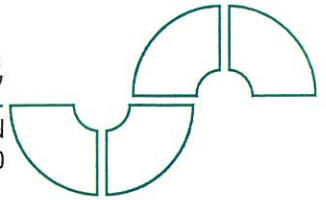


PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-98003-40



BEGRÜNDUNG

zur

2. Bebauungsplan-Änderung „Steinberg Ost“

Stadt Ebern

Landkreis Haßberge

Satzung vom 25.09.2008

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
2	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	4
2.1	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2.2	Vorgesehene Änderungen	5
3	UMWELTBERICHT	6
4	EINWIRKUNGEN AUF DEN ÄNDERUNGSBEREICH	9
5	BETEILIGTE FACHSTELLEN	9

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Für das Baugebiet Steinberg Ost in Ebern wurde im Jahr 1986 ein Bebauungsplan aufgestellt, der bisher einmal geändert wurde.

Aufgrund aktueller Anfragen zur Erweiterung des Baugebietes am Nordrand sowie dem Wunsch der Stadt, bei den Eigentümern von noch unbebauten Parzellen durch Änderung zu restriktiver Festsetzungen die Baubereitschaft zu fördern, hat der Stadtrat am 29.05.2008 beschlossen, den Bebauungsplan im entsprechend zu ändern. Die Änderung soll im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind¹. Der Entwurf wurde vom Stadtrat am 24.07.2008 beschlossen.

Mit der Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplanes ist die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt worden.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Das Baugebiet inklusive der vorgesehenen Erweiterung im Norden ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist somit nicht erforderlich.

1.3 Verfahrensschritte

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

29.05.2008	Aufstellungsbeschluss zur Änderung
24.07.2008	Beschluss des Entwurfs
02.08.2008	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11.08. – 12.09.2008	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
25.09.2009	Beratung der Anregungen im Stadtrat
25.09.2009	Satzungsbeschluss
Oktober 2009	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

¹ Beschluss der Stadt Ebern vom 29.05.2008

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

2.1 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den bisherigen Bebauungsplan „Steinberg Ost“ sowie die Erweiterungsfläche im Norden und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Flur-Nrn. 480/5, 486, 486/7, 525, 531 bis 538, 567, 567/4 und Teile der Flur-Nrn. 484 (Gereuther Weg), 485 (Zum Steinbruch), 519, 522, 523 und 523/1
- Im Osten: durch die Flur-Nrn. 519, 580/1, 580/8, 580/9, 580/24, 580/25, 580/27, 580/29, 580/35, 580/49, 580/50, 580/51, 580/53, 580/57, 580/59, 580/62, 580/64, 580/111 und Teile der Flur-Nr. 577 (Kapellenstegsweg), 580/4, 583/14 (Egerländer Straße), 656/20 (Breslauer Straße), 580/56 (Schönhengststraße)
- Im Süden: durch die Flur-Nrn. 603, 603/1, 604, 632/5, 634/1, 634/2, 634/3, 642, 642/4, 642/5, 642/6, 642/7, 634/37, 643/2 (Franz-Schubert-Weg), 644/6, 647, 650, 678 (Coburger Straße), 678/1, 678/7 und Teile der Flur-Nrn. 582/1 (Max-Reger-Straße), 602/8, 634 (Albrecht-Dürer-Straße),
- Im Westen: durch die Flur-Nrn. 445/8, 445/9, 480/3, 545, 545/1, 549/2, 605 und Teile der Flur-Nrn. 484 (Gereuther Weg), 571 und 577 (Kapellenstegsweg)

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ebern mit einer Gesamtfläche von ca. 31,6 ha:

Flur-Nrn. 486/3 bis 486/6, 519/2 bis 519/4, 540, 541, 541/1 bis 541/3, 542, 542/1 (Gereuther Weg), 543, 544, 544/1 bis 544/4, 544/6, 544/7, 551, 551/1 bis 551/4, 551/5 (Wichernweg), 551/6 bis 551/9, 552, 552/1 bis 552/6, 553 (Adam-Riese-Straße), 555, 555/2 bis 555/9, 555/11 bis 555/13, 555/15 bis 555/20, 556/1 bis 556/3, 558/1 (Wichernweg), 558/2, 560/1 bis 560/7, 560/9 bis 560/14, 560/16 bis 560/25, 561/1, 562, 563/2 bis 563/8, 563/10 bis 563/12, 564, 564/1 bis 564/3, 564/6, 564/8 bis 564/16, 565, 565/2, 565/3 (Adolf-Kolping-Straße), 565/4 (Adam-Riese-Straße), 565/6 bis 565/8, 565/10, 565/12 bis 565/14, 565/16 (Adam-Riese-Straße), 565/17, 566, 567/2, 567/3, 568, 569, 570, 570/1, 571/1 (Adolf-Kolping-Straße), 572/2 bis 572/23, 573, 573/1, 574, 574/1 bis 574/4, 574/6, 575, 576, 580/34, 580/54, 583/1 bis 583/13, 583/16, 585/1, 585/2, 585/4 bis 585/8, 585/9 (Troppauer Straße), 585/10 bis 585/22, 588/2, 588/3, 589/1 bis 589/7, 590, 590/1, 590/2, 590/3 (Friedrich-Fröbel-Weg), 590/4, 590/5, 591, 591/1 (Beethovenstraße), 591/2 (Brahmsstraße), 591/3 (Beethovenstraße), 591/4 (Haydnstraße), 591/5 bis 591/37, 595, 595/1 bis 595/3, 595/7 bis 595/11, 596, 596/1, 596/2, 597, 597/1, 597/2, 597/3 (Haydnstraße), 597/4, 597/5, 598, 598/1, 599, 599/2 bis 599/4, 601, 601/1

bis 601/5, 602, 602/1 (Richard-Wagner-Straße), 602/4, 602/5, 602/6 (Haydnstraße), 602/7, 602/9 bis 602/16, 604/1, 604/2, 643 (Franz-Schubert-Weg), 644, 644/1, 644/2, 644/4, 644/7 bis 644/9, 651 (Beethovenstraße), 652, 652/1 bis 652/11, 652/13 bis 652/15, 653, 655 (Schlesierstraße), 655/1 bis 655/4, 655/6 bis 655/13, 655/15 bis 655/25, 655/27, 655/30 bis 655/35, 656/1, 656/7 bis 656/19, 656/21 bis 656/24, 657, 657/1, 657/3, 657/9 bis 657/11, 658, 660/2, 660/3 (Sudetenstraße), 660/6, 663, 663/1 bis 663/5, 663/7 bis 663/24, 663/26, 663/27, 663/30 (Danziger Straße), 663/32 bis 663/37

und Teile der Flur-Nrn. 484 (Gereuther Weg), 485 (Zum Steinbruch), 519, 522, 523, 523/1, 571, 577 (Kapellenstegsweg), 580/4, 582/1 (Max-Reger-Straße), 583/14 (Egerländer Straße), 602/8, 634 (Albrecht-Dürer-Straße), 656/20 (Breslauer Straße) und 580/56 (Schönhengststraße)

2.2 Vorgesehene Änderungen

Am Nordrand des bisherigen Baugebietes wird eine zusätzliche Bauzeile vorgesehen, die Parzellen umfasst, die z. T. bereits bebaut sind. Die Erschließung erfolgt von Süden über die bereits bestehende Bauzeile, weshalb die Eintragung von Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich ist.

Hier sind Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Des Weiteren werden zur Förderung der Baubereitschaft einige Festsetzungen für das gesamte Baugebiet wie folgt geändert:

- Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind zulässig.
- Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1 Meter ist gestattet. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen.
- Es sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
- Ein Kniestock von max. 1,20 m ist zulässig.
- Zur Dachdeckung dürfen im Hinblick auf die bereits im Baugebiet verwendeten Farben rot-, braun- und schwarzgetönte Materialien verwendet werden.
- Dachaufbauten sind zulässig. Dachgauben dürfen auf drei Fünftel der Dachlänge errichtet werden. Bei Einzelgauben wird die maximale Länge auf 5 m festgelegt. Werden mehrere Gauben errichtet, ist untereinander ein Abstand einzuhalten, der mindestens die Hälfte der längsten Gaubenlänge beträgt. Die Dachgauben dürfen eine Höhe von 1,25 nicht überschreiten. Die Fensterbrüstungen müssen in der Dachebene liegen. Bei Dachausbauten ist Art. 45 BayBO zu beachten.
- Die Dächer der Garagen sind als Sattel-, Walmdächer oder flach geneigte Dächer auszuführen. Dachneigung und Dachdeckung sind an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Garagen sind aufeinander abzustimmen. Flach geneigte Garagendächer sind zu begrünen.
- Als Einfriedungen der Grundstücke sind an den Verkehrsflächen nur Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe, ggf. auf max. 0,20 m hohem Sockel, zulässig. Die Zäune sind aus grünordnerischen Gründen mit Gehölzen zu hinterpflanzen (z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose). Im Sichtbereich von

Straßeneinmündungen dürfen diese aus Sicherheitsgründen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin (Nordrand des Baugebiets) sind keine Zaunsockel zulässig, um die Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten. Die Garagenvorplätze müssen im Abstand von wenigstens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie außerhalb der Einfriedung liegen, um einen Stauraum auf dem Grundstück zu schaffen.

Die übrigen Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

3 UMWELTBERICHT

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im Vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

Nachfolgend ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dargestellt².

Eingriffskompensation Natur und Landschaft gemäß Matrix

Auszugehen ist gemäß der Matrix von den nachfolgenden Vorüberlegungen:

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und das Schutzgut Landschaftsbild sowie ihre Wirkungsfaktoren auf die Flora und Fauna sind abzuschätzen. Hierzu ist im ersten Schritt eine Erfassung und Bestandsaufnahme vorzunehmen, die gemäß der Matrix zu bewerten ist.

1. Erfassung und Bewertung / Bestandsaufnahme

Die zur Bebauung vorgesehene Erweiterung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Ebern, für welche eine Einschätzung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Eingriffe auf die Schutzgüter und eine Bewertung vorzunehmen ist:

Feststellung der Umgriffsfläche

Fl.Nr.	Betroffene Fläche in m ²	Nutzung zum Beurteilungszeitpunkt
555	484 m ²	Gebäude- Freifläche, Wohnen
555/15	479 m ²	Gartenland
555/16	581 m ²	Gartenland
555/17	274 m ²	Gebäude- Freifläche, Wohnen
563/7	789 m ²	Ackerland / Grünland
563/8	394 m ²	Gebäude- Freifläche, Wohnen
564/12	909 m ²	Ackerland / Grünland
Summe:	3.910 m²	
Abzug:	-1.152 m²	Gebäude- Freifläche, Wohnen bereits vorhanden
Zu berücksichtigten	2.758 m²	Fläche für die Anwendung der Ausgleichsmatrix

Die Bestandsaufnahme ergibt, dass Überlegungen zur Eingriffsregelung für einen Flächenbedarf von 3.910 m² anzustellen sind, welche in das Bewertungsergebnis einfließen müssen. Hiervon können die schon bestehenden Gebäude- und Freiflächen für Wohnen in Abzug gebracht werden, weil vom Bestand keine Eingriffe erfolgen. Zu Berücksichtigten sind somit 2.756 m². Im 2. Schritt sind die Auswirkungen des Eingriffs auf den Naturhaushalt zu erfassen.

² Ermittlung und diesbezüglicher Text stammen von der Stadt Ebern

2. Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Die Planänderung führt hinsichtlich des zur Überplanung vorgesehenen Lebensraumes zu möglichen Veränderungen der Flora und Fauna. Da es gilt, die Lebensräume der Arten und Schutzgüter im Plangebiet zu erhalten, müssen die Auswirkungen der Planung sowie die Wirkungsfaktoren auf das Klima, Luft, Boden und Wasser etc. ermittelt und der durch die Flächenausweisung entsethende Konflikt erfasst werden. Die Eingriffe müssen in ökologischer Hinsicht bezüglich der Nutzungsfunktionen und Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild abgearbeitet werden. Die zu erwartenden Einwirkungen auf das Grund- und Niederschlagswasser sind festzustellen.

a) Schutzgut Arten und Lebensräume:

Auswirkungen zum des Schutzgut „Arten und Lebensräume“ sind hinsichtlich der zur Überplanung vorgesehen Acker-, Grünland und Gartenlandflächen zu erwarten, die einer Beurteilung bedürfen. Für die bereits vorhandenen Gebäude- und Freiflächen sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, weil keine Veränderungen der Nutzung erfolgen. In der geplanten Erweiterungsfläche des Baugebietes liegen nur Flächen, die nach der Wertung lediglich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut haben. Die Auswirkungen werden nachfolgend gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren festgelegt. Maßnahmen der Durchgrünung zur Lebensraumverbesserung sind einzustellen.

b) Schutzgut Wasser:

Bereiche von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind durch die Planung nicht berührt. Grundwassereinzugsbereiche sind nicht betroffen. Mit einer Grundwasserabsenkung durch die Bebauung ist nicht zu rechnen. Wasserrückhaltungen werden aufgrund des minimalen Eingriffs nicht für notwendig erachtet. Die Wasserrückhaltung kann durch Maßnahmen in Form der Sammlung des Niederschlagswassers z.B. für Gartenbewässerung minimiert werden. Oberflächenwässer und Überschwemmungsbereiche sind nicht vorhanden, so dass der Eingriff nicht erheblich ist. Die abschätzbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind damit eher minimal.

c) Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad kann durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird angezeigt. Die textlichen Festsetzungen der Planung können insoweit angepasst werden.

d) Schutzgut Luft / Klima:

Durch die Bebauung wird nach Einschätzung der Planung weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt, so dass hinsichtlich der zu beurteilenden Luft und der klimatischen Bedingungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

e) Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt im Weiteren eher wenig exponierte und die für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung bedeutsamen Bereiche, da es im Wesentlichen an schon vorhandene und im Norden an intensiv genutzte Ackerflächen angrenzt.

3. Maßnahmen für Natur und Landschaft

Der Umfang der Flächenversiegelung wird durch die anzupassenden textlichen und planlichen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung „Steinberg Ost“ auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, da der Eingriff vom Landratsamt Haßberge als geringfügig bewertet wird, wobei darauf hingewiesen ist, dass u. a. eine randliche Eingrünung der Bauflächen erfolgen kann. Daneben sind Ergänzungen der textlichen Festsetzungen erforderlich, die auch in planzeichnerischer Hinsicht darzustellen sind.

Der Flächenverlust sowie die Eingriffe aus den zu bewertenden Wirkungsfaktoren werden somit eher als geringfügig eingeschätzt, da vor allem landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen (Gartenland, Acker- und Grünlandflächen bzw. ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften) betroffen sind. Auch das Landschaftsbild erhält nach Einschätzung der Planung in seiner durch die Planung erfolgende Veränderung keine wesentliche Beeinträchtigung. Ausreichende Luft- und Klimaverhältnisse sind nach wie vor gegeben. Die möglichen negativen Auswirkungen für die zu berücksichtigenden Schutzgüter werden durch die ergänzenden planzeichnerischen und textlich festgesetzten Vorgaben minimiert.

4. Feststellung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken ist festgestellt. Der Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild stellt sich gemäß der Matrix 7 des Leitfadens wie folgt dar.

Die Planfläche ist nach den abzuarbeitenden Bewertungskriterien in Einschätzung der Planung der Kategorie I, das sind Gebiete geringer Bedeutung wie

- Ackerflächen
- intensiv genutzte bzw. zu pflegende Grünflächen
- Gartenflächen

einzustufen.

Die Planänderung sieht die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist daher der Gebietstyp A (hoher Versiegelungsgrad) mit einem Ausgleichsflächenfaktor von 0,3 bis 0,6 heranzuziehen.

Da auf den einzelnen Baugrundstücken in Ergänzung der textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen u.a. umfassende randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen erfolgen müssen, ist bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.758 m² mit dem Faktor 0,3 multipliziert, ein Ausgleichsbedarf von **827 m²** festgestellt (Berechnung: siehe nachfolgende Tabelle).

Die Auflistung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Leitfaden Abb. 2) und der Matrix (Leitfaden Abb. 7) zur Festlegung der Kompensationsfaktoren kann unterbleiben. Diese kann im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nachgelesen werden.

Tabellarische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsschwere	Faktor für Komp.	Fläche	Ausgleichsbedarf
A 1	0,3	2758 m ²	827,4 m ²
Summe Ausgleichsbedarf (2.756 m ² * 0,3 = 827,4 m ²)			~ 827 m ²

Da gegenüber der bisherigen Nutzung keine wesentliche Beeinträchtigung der zu berücksichtigenden Schutzgüter zu erwarten ist, kann der erforderliche Ausgleich aufgrund der Größe der Baugrundstücke bei intensiver Durchgrünung mit Verzicht auf Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen als ausreichend erachtet werden, wenn verbindlich festgesetzt wird, dass u. a. drei großkronige Stammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Nuss etc.) auf den nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen des jeweiligen Baurechtes anzupflanzen sind.

4 EINWIRKUNGEN AUF DEN ÄNDERUNGSBEREICH

Aufgrund der Lage des Baugebietes an der Kreisstraße St 2278 ergibt sich angesichts der gestiegenen Verkehrsbelastung, dass die bisher nur empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen nunmehr festgesetzt werden.

5 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Änderungsverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Regierung von Unterfranken
3. Staatliches Bauamt Schweinfurt
4. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
5. Vermessungsamt Schweinfurt
6. Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Nach entsprechender Behandlung im Stadtrat erfolgt der Satzungsbeschluss. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Planänderung dann rechtsverbindlich.

Aufgestellt:
Bamberg, den 24.07.2008
Ergänzt am 25.09.2008
Ku-08.066.7

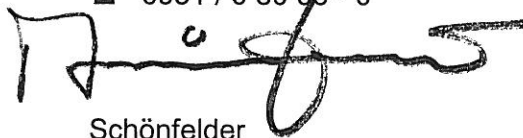
Für den Fachbereich
Bauleitplanung:

i. A.



Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder