfeld_K.pdf)

Das ehemalige SKF-Erholungsgelände liegt wie „**Dornröschen**“ in einem jahrzehntelangen Schlaf – Bäume und Büsche haben das ehemals von tausenden Menschen besuchte Sondergebiet zugewuchert und verschattet - es bedarf wohl eines engagierten und innovativen Gemeinderates und Stadtplaners für Hochwasser-Risiko-Gebiete und natürlich die aktiven Sennfelder - um dieses **Zukunfts Dorfprojekt** wieder „wachzuküssen“ und zu entwickeln oder einfach „weitschlafen“ ?... ;-)

Q: [https://www.gruene-sennfeld.de/userspace/BY/ov\\_sennfeld/Dateien/Soziales/BEWERBUNG\\_KULTURGELAENDE\\_Sennfeld\\_K.pdf](https://www.gruene-sennfeld.de/userspace/BY/ov_sennfeld/Dateien/Soziales/BEWERBUNG_KULTURGELAENDE_Sennfeld_K.pdf)

SW1News : <https://in-und-um-schweinfurt.de/lokales/machbarkeitsstudie-zu-skf-erholungsanlage-sennfeld-praesentiert-alles-ist-moeglich-was-das-schutzziel-nicht-gefaehrdet/>

A.U. für SWNews1 12.III.2020