

Stadt Ebern

Landkreis Haßberge



Entwurf

Einbeziehungssatzung

„Eichelberg Rödelsgasse“

Stadt Ebern

1. Ausfertigung



w³GEOportal

Az.: 610.1-06/135-III/2-jm
Vollzug der Baugesetze;
Einbeziehungssatzung Eichelberg Rödelsgasse Stadt Ebern



Der Stadtrat Ebern erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert am 3.11.2017 BGBl I S. 2193) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, Bay RS 2020 -1-1-l), zuletzt geändert am 15.05.2018 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466) folgende

Einbeziehungssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Im Übergang zur freien Landschaft ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer Gmkg. Eichelberg, eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind ausschließlich Pflanzarten gemäß Ziffer IV der textlichen Festsetzungen dieser Satzung beigefügten Aufzählungen zu verwenden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ebern, den 04.07.2019
Stadt Ebern

Jürgen Henhemann
1. Bürgermeister



174/1

MD	II
0,3	0,8
o	



Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Eichelberg Rödelsgasse

Rechtsgrundlagen der Ergänzungssatzung sind:

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

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

I. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend **§ 5** der BauNVO als „Dorfgebiet“ mit Zweckbestimmung Wohnbebauung mit Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Zulässig ist Wohnhausbebauung mit Garagen und Nebengebäuden

II. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauform ist offene Bauweise zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Das Oberflächenwasser wird durch Anschluss auf den Regenwasserkanal abgeleitet.

IV. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Ausgleichsflächen, Eingriffsregelung § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Das Baugebiet ist umfassend zu durchgrünen. Im Norden sind im Übergang zur freien Landschaft großzügige randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen in und auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Es sind je 500 m² Grundstückfläche grosskrönige heimische Nutzbäume auf dem Baugrundstück (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Nussbaum) zu pflanzen. Des Weiteren sind auf dem nordwestlichen Baurecht drei und auf dem nordöstlichen Baurecht 2 weitere grosskrönige heimische Nutzbäume zu pflanzen.

Apfelsorten:

Berlepsch, Bohnapfel, Ontoria, Boskoop, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Bayerische Weinbirne, Wasserbirne, Conference

Kirschensorten:

Schwarze Knorpel, Rote Knorpel, Große Prinzessin, Regina

Nusssorten:

Walnuss, Haselnuss, Esskastanie

Im Übergang zur freien Landschaft ist im Osten und im Westen eine mindestens zweireihige freiwachsende 3 m breite Hecke mit heimischen Gehölzen der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

(Hainbuche *Carpinus betulus*, **Rotbuche** *Fagus sylvatica*, **Traubeneiche** *Quercus petraea*, **Stieleiche** *Quercus robur*, **Winterlinde** *Tilia cordata*, **Haselnuss** *Corylus avellana*, **Elsbeere** *Sorbus torminalis*, **Esche** *Fraxinus excelsior*, **Eberesche** *Sorbus aucuparia*, **Feldahorn** *Acer campestre*, **Wildbirne** *Pyrus pyraeaster*, **Heckenkirsche** *Lonicera xylosteum*, **Roter Hartriegel** *Cornus sanguinea*, **Schlehe** *Prunus spinosa*, **Liguster** *Ligustrum vulgare*, **Gemeiner Schneeball** *Viburnum opulus*, **Wolliger Schneeball** *Viburnum lantana*, **Faulbaum** *Rhamnus frangula*, **Pfaffenhütchen** *Euonymus europaeus*, **Weißdorn** *Crataegus monogyna*, **Heckenrose** *Rosa arvensis*, **oder Vogelkirsche** *Prunus avium*).

Daneben sind auf planfestgesetzten Ausgleichsflächen sonstige Bepflanzungen heimischer Arten der vorstehenden Liste sowie die Ansaat von Magerrasen auf einer Breite von 7,00 m im Bereich der planfestgesetzten Ausgleichsflächen im Osten und im Westen des Baugebietes vorzunehmen.

Alle Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den Baugrundstücken sind mit Materialien in möglichst wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Die Pflanzmaßnahmen sind wie festgesetzt spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

V. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage:

Die Höhenlage der Gebäude hat sich an der natürlichen Geländeoberfläche zu orientieren. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude an den bestehenden Erschließungsanlagen wird mit 0,3 m bis 0,5 m über der natürlichen Geländeoberkante bzw. dem Gelände, je nach Lage des betreffenden Baurechts festgesetzt.

Die Vorlage der Einmessbescheinigung wird verbindlich festgesetzt.

Bauliche Gestaltung:

Im gesamten Bereich sind Sattel-, Walm-, Zelt-, und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 ° bis 48 ° zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch als Flachdach errichtet werden.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegeln verwendet werden.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser etc. sind zulässig. Die Gebäude sind als Putz- oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig. Farbliche Gestaltungen sind zulässig.

Festbrennstoff-Heizungsnutzung:

Der Einbau von Kaminen und Heizungen zur Nutzung als Festbrennstoffheizung ist gestattet. In allen Kaminen sind bei Festbrennstoffheizungsnutzung Funkschutzgitter und Prallbleche anzubringen.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,5 m, Zaun max. 1,50 m). Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig. Dieser ist in Form einer geputzten Mauer-scheibe, al Bruchsteinmauer oder Klinker zu erstellen.

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind nur in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen. Zur Einfriedung der Grundstücke dürfen dabei nur freiwachsende heimische Nutzbäume und Sträucher heimischer Art gemäß der Pflanzliste 2 verwendet werden. Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die Höhe der übrigen Einfriedungen darf maximal mit Ausnahme der Nutzbäume nicht mehr als 2,00 m betragen. Der Zaun muss aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden.

VI: Hinweise

Altlasten:

Altlasten sind nicht bekannt. Sollte bei den durchzuführenden Erdarbeiten auf etwaige, bisher nicht bekannte Altablagerungen oder Deponien gestoßen werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge – Abfallrecht- zu benachrichtigen.

Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG wird hingewiesen.

Ebern, den 04.07.2019
Bauverwaltung III/2
Entwurfsverfasser
Josef Müller



**Begründung mit Umweltbericht
der Einbeziehungssatzung „Rödelsgasse“
im Stadtteil Eichelberg, Stadt Ebern
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Satzung vom 26.06.2019



Aufstellungsbeschluss vom 11.04.2019
Bauleitplanung: Stadt Ebern

Entwurfsverfasser:
Josef Müller
Stadtplanungsamt
Verwaltungsgemeinschaft Ebern

Ebern, den 04.07.2019
Jürgen Hennemann
1. Bürgermeister

Ebern, den 04.07.2019
Josef Müller
Abteilungsleiter V



Stadt Ebern

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsverlauf und Planziele

- 1.1 Planungsveranlassung
- 1.2 Planungsabstimmung
- 1.3 Verfahrensschritte
- 1.4 Planungsgrundlagen

2. Bestandssituation im Plangebiet

- 2.1 Abgrenzung des Plangebietes
- 2.2 Bestehende Grundstückssituation
- 2.3 Städtebauliche Situation
- 2.4 Landschaftliche Situation
- 2.5 Schutzgebiete

3. Geplante / vorgesehene bauliche Nutzung

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauliche Gestaltung

4. Geplante Erschließung

5. Umweltbericht mit Ermittlung und Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Kompensation)

- 5.1 Schutzgüter und Wirkungsfaktoren nach Matrix
- 5.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft
- 5.3 Berechnung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

6. Behörden- und Fachstellenbeteiligung

7. Verfahrensschritte und weiteres Vorgehen



1. Planungsverlauf und Planziele

1.1 Planungsveranlassung

Im Nordwesten der Ortslage Eichelberg sollen oberhalb der Ortsstraße Rödelsgasse auf Teilen der Flurnummern 174/2 und 178, Gemarkung Eichelberg zwei Baurechte für Wohngebäude geschaffen werden. Der Umwelt- und Bauausschuss des Stadtrates Ebern hat hierzu mit den Beschlüssen zu TOP 153 vom 14.11.2018 (BV Christian Müller) und zu TOP 25 vom 13.02.2019 (BV Tobias Finkl und Vanessa Jankowski) dem Stadtrat Ebern empfohlen, in die Bauleitplanung einzutreten und dort Baurecht herzustellen. Gleichzeitig hat er seine Zustimmung zu den beiden geplanten Bauvorhaben erteilt.

In Vorabstimmung mit dem Landratsamt Haßberge ist das Erfordernis der Bauleitplanung angezeigt, da andernfalls die Erteilung der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann.

In Absprache mit der Fachabteilung am Landratsamt Haßberge soll nun zur Beschleunigung der Erlangung von Baurechten das Verfahren für den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgenommen werden und diese als Solche aufgestellt werden. Dabei kann von einer Umweltprüfung und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden, so dass das Verfahren in beschleunigter Form formell durchgeführt werden kann.

Innerhalb der Satzungsgrenze richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

Die Grundlagen für den Erlass der Einbeziehungssatzung wurden am 14.03.2019 in der Verwaltung (Bauamt Ebern) mit den beiden Bauwerbern und deren beauftragten Bauplaner besprochen. Dabei wurde auf die rechtlichen Grundlagen hingewiesen, dass es sich um eine Einfügesatzung in die vorhandene Umgebungsbebauung handelt, soweit keine speziellen Festsetzungen in der Satzung getroffen sind, welche auch neuzeitliche Bauweisen ermöglichen soll.

Der für die Einbeziehungssatzung erforderliche Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der und der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 11.04.2019 beraten und gefasst.

Das Verfahren zum Erlass der Einbeziehungssatzung wird vom Planungsamt der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Ebern durchgeführt.



1.2 Planungsabstimmung

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ebern vom 05.02.1997 noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist daher angezeigt. Die Anpassung der erforderlichen Änderung wird in der nächsten Überarbeitung und Neufassung des vorbereitenden Bauleitplanes durchgeführt.

1.3 Verfahrensschritte

Es ist geplant, die Einbeziehungssatzung Rödelsgasse nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen formellen Verfahren aufzustellen. Dabei werden die nachstehend aufgeführten Verfahrensschritte vorgenommen und in den einzelnen Verfahrensschritten zeitnah und bedarfsgerecht entsprechend den baurechtlichen Vorschriften ergänzt.

11.04.2019	Aufstellungsbeschluss
26.04.2019	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung
06.05. – 07.06.2019	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 BauGB
12.06.2019	Beratung der Anregungen im Umwelt- und Bauausschuss
26.06.2019	Satzungsbeschluss
Juli 2019	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Planungsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Verfahrens sind:

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

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.



2. Bestandssituation im Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eichelberg Rödelsgasse“ wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Fl.Nrn. 175, 174/1 Tfl., und 179 Tfl., Gmkg. Eichelberg,
- im Osten: durch die Fl.Nr. 174/2 Tfl., Gmkg. Eichelberg,
- im Süden: durch die Fl.Nrn. 17/1, 43/1, 17 Tfl., und 176 Tfl., Gmkg. Eichelberg,
- im Westen: durch die Fl.Nr. 178, Gmkg. Eichelberg

und beinhaltet Teile der Fl.Nrn. 174/2 und 178, Gmkg. Eichelberg.

Die geplante Baufläche beträgt vorbehaltlich der noch ausstehenden amtlichen Vermessung für

- Baurecht 1 = ca. 1573 m²
- Baurecht 2 = ca. 1371 m², somit ca. **0,2944 ha**.

2.2 Bestehende Grundstückssituation

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile befinden sich derzeit beide noch in Privatbesitz der Bauwerber bzw. sollen von einem der Bauwerber angekauft werden.

2.3 Städtebauliche Situation

Das geplante Gebiet der Einbeziehungssatzung grenzt im Norden an die bestehende Bebauung in der Ortslage Eichelberg an. Die Baugrundstücke werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich also um eine Fläche für die Landwirtschaft. Durch die bestehende Ortstraße Rödelsgasse, die in der Ortslage eine Erschließung bis zum Ausbauende hin und in Verlängerung darüber hinaus mit ca. 10 Ausbau bereits aufweist, der zu Beginn des Jahrtausends gemeinsam mit dem ALE Würzburg und der Stadt Ebern erfolgte, fallen nur geringe Kosten für die Rohrnetzerweiterung und den Straßenbau an. Hierdurch kann kurzfristig zeitnah Baurecht geschaffen werden, welcher zur Stärkung des ländlichen Raumes beiträgt und weitere Landflucht verhindert. In Verlängerung führt die Ortsstraße Rödelsgasse über den voll ausgebauten Wirtschaftsweg in den Außenbereich zur KR HAS 51. Hierdurch werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke erschlossen.

In topographischer Hinsicht fällt das Gelände von Norden nach Süden bei NN 287.7 Höhenmeter (höchster Punkt) auf NN. 283.5 Höhenmeter (niedrigster Punkt) ab. Hierdurch entstehen unterschiedliche Geschosshöhen, die sich durch sachgerechte Einstellung der Gebäude am Baugelände angepasst, an die bestehende Umgebungsbebauung orientieren. Die Baukörper sollen daher bei der Einstellung der



Gebäude auf eine schonende Einbindung in die bestehende Landschaft und Umgebungsbebauung achten, welche den nicht weiter verfolgten Bauvoranfragen entsprechen.

2.4 Landschaftliche Situation

In der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche, die durch die geplante Wohnhausbebauung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzung entzogen wird, sind schützenswerte Landschaftsteile nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur ist die geplante Bebauung vertretbar und ortsplanerisch sinnvoll. Sie führt zu einer erforderlichen Ergänzung, durch welche Bauland für den geringen, aber örtlich maßvoll und notwendigen Bedarf bereitgestellt wird. Wesentliche schutzwürdige landschaftliche Belange und Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht erkennbar. Der neu geschaffene Ortsrand ist durch die geplante Grünordnung und Eingrünung sinnvoll. Er ist bei der Fortschreibung der zukünftigen Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Umweltrechtliche Belange sind nur unwesentlich berührt und in der Matrix der Eingriffsregelung zu Ziffer 5 abgearbeitet.

2.5 Schutzgebiete

Kartierte Schutzgebiete, die einer besonderen Betrachtung hinsichtlich umweltrelevanter Belange bzw. artenschutzrechtlicher Prüfungen (sap) unterliegen, sind in der nur geringen, zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche, nicht vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

3 Geplante / vorgesehene bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird gemäß § 5 BauNVO als Mischgebiet Dorf vorgesehen.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden darf.

3.3 Bauliche Gestaltung

Als Bauformen sind Einzelhäuser und Nebengebäude in offener Bauweise mit Satteldach, Walmdach, Flachdach, Zeltdach oder Pultdach zulässig. Die Dachneigung darf entsprechend zwischen 00 und 48° betragen.

Ein Kniestock ist maximal bis zu 1,00 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. DREMPel.

Zur Dacheindeckung dürfen alle handelsüblichen Ziegel / Materialien verwendet werden. Farbeinschränkungen bestehen nicht.

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacherker und Zwerghäuser sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1/5 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Eine Einzellänge von 5,00 m darf nicht überschritten werden. Die Gesamtsumme der Dachgaubenlänge darf nicht größer als zwei Drittel der Dachlänge sein.

Die Gebäude sind als Putz- oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind zulässig, ebenso alle farblichen Gestaltungen.

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen sowie in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen grundsätzlich abzustimmen. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Die Höhe darf dabei maximal samt Sockel nicht mehr als 2,00 m betragen (Sockel maximal 0,5 m, Zaun max. 1,50 m.). Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind in sockelloser Ausführung durch Anpflanzungen heimischer Sträucher und Bäume vorzunehmen.

Im Lichtraumprofil sind Einfriedungen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m, zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei der Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer natürlichen Hecke vorzunehmen.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig. Dieser ist in Form einer geputzten Mauerplatte, als Bruchsteinmauer oder Klinker zu erstellen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig.

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind zu hinterpflanzen. Bestehende Versorgungsleitungen sind freizuhalten.

Mit diesen Festsetzungen wird eine spezifische, dem Bedarf und der Nachfrage angepassten Bebauungsvielfalt ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die derzeit vorherrschende Bebauung für den Umgriff der Stadt Ebern erreicht und dem Erfordernis der Wohnnutzung sinnvoll Rechnung getragen.



4 Geplante Erschließung

Die Erschließung der neu geschaffenen zwei Wohnbaurechte erfolgt vom Süden her über die bereits vorhandene Ortsstraße „Rödelsgasse“ mit der Fl.Nr. 43/1, Gmkg. Eichelberg, sowie vom Norden her, über den ausgebauten Wirtschaftsweg mit Fl.Nr. 175, Gmkg. Ebern, der von der KR HAS 51 abbiegt und in die Ortslage Eichelberg, Ortsstraße „Rödelsgasse“, Stadt Ebern, einmündet.

Die Trinkwasserversorgung kann vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Rentweinsdorfer Gruppe durch den Anschluss von zwei Hausanschlussleitungen auf die in der Rödelsgasse bereits gelegene Hauptwasserverbindungsleitung „HW 150 PVC“ hergestellt werden.

Für die fachgerechte Abwasserentsorgung zur Schmutzwasserableitung muss der bestehende Schmutzwasserkanal „1Ei33011“, Ausführung „Steinzeug DN 250“ in der Ortsstraße Rödelsgasse um ca. 18 m verlängert werden. Das Regenwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Niederschlagswasserkanalschacht „1Ei13ZUL01“ abgeleitet werden, soweit keine Versickerung auf dem Baufeld mit Regenwassernutzung hergestellt wird. Die nähere Ausgestaltung der neu zu bauenden Rohrnetz-erweiterungen, der zur Grundstückserschließung notwendigen Kanalschachtbauwerke und die hierfür erforderliche Bemessung und Feststellung der Kanalhöhen und -tiefen bleibt der zu erarbeitenden Erschließungsplanung vorbehalten.

5 Umweltbericht mit Ermittlung und Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Kompensation)

5.1 Schutzgüter und Wirkungsfaktoren nach Matrix

Zur Ermittlung und Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie für die zu berechnende Kompensation muss im ersten Schritt eine Bestandsaufnahme mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen. Eine Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Auswirkungen auf die Luft ist vorzunehmen. Dabei ist nach der Matrix des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bauens im Einklang mit Natur und Landschaft auf das zur Bebauung vorgesehene Umgriffsgebiet abzustellen. Im Weiteren sind die sich daraus für den Lebensraum Fauna Flora und Habitat sowie für die betroffenen Wirkungsfaktoren der Schutzgüter sich ergebenden Veränderungen durch die Flächenausweisung zu ermitteln. Der sich ergebende Barriereeffekt ist festzustellen und auszugleichen. Außerdem sind Eingriffe in ökologischer Hinsicht bezüglich der zu



erwartenden Nutzungsfunktionen sowie für das Grund- und Niederschlagswasser zu bewerten.

Der Flächenverlust sowie die Eingriffe aus den zu bewertenden Wirkungsfaktoren werden aber vorliegend, wie die nachfolgend aufgeführte Berechnung nach Matrix 7 (s. Ziffer 5.3) aufzeigt, als nicht gravierend und daher unbedeutend eingeschätzt, da vor allem bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ortsrandflächen der Ortslage Eichelberg mit einer Gesamtfläche von 0,2944 ha Ackerland betroffen sind. Diese sind nicht im Naturpark gelegen.

Der Eingriff ist damit nur als gering zu bewerten, auch weil auf den Baufeldern bei einer realisierten GrZ von 0,12, zulässig sind 0,30, Maßnahmen zum Landschaftsschutz festgesetzt sind. Das Landschaftsbild erhält durch die Bebauung mit 2 weiteren Wohnhäusern keine wesentliche Beeinträchtigung. Ausreichende Luftschneisen sind vorhanden. Auch die Schutzgüter, Mensch, Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung, Tiere, Pflanzen, sowie Wasser, Klima, Luft und Boden sind nur gering beeinträchtigt, wie die nachfolgende Berechnung und Bewertung aufzeigt.

5.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die möglichen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsschutz werden durch die planzeichnerischen und textlich festgesetzten Vorgaben der Einbeziehungssatzung weitgehend minimiert. Auch der Umfang der Flächenversiegelung wird durch die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Das Baugebiet ist intensiv zu durchgrünen, randbegleitend mit in ausreichender Breite mit Heckensäumen zu versehen, großkrönig zu bepflanzen und weitestgehend von Versiegelung freizuhalten. Regenwassernutzung ist angezeigt. Zur Abgrenzung zur freien Feldflur nach Norden im Osten und im Westen des Planumgriffes hin, ist eine umfassend breite randliche Eingrünung der beiden neu geschaffenen Wohnbaugrundstücke vorzunehmen. Für die Bepflanzung der Eingrünung sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Im Weiteren sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, die zur Minimierung des Eingriffes beitragen. Daneben sind in der Planung Flächen für den Ausgleich und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Auch für die Schutzgüter Mensch, Verkehr, Tiere und Pflanzen sowie für Boden, Klima, Luft und Wasser sind durch den relativ kleinen Planungsbereich keine schwerwiegenden Funktionsverluste aus der Rückhaltefläche zu erwarten. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt.



5.3 Berechnung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes den benannten Schutzgüter und des Landschaftsbildes nachhaltig oder erheblich beeinträchtigen können oder von denen beeinträchtigende Auswirkungen ausgehen können bzw. zu erwarten sind, stellen wie vorstehend beschrieben, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nach dem Leitfaden zur Bestimmung und zur Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen ist die Planfläche in die Kategorie 1 (Gebiete geringer Bedeutung wie intensiv genutzte Ackerflächen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung- **Abb. 7, Gebietstyp B nach Matrix**) einzustufen (siehe Abbildung 7 der Matrix zur Festlegung von Kompensationsflächen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Auflage 2003).

Da auf den Baugrundstücken umfassende randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen erfolgen müssen, ein Flächenausgleich und Pflanzgebote festgesetzt sind, ist bei einer Grundstücksgröße der beiden Baufelder bei einer Grundfläche von 2.944 m² mit dem Faktor 0,2 multipliziert, ein Ausgleichsbedarf von 588,80 m² festgestellt (siehe nachfolgende Tabelle).

Auf die Auflistung der in der Checkliste (Abb. 2) und der Matrix (Abb. 7) zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird verzichtet, da diese im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nachgelesen werden kann.

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor Typ B niedriger Versiegelungsgrad	Fläche	Ausgleichsbedarf
Kat. 1	0,2	2944 m²	588,20 m²
Summe Ausgleichsbedarf (2944 m² * 0,2 = 588,20 m²)			~ 589 m²

Da die bisherige Nutzung wie vorerwähnt festgestellt, keine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter erwarten lässt, kann der Ausgleich aufgrund der Größe der Baugrundstücke bei intensiver Durchgrünung und Bepflanzung mit Verzicht auf wesentliche Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen sowie auf den randbegleitenden Ausgleichsflächen auf der Grundlage der festgesetzten Pflanzgebote als ausreichend erachtet werden.



6 Behörden- und Fachstellenbeteiligung

Am Bauleitplanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden oder sonstigen Fachstellen, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Landratsamt Haßberge
2. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen,
3. Vermessungsamt Schweinfurt
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
5. Amt für ländliche Entwicklung Würzburg
6. Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg
7. T-Com Technik Niederlassung Bamberg, Bezirksbüro Netze
8. Bayerischer Bauernverband Hofheim UFr.
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof
10. Kabel Deutschland, Vertrieb & Service GmbH, Nürnberg
11. Naturpark Haßberge

Sollten sich im Verfahren Änderungen ergeben, so wird der Plan mit Begründung fortgeschrieben.

Erstellt und ergänzt
Ebern, den 04.07.2019
Verwaltungsgemeinschaft Ebern
Stadtplanungsamt

Josef Müller
Abteilungsleiter V
Liegenschaften / Eigenbetriebe
Bauverwaltung