



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

Begründung zum Vorentwurf 25. Februar 2021

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

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

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, 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 – Dörfles – 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, am 31.12.2019 bei 7.317. 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.

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 knapp 0,74 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.

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, ca. 0,74 ha große Fläche 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

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:	6.495 m ²
Verkehrsfläche	790 m ²
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	120 m ²
Summe:	7.405 m²

6.2. Bauliches Konzept / Erläuterung der Festsetzungen

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 648 der Gemarkung Ebern wird abgebrochen.

In dem Bereich wird ein Baufenster für Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 650 der Gemarkung Ebern wird ein weiteres Baufenster für Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die festgesetzte Baugrenze sichert einen einzuhaltenden Mindestabstand von der Grundstücksgrenze von 3,00 Metern. 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, sowohl im EG, als auch nach Süden im KG.

Um unerwünschten Höhenentwicklungen in der Hanglage im überplanten Bereich vorzubeugen, wurde eine Höhenlage der baulichen Anlagen im Bezug auf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante festgesetzt.

In Punkt 1.2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird das Mittel der natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes als Bezugspunkt für die Erdgeschossrohfußbodenoberkante festgesetzt. Dadurch wird die Höhenlage konkreter

festgesetzt, als durch den reinen Verweis auf das natürliche Gelände, was zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung beiträgt. Von diesem Höhenbezugspunkt darf wiederum 0,5m nach oben und unten abgewichen werden, um späteren Anträgen auf Befreiung von dieser Festsetzung vorzubeugen. Es handelt sich bei 0,5m um eine Dimension, die hinsichtlich ihrer Auswirkungen vertretbar erscheint und nicht zu Fehlentwicklungen hinsichtlich der Höhenlage von Gebäuden führt.

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

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.

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.

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).

Die notwendigen Stellplätze sind 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 bereits 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 wurden bei der Anlage der Verkehrsflächen beachtet.

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, 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>Eberesche, Vogelbeerbaum</i>	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
<i>Hainbuche, Weißbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<i>Salweide</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>Zweiggriffeliger 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.

Im angenommenen maximal möglichen Fall einer Bebauung des Gebietes mit sieben Sechsfamilienhäusern würde der Spitzenabfluss 0,7 l/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 gedrosselt in den Angerbach eingeleitet.

Nimmt man die maximal mögliche Versiegelung unter Berücksichtigung der Niederschlagswerte für diesen Bereich der Stadt Ebern an, so ist $r_{10,1}=67,20\text{l/s}$. Nimmt man für den Angerbach als großem Flachlandbach einen Drosselabfluss von 15 l/s an (Einleitungsvolumen: 30 l/s x ha), wäre ein Retentionsbecken von ca. 70m³ einzurichten. Es ist zu bedenken, dass die Verrohrung unter der Staatsstraße 2278 ausreichend dimensioniert sein muss, um den Havariefall infolge von Starkregenereignissen abzudecken.

Wasserrechtliche Erlaubnisse sind 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.

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.

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

Relevante Immissionen aus der gewerblichen Wirtschaft sind nicht erkennbar. Immissionen durch die angrenzende Kindertagesstätte sind entschädigungslos hinzunehmen.

Verkehrslärm:

- Grundsätzlich sind nach den schalltechnischen Orientierungswerten für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 in einem Allgemeinen Wohngebiet 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.
- Von den genannten Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 in einem Allgemeinen Wohngebiet 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden. Es können hier insbesondere an Verkehrsachsen die Immissionsgrenzwerte des §2 der 16. BImSchV von 59dB(A) tags und 49dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet zur Bewertung der Belange des Immissionsschutzes herangezogen werden.
- 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. Gegebenenfalls kann es jedoch aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastung zu einer geringfügigen Überschreitung von Orientierungswerten kommen, weswegen nach Süden der Einbau von entsprechend dimensionierten Schallschutzfenstern oder die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite empfohlen wird.

- Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Straße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.
- Nach der Straßenverkehrszählung 2015 sind 2.446 KFZ, darunter 110 SV anzunehmen.

Überschlägige Berechnung nach Anlage 1 zur Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Der Beurteilungspegel $L_{r,N}$ in dB(A) für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) werden für einen Fahrstreifen nach folgenden Gleichungen berechnet:

$$L_{r,N} = L_{m,N} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_{S\perp} + D_{BM} + D_B + K$$

Folgende Verkehrsstärken werden zugrunde gelegt:
maßgebende stündlichen Verkehrsstärke M (in Kfz/h):

$$M = 0,008 \text{ DTV (2.446 KFZ)} = \mathbf{20 \text{ Kfz/h}}$$

maßgebender Lkw-Anteil p (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht) am Gesamtverkehr: **10 %**

Ausgangsberechnung:

$$L_{m,N} = 37,3 + 10 \cdot \lg[M(1+0,082p)] \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,N} = 37,3 + 10 \cdot \lg[20(1+0,082 \cdot 0,1)] \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,N} = \mathbf{50,35 \text{ dB(A)}}$$

Korrektur Höchstgeschwindigkeit:

$D_v = \mathbf{-4 \text{ dB(A)}}$; zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50km/h;
(nach Diagramm II: Korrektur D_v in dB(A) für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil p)

Korrektur Straßenoberfläche:

$D_{StrO} = \mathbf{0}$; Korrekturfaktor nicht begründet.

Korrektur Steigung und Gefälle:

$D_{Stg} = \mathbf{0}$; Steigung unter 5%

Korrektur Abstand Immissionsort-Emissionsort:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 10 \cdot \lg(s_{\perp}) - 0,0142 \cdot (s_{\perp})^{0,9} \text{ dB(A)}$$

$$D_{S\perp} = 15,8 - 10 \cdot \lg(24) - 0,0142 \cdot (24)^{0,9} \text{ dB(A)}$$

$$D_{S\perp} = \mathbf{1,75 \text{ dB(A)}}$$

Korrektur Höhenniveau Immissionsort-Emissionsort:

D_{BM} . Höhenniveau: +2m

$$D_{BM} = -4,8 \cdot \exp[-((h_m/s_{\perp}) \cdot (8,5 + (100/s_{\perp})))^{1,3}]$$

$$D_{BM} = -4,8 \cdot \exp[-((2/24) \cdot (8,5 + (100/24)))^{1,3}]$$

$$D_{BM} = \mathbf{-2 \text{ dB(A)}}$$

Korrektur Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten, bauliche Maßnahmen und Reflexionen:

D_B ; im Rahmen der Überblicksberechnung ausgespart.

Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen:
K=0; nicht vorhanden.

Ergebnis:

$$L_{r,N} = L_{m,N} + D_V + D_{StrO} + D_{Stg} + D_{S\perp} + D_{BM} + D_B + K$$

$$L_{r,N} = 50,35 \text{ dB(A)} - 4 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 1,75 \text{ dB(A)} - 2 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)}$$

$$L_{r,N} = 46,1 \text{ dB(A)}$$

Es ist auf Grundlage der überschlägigen Berechnung davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des Einmündungsverkehrs der Orientierungswert von 45dB(A) nachts vermutlich knapp nicht eingehalten werden kann. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 49dB(A) wird wohl eingehalten. Da sich der überschlägig ermittelte Wert deutlich näher an dem Orientierungswert der DIN 18005, als an dem Grenzwert der 16. BImSchV befindet, ist Annahme der Einhaltung ausreichend begründet. Es wird klargestellt, dass die angestellte überschlägige Berechnung keine schalltechnische Untersuchung ersetzt.

Die zwingende Erforderlichkeit der Durchführung einer derartigen Untersuchung wird auf Grundlage der angestellten überschlägigen Bewertung in Verbindung mit der bestehenden Nutzung benachbarter Grundstücke allerdings nicht angenommen.

Überschlägige Berechnung nach Anlage 1 zur Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Der Beurteilungspegel $L_{r,T}$ in dB(A) für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) werden für einen Fahrstreifen nach folgenden Gleichungen berechnet:

$$L_{r,T} = L_{m,T} + D_V + D_{StrO} + D_{Stg} + D_{S\perp} + D_{BM} + D_B + K$$

Folgende Verkehrsstärken werden zugrunde gelegt (gem. DIN 18005):
maßgebende stündlichen Verkehrsstärke M (in Kfz/h):

$$M = 0,06 \text{ DTV (2.446 KFZ)} = 147 \text{ Kfz/h}$$

maßgebender Lkw-Anteil p (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht) am Gesamtverkehr: **20 %**

Ausgangsberechnung:

$$L_{m,T} = 37,3 + 10 \cdot \lg[M(1 + 0,082p)] \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,T} = 37,3 + 10 \cdot \lg[147(1 + 0,082 \cdot 0,2)] \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,T} = 59,04 \text{ dB(A)}$$

Korrektur Höchstgeschwindigkeit:

$D_V = -4 \text{ dB(A)}$; zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50km/h; nach Diagramm II : Korrektur D_V in dB(A) für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil p

Korrektur Straßenoberfläche:

$D_{StrO} = 0$; Korrekturfaktor nicht begründet.

Korrektur Steigung und Gefälle:

$D_{Stg} = 0$; Steigung unter 5%

Korrektur Abstand Immissionsort-Emissionsort:

$$D_{S\perp} = 15,8 - 10 \cdot \lg(s_{\perp}) - 0,0142 \cdot (s_{\perp})^{0,9} \text{ dB(A)}$$

$$D_{S\perp} = 15,8 - 10 \cdot \lg(24) - 0,0142 \cdot (24)^{0,9} \text{ dB(A)}$$

$$D_{S\perp} = 1,75 \text{ dB(A)}$$

Korrektur Höhenniveau Immissionsort-Emissionsort:

D_{BM} . Höhenniveau: +2m

$$D_{BM} = -4,8 \cdot \exp[-((h_m/s_{\perp}) \cdot (8,5 + (100/s_{\perp})))^{1,3}]$$

$$D_{BM} = -4,8 \cdot \exp[-((2/24) \cdot (8,5 + (100/24)))^{1,3}]$$

$D_{BM} = -2\text{dB(A)}$

Korrektur Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten, bauliche Maßnahmen und Reflexionen:

D_B ; im Rahmen der Überblicksberechnung ausgespart.

Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen:

$K=0$; nicht vorhanden.

Ergebnis:

$L_{r,T} = L_{m,T} + D_V + D_{Stro} + D_{Stg} + D_{S\perp} + D_{BM} + D_B + K$

$L_{r,T} = 59,04 \text{ dB(A)} - 4 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 1,75 \text{ dB(A)} - 2 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)}$

$L_{r,T} = 54,8 \text{ dB(A)}$

Es ist davon auszugehen, dass der Orientierungswert von 55dB(A) tags wohl gerade noch eingehalten werden kann. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59dB(A) wird wohl sicher eingehalten.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gegebenenfalls kann es in den zu der Staatsstraße 2278 nächstgelegenen Bereichen zu einer geringfügigen Überschreitung von Orientierungswerten für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 in einem Allgemeinen Wohngebiet 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts kommen, weswegen nach Süden der Einbau von entsprechend dimensionierten Schallschutzfenstern oder die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite empfohlen wird.

In diesem Zuge wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um auch zur Nachtzeit eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern gewährleisten zu können, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

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 $\leq 50 \text{ dB(A)}$), 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.

- 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. Sollte ein Nachweis erbracht werden, so sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Schwalbenarten (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe) sowie des Mauerseglers durchzuführen. Für jeden verlorengegangenen Nistplatz ist ein qualifizierter Nistkasten in der räumlichen Umgebung anzubringen.

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.

Kronach, den 25.02.2021



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