

Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH

Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf b. Coburg

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
E-Mail: [beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de)

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
Bardin	25.10.2019	P-2019-3087-1_S7	21.11.2019

### **Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**

**Stadt Ebern, Lkr. Haßberge: 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet  
Eyrichshof"**

#### **Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dipl.-Ing. Christian Schmidt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Das Vorhaben sieht die Gestattung eines 20 m hohen Hochregallagers statt der ursprünglich festgesetzten Bauhöhe von 10 Meter vor. Eine solche hohe und dominante Bebauung würde zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung der kleinteiligen Kulturlandschaft des Baunachgrundes und der Baudenkmäler mit Sichtbeziehung Specke, des Friedhofs mit Gruftkapelle und der Schafsscheune, alle mit Landschaftsbezug, führen.

Ganz erhebliche Beeinträchtigungen würde das als „landschaftsprägend“ kartierte bedeutende Baudenkmal Schloss Eyrichshof erfahren durch Kulissenwirkung aus dem Schlosspark und bei der Annäherung von Süden (Ebern) auf der ebenfalls denkmalgeschützten Allee her. Die erhebliche Beeinträchtigung kann aus hiesiger Sicht nur durch Begrenzung der Bauhöhe auf 10 Meter auf ein hinnehmbares Maß reduziert werden.

Zur Visualisierung ist eine realistische Darstellung der Auswirkungen nach folgenden Maßgaben erforderlich:

1. Es sind zwei Verfahren üblich: die Fotomontage (Bildverarbeitung Photoshop o.ä.) oder die computergestützte Visualisierung auf der Basis eines digitalen Geländemodells mit spezieller Software. Letztere ist vorzuziehen. Das Geländemodell sollte eine Gitterweite von 10 m nicht unterschreiten (DGM 10).
2. Vor der Errichtung der Großbauten sind Fotos der unbeeinträchtigten Landschaft aufzunehmen. Aufnahmen mit einer Brennweite von 50 mm (analog) entsprechen annähernd der realistischen Wahrnehmung des menschlichen Auges. Dieser Wert sollte verwendet werden. In jeden Fall ist Brennweite, Belichtungszeit, Kameramodell, Aufnahmezeitpunkt und Aufnahme-datum anzugeben.
3. Es ist dringend anzuraten, solche Visualisierungen durch eine spezialisierte Fachfirma und nicht durch den mit der Planung beauftragten Projektentwickler durchführen zu lassen. Namen können gegebenenfalls durch die Denkmalfachbehörde benannt werden.
4. Die Aufnahmestandorte sind durch die Denkmalbehörde, gegebenenfalls mit Unterstützung der Denkmalfachbehörde auszuwählen. Zu achten ist dabei auf historisch oder aktuell bedeutsame Aussichtspunkte, auf vielbegangene Wege oder vielbefahrene Straßen. Besonders wichtig sind historisch belegte Blickpunkte auf das jeweilige Denkmal, wie sie beispielsweise über die Grafik des 19. Jahrhunderts übermittelt wurden.
5. Zu prüfen sind vor allem Kulissenwirkungen, also Blicke, bei denen die Großbauten sich im Hintergrund des Denkmals befinden, dieses aber auch optisch bedrängen. Ebenso wichtig ist die Prüfung von Verstellungen des Denkmals im Vordergrund. In Einzelfällen können sogar Aussichten aus dem Denkmal, die durch Großbauten verstellt werden, zu prüfen sein, wenn solche Blickbeziehungen historisch belegt und begründet sind.

Es sind mindestens die beiden in der Anlage markierten Sichtachsen darzustellen.

Bis heute wurden den oben genannten Anforderungen entsprechende, durch jeden nachvollziehbar prüfbare Visualisierungen nicht vorgelegt. Eine fotorealistische, nachvollziehbare Visualisierung kann auch Argumente für den sachlichen Dialog mit den vorgebrachten berechtigten bürgergesellschaftlichen Bedenken liefern.

Daher ist weiter von einer erheblichen Beeinträchtigung des als „landschaftsprägend“ kartierten bedeutenden Baudenkmal Schloss Eyrichshof durch Kulissenwirkung aus dem Schlosspark und bei der Annäherung von Süden (Ebern) auf der ebenfalls denkmalgeschützten Allee her auszugehen.

Beeinträchtigt wird ebenfalls die kleinteilige und sensible Kulturlandschaft und deren Ausrichtung und Dominanz durch das Schloss als größten, höchsten und wichtigsten Bau. Auch diese Beeinträchtigung ist nicht zuletzt durch die Fernwirkung des übergroßen und überhohen Baus als schwerwiegend einzustufen.

Auch die Baudenkmal Gutshof/Gasthaus Specke, Friedhof mit Gruftkapelle und Schafsscheune werden erheblich beeinträchtigt.

Die Stadt Ebern wird daher gebeten, die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beizubehalten und im Einvernehmen mit dem Bauwerber nach einer vertretbaren Lösung in diesen Grenzen zu suchen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Landratsamt Haßberge  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Postfach 14 01  
97431 Haßfurt