



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

---

## Begründung zur Endfassung vom 29. Oktober 2020

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.81.07**  
Projekt: **3. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelweg“  
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 DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS .....</b>	<b>1</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>2</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	2
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	3
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT .....	5
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE.....	5
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
5.2. VEGETATION.....	6
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>7</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	7
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	7
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>8</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>9</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG .....	9
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON.....	9
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>10</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	10
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	10
11.2.1. <i>Immissionsschutz</i> .....	10
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	10
11.2.3. <i>Luftreinhaltung</i> .....	11
<b>12. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>11</b>
<b>13. ANLAGEN.....</b>	<b>11</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, Unterpreppach und Vorbach, den Dörfern Brünn, Eichelberg, Fierst, Frickendorf, Heubach, Höchstädten, Rotenhan, Ruppach, Sandhof, Siegelfeld 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 – Untermerzbach – B 4 sowie die Kreisstraßen HAS 14 (Zeil an Main – Bischofsheim – Dörfliß – 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**

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist seit 2008 kein einheitliches Bild zu erkennen. Nachdem die Einwohnerzahl von 7.292 (2008) mit Unterbrechungen auf 7.212 (2013) fiel, stieg diese bis 2016 wieder auf 7.408 an. Zum 31.12.2018 lag die Einwohnerzahl bei 7.270. Die Schwankungen bewegen sich dabei innerhalb des für Städte dieser Größe üblichen Maßes, wobei eine Einwohnerzahl knapp unterhalb von 7.500 Einwohnern mittlerweile längerfristig stabilisiert wurde.

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2014 von 2.007 auf 2.045 im Jahr 2017. Dieser moderate Anstieg fiel jedoch bei den Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung deutlich geringer aus. So stieg die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen seit 2014 lediglich von 948 auf 954, was dem Neubau eines Sechsfamilienhauses entspricht.

Bezogen auf die Altersstruktur der Stadt, die 2017 einen Altersquotient von 38,1 und einen Bevölkerungsanteil von 22,6% in der Gruppe >65 Jahre aufweist (entspricht 1.650 Personen), besteht hier eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Bedarf und der Verfügbarkeit von barrierefreiem Wohnraum.

Zudem besteht ein prognostizierter Mehrbedarf an innenstadtnahen Wohnungen, wenn die Landesbaudirektion den Umzug an den neuen Standort Ebern abgeschlossen hat, was in wenigen Jahren der Fall sein wird.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung 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 der überplanten Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 692 der Gemarkung Ebern befindet sich eine Grünfläche im Bereich einer Tennissportanlage, die gegenwärtig abgesehen von einigen Stellplätzen ungenutzt ist.

Das Grundstück Fl.-Nr. 700 der Gemarkung Ebern ist derzeit als Grünfläche genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Lärmschutzwall des Sportgeländes des TV Ebern.

Um Baurecht für Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Mittelweg der Stadt Ebern geändert. Es handelt sich um das 3. Änderungsverfahren. Auf Teilflächen der genannten Grundstücke Fl.-Nr. 692 und 700 der Gemarkung Ebern werden Flächen gem. §6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.

Nachdem gemäß §1a Abs.2 BauGB die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wurde u.a. diese Flächen durch den Stadtrat Ebern im Rahmen der Alternativenprüfung als besonders geeignet angesehen, um im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Für die Flächen liegen konkrete Anfragen von Projektentwicklern vor, sodass eine zeitnahe Umsetzung gewährleistet ist.

Dadurch, dass der Bebauungsplan „Mittelweg“, beziehungsweise dessen 1. Änderung an den beiden Standorten keine Bebauung mit Wohn- und Geschäftsräumen vorsehen, ist ein Änderungsverfahren erforderlich.

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 abgesehen. Ebenso wird kein Umweltbericht nach §2a BauGB angefertigt.

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 Teilfortschreibung 2018 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 Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.).

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 Bestand an Versorgungsleitungen vorhanden, welcher nachrichtlich übernommen wurde. Dieser umfasst bestehende Wasserleitungen und Entwässerungskanäle.

Ein umfangreicher Bestand an Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH ist im Planungsgebiet vorhanden. Nachfolgend befindet sich ein Auszug aus dem Bestandsplan.

Zu den 20-kV-Mittelspannungskabeln ist ein Bauschutzbereich von beiderseits 0,5m einzuhalten.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeinde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

**Die Lage des Privatkundenkabels auf dem Grundstück Fl.-Nr. 692 Gemarkung Ebern muss vorab verifiziert werden. Eine eventuelle Verlegung erfolgt auf Kosten des Bauherrn.**



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

##### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebern sind die überplanten Bereiche als Grünflächen dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 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.

##### **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**

Die beiden Teilbereiche befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mittelweg“ der Stadt Ebern.

Dieser weist für beide Teilbereiche öffentliche Grünflächen aus. Der überplante Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 700 der Gemarkung Ebern liegt zudem im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelweg“ aus dem Jahr 2001 und ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittelweg“ sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2001 treten mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelweg“ außer Kraft. Bauplanungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich somit aus der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Hinsichtlich der benachbarten Sportanlagen wird auf Ausführungen zum Immissionsschutz verwiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Erweiterungsabsichten der umliegenden Sportstätten berührt oder eingeschränkt.

#### **5. Angaben zum Plangebiet**

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

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Ebern, an der Gymnasiumstraße der Hauptverbindung von der Coburger zur Gleusdorfer Straße, welche beide die historische Altstadt mit der Bundesstraße 4 verbinden. Das Gebiet befindet sich südlich des Angerbachs in dessen Talgrund. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,48 Hektar und gliedert sich in zwei Teilbereiche.

###### Teilbereich 1:

Die Fläche an der Angerstraße (Fl.-Nr. 692, Gemarkung Ebern) liegt zwischen der gleichnamigen Straße und der städtischen Tennissportanlage. Die Fläche ist als Grünfläche und für Stellplätze genutzt und grenzt im Westen an Wohnbebauung, im Norden an Tennissportanlagen, im Süden an die Angerstraße und im Osten an die Gymnasiumstraße. Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen 264 und 267 Metern über NN und besitzt kein natürliches Gefälle. Höhenunterschieden resultieren aus vergangenen Aufschüttungen.

#### Teilbereich 2:

Die Fläche 2 befindet sich südlich einer Bäckerei an der Gymnasiumstraße (Fl.-Nr. 700, Gemarkung Ebern), im Süden grenzt die Lützeleberner Straße an, im Osten das Vereinsheim des TV Ebern sowie ein Lärmschutzwall und der dahinterliegende Fußballplatz. Die Gymnasiumstraße begrenzt den Geltungsbereich nach Westen. Es handelt sich hier ebenfalls um eine städtische Grünfläche, eine weitergehende Nutzung ist nicht erkennbar.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von 266 und 270 Metern über NN und fällt nach Westen zur Gymnasiumstraße ab.

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings kann ob der Talgrundlage hoch anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, die Gebäude insbesondere im UG fachgerecht gegen drückendes Wasser abzusichern. Bei der Gründung ist zu beachten, dass das Grundstück Fl.-Nr. 692 der Gemarkung Ebern früher im tatsächlichen Überschwemmungsgebiet des Angerbachs gelegen war.

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Verrohrung und einer ggf. erforderlichen Sanierung bzw. Öffnung der Verrohrung darf die Rohrleitung des Angerbaches nicht überbaut werden.

Im Bereich der Verrohrung wurde keine Überschwemmung durch ein hundertjähriges Hochwasser ermittelt. Eine Überrechnung eines Extremhochwassers liegt nicht vor. Da die Fläche 1 jedoch im Taltefpunkt liegt, muss damit gerechnet werden, dass es bei Extremereignissen oder Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommt. Die bauliche Nutzung ist dementsprechend anzupassen:

Bodenebene Öffnungen für Türen und Fenster oder Kellerlichtschächte sind zu vermeiden bzw. durch anderweitige Maßnahmen (beispielsweise Stufe, Rampe oder Ummauerung, etc.) zu schützen.

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

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.

## **5.2. Vegetation**

Bei der Baufläche handelt es sich um zwei von Bebauung, Sportstätten und Verkehrswegen umgebene Grünflächen mit bestehenden Nebengebäuden inkl. Zufahrten und Stellflächen.

In Teilfläche 1 befindet sich Gehölzbestand als Eingrünung entlang der Einfriedung der Tennisplätze. Dieser wird soweit möglich erhalten, jedoch ist davon auszugehen, dass ein Teil bei Baumaßnahmen beseitigt wird.

In Teilfläche 2 befindet sich Gehölzbestand im Nordosten im Bereich des Lärmschutzwalls. Hier wird ein Teil der Gehölze bei Baumaßnahmen beseitigt werden. Der Erhalt der Einzelbäume auf

den überbaubaren Flächen ist nicht explizit festgesetzt. Allerdings sind die Bauherren beim Bauantrag angehalten, den Erhalt einer möglichst großen Zahl an Einzelbäumen sicherzustellen.

Es liegt im Interesse des Naturschutzes, dass in den hier überplanten Flächen eine möglichst verdichtete Bebauung erfolgen kann, um im Gegenzug andere Flächen, gerade im Außenbereich von Bebauung freizuhalten.

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

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ebern:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
692	Teilfläche	700	Teilfläche
733/3	Teilfläche, Lützeleberner Straße		

Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Stadt Ebern, mit der Planung besteht Einverständnis.

Die Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 692 geht mit dem Abbruch dreier Nebengebäude einher.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Mischgebiet:	4.580 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	230 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>4.810 m<sup>2</sup></b>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Geplant ist eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, wobei ein großer Anteil der entstehenden Wohneinheiten vor dem Hintergrund des demographischen Wandels barrierefrei gestaltet werden soll.

In gestalterischer Hinsicht erlauben die Festsetzungen den Bauherren eine möglichst große Freiheit bei der Umsetzung von Bauvorhaben.

Die festgesetzte Baugrenze sichert einen einzuhaltenden Mindestabstand von der Grundstücksgrenze von 3,00 Metern. Es wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten sind, mindestens jedoch drei Meter. Alle erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen erfolgt aus dem landesplanerischen Leitbild einer verdichteten Bebauung i.S.d. §1a Abs.2 BauGB.

Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben einen barrierefreien Zugang.

Bezüglich einer erforderlichen hochwasserangepassten Bauweise wird auf Punk 5.1 dieser Begründung verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Ebern vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die

Nachverdichtung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

### 7. Verkehrskonzeption

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

Durch die bestehenden Erschließungsanlagen ist eine ausreichende Berücksichtigung des fußläufigen Verkehrs gewährleistet. Der gegenwärtige informelle Fußweg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 692 Gemarkung Ebern wird entlang der Grundstücksgrenze neu angelegt, um bestehende Wegeverbindungen zu erhalten.

Die Lage und Anbindung des Gebietes ermöglichen den Verzicht der zukünftigen Bewohner auf motorisierten Individualverkehr.

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

Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit Stellplätze mit einem Carport zu überbauen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis kann dabei auch durch Stellplätze im Untergeschoss von Gebäuden erbracht werden.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 700 der Gemarkung Ebern können die Stellplätze auch auf dem Grundstück Fl.-Nr. 699 Gemarkung Ebern nachgewiesen werden.

Die Zufahrt auf das Grundstück Fl.-Nr. 700 erfolgt über die Lützeleberner Straße.

Das Grundstück Fl.-Nr. 692 der Gemarkung Ebern ist von der Angerstraße erschlossen.

Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Um eine Beeinträchtigung der erforderlichen Sichtdreiecke zu vermeiden, wurde eine Oberkante von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80m festgesetzt.

### 8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der 3. Änderung 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, 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.

Bei allen Baumpflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 80 cm.

Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm.

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

#### Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Eberesche, Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*)

Hainbuche, Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Salweide (*Salix caprea*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche, Sommereiche (*Quercus robur*)

Vogelkirsche, Süßkirsche (*Prunus avium*)

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten geeignet.

Sträucher:

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

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

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

## 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. 692 Gemarkung Ebern in der Angerstraße und für das Grundstück Fl.-Nr. 700 Gemarkung Ebern in der Gymnasiumstraße vorgesehen.

Im angenommenen wasserwirtschaftlichen Worst-Case Fall einer Bebauung der Fl.-Nr. 692 Gemarkung Ebern mit zwei Sechsfamilienhäusern und einer Bebauung der Fl.-Nr. 700 Gemarkung Ebern mit 20 Plätzen für betreutes Wohnen würde der Spitzenabfluss 0,29l/s betragen, was den Entwässerungseinrichtungen problemlos zugeführt werden kann.

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 ebenfalls in bestehende Kanäle eingeleitet.

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.

Nimmt man die maximal mögliche Versiegelung unter Berücksichtigung der Niederschlagswerte für diesen Bereich der Stadt Ebern an, so sind  $r_{15,1}=38,20\text{l/s}$  und  $r_{10,1}=46,10\text{l/s}$ . Auch diese Mengen können den Entwässerungseinrichtungen problemlos zugeführt werden.

### 9.2. Versorgung mit Wasser, 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. 692 Gemarkung Ebern in der Angerstraße und für das Grundstück Fl.-Nr. 700 Gemarkung Ebern in der Lützeleberner Straße vorgesehen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Der Bedarf für die Vorhaben kann als untergeordnet eingestuft werden.

Das Hydrantennetz im Umfeld ist ausgebaut, Flächen für den abwehrenden Brandschutz sind in ausreichendem Maße vorzusehen. Eine Erreichbarkeit der Flächen ist über angrenzende Verkehrswege sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Stromversorgung ist aus dem bestehenden Netz möglich.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen. Bestandsanlage der Deutschen Telekom sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden und bleiben erhalten.

### **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Haßberge. Die Behälter sind an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

## **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**

Immissionen aus der Landwirtschaft sind nicht erkennbar. Die überplanten Flächen sind jedoch Emissionen aus den Bereichen Verkehr, Gewerbe und Sport ausgesetzt, weshalb im Zuge einer lärmtechnischen Untersuchung die Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte nach den einschlägigen Normen und Richtlinien untersucht wurde.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass zu keiner Zeit Überschreitungen der einzuhaltenden Orientierungs- Richt- oder Grenzwerte auftreten. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Die lärmtechnische Untersuchung ist als Anlage Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelweg“.

#### **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.

### **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. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

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. Umweltbericht**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren nach §13a ist von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

### **13. Anlagen**

Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg:  
Lärmtechnische Untersuchung zur 3. Bebauungsplan-Änderung „Mittelweg“, Stadt Ebern.  
14.05.2020, geändert am 30.09.2020

Aufgestellt:



Kronach, den 29.10.2020

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