

VORHABEN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel

Gemarkung Weißenbrunn

VORHABENTRÄGER

Stadt Ebern

LANDKREIS

Haßberge

Vorabzug 2021.03.25

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
mit integrierter Grünordnung vom 25.03.2021

VORHABENTRÄGER:

Stadt Ebern
Rittergasse 3
96106 Ebern
T +49 9531 629 0

Ebern,

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsgrundlagen.....	4
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsabsicht	4
1.2 Planungsvarianten	4
1.3 Gesetzliche Grundlagen	4
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	6
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung	6
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	7
2.3 Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes	11
2.4 Baudenkmäler.....	13
2.5 Bodendenkmäler.....	14
3. Erschließung.....	17
3.1 Verkehrliche Erschließung	17
3.2 Ver- und Entsorgung.....	18
4. Immissionsschutz	20
5. Flächenbilanz.....	21
6. Inhalt des Bebauungsplanes.....	21
6.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3 Bauweise	22
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	22
6.5 Stellplätze	22
6.6 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
6.6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen	22
6.6.2 Dachform und -neigung	23
6.6.3 Bewegliche Abfallbehälter.....	23
6.6.4 Einfriedungen.....	23
6.6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	23
7. Hinweise	23
7.1 Wasserwirtschaft	23
7.2 Abfallrecht.....	24
8. Verfahrensvermerke	24

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht mit Begründung zum Grünordnungsplan

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft (Bericht-Nr. 19.77570-b01d) vom 12.03.2021

Anlage 3: Kurzbericht zur archäologischen Voruntersuchung (M-2018-18-1, VU-2018)

Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Dokumentation der durchgeführten faunistischen Erhebungen (Landschaftsplanung Kraus, Stand: 08.03.2021)

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsabsicht

Am nördlichen Rand von Weißenbrunn, ein Ortsteil von Ebern, liegt das Schloss Weißenbrunn. Die Schloss Weißenbrunn GmbH, vertreten durch Frau Pia Praetorius und Herrn Wolfgang Kropp, beabsichtigen das Schlossareal unter dem Thema „Konzerthaus, Gastronomie, Hotel“ weiterzuentwickeln und damit einen Leuchtturm für Kultur und Tourismus in den Haßbergen zu setzen. Hierzu soll das Schloss um ein Konzerthaus, ein gastronomisches Angebot, Seminar- und Probenräume, Übernachtungsmöglichkeiten für Künstler, einem Hotelangebot mit Wellnessbereich sowie neuen Gärten ergänzt werden.

Im Vorfeld erfolgte hierzu ein Abstimmungstermin am 13.11.2019 im Landratsamt Haßberge, um alle fachlichen Belange, welche für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind, frühzeitig berücksichtigen zu können.

Das Bebauungskonzept basiert auf dem Entwurf der Architekten Bergmeisterwolf aus Brixen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es daher die baurechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der beabsichtigten Nutzungen zu schaffen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Planbereich sich zum Teil im Außenbereich, bzw. im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt ist.

1.2 Planungsvarianten

Andere Standorte zur Umsetzung des Vorhabens scheiden aus wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen aus. Zum geplanten Vorhaben hat am 13.11.2019 ein umfassender Scoping-Termin mit den Fachbehörden im Landratsamt Hassberge stattgefunden sowie nachfolgend mehrere Ortstermine mit der Denkmalpflege.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Ebern verfügt für den Ortsteil Weißenbrunn über einen festgestellten Flächennutzungsplan, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1997. Darin ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

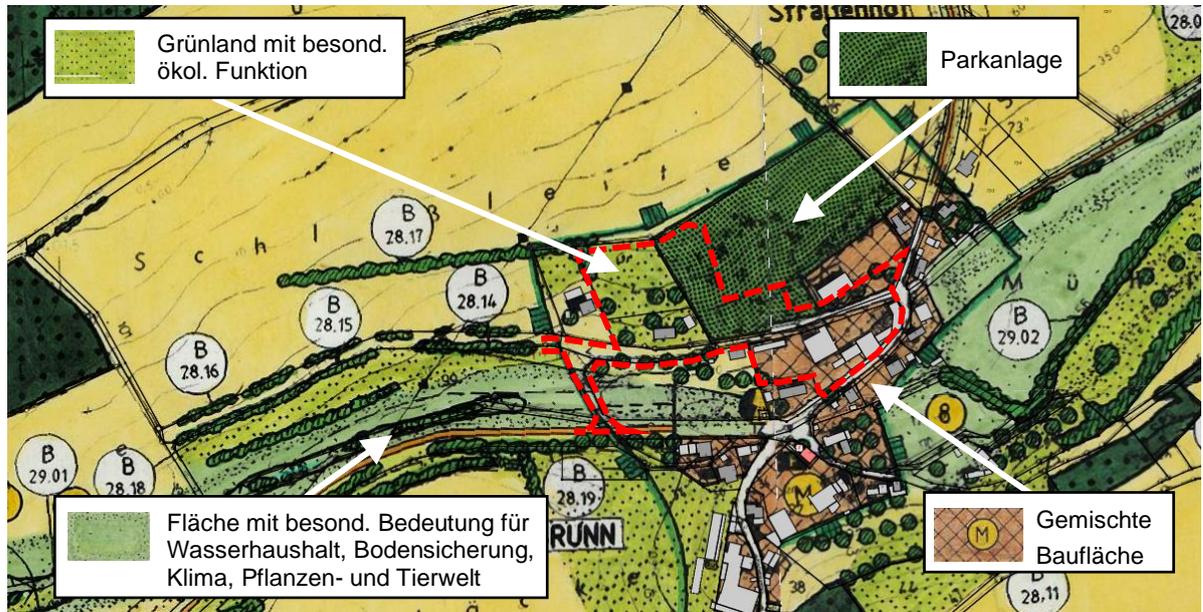


Abb. 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.02.1997) der Stadt Ebern, rot umrandet der Geltungsbereich Bebauungsplan „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Nutzung des Bebauungsplanes entspricht nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Entsprechend ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 23. Änderung. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Weißbrunn ist ein Ortsteil der etwa 8 km entfernten Stadt Ebern und liegt im östlichen Teil des unterfränkischen Landkreises Haßberge.

Über die durch Weißbrunn verlaufende Kreisstraße HAS 14 ist der Ort an die beiden Staatstraßen St 2278 und St 2281 und damit weiter an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden, über welches ein engmaschiges Städtenetz innerhalb weniger Stunden erreichbar ist.

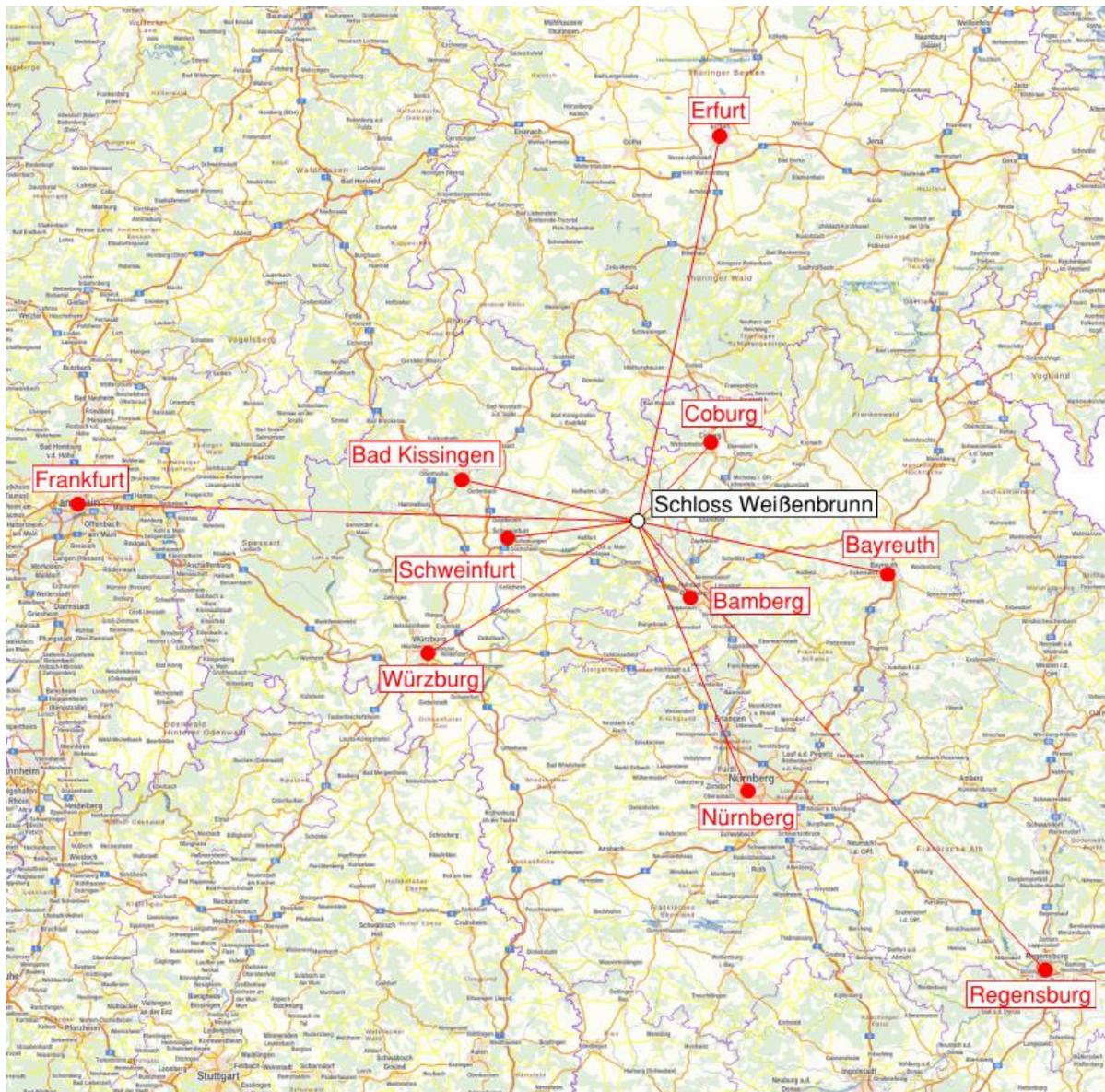


Abb. 2: Ausschnitt der topografischen Karte zur Lage des Schlosses Weißbrunn im überregionalen Kontext (Kartengrundlage – GDI-Th)

2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Weißenbrunn als Ortsteil der Stadt Ebern sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch die Verordnung über die LEP-Teilfortschreibung 2019 vom 01.01.2020) sowie der Regionalplan der Planungsregion 3 „Main-Rhön“ (vom 24.01.2008, zuletzt fortgeschrieben durch die 7. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 10.07.2017) maßgeblich. Darin wird Weißenbrunn dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Darüber hinaus ordnet der Regionalplan Weißenbrunn dem Nahbereich des Mittelzentrums Ebern zu.

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm enthält folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben der Raumordnung:

Kapitel 2 - Raumstruktur

- *2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf*
(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.
- *2.2.4 Vorrangprinzip*
(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei ...
 - *Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - *der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*
 - *der Verteilung der Finanzmittel,**... soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.*
- *2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass ...
 - *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Kapitel 3 – Siedlungsstruktur:

- 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Kapitel 5 – Wirtschaft:

- 5.1 Wirtschaftsstruktur

[...]

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

Kapitel 8 – Soziale und kulturelle Infrastruktur:

- 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

- [...]

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

- 8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

(G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

→ Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den o.g. übergeordneten Vorgaben der Landesplanung, aufgrund

- **der Lage des Standorts im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf, welcher vorrangig zu entwickeln ist, um Aktivitäten zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erzielen;**
- **Sicherung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum**
- **Der Überplanung und angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur am Schloss Weißenbrunn**
- **Verbesserung Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft**
- **Erneuerung und Weiterentwicklung denkmalwürdiger oder ortsbildprägender Baukultur**
- **Vorhaltung von Einrichtungen der Kunst und Kultur**

Regionalplan – Planungsregion 3 „Main-Rhön“

Der Regionalplan der Planungsregion 3 „Main-Rhön“ enthält für die vorliegende Planung folgende relevante Vorgaben der Raumordnung:

Kapitel B I „Natur und Umwelt“

- 2.1 (Z) *Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen:*
 - *Teile der Rhön, der Haßberge und des Steigerwaldes,*
 - *(...)*
 - *zu 2.1: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete der Region, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Vor allem bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dies zum Tragen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionsebene im Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar bzw. die Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile enthalten.*
 - *zu 2.3.1 (Z): Die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden.*
 - *zu 2.4.2 (Z): Zur Sicherung und Pflege der Naturparke sollen*
 - *die Entwicklung und Bewahrung einer Erholungslandschaft hoher Erlebnisqualität und*
 - *die Sicherung, Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume bestimmter Pflanzen und Tiergesellschaften angestrebt werden.*
 - *Zu 2.4.4 (Z): Zur Sicherung und Pflege der Naturparke Haßberge und Steigerwald sollen über 2.4.2 hinaus folgende Grundsätze beachtet werden:*
 - *Entwicklung der Landschaft zu einem weiträumigen, naturnahen und möglichst wenig lärmgestörten Erholungsgebiet,*
 - *besondere Gewichtung der naturnahen Erholungsarten,*
 - *Erhaltung und Pflege des Landschaftscharakters,*
 - *Einbeziehung der Wiesentäler in verkehrsberuhigte Zonen,*
 - *Erschließung baulicher und landschaftlicher Schönheiten, soweit erforderlich.*
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, aufgrund dessen wird den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen und der Erholungswert des Landschaftsraumes gesteigert.**

Kapitel B II „Schutz und Pflege der Baudenkmäler“

- 5.3 (Z) *Zum Schutze der Kulturdenkmäler sollen Schwerpunkte der Denkmalpflege gebildet werden. Dabei sollen Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung gestärkt werden.*

Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sollen in ihrer Substanz aus regionalplanerischer Sicht besonders gesichert und erhalten werden.

- ➔ **Entsprechend der im Kapitel 2.4 der vorliegenden Begründung dargelegten Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird dem Schutz und der Pflege des Baudenkmals und somit auch den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen.**
- *5.5 (Z) Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll auf die Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.*
- ➔ **Durch die im Kapitel 2.5 der vorliegenden Begründung dargelegten Maßnahmen zum Umgang und mit dem Bodendenkmal wird den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen.**

Kapitel B IV „Wirtschaft“

- *2.7.1 (Z) Die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön soll erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastruktur in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden. [...] Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktivurlaub, gestärkt werden.*
 - *2.7.1 (B) ... Die touristische Infrastruktur in der Region mit ihren vier Tourismusdestinationen (Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön, Steigerwald) ist vielfach bereits gut ausgebaut. Um im nationalen und angehenden internationalen Wettbewerb zu bestehen, ist es notwendig, die Ausstattung der Region mit tourismusrelevanten Einrichtungen bedarfsgerecht fortzuentwickeln. Hierzu zählen nicht nur die Instandhaltung und der Ausbau von Unterkünften, Kur- und Freizeitanlagen, Gastronomiebetrieben sondern auch von Straßen, Freizeitwegen und dem öffentlichen Nahverkehrsnetz. [...] Aus der Vielfältigkeit der Region haben sich mehrere touristische Schwerpunkte entwickelt. Dadurch kann sich die Region Main-Rhön ein einzigartiges, touristisches Portfolio schaffen, mit dem sie im Wettbewerb bestehen kann. Daher sollen folgende touristischen Stärken besonders ausgebaut werden: Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktivurlaub.*
 - *2.7.3 (G): Zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön soll das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden.*
- ➔ **Das geplante Vorhaben trägt zum Ziel der Regionalplanung bei, die Ausstattung der Region mit tourismusrelevanten Einrichtungen bedarfsgerecht fortzuentwickeln.**

2.3 Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes

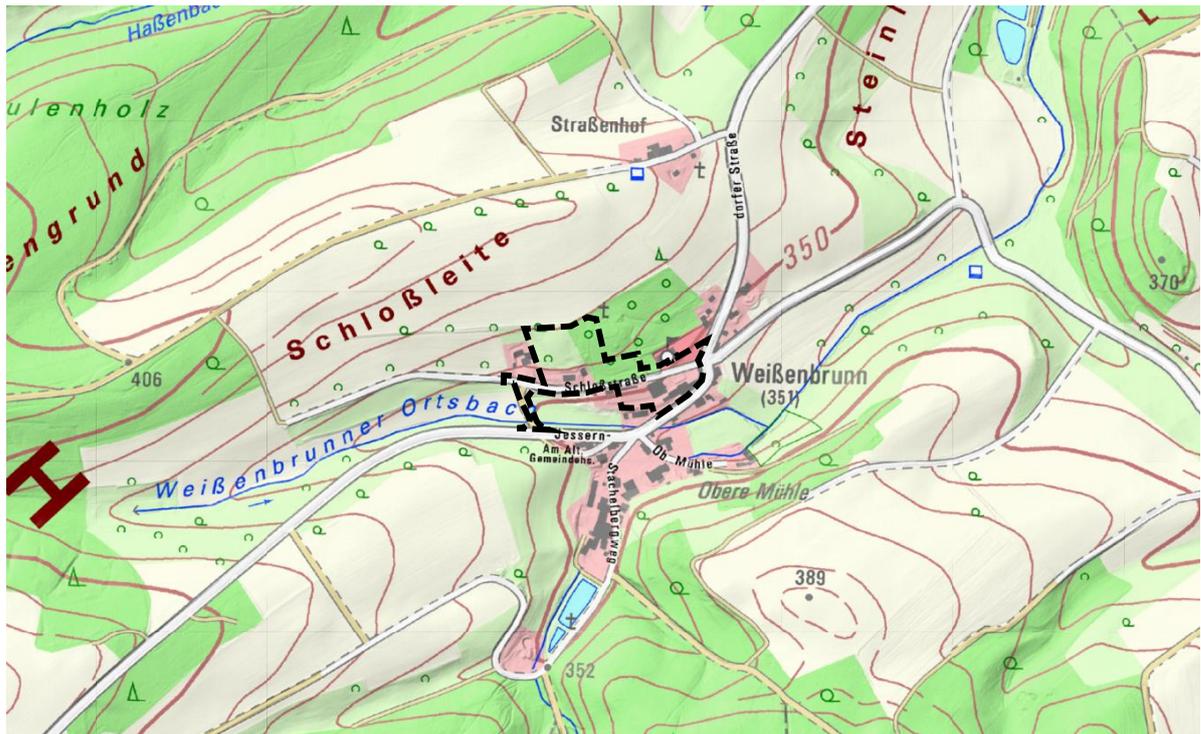


Abb. 3: Ausschnitt der topografischen Karte zur Lage des Schlosses Weißenbrunn innerhalb von Weißenbrunn, Geltungsbereich schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Luftbild des Plangebietes, Geltungsbereich schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Ort Weißenbrunn liegt innerhalb der Haßberge, in einer Talmulde, die vom Weißenbrunner Ortsbach durchflossen wird. Das Schloss Weißenbrunn liegt dabei am Südost-Hang der Schloßleite, am nördlichen Rand des Ortsteils. Entsprechend den daraus resultierenden topografischen Bedingungen fällt das Gelände von etwa 370 m ü. NN im Nordwesten auf bis zur 342 m ü. NN im Süden ab.

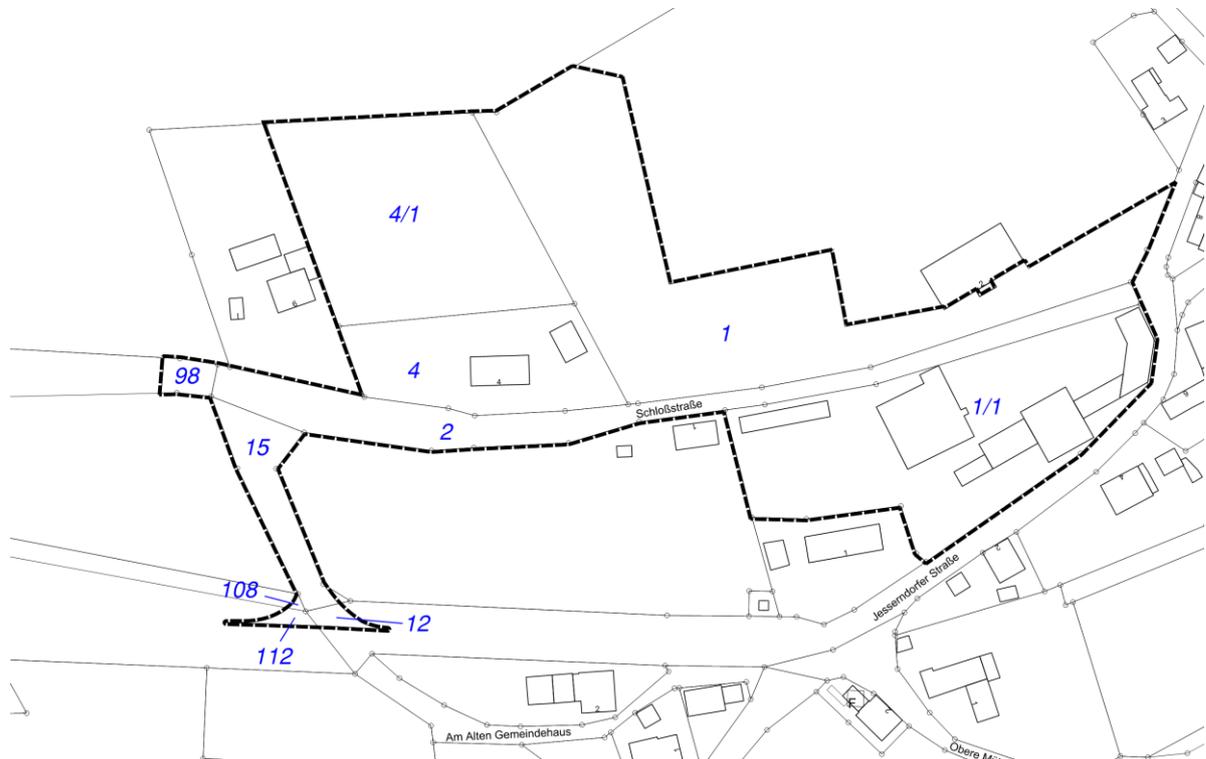


Abb. 5: Ausschnitt des Katasters für das Plangebiet, Geltungsbereich schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst von West nach Ost, ganz oder teilweise die folgenden Grundstücke der Gemarkung Weißenbrunn und damit eine Fläche von etwa 2,26 ha:

- Fl.Nr. 15 (teilw.) – ca. 3 m breiter Flurweg mit wassergebundener Decke
- Fl.Nr. 12 (teilw.) – Kreisstraße HAS 14
- Fl.Nr. 112 (teilw.) – Kreisstraße HAS 14
- Fl.Nr. 108 (teilw.) – Weißenbrunner Ortsbach
- Fl.Nr. 98 (teilw.) – Wirtschaftsweg
- Fl.Nr. 2 – ca. 3 m breite Straße mit asphaltierter Decke
- Fl.Nr. 4 – Gästehaus mit Nebengebäude
- Fl.Nr. 4/1 – Landschaftspark
- Fl.Nr. 1 (teilw.) – Schloss und Landschaftspark
- Fl.Nr. 1/1 – Wirtschaftshof mit Scheunen und Nebengebäuden

Der überwiegende Teil des denkmalgeschützten Landschaftsparks (Fl.Nr. 1) liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 6: Schloss Weißenbrunn
(BAURCONSULT, November 2019)



Abb. 7: Wirtschaftshof des Schlosses
(BAURCONSULT, November 2019)



Abb. 8: Gästehaus
(BAURCONSULT, November 2019)



Abb. 9: Anschlusspunkt zur äußeren Erschließung
(BAURCONSULT, November 2019)

Der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ackerfläche FI.Nr. 97 und den nicht überplanten Bereich des Grundstücks FI.Nr. 1
- im Osten durch die Kreisstraße HAS 14 auf dem Grundstück FI.Nr. 12
- im Süden durch das bebaute Grundstück FI.Nr. 13, das nur teilweise bebaute Grundstück FI.Nr. 14, die Kreisstraße HAS 14 auf den Grundstücken FI.Nrn. 12 und 112 und einem kleinen nicht vom Geltungsbereich betroffenen Teilstücks des Wirtschaftsweges FI.Nr. 15
- im Westen durch den Weißenbrunner Ortsbach FI.Nr. 108, der Ackerfläche FI.Nr. 99, dem Wirtschaftsweg FI.Nr. 98 sowie dem bebauten Grundstück FI.Nr. 3

2.4 Baudenkmäler

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baudenkmals „D-6-74-130-139“ (Schloss Weißenbrunn mit Schlossgarten und Resten der südlichen Einfriedungsmauer). Im Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege findet sich hierzu folgende Beschreibung (Stand 12/2019):

„Schloss, zweigeschossiger Walmdachbau mit Freitreppe und Werksteingliederungen in Sandstein, um 1720-23; mit Ausstattung; Gartenanlagen, Teile des Barockgartens im Umgriff des

Schlösses erhalten, 18. Jh., im weiteren Umgriff Landschaftsgarten des 18./19. Jh., kleiner Pavillon-Staffagebau mit Fachwerk und Zeltdach; Reste der Einfriedungsmauern im südlichen Bereich der Parkeinfriedung, Bruchstein und Sandsteinquader, 18. Jh.“

Von der als Baudenkmal ausgewiesenen Fläche (23.988 m²) liegen etwa 6.865 m² (etwa 28,6 %) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

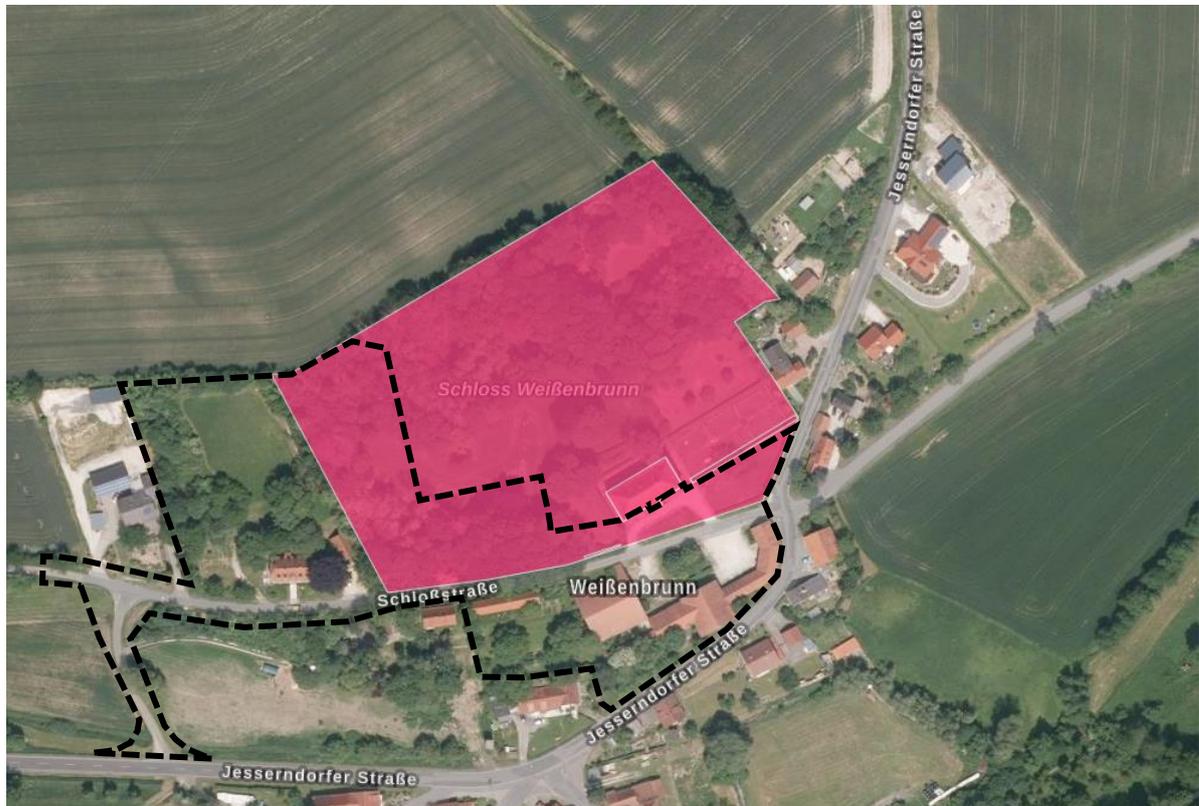


Abb. 10: Baudenkmal (D-6-74-130-139), Geltungsbereich schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auf Basis eines gartendenkmalpflegerischen Fachgutachtens ist bereits eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgt. Die Ergebnisse wurden bei den Festsetzungen zu Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudehöhen im vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

2.5 Bodendenkmäler

Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals „D-6-5930-0081“. Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege findet sich hierzu folgende Beschreibung (Stand 12/2019):

„Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses von Weißenbrunn mit zugehörigen Ökonomiegebäuden.“



Abb. 11: Bodendenkmal (D-6-5930-0081) (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

In Vorbereitung auf das geplante Bauvorhaben des Konzertsaaus wurde von der Schloss Weißenbrunn GmbH bereits eine archäologische Voruntersuchung beauftragt, deren Ziel darin bestand den Umfang der potentiell vorhandenen Bodendenkmäler zu eruieren. Die Ergebnisse wurden durch die beauftragte Grabungsfirma ITV aus Bamberg in einem Kurzbericht zusammengefasst. Dieser ist als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Darin wurde folgendes zusammenfassend festgestellt:

„Während der Untersuchung in Schloss Weißenbrunn konnte festgestellt werden, dass weite Teile des Hofes zwischen den Wirtschaftsgebäuden offenbar in den 1980er Jahren weitgehend gestört wurden. Lediglich entlang der Gebäudefluchten waren geringe Reste archäologisch relevanter Strukturen erhalten.

Aufgrund fehlender datierbarer Funde ist ihre chronologische Einordnung jedoch unklar. Lediglich die als Mauerausbruchgraben angesprochene Planierung Unterbefund 10.1 ergab eine in das 16./17.Jh. zu datierende Bodenscherbe eines innenseitig polychrom glasierten Vorratsgefäßes.

Das natürliche Geländere relief zeigt, dass der Anstehende ca. 40cm u. GOK anzutreffen sein sollte, alle darüber liegenden Straten sind jüngeren Datums und greifen teilweise weit tiefer in das Relief ein, so dass zumindest im Hofbereich nur mit einer sehr geringen Befunderhaltung zu rechnen ist. Dies betrifft in erster Linie tief eingebracht Befunde wie Brunnen und Latrinen. Weitere Befunde sind evtl. im direkten Umfeld der Bestandsgebäude zu erwarten, wo sich in Teilen evtl. Reste von Vorgängerbauten erhalten haben könnten.

Diese Ergebnisse werden bei der weiteren Planung des Bauablaufs zu berücksichtigen sein.“

Entsprechend der Ergebnisse stellt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in einem Abstimmungstermin am 13.11.2019 fest, dass im Bereich der geplanten Konzerthalle archäologische baubegleitende Untersuchungen notwendig sind. Im Hinblick auf mögliche Überreste der Vorgängerbürg im Umfeld des heutigen Schlosses sind darüber hinaus auch in einem Teilbereich des geplanten nord-westlichen Gebäudes (Bereich A) Sondierungen notwendig.



Abb. 12: Lageplan mit Kennzeichnung der Bereiche für archäologisch baubegleitende Untersuchungen basierend auf einem Lageplan des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.11.2019

Darüber hinaus wird zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 BayDSchG auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Ist-Zustand

Die äußere Erschließung des Schlosses Weißenbrunn erfolgt über die Schloßstraße an die Jesserndorfer Straße (Kreisstraße HAS 14). Die Schloßstraße als Stichstraße dient der Erschließung der Hausnummer 2, 4 und 6. Im Westen erfolgt ein Anschluss an örtliche Wirtschaftswege, wovon der Wirtschaftsweg Fl.Nr. 15 in südlicher Richtung in die Jesserndorfer Straße mündet. Das Anwesen Schloßstraße 1 wird derzeit über den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 15 erschlossen.



Abb. 13: Lageplan Erschließung Bestand (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Geplante Erschließung

Die geplante Erschließung ordnet sich wie folgt:

- Die äußere Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt weiterhin über die Jesserndorfer Straße. Einerseits über eine Tiefgarage im östlichen Bereich, deren Zu- und Abfahrt sich nördlich der jetzigen bestehenden Zufahrt zum Wirtschaftshof befindet. Andererseits über Stellplätze, welche südlich dem Konzerthaus vorgelagert sind. Über diesen südlichen Bereich erfolgt auch die Anlieferung. Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

In einer telefonischen Vorabstimmung am 09.12.2020 mit dem Tiefbauamt Landratsamt Hassberge wurde festgestellt, dass die Zu- und Abfahrt in die Kreisstraße für beide Bereiche eine Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation darstellen. Es erfolgt ein Abbruch des Gebäudebestandes am Wirtschaftshof und somit eine „Begradigung“ der Baugrenze im südlichen Bereich. Des Weiteren wird die derzeitige Ein- und Ausfahrt zum Schloss nach Norden verlegt und damit eine Verbesserung der Sichtverhältnisse erzielt. Somit kann die zukünftige Situation der Sichtverhältnisse als angemessen und tolerierbar eingestuft werden.

Die Konkretisierung der Anbindung ist im Rahmen einer qualifizierten Erschließungsplanung weiter mit der Kreistiefbauverwaltung abzustimmen.

- Die zukünftige Erschließung der Hausnummer 6 und Hausnummer 1 erfolgt über einen Ausbau des bestehenden öffentlichen Wirtschaftsweges Fl.Nr. 15. Ab der östlichen Grundstücksgrenze Hausnummer 6 verläuft die Schloßstraße (umgewidmet in eine Privatstraße) als Stichstraße. Das Sichtdreieck an der Einmündung des Wirtschaftsweges in die Kreisstraße wurde in der vorgenannten Abstimmung mit der Kreistiefbauverwaltung als unproblematisch eingestuft.
- Zur Verbindung des Oberen und Unteren Hotels (Bereich A und B) ist eine Standseilbahn geplant.

3.2 Ver- und Entsorgung

Insgesamt ist für die Ver- und Entsorgung ein qualifiziertes Erschließungskonzept mit entsprechend dimensionierten Anschlüssen für den erforderlichen Bedarf zu erstellen und die erforderlichen Leitungsverläufe in die Erschließungsplanung zu integrieren.

Vorab wurde eine Voruntersuchung (Stand: 04.03.2020) für Verkehrserschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durchgeführt, mit folgenden Ergebnissen:

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung von Weißenbrunn ist an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Ebern angeschlossen. Die Versorgung erfolgt über den Hochbehälter „Vorbach“ (1.600 m³) und einen nachgelagerten Abgabeschacht mit Druckminderer. In diesem wird nach Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Ebern der Druck auf einen Wert von ca. 4,7 bar reguliert, was somit dem Ruhedruck im nachgelagerten Leitungsnetz von Weißenbrunn entspricht.

Aus den Ergebnissen der hydraulischen Berechnung der o.g. Voruntersuchung zeigt sich, dass sowohl bei mittlerem Wasserbedarf als auch bei maximalem Wasserbedarf der minimale Versorgungsdruck zuverlässig an beiden Anschlussknoten eingehalten werden kann. In Folge dessen, ist davon auszugehen, dass zur Versorgung beider Hotelgebäude eine Drucksteigerung vorzuhalten ist. Die Auslegung der Drucksteigerung ist gemäß dem prognostizierten Bedarf noch genau zu bemessen und zu planen.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen der o.g. Voruntersuchung wurde für die Prüfung der Löschwasserbereitstellung zusätzlich zum mittleren Wasserbedarf eine Löschwasserentnahme von 48 bzw. 96 m³/h angesetzt. Eine Bewertung bei maximalem Wasserbedarf wurde nicht durchgeführt, da ein gleichzeitiger Brandfall und ein maximaler Grundbedarf als sehr unwahrscheinlich zu bewerten sind.

Bei einer Löschwasserentnahme sinken die resultierenden Versorgungsdrücke sehr deutlich ab. Eine

Entnahme mit 96 m³/h (26,7 l/s) ist grundsätzlich nicht möglich, da im Versorgungsnetz mit Unterdrücken zu rechnen ist. Auch eine Grundversorgung mit 48 m³/h (13,3 l/s) ist nur eingeschränkt möglich.

Für die künftige Löschwasserversorgung sollte die Grundversorgung 48 m³/h über 2 Stunden mit der Stadt Ebern abgestimmt werden. Sollten seitens des Netzbetreibers Bedenken bestehen, ist grundlegend eine örtliche Löschwasserbevorratung (Zisternen o.Ä.) vorzusehen. Eine zusätzliche Absicherung ist grundsätzlich über örtliche Maßnahmen darzustellen.

Für die geplanten Bauwerke ist im Rahmen des Bauantrages, in Abstimmung mit der Stadt Ebern, der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

Entwässerung

Die Entwässerung soll aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem realisiert werden.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation in nordwestliche Richtung abgeleitet. Über ein Zwischenpumpwerk in Ruppach wird das Schmutzwasser weiter zur zentralen Kläranlage in Ebern geleitet. Auf Basis einer von BAURCONSULT erstellten „Voruntersuchung Infrastruktur“ vom 04.03.2020 hat die „SRP Ingenieur-Consult GmbH“ die Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Abwassersystems und des Zwischenpumpwerkes geprüft. Die Überprüfung der „SRP Ingenieur-Consult GmbH“ bzgl. der Abwasserableitung zeigt, dass der Abwasserkanal bis zum Regenüberlaufbecken / Pumpwerk in Ruppach in der Lage ist, dass bei Trockenwetter zusätzlich anfallende Abwasser (Schmutz- und Fremdwasser) aufzunehmen. Die Kanäle im Verlauf der Abwasserleitung besitzen einen ausreichend großen Durchmesser und haben ausreichend Aufnahmekapazität bei Trockenwetter die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufzunehmen. Der Weitertransport bzgl. der Pumpenleistung beim Pumpwerk ist ebenfalls möglich. Auch können die zusätzliche Abwassermenge und Fracht auf der Kläranlage Ebern behandelt werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über Rückhaltung gedrosselt in den Weißenbrunner Ortsbach abzuleiten. Die genauen Bemessungen und Berechnungen sowie erforderliche Rückhaltungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Insgesamt ist für die Freiflächen ein Überflutungsnachweis im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen, ebenso ist dabei die schadlose Ableitung von möglicherweise auftretenden Hangwasser zu berücksichtigen.

Strom

Der Ortsteil Weißenbrunn wird im Westen von einer Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH tangiert. Der Schutzzonenbereich beträgt hier 10 m beiderseits der Leitungssachse. Ein weiterer Abzweig der Freileitung reicht in die Ortsmitte hinein und schließt Weißenbrunn über eine Verteiler-

station an das überörtliche Mittelspannungsnetz an. Der Schutzzonenbereich beträgt hier 11 m beiderseits der Leitungssachse. Von dort aus verläuft unterirdisch eine Leitungstrasse (Niederspannungskabel und Straßenbeleuchtung) Richtung Norden und bindet die Anwesen der Schloßstraße an das örtliche Stromnetz an.

Innerhalb des Schutzzonenbereichs bedürfen Bau- und Bepflanzungsvorhaben die Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind für den erforderlichen Bedarf notwendige technische Einrichtungen mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und örtlich festzulegen.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Freileitungen wie auch unterirdisch verlaufende Kabel der Deutschen Telekom. Im Zuge der Erschließungsplanung sind erforderliche Umverlegungen rechtzeitig mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist zentral durch den Landkreis geregelt. Der Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie gebracht. Zukünftige Abholstandorte und deren Anfahrbare sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Entsorger abzustimmen und festzulegen.

4. Immissionsschutz

Um die schalltechnische Umsetzbarkeit der Bebauungsplanung und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Bericht-Nr. 19.77570-b01d, vom 12.03.2021) erarbeitet. Dabei wurden die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Veranstaltungsstätten, dem Restaurant und der Hotelnutzung entstehenden Geräusche im Hinblick auf die Nachbarschaft schalltechnisch prognostiziert und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 2 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen dabei auf, dass ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann.

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,26 ha. Die Flächen gliedern sich in ihrer Nutzung wie folgt auf:

Geltungsbereich Eingriffsbebauungsplan	Fläche	in %
= Größe des Geltungsbereiches	22.571 m²	100 %
./. Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	1.675 m ²	7,42 %
./. Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat)	620 m ²	2,75 %
./. Grünfläche (Parkanlage)	2.485 m ²	11,01 %
./. Biotop	321 m ²	1,42 %
./. Sonstiges Sondergebiet	17.470 m ²	77,40 %
<i>davon Flächen innerhalb der Baugrenzen</i>	<i>12.723 m²</i>	<i>56,37 %</i>
<i>davon Flächen für Stellplätze</i>	<i>867 m²</i>	<i>3,84 %</i>
<i>davon Bestandsgebäude</i>	<i>164 m²</i>	<i>0,73 %</i>

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits geplanten Nutzungen wird der für die Bebauung vorgesehene Teil des Geltungsbereichs als „Sonstiges Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Konzerthaus, Gastronomie, Hotel“ ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

Die Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden gemäß § 17 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- GRZ: max. 0,8
- GFZ: max. 2,4

Ggf. erforderliche Abweichungen hierzu sowie zu möglichen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO werden im parallel zum Bebauungsplanverfahren aufzustellenden Bauantrag geprüft und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Entwurf Bebauungsplan ergänzt.

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für die einzelnen in der Planzeichnung dargestellten Bereiche wie folgt festgesetzt:

Bereich	Bezeichnung	max. zulässige Gebäudehöhe (GH)
(A)	Oberes Hotel	380,5 m ü NN
(B)	Unteres Hotel	368,0 m ü NN
(C)	Konzerthaus	353,0 m ü NN
(D)	Künstlerzimmer	357,0 m ü NN
(E)	Konzertsaal	368,5 m ü NN
(F)	Platzbereich	351,5 m ü NN
(G)	Lager	359,5 m ü NN
(H)	Erweiterung Gästehaus	365,5 m ü NN

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am Bebauungskonzept und der darin vorgesehenen Hangbauweise, welches der Planung zu Grunde liegt. Dabei sollen die Höhenfestsetzungen in ihrer Staffelung eine verträgliche Einbindung in das umgebende Gelände ermöglichen.

6.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung orientiert sich am Bebauungskonzept, welches der Planung zu Grunde liegt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen für öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verbindlich vorzulegen.

6.5 Stellplätze

Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und ist im Bauantrag nachzuweisen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze für die beabsichtigte Nutzung bereitgestellt werden.

6.6 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dadurch soll eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums sichergestellt werden, die nicht durch oberirdische Leitungen geprägt ist.

6.6.2 Dachform und -neigung

Die Dachform und -neigung wird für die einzelnen in der Planzeichnung dargestellten Bereiche wie folgt festgesetzt:

Bereich	Bezeichnung	Dachform	Dachneigung max.
(A)	Oberes Hotel	PD FD	30° 5°
(B)	Unteres Hotel	PD FD	15° 5°
(C)	Konzerthaus	FD	5°
(D)	Künstlerzimmer	PD	20°
(E)	Konzertsaal	-	-
(F)	Platzbereich	FD	5°
(G)	Lager	PD FD	20° 5°
(H)	Erweiterung Gästehaus	SD	55°

Die Festsetzungen sollen eine maßstäbliche und gestalterische Einpassung in die Topografie gewährleisten.

6.6.3 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung). Dadurch soll eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums sichergestellt werden, die nicht durch offen einsehbare Abfallbehälter geprägt ist.

6.6.4 Einfriedungen

Mauern und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig. Dies ist aufgrund der vorgesehenen Hangbauweise und der Einbindung in das umgebende Gelände erforderlich.

6.6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen $\geq 2,0\text{m}$ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen. Dies ist aufgrund der vorgesehenen Hangbauweise und der Einbindung in das umgebende Gelände erforderlich.

7. Hinweise

7.1 Wasserwirtschaft

Südwestlich grenzt der Geltungsbereich an den Weißenbrunner Ortsbach, ein Gewässer dritter Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art 20. BayWG i.V.m. § 36 WHG. Das Landratsamt -Wasserrecht- weist in einer Stellungnahme vom 20.11.2020 darauf hin, dass unabhängig hiervon sicherzustellen ist, dass bei der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung von Anlagen keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind.

Weiter weist das Landratsamt darauf hin, dass für die Anbindung/Ausbau des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 15 zur Einmündung an die Kreisstraße im Bereich des Ortsbaches ein Gewässerausbau vorliegen könnte, der der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung bedarf. Auch der Grundwasserstand ist im Zuge der Planungen der Tiefgarage zu prüfen und frühzeitig mit dem Landratsamt abzustimmen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das zu erstellende Entwässerungsgesuch ist frühzeitig mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die o.g. Punkte sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu beachten.

7.2 Abfallrecht

Das Landratsamt -staatliches Abfallrecht- weist in einer Stellungnahme vom 20.11.2020 auf folgendes hin: Der bei der archäologischen Voruntersuchung gefundene Bauschutt aus den 1980er Jahren (u.a. Pressband, Metallschrott und Plastiksäcke) ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sofern bei den durchzuführenden Grabungen Abfälle in kleineren Mengen zum Vorschein kommen, sind diese ebenfalls einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Abfälle in größeren Mengen oder Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Hassberge - staatl. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ 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 Bebauungsplans „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ 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 Bebauungsplans „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis. öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
6. Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt am
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.03.2021

Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau