

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **8. Bebauungsplan-Änderung "Mannlehen"**

**Stadt Ebern**

**Landkreis Haßberge**

Satzung vom 26.03.2020

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1</b>  | <b>PLANUNGSVERLAUF</b>                            | <b>3</b> |
| 1.1       | Veranlassung zur Planung                          | 3        |
| 1.2       | Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten | 4        |
| 1.3       | Verfahrensschritte                                | 4        |
| 1.4       | Grundlagen des Bauleitplanverfahrens              | 5        |
| <b>2</b>  | <b>GELTUNGSBEREICH</b>                            | <b>5</b> |
| 2.1       | Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung     | 5        |
| 2.2       | Grundstücksverhältnisse                           | 5        |
| 2.3       | Baugrund  | 5        |
| <b>3.</b> | <b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>                  | <b>6</b> |
| <b>4</b>  | <b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>                  | <b>6</b> |
| <b>5</b>  | <b>UMWELTBELANGE</b>                              | <b>7</b> |
| <b>6</b>  | <b>ARTENSCHUTZ</b>                                | <b>7</b> |
| <b>7</b>  | <b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>                     | <b>8</b> |

**Anlagen**

**Anhang**

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Ebern hat Anfang der 1990er Jahre im Osten der Stadt den Bebauungsplan „Mannlehen“ aufgestellt (Satzung vom 15.12.1994). Dieser Bebauungsplan ist zwischenzeitlich mehrmals geändert worden.

Die nunmehrige Änderung betrifft den Bereich der Flur-Nr. 861/11 im Norden des Geltungsbereiches, der bisher als Mischgebiet vorgesehen ist und in dem eine Verkaufseinrichtung (Einkaufsmarkt mit Getränkemarkt und Drogerie) untergebracht werden sollte (s. nachfolgende Abbildung).



Abb.: Auszug aus dem B-Plan Mannlehen, Satzung vom 15.12.1994, mit Geltungsbereich der 8. Änderung (rot umrandet)

Eine solche Verkaufseinrichtung wurde jedoch nie realisiert.

Mittlerweile hat das Diakonische Werk Bamberg-Forchheim e. V. Interesse bekundet, hier eine Pflegeeinrichtung anzusiedeln.

In einem ersten Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Ebern und dem Landratsamt Haßberge am 16.07.2015 wurde festgelegt, dass der Bebauungsplan zu ändern ist, wobei das Vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden kann.

Die Stadt Ebern hat schon am 08.10.2015 den entsprechenden Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Mannlehen gefasst und diesen dann am 18.05.2017 hinsichtlich des Geltungsbereichs geändert. Am 28.11.2019 wurde dieser Beschluss erneut hinsichtlich des Geltungsbereiches geändert.

Mit der Bearbeitung dieser 8. Planänderung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, beauftragt.

## 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Das Baugrundstück liegt zum Teil im „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Haßberge (ehemalige Schutzzone“ (ID LSG-00573.01). Bei der Nutzung für soziale Zwecke kann jedoch im Zuge der Baugenehmigung eine Befreiung erteilt werden. Auf eine Änderung der Schutzgebietsgrenze, was ein langes und umfangreiches Verfahren bedeuten würde, wird daher verzichtet.

Aufgrund der Ergebnisse der im Jahr 2016 durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde noch im Jahr 2016 eine Umsiedelung der auf der Fläche festgestellten Zauneidechsenpopulation vorgenommen. Details können der saP, die dieser Begründung als Anhang beigefügt ist, entnommen werden.

Das bereits festgesetzte Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann beibehalten werden, die Änderung der Zweckbestimmung von Verkaufseinrichtung in Pflegeeinrichtung ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO auch für Mischgebiet möglich.

Auf bestehende Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH zur Strom- und Gasversorgung wird hingewiesen (s. Anlagen zur Begründung). Hierzu sind Auflagen und Hinweise zu beachten, die entsprechend im Textteil zur Bebauungsplan-Änderung niedergelegt sind.

## 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

|                     |   |
|---------------------|---|
| 08.10.2015          | Aufstellungsbeschluss zur Änderung  |
| 18.05.2017          | Änderung des Aufstellungsbeschlusses für neuen Geltungsbereich  |
| 28.11.2019          | Änderung des Aufstellungsbeschlusses für neuen Geltungsbereich, Beschluss des Entwurfs                            |
| 10.01.2020          | ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB                                       |
| 20.01. – 21.02.2020 | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB |
| 26.03.2020          | Beratung der Anregungen und Satzungsbeschluss   |
| April 2020          | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  |

## 1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

## 2 GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Teile der Fl.-Nrn. 682 und 860/23 (Lützeleberner Weg), Gmkg. Ebern  
Im Osten: durch die Flur-Nr. 859/1 und Teile der Flur-Nr. 860/1 (Dr.-Wilhelm-Haller-Straße), Gmkg. Ebern  
Im Süden: durch Teile der Flur-Nr. 860/1 (Dr.-Wilhelm-Haller-Straße), Gmkg. Ebern  
Im Westen: durch die Fl.-Nrn. 856 und 861/10, Gmkg. Ebern

Der Änderungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 860/23 (Lützeleberner Weg), 861/11 und Teile der Flur-Nrn. 682 und 860/1 der Gemarkung Ebern mit einer Fläche von 0,6527 ha.

Zusätzlich sind der Bebauungsplan-Änderung als Ersatzhabitat für umgesiedelte Zauneidechsen (s. Kapitel 7 *Artenschutz*) Teilflächen der Fl.-Nrn. 1305 und 1312, Gemarkung Recheldorf, mit einer Flächengröße von 0,12 ha zugeordnet.

### 2.2 Grundstücksverhältnisse

Das betroffene Grundstück Flur-Nr. 861/11 wird vom Diakonischen Werk erworben.

### 2.3 Baugrund

Der Baugrund ist durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen bekannt. Es ist vorwiegend lehmiger Keuperboden anzutreffen.

Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt.

Altlastenverdachtsflächen sowie belastete Böden sind ebenfalls nicht bekannt.

Es liegen keine Erkenntnisse bezüglich innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches liegender Bodendenkmäler vor (Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand November 2019).

Möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### **3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung bleibt nach wie vor das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Geändert wird lediglich der Zweck, von *Verkaufseinrichtung* in *Pflegeeinrichtung*. Eine solche Zweckbestimmung ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im Mischgebiet zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unverändert bei 0,6.

Die bisher zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO von 0,3 wird auf 1,2 erhöht, was der zulässigen Obergrenze für Mischgebiet entspricht und dem Diakonischen Werk Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft gibt. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine optimale Ausnutzung der nicht vermehrbaren Ressource Boden.

Dabei wird zur Berücksichtigung der Topographie eine unterschiedliche Geschossigkeit festgesetzt:

- im nördlichen Teil des nach Norden abfallenden Geländes sind 4 Vollgeschosse zulässig, ein zusätzliches 5. Geschoss als Dachgeschoss ist zulässig, darf dann aber kein Vollgeschoss sein (= IV + D).
- Im südlichen Teil sind 2 Vollgeschosse zulässig, ein zusätzliches 3. Geschoss als Dachgeschoss ist zulässig, darf dann aber kein Vollgeschoss sein (= II + D).

#### **3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Zulässig sind Flachdach, Pultdach und Satteldach, mit einer Neigung bis maximal 20°.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 294,50 mNN festgesetzt. Damit kann die gewünschte Kubatur ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan geänderte Baugrenze kenntlich gemacht, die die großzügige Einordnung des neuen Bauvorhabens inklusive Erweiterungsoptionen ermöglicht. Zur Eingrünung nach Westen ist ein 3 m breites Pflanzgebot vorgesehen, welches eine 2-reihige Heckenstruktur ermöglicht (s. a. Kap. 6).

Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Damit ist deren Anordnung für Besucher und Personal unmittelbar an den öffentlichen Verkehrswegen möglich.

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte durch Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Anlage insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, also z. B. warmweiße LED-Lampen.

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Gebäudelänge von über 50 m Kantlänge errichten zu können.

### **4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Anlagen und Einrichtungen; neue Einrichtungen werden nicht erforderlich.

## 5 UMWELTBELANGE

Um festzustellen, ob aufgrund eines Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten und ggf. auszugleichen ist, muss lt. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB das bereits bestehende Baurecht gemäß letztgültigem Bebauungsplan geprüft werden. Dabei ist nicht entscheidend, ob das Baurecht bereits realisiert worden ist.

Gemäß bisher bestehendem Baurecht gilt im Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 festgesetzt. Zulässig sind drei Vollgeschosse, von denen das dritte im Dachgeschoss liegen muss.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes ebenfalls mit einer GRZ von 0,6 vor. Es erfolgt lediglich die Änderung der Zweckbestimmung. Verglichen mit dem bestehenden Baurecht kommt es somit zu keiner Mehrversiegelung. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Durch die Änderung der Zweckbestimmung von Verkaufseinrichtung in Pflegeeinrichtung ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Eine gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan im Norden des Vorhabengebietes ursprünglich vorgesehene, naturnahe Hecke wird zur Ermöglichung einer Zufahrt an die Nordseite des Baurechts an die Westgrenze des Änderungsbereiches verlegt.

## 6 ARTENSCHUTZ

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme bereits 2016 durch das Büro für Faunistik und Umweltbildung (BFU) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Vorhabengebiet erstellt.

Als Konsequenz der Untersuchungen ergab sich die Notwendigkeit von Abfang- und Umsiedlungsmaßnahmen von Zauneidechsen, die von Sommer bis Herbst 2016 ebenfalls durch das BFU durchgeführt wurden.

Der Stadt Ebern wurde mit Mail vom 08.07.2016 durch die Regierung von Unterfranken für die notwendige Umsiedlung der Zauneidechsen eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erteilt, nach welcher der fachgerechte Fang und die Umsiedlung von Zauneidechsen von der Vorhabenfläche auf die bereits vorbereitete Ersatzfläche gestattet wurde. Gleichzeitig wurde durch die Regierung das nicht beabsichtigte, aber in Kauf genommene und bei der Ausführung des Vorhabens unvermeidbare Töten jener Exemplare der Zauneidechse, die trotz fachkundiger Bemühungen nicht für eine Umsiedlung gefangen werden konnten sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse nach der Umsiedlung gestattet.

Als Ersatzhabitat für die umgesiedelten Zauneidechsen wurden Teilflächen der Fl.-Nrn. 1305 und 1312, Gmkg. Recheldorf, herangezogen. Auf einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> wurden im Sommer 2016 im Bereich des ehemaligen Guts Lützelebern auf einer dortigen Ruderalfläche mit Resten von Sandsteinfundamenten als zusätzliche Strukturelemente Steinhäufen und Totholzhaufen gemäß Angaben der ökologischen Bauüberwachung angelegt. Die Grasflächen des Ersatzhabitats sind jährlich einmal im November zu mähen, um eine zunehmende Verbuschung zu verhindern.

Seit der erfolgten Umsiedlung wird die Vorhabenfläche durch den Bauhof Ebern intensiv gepflegt, um sie für Zauneidechsen unattraktiv zu halten und somit eine Rückwanderung von Individuen zu verhindern.

Im Vorfeld der Umsiedlungsaktion wurden die auf der Fläche vorhandenen Gehölze gemäß der zeitlichen Vorgabe der ökologischen Baubetreuung entfernt. Weitere Rodungen werden voraussichtlich nicht notwendig. Sollten wider Erwarten doch Rodungen erforderlich werden, dürfen

diese entsprechend den Vorgaben des BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Regierung von Unterfranken
3. Staatliches Bauamt Schweinfurt
4. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
6. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
9. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
10. Industrie- und Handelskammer Würzburg
11. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
12. Kreisbrandrat Ralf Dressel

### Nachbargemeinden

13. Stadt Königsberg i. Bay,
14. Markt Burgpreppach
15. Markt Rentweinsdorf
16. Gemeinde Breitbrunn
17. Gemeinde Kirchlauter
18. Gemeinde Pfarrweisach
19. Gemeinde Untermerzbach

Ergeben sich im Verfahren Änderungen, so wird der Plan / die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 28.11.2019, ergänzt am 26.03.2020  
Eb-Ku 19.042.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:  
i. A.



Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:  
i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0

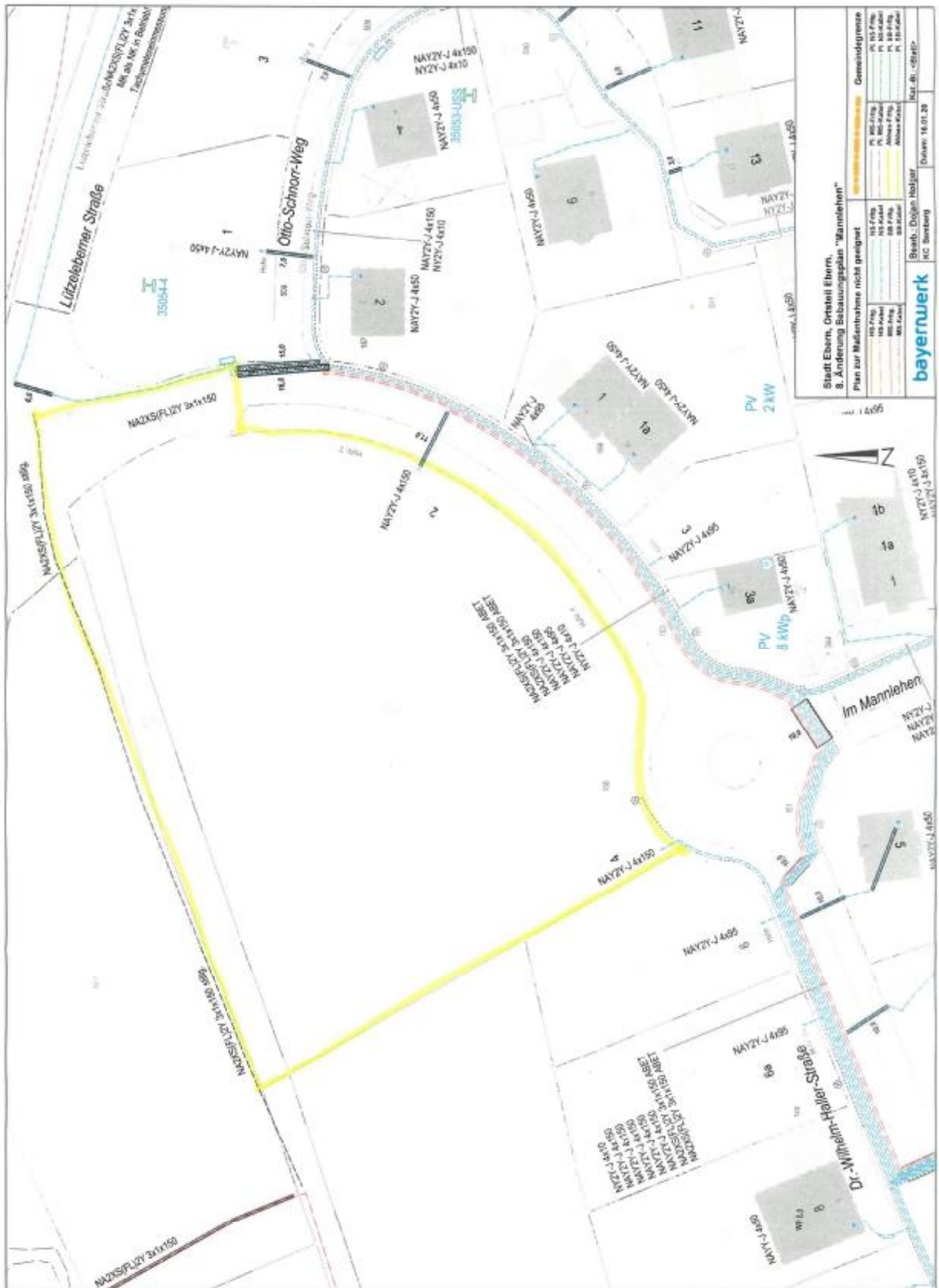


Schönfelder



Anlage 1a

Stromversorgung



Anlage 1b

Stromversorgung (Ausgleichsfläche)



Anlage 2

Gasversorgung

