



- Verkehrs- und  
Infrastrukturplanung
- Fachplanung  
Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und  
Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung Satzung vom 27. Januar 2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.81.06  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das  
Allgemeine Wohngebiet „Beethovenstraße-Südwest“  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach  
§13a BauGB**

Gemeinde:

Stadt Ebern

Landkreis:

Haßberge

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>1</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	1
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	1
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG .....	1
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS .....</b>	<b>2</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	3
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	3
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....</b>	<b>4</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT .....	4
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE.....	4
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
5.2. VEGETATION .....	5
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	5
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>6</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	6
6.2. BAULICHES KONZEPT / ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN .....	6
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>8</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>9</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>10</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG .....	10
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	10
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	11
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>11</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
11.2.1. Immissionsschutz.....	11
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz .....	13
11.2.3. Luftreinhaltung.....	15
<b>12. ANLAGEN.....</b>	<b>15</b>
<b>13. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>15</b>

## 1. Angaben zur Gemeinde

### 1.1. Lage im Raum

Die Stadt Ebern liegt im Osten des Landkreises Haßberge, etwa 30 Kilometer von der Kreisstadt Haßfurt entfernt. Das Stadtzentrum liegt auf einer Höhe von rund 270 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Ebern, den Pfarrdörfern Fischbach und Jesserndorf, den Kirchdörfern Albersdorf, Bischwind a. Raueneck, Bramberg, Eyrichshof, Neuses a. Raueneck, Reutersbrunn, Untereppach und Vorbach, den Dörfern Brünn, Eichelberg, Fierst, Frickendorf, Heubach, Höchstädten, Rotenhan, Ruppach, Sandhof, Siegfelfeld und Weißenbrunn, den Weilern Gemünd, Kurzewind, Specke und Welkendorf sowie den Einzeln Gemündermühle, Hetschingsmühle, Lützelebern, Pöppelsmühle, Sachsenhof und Straßenhof.

### 1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Ebern ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn und des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Verbindungsstraße ist die B 279 Gersfeld – Bad Neustadt a.d.Saale – Bad Königshofen i.Grabfeld – Ebern – B 173. Weitere wichtige Straßen sind die St 2278 Oberhohenried – Königsberg i.Bayern – Ebern – Untermerz bach – B 4 sowie die Kreisstraßen HAS 14 (Zeil an Main – Bischofsheim – Dörflis – Weißenbrunn – Gemünd), HAS 49 (Hohnhausen – Bischwind a. Raueneck – Ebern), HAS 50 (Leuzendorf – Bischwind a. Raueneck – Vorbach), HAS 51 (Reutersbrunn – Heubach – Ebern – Gleusdorf) und HAS 60 (Hohnhausen – Bramberg).

### 1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Die Stadt Ebern verbuchte ein vorläufiges Bevölkerungsmaximum in den 1970er Jahren (7.278 EW zum 27.05.1970). Aufgrund der damaligen Lage im Grenzgebiet sank die Bevölkerung, auf 7.067 EW (25.05.1987) ab. In der letzten Dekade stellte sich trotz vermehrter Auswirkungen des demographischen Wandels eine Kontinuität und Stabilisierung der Einwohnerzahl des Mittelzentrums ein. Zuletzt hatte Ebern 7.230 EW (31.12.2020) Einwohner.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2010	7 265	- 54	-0,7
2011	7 228	- 37	-0,5
2012	7 214	- 14	-0,2
2013	7 212	- 2	-0,0
2014	7 331	119	1,7
2015	7 408	77	1,1
2016	7 333	- 75	-1,0
2017	7 299	- 34	-0,5
2018	7 270	- 29	-0,4
2019	7 317	47	0,6

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Stadt Ebern weist für das Jahr 2039 eine langfristige Stabilisierung um 7.300 Einwohner aus. Dies entspricht einem kaum messbaren Rückgang von 0,7% gegenüber 2019.

Die Zahl der Ü-65-Jährigen steigt allerdings gegenüber 2019 an, was sich in einer Erhöhung des Altenquotients von 38,1 auf 61,6 niederschlägt. Dringender Handlungsbedarf hinsichtlich des Umbaus im Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren ist daher gegeben. Dies betrifft sowohl den Umbau im Bestand als auch den Neubau zur Schaffung von Angeboten für wachsende Bevölkerungsgruppen. Diese Entwicklung geht mit deutlichen Veränderungen in der Haushaltsstruktur sowie im Wohnumfeld der älteren Mitmenschen einher, die nicht in jedem Fall durch Umbau im Bestand technisch umsetzbar oder sinnvoll ist.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Stadt Ebern liegt bei 76 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2020).

Landkreis Haßberge (31.12.2020): 88 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Unterfranken (31.12.2020): 154 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2020): 186 EW/km<sup>2</sup>

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 3.247 Wohnungen im Jahr 2019 auf 7.317 Einwohner 2,25. Dies ist deutlich größer als der bayernweite Durchschnitt von 2,03 im Jahr 2019.

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2016 von 2.030 auf 2.059 im Jahr 2019. Dieser moderate Anstieg entfiel überwiegend auf Einfamilienhäuser. So stieg die Anzahl von Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen seit 2016 lediglich von 214 auf 217 im Jahr 2019. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes dient der Gewährleistung von Rechtssicherheit für den weiteren Ausbau in diesem Segment.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Ebern hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im barrierefreien Segment, aber auch durch junge Menschen, für welche ein Eigenheim keine Option darstellt.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 648 der Gemarkung Ebern befindet sich eine ehemalige Einrichtung der Lebenshilfe Ebern, in welcher gegenwärtig die Räumlichkeiten einer Berufsfachschule untergebracht sind. Diese werden Ende 2020 jedoch verlagert, sodass andere Nutzungen auf dem Grundstück realisiert werden können.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 650 der Gemarkung Ebern befinden sich einige Spielgeräte im südlichen Bereich.

Nachdem gemäß §1a Abs.2 BauGB die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wurde u.a. diese Fläche durch den Stadtrat Ebern im Rahmen der Alternativenprüfung als besonders geeignet angesehen, um im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung der Nachfragen nach Wohnraum gerecht zu werden.

Die Beschaffenheit des Geländes, die vorherige und gegenwärtige Nutzung sowie die Größe des Gebietes und das planerische Ziel einer verdichteten Bebauung machen hierfür die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Um Baurecht für Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Garagen und Nebenanlagen zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan Beethovenstraße Südwest der Stadt Ebern aufgestellt. Auf den genannten Grundstücken Fl.-Nr. 650 und 648 der Gemarkung Ebern werden Flächen gem. §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Des Weiteren werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um einen möglichst großen Teil der überplanten Freiflächen in ihrer Funktionalität zu erhalten.

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB durchgeführt, da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB ist nicht erforderlich.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Mittelzentrum Ebern liegt nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen 2018 und 2020 in einem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere den Grundsätzen „Flächensparen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ (Punkt 3.1 und 3.2 des LEP) in einem sehr hohen Maße.

Die Stadt Ebern ist im Regionalplan für die Planungsregion Main-Rhön (3) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Planung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und den Zielen BII 1.1 RP 3.

#### **3.2. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Zeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.) sowie der konfliktfreien Umsetzung der Planung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): 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 DSchG: 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.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist ein umfangreicher Bestand an Versorgungsleitungen vorhanden, welcher nachrichtlich übernommen wurde. Detailliertere Ausführungen sind in Punkt 9. Dieser Begründung ausgeführt.

## **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ebern entwickelbar. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB ist nicht erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebern ist das Grundstück Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern als Gemeinbedarfsfläche dargestellt (§5 Abs.2 Nr. 2 BauGB). Hier ist aufgrund des Entwicklungsgebotes im Zuge der Berichtigung eine Ausweisung als Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO) erforderlich. Das Grundstück Fl.-Nr. 650 Gemarkung Ebern ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§5 Abs.2 Nr. 2 BauGB) dargestellt. Auch hier ist im Zuge der Berichtigung eine Ausweisung als Wohnbaufläche, beziehungsweise Verkehrsfläche erforderlich.

### **4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Die Stadt Ebern ist Mitglied der Baunach-Allianz. Am 1. März 2018 wurde das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) der Baunach-Allianz interkommunal von allen elf Städten und Gemeinden beschlossen. Dieses sieht keine Handlungsempfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen wären.

### **4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Östlich grenzt der Bebauungsplan Steinberg-Ost an den Geltungsbereich an. Angrenzende Bebauungspläne weisen Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO aus. Bauplanungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich somit aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Ebern, an der Coburger Straße, der Hauptverbindung von der historischen Altstadt nach Untermerzbach und weiter zur Bundesstraße 4 bei Kaltenbrunn/Itzgrund. Das Gebiet befindet sich rechts des Angerbachs am Hang des Steinbergs.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 0,89 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch den Franz-Schubert-Weg, im Osten von der Beethovenstraße, im Norden von einem neugebauten Kindergarten sowie im Süden von bestehender Bebauung und der Coburger Straße begrenzt.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch den Platzbedarf für die Gestaltung der Außenanlagen des neu gebauten Kindergartens im Norden limitiert.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 272 und 284 Metern über NN und besitzt eine ausgeprägte Südhanglage.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 648 der Gemarkung Ebern befindet sich eine ehemalige Einrichtung der Lebenshilfe Ebern, in welcher gegenwärtig die Räumlichkeiten einer Berufsfachschule untergebracht sind. Diese werden Ende 2020 jedoch verlagert, sodass andere Nutzungen auf dem Grundstück realisiert werden können.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 650 der Gemarkung Ebern befinden sich einige Spielgeräte im südlichen Bereich, generell ist das Grundstück als Grünfläche mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion anzusehen.

Die in der Planzeichnung vorhandenen Wege bestehen größtenteils und dienen der gegenwärtigen Erschließung des Gebietes.

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist ob der Hanglage nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Aufgrund der Hanglage wird die Beachtung der allgemeinen bautechnischen Hinweise gemäß Hochwasserschutzfibel empfohlen.

Das Gebiet um Ebern und das Planungsgebiet liegen an der Grenze des Itz-Baunach-Hügellandes (117) im Norden und dem Naturraum Haßberge (116) im Süden.

Geologisch liegt der Bereich im Keuper, genauer im Sandsteinkeuper des Mittleren Keuper. Diese unter marinen Bedingungen gebildeten Schichten bestehen aus Sanden und Tonen mit Einlagerungen von Gipsmergeln, Mergeln oder Dolomit.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Haßberge ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - staatl. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

Bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden abgebrochen. Sollten sich Hinweise auf belastetes Material ergeben, ist dies von zertifizierten Fachfirmen nach geltenden Regeln und dem Stand der Technik zu entsorgen. Für die Beseitigung ist die Deponieverordnung einschlägig.

## **5.2. Vegetation**

Bei der Baufläche handelt es sich um eine von Bebauung und Verkehrswegen umgebene, Freifläche mit einem bestehenden Gebäude inkl. Zufahrten, Stellflächen und Grünflächen. Ebenfalls vorhanden ist ein Spielplatz.

Gehölzbestand findet sich im Grenzbereich der Grundstücke Fl.-Nr. 648 und 650 der Gemarkung Ebern, diese wurden als erhaltenswert festgesetzt und befinden sich topographisch in einer Böschungsstruktur.

## **5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ebern:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
648	Teilfläche	650	Teilfläche
651	Teilfläche, Beethovenstraße	643/2	Teilfläche, Franz-Schubert-Weg

Das ehemalige Gebäude der Lebenshilfe wird aus Kostengründen abgebrochen.

Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Stadt Ebern, mit der Planung besteht Einverständnis. Der Pachtvertrag mit dem Landkreis Haßberge für die Nutzung des Bestandsgebäudes auf der Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern läuft Ende 2020 aus.

Für das Grundstück Mozartstraße 30 besteht ein Geh- und Fahrrecht über den Weg im Süden des Grundstücks Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern, welches erhalten bleibt.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet:	6.865 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche öffentlich	1.550 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche privat	415 m <sup>2</sup>
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	120 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>8.950 m<sup>2</sup></b>

### **6.2. Bauliches Konzept / Erläuterung der Festsetzungen**

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 648 der Gemarkung Ebern wird abgebrochen. Es sollen mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen.

#### *1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

##### *1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)*

Die Zulässigkeit richtet sich nach §4 BauNVO. Ebenfalls zulässig sind die zugehörigen Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO. Eine andere bauliche Nutzung entspricht nicht dem geplanten Charakter des Gebietes.

Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig. Für Auffüllungen dürfen nur unbelastetes Material und unbelastete Recyclingstoffe (Z0) verwendet werden. Dies dient der Herstellung eines ebenen Niveaus auf dem jeweiligen Baugrundstück.

##### *1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

###### *1.2.1. Grundflächenzahl*

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies entspricht dem Orientierungswert nach §17 BauNVO.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Dies dient dazu, Stellplätze auf Privatgrund zu ermöglichen und den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr durch Anwohner zu entlasten. Eine nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 um 50% auf 0,6 ist aufgrund der nachzuweisenden Flächen und Umfahrungen für den abwehrenden Brandschutz sowie des großen Stellplatzbedarfs nicht ausreichend.

Stellplätze sowie Umfahrungen sind im Gegenzug möglichst wasserdurchlässig auszubilden, um ein möglichst großes Versickerungsvolumen in der Fläche zu erreichen.

###### *1.2.2. Geschossflächenzahl*

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt (GFZ 1,4). Dies entspricht einer Überschreitung des Orientierungswerts nach §17 BauNVO, welcher nach Überarbeitung der gesetzlichen Grundlagen keine feste Obergrenze mehr darstellt. Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein. Es ist städtebaulich geboten und aufgrund der verdichteten Bauweise vertretbar den Orientierungswert um 0,2 zu überschreiten. Die Ziele des §1a Abs.2 BauGB sowie der vermehrten Errichtung von barrierefreien und/oder altersgerechten Wohnungen rechtfertigen die Überschreitung des Orientierungswertes um 16%, da somit auf gleicher Fläche beispielsweise acht statt sechs Appartements entstehen können (+33%) und zudem der öffentliche Verkehrsraum noch von ruhendem Verkehr entlastet wird.

Der Bau von vier Vollgeschossen mit Aufzugsanlagen, breiteren Treppenhäusern und optional auch Tiefgaragen erfordert ein entsprechend hohes Maß der Geschossflächenzahl. Die mit der Barrierefreiheit notwendigerweise einhergehenden Aufzugsanlagen etc. werden auf die Geschossflächenzahl angerechnet, da sie sich innerhalb der Außenwände befinden. Auch dies könnte bei strikter Einhaltung des Orientierungswertes zu dessen Überschreitung beitragen.

Die Anforderungen für gesundes Wohnen und Arbeiten können daher gewahrt bleiben.

###### *1.2.3. Zahl der Vollgeschosse*

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal vier (IV) festgesetzt. Dies erscheint erforderlich, da aufgrund der Hanglage zwei barrierefreie

Vollgeschosse ermöglicht werden sollen, welche beide voll anzurechnen wären. Zudem sind vier Vollgeschosse regelmäßig erforderlich, um die mit der Barrierefreiheit notwendigerweise einhergehenden Aufzugsanlagen ökonomisch und technisch rentabel zu gewährleisten.

#### *1.2.4. Höhe baulicher Anlagen*

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 14,00 Metern (FH 14m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen und Photovoltaikanlagen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden.

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen.

Eine Beeinträchtigung benachbarter Bebauung findet nicht statt, da keine bestehenden Gebäude unmittelbar an die geplante Bebauung angrenzen. Es findet keine nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden können eingehalten werden.

Eine Grundstücksteilung erfolgt bei Veräußerung durch die Stadt Ebern dergestalt, dass alle für das beantragte Bauvorhaben notwendigen Abstandsflächen i.S.d. Art. 6 Abs.2 Satz 1 und 2 BayBO auf dem neu zu schaffenden Grundstück oder benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

#### *1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)*

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante ist an das Mittel der natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes anzupassen. Die Lage darf um 1,5m (halbes Geschoss) nach oben beziehungsweise unten abweichen, um das jeweilige Baugrundstück im Sinne der Barrierefreiheit terrassenförmig anzulegen.

Aufgrund der Hanglage wird die Beachtung der allgemeinen bautechnischen Hinweise gemäß Hochwasserschutzfibel empfohlen.

### *1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

#### *1.3.1. Bauweise*

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Gemäß Art.6 Abs.5 BayBO sind zu Nachbargrundstücken Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3m einzuhalten. Zwischen den Baugrenzen werden verminderte Abstandsflächen festgesetzt. Hierdurch soll die Gruppierung von Baukörpern z.B. um einen Innenhof ermöglicht werden. Verminderte Abstandsflächen zwischen Hauptgebäuden dürfen 5,00m nicht unterschreiten.

Mittels dieser Festlegung können die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten, insbesondere was Belüftung und Brandschutz anbelangt auch innerhalb der Baugrenzen gewahrt bleiben. Die Festsetzung zielt insbesondere darauf ab, innovative Baukonzepte zu ermöglichen. Diese Konzeption umfasst in der Regel insbesondere eine Berücksichtigung von Licht- und Einstrahlungsverhältnissen und eine kluge Belüftungsstrategie mit einhergehender Raumanordnung, sodass weitergehende Festsetzungen nach dem §9 BauGB nicht erforderlich scheinen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass Belange des §1 Abs.6 Nr1 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt wurden, insbesondere auch der Nachbarschaftsschutz, da sich die Festsetzung verminderter Abstandsflächen auf den Bereich zwischen der Baugrenzen und auch dort nur auf das jeweilige zukünftige Baugrundstück bezieht.

#### *1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Bauschutzbereiche auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, da diese in der Regel keine städtebauliche Relevanz entfalten. Innerhalb einer Zone von 20 Metern bis zu der St 2278 sind keine Hauptgebäude zulässig, da das Staatliche Bauamt Schweinfurt dies als Auflage formulierte.

### *1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

#### *1.4.1. Private Verkehrsflächen*

Der Zufahrtsweg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern ist nachrichtlich übernommener Bestand.

#### *1.4.2. Öffentliche Verkehrsflächen*

Merkmal eines qualifizierten Bebauungsplanes, daher Festsetzung erforderlich.

#### 1.4.3. Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung zur Abgrenzung des Baulands.

#### 1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Alle erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die jeweiligen Kabel- und Leitungsschutzanweisungen sind zwingend zu befolgen. Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

#### 1.6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken zur Drosselung des Einleitenvolumens.

#### 1.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf Punkt 8 der Begründung wird verwiesen.

#### 1.8. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht für Anlieger des Grundstücks Fl.-Nr. 648/1 Gemarkung Ebern, dinglich gesichert.

#### 1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 11.2.1 wird verwiesen.

#### 1.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen, Erhalt von Gehölzbestand: Der Erhalt sowie eine Pflegeverpflichtung werden bei Grundstücksveräußerungen in Form einer Grunddienstbarkeit vertraglich geregelt. Ansonsten wird auf Punkt 8 und 11.2.2 der Begründung verwiesen.

#### 1.11. Sonstige Planzeichen

##### 1.11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

#### Örtliche Bauvorschriften gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.81 Abs.2 BayBO

Hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen ist das zugrundeliegende Leitbild eine möglichst große Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren, um eine Bebauung des Gebietes zeitnah und ökonomisch rentabel zu ermöglichen. Da die allgemeinverbindlichen technischen Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden sehr hohen Umweltstandards entsprechen, erscheint eine weitere Festsetzung von baulichen Restriktionen nicht zielführend. So soll zur Entlastung von Verwaltungsprozessen eine Freistellung gemäß Art.58 BayBO ermöglicht werden.

Dies macht an dieser Stelle insbesondere aus zwei Gründen Sinn:

Zum einen muss aufgrund der Anbindung an neuere Wohnbauflächen keine besondere Rücksicht auf denkmalgeschützte oder kulturhistorisch überlieferte Bausubstanz oder Baukultur genommen werden.

Zum anderen kann die Festsetzung von weitergehenden Restriktionen mittels Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch zukünftig unterlaufen werden. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass diesen Abweichungen in der Regel durch die Gemeinden stattgegeben wird. Rigidere Festsetzungen steigern damit in erster Linie den bürokratischen Aufwand für die Bauwerber und die Verwaltung.

Zu eng gefasste Festsetzungen erschweren zudem eine zukünftige resiliente Nutzung des Gebietes und seiner Bebauung.

## 7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestellen Ebern, Gymnasium (Parkplatz), sowie Ebern, Grund-/Realschule in jeweils 450-500m Entfernung. Der Bahnhof Ebern ist 850m entfernt.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Je Wohneinheit sind

zwei Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit Stellplätze mit einem Carport zu überbauen, dies ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.

Die Zufahrt auf das Grundstück Fl.-Nr. 648 erfolgt über die Mozartstraße und einen privaten bestehenden Zufahrtsweg. Der Zufahrtsweg ist vorhanden und hinsichtlich der Erfordernisse des abwehrenden Brandschutzes ausgebaut.

Das Grundstück Fl.-Nr. 650 der Gemarkung Ebern ist von der Beethovenstraße erschlossen.

Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind bei der Gestaltung der Grundstücke zu beachten.

### 8. Grün- und Freiflächenkonzept

Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes entfallenden Flächen für Spielanlagen werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 652/1 ersetzt und neu angelegt.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

Der Gehölz- und Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten, DIN 18920 ist einschlägig.

Die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen gelegt werden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Bei allen Baumpflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 80 cm. Bei Bäumen ist eine Mindestqualität von 12-14 cm Stammumfang zu verwenden.

#### Bäume:

<i>Bergahorn</i>	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
<i>Eberrosche, Vogelbocobaum</i>	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
<i>Hainbuche, Weißbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<i>Saiweiwe</i>	<i>(Salix caprea)</i>
<i>Sommerlinde</i>	<i>(Tilia platyphyllos)</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>(Acer platanoides)</i>
<i>Stieleiche, Sommereiche</i>	<i>(Quercus robur)</i>
<i>Vogelkirsche, Süßkirsche</i>	<i>(Prunus avium)</i>

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten geeignet.

#### Sträucher:

<i>Feldrose</i>	<i>(Rosa arvensis)</i>
<i>Hartriegel</i>	<i>(Cornus sanguinea)</i>
<i>Hasel, Haselnuß</i>	<i>(Corylus avellana)</i>
<i>Himbeere</i>	<i>(Rubus idaeus)</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>(Rosa canina)</i>
<i>Schwarzdorn, Schlehe</i>	<i>(Prunus spinosa)</i>
<i>Stachelbeere</i>	<i>(Ribes uva-crispa)</i>
<i>Zweigriffeliger Weißdorn</i>	<i>(Crataegus laevigata)</i>

Die Verwendung von klimaangepassten Gehölzen und Pflanzen nach der GALK-Liste oder dem Projekt Stadtgrün 2021 der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau ist ebenfalls zulässig.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1. Entwässerung**

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen den bestehenden Schmutzwasserkanälen zugeleitet. Die Einleitung ist für das Grundstück Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern im Franz-Schubert-Weg oder direkt in der Coburger Straße (je nach Schmutzwasseranfall, abhängig von der zukünftigen Bebauung) und für das Grundstück Fl.-Nr. 650 Gemarkung Ebern in der Beethovenstraße vorgesehen.

Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Stadt Ebern. Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird in neu zu erstellenden Kanälen gesammelt und gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal in der Beethovenstraße eingeleitet.

Nimmt man die maximal mögliche Versiegelung unter Berücksichtigung der Niederschlagswerte für diesen Bereich der Stadt Ebern an, so ist  $r_{10,1}=67,20\text{/s}$ .

Wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei Bedarf entsprechend einzuholen.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

### **9.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon**

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist für das Grundstück Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern im Franz-Schubert-Weg und für das Grundstück Fl.-Nr. 650 Gemarkung Ebern in der Beethovenstraße vorgesehen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Der Bedarf für das Vorhaben kann als untergeordnet eingestuft werden, da keine Sonderbauten i.S.d. BayBO errichtet werden.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. (Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

Das Hydrantennetz im Umfeld ist ausgebaut, Flächen für den abwehrenden Brandschutz sind in ausreichendem Maße vorgesehen beziehungsweise vorhanden.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Stromversorgung ist aus dem bestehenden Netz möglich. Straßenbeleuchtungskabel, Niederspannungskabel und Mittelspannungskabel wurden als Bestand nachrichtlich übernommen.

Der Bayernwerk Netz GmbH ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine geeignete Fläche von ca. 5m x 6m für den Bau und Betrieb zukünftig notwendig

Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Das Planungsgebiet ist an das Gasnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Das Bestandsgebäude ist über eine Stichleitung über das Grundstück Fl.-Nr. 650 Gemarkung Ebern erschlossen. Eine weitere Gasleitung kreuzt das Grundstück Fl.-Nr. 650 Gemarkung Ebern im Süden.

Die Stichleitung zum Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 648 Gemarkung Ebern wird zukünftig rückgebaut und zur Versorgung der zukünftigen Gebäude entsprechend umgelegt werden.

Detailplanungen und geplante Tiefbaumaßnahmen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen. Bestandsanlagen der Deutschen Telekom sind im Norden des bestehenden Gebäudes bereits vorhanden und bleiben erhalten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet müssen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Koordination der Bauarbeiten ist mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH abzustimmen, um die Berücksichtigung der vertretenen Belange im Hinblick auf die Ausführung sicherzustellen. Die Erschließung mit Telekommunikationsmedien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist zwischen den Bauherren und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH privatrechtlich zu klären.

### **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Haßberge. Die Müllbehälter der Gebäude auf Fl.-Nr. 648 Gem. Ebern sind in der Mozartstraße bereitzustellen, die Müllbehälter der Gebäude auf Fl.-Nr. 650 Gem. Ebern in der Beethovenstraße.

### **10. Kosten und Finanzierung**

Eine Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne der Ersterschließung ist nicht erforderlich.

### **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

#### **11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

#### **11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **11.2.1. Immissionsschutz**

Es ist grundsätzlich festzustellen, dass die geplante Nutzung außerhalb des Einwirkungsbereichs von *gewerblichen Emittenten* liegt. Immissionen durch die angrenzende Kindertagesstätte sind entschädigungslos hinzunehmen.

##### **Verkehrslärm:**

Die Coburger Straße ist in diesem Bereich gleichzeitig die Staatsstraße St 2278. Aufgrund der Lage des für die Planung relevanten Straßenabschnitts im verkehrs- und straßenrechtlichen Innenbereich (50km/h Geschwindigkeitsbegrenzung) ergeben sich diesbezüglich keine offensichtlichen Konfliktsituationen. Die resultierenden Emissionen wurden berechnet, die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, auch die planungsrechtlichen Festsetzungen nehmen Bezug darauf.

Es ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Verkehrslärm von 55 / 45 dB(A) tags / nachts im westlichen Baufenster eingehalten bzw. unterschritten werden. Im östlichen Baufenster wird der Tag-Orientierungswert in etwa der Hälfte der Teilfläche unterschritten bzw. eingehalten, sonst um 1...5 dB tags überschritten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert nur in einem schmalen Streifen um bis zu 2 dB unterschritten, im straßennahen Bereich um 1...5 dB überschritten. Die häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 59/49 dB(A) tags/nachts werden im westlichen Baufeld zur Tag- und Nachtzeit sicher unterschritten. Im östlichen Baufenster werden die v. g. Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit nahezu überall eingehalten bzw. unterschritten und nachts nur in einem ca. 10 m schmalen Streifen um 1 ... 2 dB überschritten. Die v. g. Beurteilungspegel beziehen sich ferner auf das am stärksten belastete Stockwerk (-> 2. OG). In den darunterliegenden Geschossen resultieren um mindestens 1 dB niedrigere Beurteilungspegel zur Tag- und Nachtzeit.

Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Straße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

#### **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61$  dB(A) gem.

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" und Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen, die die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erfüllen:

<b>Anforderung gem. DIN 4109 (2018)</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume und Ähnliches;</b>
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> in dB</i>	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von  $L_a \geq 58$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind.

Hinweise:

- Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit;
- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 3.1 und 3.2 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 21.12545-b01, vom 03.09.2021, dargestellt;
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen."

Die Anordnung der Baukörper steht nicht fest, es wurde dahingehend eine Flexibilität für zukünftige Bauherren eingeräumt, sodass die Anregung einer detaillierteren Untersuchungstiefe nicht umgesetzt werden kann, ohne die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes zu beeinträchtigen.

Bei den hier auftretenden Geschosshöhen und Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO ist die Einrichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nach objektiven Gesichtspunkten nicht zu favorisieren. Insbesondere vor dem Hintergrund einer gegebenen Funktionsfähigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen wird diesen in der städtebaulichen Abwägung durch den Stadtrat nachvollziehbar Vorrang eingeräumt, zumal nicht sichergestellt ist, dass die Abschirmung nur durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes funktionsfähig ist. Die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen ist in der Regel höher, je näher diese an der Quelle der Emission verortet ist. Somit könnten auch Maßnahmen auf Grundstücken Dritter erforderlich werden, was im Sinne einer Vollziehbarkeit der Planung vermieden werden sollte.

Hinsichtlich der Option einer möglichen Riegelbebauung ist das Urteil des OVG-RHEINLAND-PFALZ - 31.03.2004, 8 C 11785/03.OVG einschlägig:

§ 9 BauGB bietet keine Handhabe, um die zeitlich vorrangige Verwirklichung einer sogen. Lärmschutz- oder Riegelbebauung vor der schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen. Ein Bebauungsplan, der eine derartige Bebauung als Mittel des aktiven Lärmschutzes vorsieht, genügt daher dem Gebot der Konfliktbewältigung grundsätzlich nur dann, wenn er vorsorglich zugleich für die schutzbedürftige Bebauung Festsetzungen zum passiven Lärmschutz trifft, die die Zumutbarkeit der Lärmbelastung bei fehlender Lärmschutzbebauung sicherstellen. Die zweifellos städtebaulich und immissions-schutzrechtlich sinnvolle Riegelbebauung kann somit nicht bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, weshalb von der Anregung Abstand genommen werden sollte. Sofern die Riegelbebauung zeitlich vor den hinterliegenden Gebäuden realisiert wird, kann diese dagegen im Zuge eines rechnerischen Nachweises im Bauantrag mitberücksichtigt werden.

Das Wohnen im Freien ist nicht im gleichen Maße schutzwürdig wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten zur Tagzeit scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Pegeln von > 62 dB(A) tags aus (vgl. Urteil: BVerWG, 4 A 1075.04, vom 16.03.2006). Der v. g. Wert von 62 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet zur Tagzeit unterschritten.

### **Wärmepumpen**

Bezüglich des Einsatzes von Wärmepumpen, die unter anderem auch zur sensiblen Nachtzeit in Betrieb sind, wird auf ein Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt („Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ Juli 2016) verwiesen. Dieses zeigt die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, unter anderem zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn auf.

Zudem ist folgender Sachverhalt verbindlich festgesetzt worden:

„Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA  $\leq$  50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt und dass der Körperschall z. B. durch Montage des Geräts auf Gummipuffern minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert wird.“

### **11.2.2. Landschafts- und Naturschutz**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Ebern vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die bauliche Nachverdichtung im Bestand wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

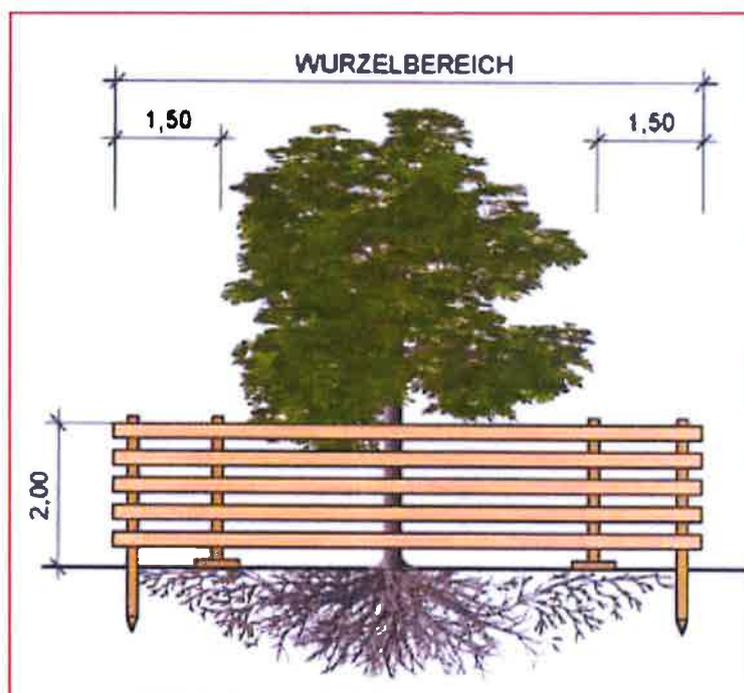
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

#### Regelungen zum speziellen Artenschutz:

- Baum- und Heckenbrüter

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände ist während der Bauphase ein geeigneter Schutzzaun mit Mäßen entsprechend der nachfolgenden Abbildung zu errichten und für die Dauer der Bauzeit funktionsfähig zu erhalten.



- Wiesenbrüter

Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.

- Gebäudebrüter

Vor Beginn der Abrissarbeiten ist der Gebäudekörper auf eventuelle Nistplätze von Gebäudebrütern zu kontrollieren. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen im Hinblick auf Gebäudebrüter sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Sollte ein Nachweis erbracht werden, so sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Schwalbenarten (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe) sowie des Mauerseglers durchzuführen. Schwalbennester dürfen nur im Winterhalbjahr, aber nicht ohne gleichwertigen Ersatz entfernt werden. Entfernte Lebensstätten sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis von mind. 1:1 im räumlichen Zusammenhang gleichartig zu ersetzen. Der Standort der erforderlichen Ersatzlebensräume ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sofern der räumliche Zusammenhang nicht eingehalten werden kann, ist vor Entfernung der Nester gemäß § 45 (7) BNatSchG eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Unterfranken einzuholen.

### 11.2.3. Luftreinhaltung

§1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Südhanglage erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Es entstehen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

### 12. Anlagen

Schalltechnische Untersuchung:

IBAS-Bericht Nr. 21.12545-b-01 „Bebauungsplan Beethovenstraße-Südwest der Stadt Ebern; schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens“ vom 03.09.2021.

### 13. Entwurfsverfasser

**Für den Fachbereich kommunale Entwicklungsplanung**



Kronach, den 27.01.2022

**ENTWURFSVERFASSER:**  
**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60