

BEGRÜNDUNG

zur

**2. Bebauungsplan-Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan**

**"Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost"
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Wohnen am Harbach“

**Markt Ebrach
Landkreis Bamberg**

Entwurf vom 18.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	4
1.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	6
1.4	Verfahrensschritte	6
1.5	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	6
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	7
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	7
2.2	Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse	8
2.3	Baugrund	8
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Bauliche Gestaltung	13
3.5	Flächenaufteilung	15
4	GRÜNPLANUNG	15
5	UMWELTBELANGE	16
6	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	18
6.1	Verkehr	18
6.2	Wasserversorgung	20
6.3	Abwasserbeseitigung	20
6.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	21
6.5	Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen	22
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	22

Anhang

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Markt Ebrach liegt im westlichen Landkreis Bamberg an der Grenze zum Regierungsbezirk Unterfranken und gehört der Metropolregion Nürnberg an. Der den Ort umgebene Steigerwald ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete in Bayern und berühmt für seine jahrhundertealten Buchenbestände nebst dem Baumwipfelpfad Steigerwald, der in jüngerer Zeit ein starker Touristenmagnet der Region geworden ist. Die mittige Lage zwischen Würzburg (ca. 50 km entfernt) und Bamberg (ca. 35 km) in Nähe leistungsfähiger Verkehrswege (BAB A 70 und A 3, B 22 und B 286) schafft gute Standortbedingungen zum Wohnen.

Sehr bekannt ist auch das gleichnamige Kloster Ebrach, welches 1127 als erstes rechtsrheinisches Kloster von Zisterziensern aus dem Mutterkloster Morimond (Nordostfrankreich) gegründet worden ist. Von hieraus erfolgte die Christianisierung des Ostraumes.

Mit dem aufliegenden Planvorhaben möchte die Marktgemeinde Ebrach neues, dringend benötigtes Bauland für Wohnbebauung schaffen, zumal mit dem dargestellten Planungsziel dringend benötigte Mietsangebote geschaffen werden sollen. Damit führt sie konsequent die seit Jahren eingeleitete Entwicklung in diesem Sektor fort, wurde doch mit dem Erlass einer Satzung für die Umwandlung des ehemaligen Bahnhofsareals 2014 bereits ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Baulandsituation im Ort getan. Jüngst sind Bemühungen am Laufen, auch die Einkaufssituation für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Der neue Verbrauchermarkt wird ab 2024/25 die Versorgung sicherstellen. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen, im landschaftlich reizvollen Mittleren Ebrachtal zielführende Zukunftsperspektiven aufzuzeigen.

Die aktuellen Bemühungen von einer Gruppe von Initiatoren zur hier aufliegenden Planung werden daher vom Marktgemeinderat vollumfänglich unterstützt.

Die „*Ebrach - Wohnen am Harbach*“ *Gesellschaft bürgerlichen Rechts* (ff. GbR) hat sich zum Zwecke der Errichtung von Geschosswohnungsbau am Ort gegründet und verfolgt das Ziel, durch Eigenkapital und durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Freistaates Bayern sozial gerechte, moderne und umfassend ausgestattete Mietwohnungen zu schaffen.

Mit der einkommensorientierten Förderung (EOF) kommen auch Personen / Familien in den Genuss neuer, optimal geschnittener und voll ausgestatteter Wohnungen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation ansonsten die aktuell stark gestiegenen Mietpreise nicht mehr tragen könnten. Das EOF-Modell des Freistaates unterstützt genau diese Bevölkerungsschichten, die zwar über ein geregeltes, auskömmliches Einkommen verfügen, die aber die stark gestiegenen Mietpreise nicht mehr tragen können. Der Freistaat Bayern übernimmt mit diesem Programm eine vorab zu ermittelnde Differenz zwischen einer bezahlbaren Miete vor Ort und dem tatsächlichen Mietzins, der aufgrund der stark gestiegenen Baupreise meist weit höher liegt, als das sich mittlere und niedrige Einkommensgruppen leisten könnten. Die Zuschüsse fließen an den Bauherren, der dadurch in die Lage versetzt wird, langfristig ortsübliche Mieten anbieten zu können.

Der Marktgemeinderat Ebrach unterstützt dieses System einstimmig und hat bereits im November 2022 einen Aufstellungsbeschluss für die aufliegende Bebauungsplan-Änderung gefasst.

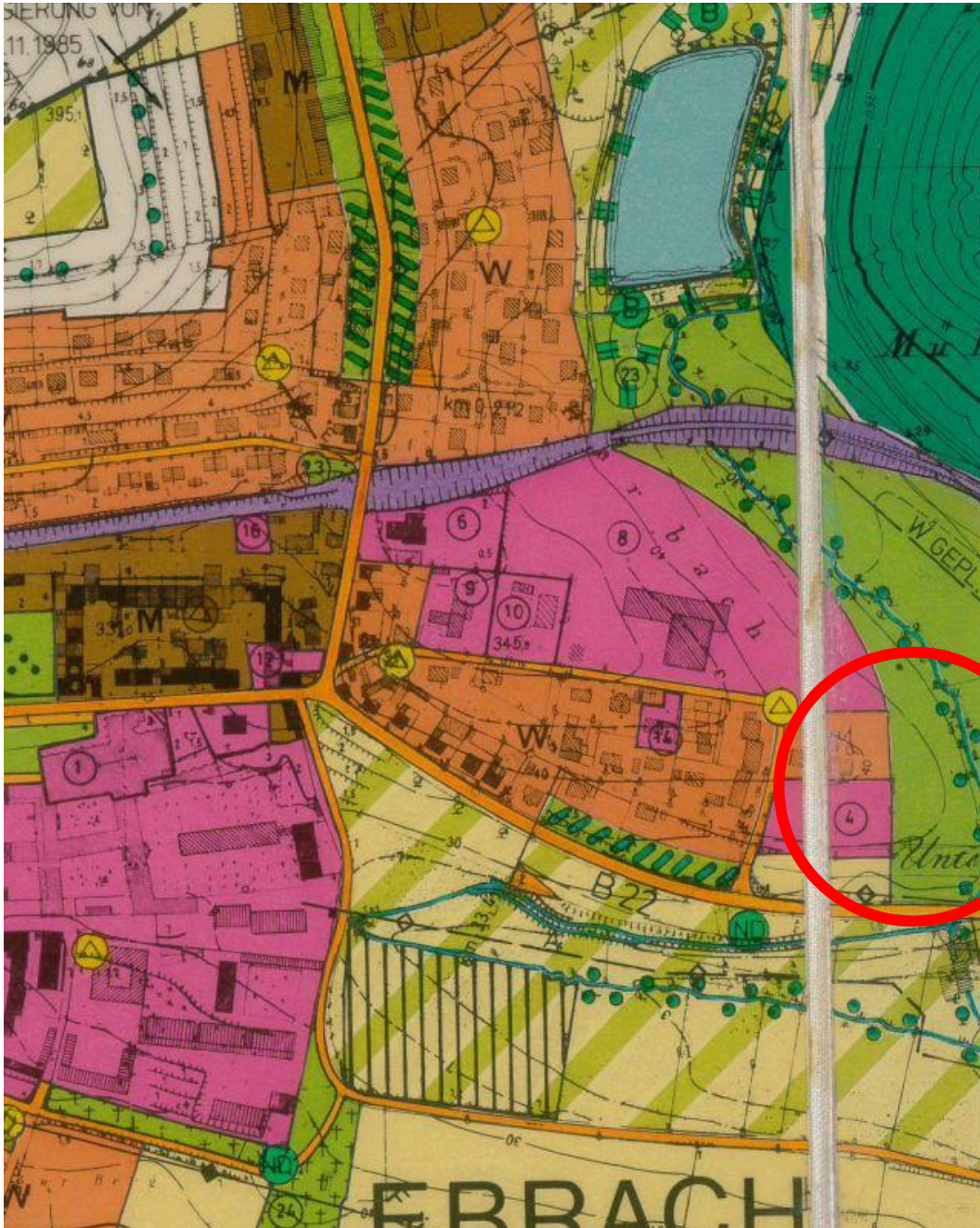
Die Kosten für die Planung übernimmt die Ebrach – Wohnen am Harbach GbR.

Der Auftrag zur Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Planungsgrundlage Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan teils als Fläche für die Landwirtschaft – Grünland und teils als Wohnbaufläche ausgewiesen (s. nachfolgende Abbildung). Die erforderliche Änderung bzw. Anpassung an die aktuellen Planungsziele der baulichen Nutzung in Wohnbaufläche erfolgt im Sinne des § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

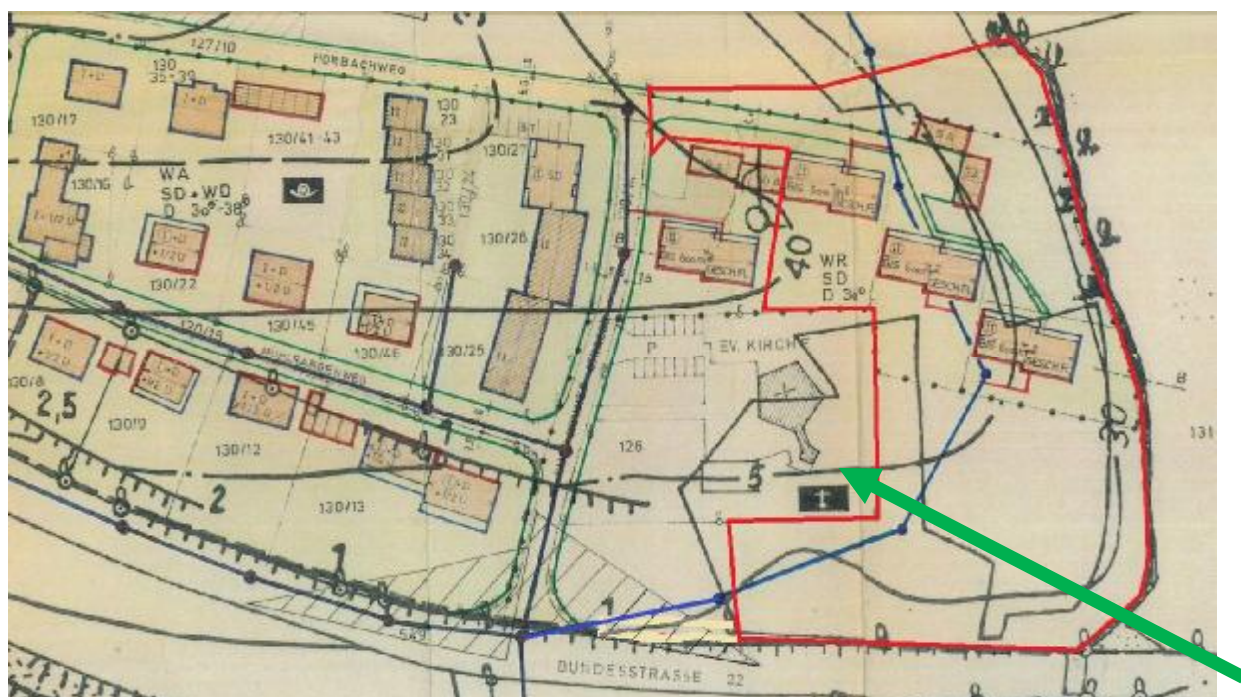


Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Änderungsbereich rot umrahmt

Planungsgrundlage Bebauungsplan

Der Markt Ebrach hat mit Beschluss vom 22.12.1972 den Bebauungsplan „Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost“ als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 10.04.1973 zur Rechtskraft geführt.

In diesem Bebauungsplan (ff. BBP) ist der Bau von 4 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen gewesen, von denen eines, direkt an der Emil-Kemmer-Straße gelegen, errichtet wurde. Der damalige Geltungsbereich (siehe unten stehende Abbildung farbige Baukörper) umfasst große Teile des nun für eine Bebauung vorgesehenen Areals und zeigte bereits zum damaligen Zeitpunkt eine Bebauungsform auf, die heute so aktuell ist wie damals. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist die konsequente Freihaltung der Sichtachse auf das Kirchengebäude St. Lukas, das auf einem Hügel gelegen, weit in den Talraum der Mittleren Ebrach seine räumliche Wirkung entfaltet. Diese Sichtbeziehung, wenn mittlerweile auch durch Bewuchs entlang des Harbaches leicht eingeschränkt, soll unbedingt aufrechterhalten werden. Die Bebauung nimmt daher darauf explizit Rücksicht.



Auszug BBP Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost – Roteintrag: Geltungsbereich der aufliegenden BBP-Änderung, Grüneintrag: Blickachse

Verkehrerschließung

Die Bundesstraße B 22 am Südrand des Plangebietes verfügt aufgrund der weiter westlich liegenden Ortsdurchfahrtsgrenze über eine Bauverbotszone von 20,0 m und eine Baubeschränkungszone von 40,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Die Anbaufreiheit wird berücksichtigt, eine Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Emil-Kemmer-Straße aus. Hochbauliche Maßnahmen finden außerhalb beider Zonen statt. Lediglich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken sowie eine Spielplatzfläche sind innerhalb dieser Zonen geplant. Beeinträchtigungen werden nicht gesehen.

Ver- und Entsorgung

Von Nord nach Süd wird der Geltungsbereich von der Abwasserleitung der Gemeinde gequert. Hier ist eine Umverlegung in Teilabschnitten geplant. Die Wasserversorgung liegt in der B 22 sowie der Emil-Kemmer-Straße an, so dass sogar ein neuer Ringschluss durch das Gebiet zur Erhöhung der Versorgungssicherheit möglich ist. Der Markt Ebrach plant für 2024 den Austausch der örtlichen Wasserversorgungsleitungen, um eine noch höhere

Versorgungssicherheit gewährleisten zu können. Eine Abstimmung der parallel laufenden Baumaßnahmen ist bereits erfolgt.

1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der aufliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung werden bereits durch Baurecht gesicherte Flächen den neuen und zukünftigen Ansprüchen an wirtschaftlich nutzbares Bauland angepasst und überplant. Somit werden kaum neue, bisher nicht als Bauland ausgewiesene Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Lediglich die Nachverdichtung der Bauflächen vor dem Hintergrund der optimalen Ausnutzung aller Ressourcen führt unter Freihaltung der Hauptsichtachse B 22 – Kirchturm St. Lukas zu einer kleinteiligen Flächeninanspruchnahme im südlichen Teil. Der markante Geländehang zur Bundesstraße bleibt dabei weiterhin unbebaut.

Alternative Flächenbereiche standen für die Planung nicht zur Verfügung und wurden auch nicht gesucht bzw. untersucht.

1.4 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus 1972 und der weitestgehenden Ableitung der Baufläche aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ebrach handelt es sich hier um Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB mit Planrecht. Somit findet § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Anwendung.

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

21.11.2022	Aufstellungsbeschluss
18.09.2023	Kenntnisnahme Vorentwurfs mit Billigung des Entwurfs
28.09.2023	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
09.10.–09.11.2023	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	Beratung und Auswertung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
	Beschluss der Satzung
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.5 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 130, 130/52 und Teile der Flur-Nrn. 130/53 und 130/66 der Gemarkung Ebrach mit einer Fläche von ca. 1,10 ha.

2.2 Aktuelle Nutzung und Grundstücksverhältnisse

Die betreffenden Grundstücke werden aktuell als Grünland genutzt. Die Ebrach – Wohnen am Harbach GbR ist Eigentümerin der planbetreffenden Flächen bis auf den kleinteiligen Anteil der Flur.-Nr. 130/66, der als Zufahrtsfläche genutzt wird und dem Landkreis Bamberg gehört. Ein Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde ist angestrebt.

2.3 Baugrund

Das Baugebiet gehört hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung zur Naturraum-Untereinheit der Steigerwald-Hochfläche (115-B) im Steigerwald (115) innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liaslandes (11 bzw. D59).

Das vorliegende Zwischenergebnis des Baugrundgutachtens zeigt auf, dass der Baugrund insgesamt sehr wechselhaft ist. Zuverlässig tragfähig für die Gründung sind die angetroffenen Ton-, Schluff und Sandsteine. Hier können hohe Lasten abgetragen werden (σ_{Rd} in der Größenordnung 650 kN/m^2). Die darüber anstehenden Lockergesteine führen immer wieder Weichschichten. Hier können nur geringere Bauwerkslasten in Kombination mit einem Gründungspolster abgetragen werden. Der Untersuchungsumfang und die Vertikalprofile sind dem Anhang 1 dieser Begründung zu entnehmen.

Die Lasten eines üblichen, zweigeschossigen Einfamilienhauses (EFH) mit Stahlbetonkeller können auf einem Schotterpolster von etwa 50 cm auf einer elastisch gebetteten Platte abgetragen werden (Bettungsziffer k_s ca. $5\text{-}10 \text{ MN/m}^3$ - wird im Weiteren rechnerisch noch nachgewiesen).

Zum Verfüllen mit Verdichtungsanforderungen ist der Aushub weitgehend nicht geeignet. Für diese Verwertung ist eine Verbesserung mit Bindemittel erforderlich.

Wasserführende Schichten wurden erst unterhalb der erwarteten Eingriffstiefe angetroffen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen des schwach durchlässigen Baugrundes nicht möglich. Begrenzte Mengen sind im Bereich RKS 1/5/6 in den Sanden denkbar.

Der Baugrund entspricht der Frostempfindlichkeit F3. Zum Erreichen Ev_2 von 45 MN/m^2 am Planum sollte mit einem erforderlichen Austausch am Planum von i. M. 0,2 m gerechnet werden.

Der Baugrund ist sehr witterungsempfindlich und muss in der Bauausführung geschützt werden.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe werden zwar nicht per Satzung ausgeschlossen, stehen aber aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der dargelegten Planungsziele nicht zur Disposition. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche

Zwecke werden ausdrücklich nicht ausgeschlossen, da solche Nutzungen zulässig und gewünscht sind. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes nicht umsetzungsfähig sein.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen. Die übrigen zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Dies entspricht dem Planungsziel der Kommune und der GbR.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, da das Gebiet ausschließlich als Wohnbaufläche genutzt werden soll und auch die angrenzenden Wohnbauflächen ausschließlich für diesen Hauptnutzungszweck genutzt werden. Andersgelagerte Nutzungen werden nicht vorgesehen, da die Art der Verfahrenswahl ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum dient.

Immissionsschutz

Die Berechnungen haben gezeigt, dass von der Bundesstraße B 22 ausgehende Lärmemissionen zu Immissionen an den untersuchten Gebäudeseiten des Plangebietes führen, die teils über den Vorgaben der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - liegen.

Es sind somit Lärmschutzmaßnahmen veranlasst, um ein gesundes Wohnen im Plangebiet sicherzustellen. Notwendige Maßnahmen werden als aktive als auch passive Vorkehrungen fixiert.

Im Einzelnen sind dies:

- aktive Maßnahme:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird ein Lärmschutzwall entlang der südlichen Geländekante im Plangebiet mit einer Systemhöhe von ca. 2,40 m über Bestandsgelände von ca. 331,00 m NHN festgesetzt und errichtet. Der Wall wird als natürliche Geländekante harmonisch in das Profil modelliert und läuft hangaufwärts flacher in die Privatgärten der Einzelbaurechte E1-E3 aus als der südliche Böschungsteil.

Dieser Wall, der am Ostrand auch leicht Richtung Norden gezogen wird und dort ausläuft, stellt sicher, dass im Erdgeschoss (EG) der EFH und somit auch in den Gartenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten werden.

Die geringfügigen Überschreitungen im OG werden über passive Maßnahmen abgedeckt (siehe weiter unten).

Den nächtlichen Überschreitungen wird mittels passiver Maßnahmen begegnet. Dies trifft auch für die leichten Überschreitungen der Orientierungswerte für die übrigen untersuchten Gebäudeseiten des Geschosswohnungsbaus zu.

- passive Maßnahme:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a \geq 61$ dB(A) die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut

für Normung e. V.) erfüllen. Die betreffenden Fassadenabschnitte sind mit dem Planzeichen 15.6 – gekennzeichnet.

Bei schutzbedürftigen Räumen, an welchen eine Überschreitung der Orientierungswerte (nachts) vorliegt, ist eine Schalldämmlüftung (Nennlüftung) vorzunehmen, sofern in dem betreffenden Zimmer die Be- und Entlüftung nicht durch ein Fenster an einer anderer, nicht orientierungswertüberschreitenden Gebäudeseite sichergestellt werden kann.

Es tritt keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BlmSchV) auf (tags/nachts 59/49 dB(A)), noch werden die Grenzwerte für den Gesundheitsschutz von 70/60 dB(A) (tags/nachts) in irgendeiner Form erreicht oder überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV werden i. d. R. als obere Grenze der städtebaulichen Abwägung herangezogen.

Einzelheiten sind dem Gutachten in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO beträgt 0,2 bis max. 0,45.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche an. Da die Kommune mit der Ressource Boden sparsam umgehen, jedoch trotzdem ein nachbarschafts-verträgliches Bauen ermöglichen will, wurden für die unterschiedlich vorgesehenen Bauweisen verschiedene Grundflächenzahlen gemäß Planeinschrieb festgelegt.

Die Überschreitung der von der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Paragraph 17, vorgegebenen maximal zulässigen Grenze der Grundflächenzahl von 0,4 um 0,05 begründet sich durch

- das Bestreben, mit der nicht vermehrbaren Ressource Bauland so effektiv wie möglich umzugehen,
- die Überschreitung der bisherigen Baugrenze Richtung Süden so gering wie möglich zu halten
- die dadurch angestrebte Baudichte im Gebiet soweit vertretbar zu steigern, um den Vorgaben zur optimalen Ausnutzung des Grund und Bodens zu entsprechen,
- die Tatsache, dass diese leichte Überschreitung städtebaulich vertretbar ist und letztlich zum Zwecke der höchstmöglichen Wohnraumschaffung in Kauf genommen wird,
- das Nichterkennen von negativen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen und
- die Tatsache, dass die eigentlich auch zum Grundstück und somit zur Berechnungsgrundlage zählenden Grünflächen hier als von Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen ausgewiesen sind, um dem Gewässerschutz und der Ortsbildsicherung hin zur Kirche zu dienen.

Die GRZ fällt im Bereich der südlichen Einzelhausbebauung kleiner aus, als es die Vorgaben in der BauNVO zulassen. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser tritt dagegen wie oben beschrieben eine leichte Überschreitung auf. Hier sollen gezielt verdichtete Bauformen entstehen, deren „innerstädtische Charakter durch eine Straßenrandbebauung noch unterstrichen wird. Es erfolgt somit eine optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit ausreichendem Freiraum unter Wahrung des angrenzenden Gebietscharakters.

Mit der Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird angegeben, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig

sind. Diese sind im Planeinschrieb jeweils so festgesetzt, dass sich das Gebiet an die anschließende Bestandsbebauung sowie an die bisher geltenden Festsetzungen anschließt, gleichzeitig aber auch eine optimale Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf Wohnraumschaffung ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf II bzw. III Geschosse begrenzt. Das Haus 1 erfährt dabei einen Rücksprung der Fassade an der Süd- und Ostseite im obersten, dritten Geschoss von mind. 1,5 Meter, um hier Platz für jeweils einen Balkon zu schaffen, der nicht aus der Fassade heraussteht. Dies dient dem Schutz der angrenzenden Bau- und Grünflächen, da das Haus 1 exponiert als erstes der 4 Geschosswohnungsbauten am südöstlichen Rand des Gebietes steht und mit seiner Baumasse von 3 Geschossen, wovon das Erdgeschoss unterhalb des Straßenniveaus liegt und somit eingegraben ist, das zukünftige städtebauliche Bild prägen wird. Mit der Eingrabung und der Zurücknahme des obersten Geschosses wird diese Wirkung gemildert und fachgerecht in das Landschaftsbild eingefügt.

Die südwestlich davon gelegenen 3 Einfamilienhäuser weisen II Vollgeschosse mit flachen Pultdächern auf, so dass sich die höhere, dreigeschossige Baumasse erst im Inneren des Gebietes entfaltet und so besondere Rücksicht auf die frei stehenden St. Lukas-Kirche genommen wird, deren Blickachse von der Bundesstraße aus konsequent freigehalten wird. Aus diesem Grunde wurde auf eine weitere Bebauung des südlichen Hangbereiches verzichtet.

Am Nordostrand der Erschließungsstraße ist ein drittes, kleineres Baufeld ausgewiesen. Hier entsteht ein Einzelgebäude mit maximal zwei Geschossen für Räumlichkeiten eines ambulanten Pflegestützpunktes zur Versorgung eines möglichen Kundenklienteles als Angebotsplanung sowie eine Wohnung im Obergeschoss für einen Hausmeister, der eine zeitgemäße und vollumfängliche Pflege der Gesamtanlage übernehmen wird.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es sind gemäß Planeinschrieb Einzelhäuser in offener Bauweise mit dem Ziel der Errichtung von gefördertem Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern festgesetzt. Dies ermöglicht eine verdichtete Bauform im Bereich der Hausgruppen H1 – H4. Diese werden en bloc errichtet und nach den Vorgaben der EOF-Richtlinie des Freistaates Bayern gestaltet. Hier besteht zunächst eine gewisse Mietbindungsfrist ab Ersteinzugsdatum.

Aufgrund der gesamtgesellschaftlich angespannten Situation auf dem Mietwohnungsbausektor und dem Bestreben, das noch zur Verfügung stehende Bauland optimal und höchsteffektiv auszunutzen zu müssen, wird der Baurahmen gegenüber dem bisherig zulässigen Rahmen leicht nach Süden erweitert und in seiner Baudichte erhöht, um Geschosswohnungsbau sowie drei Einzelparzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen zu können. Bei dieser Einzelhausbebauung EFH1-3 handelt es sich um frei auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerbare Bauflächen, die ohne jegliche weitere Bindungsaufgaben bereitgestellt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien dargestellt.

Mit diesen Festsetzungen wird eine Anpassung der künftigen Bebauung an die im Ort vorhandene Bausubstanz bei weitestgehender Beibehaltung der bereits bisher festgesetzten Bebauungsmöglichkeit sichergestellt.

Der bisher geltende Bebauungsplan sah neben dem bereits errichteten Wohngebäude Emil-Kemmer-Straße 8 nördlich der St. Lukas-Kirche noch 3 weitere, baugleiche zweigeschossige Gebäude vor, die sich hangabwärts bis auf Höhe der Kirche am Hang angegliedert hätten. Das bestehende Wohngebäude, am höchsten Punkt des Baufeldes errichtet, wirkt gebietsprägend und wird auch in Zukunft das höchste Gebäude im Gebiet außer der Kirche mit seinem markanten Glockenturm bilden. Alle neu konzipierten Gebäude, nicht zuletzt wegen der

vorgesehenen Flachdachstrukturen, werden unterhalb dieser Bauhöhe bleiben und sich lebst dem bestehenden Geländeverlauf terrassiert anpassen. In der nachstehenden Abbildung lässt sich das Baukonzept und seine städtebaulich-räumliche Wirkung gut ablesen.



Abb.: Perspektivdarstellung neues Baugebiet; Quelle: Architekturbüro Peter Giessegi, Haßfurt

Somit entsteht zwar eine neue Bebauung, die sich aber sehr elegant dem natürlichen Hangverlauf anpasst und durch die gestaffelten Höhenentwicklungen von Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau harmonisch in das Landschaftsbild einpassen werden.

Gleichzeitig kommt die Kommune ihrer Verpflichtung nach, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und so viel Wohnraum wie möglich auf der zur Verfügung stehenden Fläche aufzuplanen. Insbesondere die kleinere Dimensionierung der künftigen Grundstücke und die hohe bauliche Auslastung zeigen den Willen der Kommune, das Gebot des verdichteten Bauens in ihre weitere Siedlungsentwicklung zu integrieren. Die Baulinien stellen eine straßenrandbegleitende Bebauung sicher und schaffen eine klare städtebaulich-architektonische Abgrenzung des Straßenraumes.

Mit dem geplanten Geschosswohnungsbau wird neben dem Flächensparen gleichzeitig auch die soziale Komponente der Planung durch die Anwendung der EOF-Vorgaben bedient, da damit auch finanziell weniger gut gestellten Familien ermöglicht wird, ihren Wohnwunsch am Ort in einem Neubau neuesten Standards realisieren zu können.

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Damit wird dem Stand der Technik entsprochen und das Ortsbild geschont.

Verkehrsflächen:

Das neue Baugebiet wird ausschließlich von der nordwestlich verlaufenden Emil-Kemmer-Straße aus erschlossen. Diese im Plan als Planstraße beschriebene Verkehrsfläche dient als Sammelstraße des Baugebietes und endet im Süden in einer Wendeplatte, die ein Wenden von dreiachsigen Lkw-Fahrzeugen ermöglicht und gleichzeitig als beispielbare Freifläche mit Aufenthaltsfunktion (Plaza) dient.

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden Straßenverkehrsflächen, öffentlich und privat - gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt. Dabei werden diejenigen Flächen planungsrechtlich gesichert, die für die Erschließung benötigt werden, sowie die Flächen für die

fußläufige Erschließung der südlich der Bauflächen angegliederten Grünbereiche mit Spielplatzfläche. Angedacht ist dabei eine mögliche Verknüpfung mit dem auf kirchlichem Privatgrund befindlichen Fußweg. Fußläufige Verbindungen sichern eine hohe Qualität der „kurzen“ Wege und sind Teil der Mobilitätswende.

Die genannten Erschließungsanlagen sind allesamt öffentlich. Dazu kommen die privaten Verkehrsflächen als Erschließung zur Parkpalette, einmal von Norden her auf das Oberdeck und einmal von Osten kommenden in das Untergeschoss.

Weitere Detailerläuterungen zu den Verkehrsanlagen und zu Fragen des ruhenden Verkehrs können dem Kapitel 6 -Vorgesehene Erschließung in dieser Begründung entnommen werden.

Private Grünflächen:

Im Planungsgebiet befinden sich ausschließlich private Grünflächen. Zum einen handelt es sich dabei um einen ca. 10 m breiten Schutzstreifen entlang des Harbaches, welcher nicht zur Bebauung zur Verfügung steht und deshalb nicht mit einem Baurecht belegt wird. Wichtig in diesem Zusammenhang ist sowohl der Schutz des am Bachlauf lebenden Biebers als auch die Aufrechterhaltung der Kaltluftschneise entlang des Flusslaufes in das südlich gelegene Ebrachtal. Darüber hinaus wird zur Verhinderung möglicher unerwünschter Fremdnutzungen eine klar definierte planerische Zielsetzung für diese Fläche fixiert. Zum anderen handelt es sich um den freizuhaltenden südlichen Böschungsbereich der Flur-Nr. 130, der in einen Entwässerungsgraben an der B 22 mündet. Hier wird neben der Freihaltung der oben beschriebenen Sichtachse von der östlich kommenden B 22 eine Freifläche mit Spielplatz für das Baugebiet geschaffen sowie, eingegraben in den unteren Hangbereich, eine naturnah gestaltete Regenrückhaltefläche errichtet und eingegrünt.

Öffentliche Grünflächen:

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Lediglich die Begrünung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, Hochstämme zur Schaffung von Verschattung, werden im Rahmen der Übergabe der Verkehrsflächen an die Kommune, öffentlich werden.

Flächen für Abwasserbeseitigung:

Am Südrand des Plangebiets ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Hier ist eine naturnah zu gestaltende Rückhaltefläche mit vorgeschaltetem Absetzbecken konzipiert, welche über einen Dauerstau verfügen soll. Das Rückhaltebecken soll das aus den Bauflächen abfließende Regenwasser aufnehmen, vorreinigen und puffern. Über ein Drosselbauwerk (Mönch) erfolgt dann zeitversetzt die gedrosselte Abgabe an den Harbach als Vorflut.

Mit der aufliegenden Planung wird eine ordnungs- und zeitgemäße, sichere Ableitung der Regenwässer sichergestellt. Zur Einleitung der Wässer in ein öffentliches Gewässer bedarf es eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, welches im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt wird.

3.4 Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet wird das Flach- bzw. flach geneigte Dach mit Neigungen bis 30° festgeschrieben. Dies dient dem Schutz des Landschaftsbildes bei hoch ausnutzbarer Geschossigkeit und der Aufrechterhaltung der Fernwirkung nebst Sicherung der Blickachse von Osten.

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 30°) ist eine Begrünung (mind. als Extensivbegrünung mit 8 bis 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht, Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.), bei Flachdächern zusätzlich die Einrichtung von wasserspeichernden

Dachaufbauten festgesetzt, um den Oberflächenwasserabfluss zu verlangsamen und die kleinklimatischen Verhältnisse zu verbessern. Letzterem dient auch die zulässige Fassadenbegrünung.

Zur Vermeidung der Auslösung von Schwermetallionen und deren Verfrachtung in das Grundwasser sind unbeschichtete Metalldächer ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind auch nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig. Dies kommt den individuellen Wünschen der einzelnen Bauherren entgegen und ermöglicht eine diverse Gestaltung der unterschiedlichen Gebäude im Gebiet.

Die Gebäudeanordnung kann, unter Berücksichtigung der festgesetzten Lage der Längskante eines Gebäudes, innerhalb des Grundstückes sowie unter Beachtung der gesetzlichen Mindestabstände frei gewählt werden. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung von Solarenergie für Photovoltaik und Solarthermie, womit dem globalen CO₂-Anstieg entgegengewirkt werden kann, bietet aber andererseits auch individuellen Gestaltungsspielraum.

Nebenanlagen dürfen bis zu einer Flächengröße von insgesamt 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung von Grund und Boden bei gleichzeitiger Berücksichtigung der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung. Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen im Planeinschrieb zugelassen. Dies lässt eine verträgliche Bebauung im Gebiet zu und sorgt für eine maximale Ausnutzung der Grundstücke.

Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist zulässig. Mauern sind zum Schutz der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs um 0,5 m von der Grenze der Verkehrsanlage auf das jeweilige Grundstück einzurücken. Der so entstehende Zwischenraum ist in geeigneter Form zu befestigen.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt, andererseits der optisch negative Eindruck zu hoher und störend wirkender Einfriedungen vermieden.

Stützmauern im Grundstücksbereich sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Dies dient dem verträglichen Bauen und Abfangen der Höhen der am Hang liegenden Grundstücke mit optimiert nutzbaren Gartenflächen sowie auch dem Nachbarschaftsschutz.

Im Plangebiet sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan als Nebenanlagen für Stellplätze ausgewiesen. Dies dient der Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Anwohnern. Einzelheiten dazu sind im Kapitel 6 näher beschrieben.

Bei der Errichtung von Garagen auf den Einfamilienhaus-Grundstücken ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 Metern, bei Carports von mindestens 3 Metern einzuhalten. Dies dient der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen, da Besucher ihre PKWs auf den Privatgrundstücken abstellen können und somit nicht den Verkehrsfluss behindern.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen. Zu öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen die nachbarrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden.

Bei Pflanzmaßnahmen sind Schutzabstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Auf diese Schutzabstände und zu beachtende Merkblätter wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Als Materialien für Fassaden sind Putz oder Holz zulässig. Dies ermöglicht auch eine klimaschonende und CO₂-sparende Bauweise nach dem aktuellen Stand der Technik unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung.

Bei der Fassadengestaltung sind reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet wird. Dies dient der Verkehrssicherheit.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Dies dient dem späteren Nachbarschaftsschutz.

3.5 Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,102 ha.

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,558 ha	50,64
Verkehrsfläche	0,180 ha	16,33
Bruttobauland	0,738 ha	66,97
Grünfläche	0,314 ha	28,49
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,005 ha	0,45
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,045 ha	4,09
Gesamtfläche	1,102 ha	100,00 %

4 GRÜNPLANUNG

Wo dies mit der Planung vereinbar ist, werden bestehende Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Sie werden vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung mittels Bauzaun) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb geschützt.

Als optische Einbindung und zur Optimierung der kleinklimatischen Bedingungen im Vorhabengebiet wird eine Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen und den Gehölzerhalt wird auch dem Eingriffsminimierungsgebot gem. §15 BNatSchG i. V. m. §1a Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

Zur Beachtung bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Textteil darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut solcher Anlagen eingehalten werden muss.

Um Fraßschäden durch den Biber zu vermeiden, wird für die Baumpflanzungen ein entsprechender Biberschutz vorgesehen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Vorhabengebiet werden die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden nicht zugelassen. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen werden mit durchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke gestaltet.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden für Flachdächer und flach geneigte Dächer Maßnahmen zur Dachbegrünung festgesetzt. Durch Dachbegrünung lassen sich zumindest teilweise die notwendigen Flächenversiegelungen kompensieren, die Wasserrückhaltung in der Fläche sowie die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort verbessern. Die Begrünung erfolgt mindestens als Extensivbegrünung (z. B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung). Zur zusätzlichen Erhöhung der Verdunstungsrate wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und für nachhaltiges, zukunftsorientiertes Bauen und Wohnen wird im Baugebiet festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Werden Einfriedungen zur offenen Flur als Zäune ausgeführt, so sind Zaunsockel unzulässig, um die Durchlässigkeit für die Fauna nicht zu beeinträchtigen. Aus dem selben Grund wird mit dem Zaun ein Bodenabstand von mindestens 15 cm eingehalten.

5 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, sind die Kriterien § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) erfüllt.

Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde von der Planungsgruppe Strunz eine Bestandsbegehung durchgeführt sowie das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich das Gewässerbegleitgehölz des Harbachs, welches als Biotop-Nr. 6129-0037-003 in der Bayerischen Biotopkartierung geführt wird. Gemäß Biotopkartierung handelt es sich hierbei um eine beidseitig des Harbaches geschlossen ausgebildete Erlenreihe mit nitrophilem Krautsaum aus Brennnessel, Mädesüß und Himbeere. Der Bach selbst ist in diesem Bereich unbegradigt, allerdings stark eingetieft mit steilen Uferbereichen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird entlang des Gewässers ein mind. 10 m breiter Pufferstreifen u.a. zur Gewässerbewirtschaftung und zum Schutz des Biberlebensraumes von Bebauung freigehalten.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren amtlich festgesetzten Biotope eingetragen (Stand August 2023). Eine Überprüfung der Vorhabenflächen ergab, dass dort keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG wie z.B. arten- und strukturreiches Dauergrünland oder Streuobstwiesen existieren.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte

Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Natura 2000-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Die Vorhabenflächen befinden sich allerdings - wie ganz Ebrach - im Naturpark Steigerwald.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes oder einer Hochwassergefahrenfläche.

Das Umfeld des Harbachs ist allerdings als wassersensibler Bereich eingetragen. Bei wassersensiblen Bereichen handelt es sich um Gebiete, welche durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen bzw. Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Überschwemmungsgebieten kann für diese Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung von wassersensiblen Bereich einen Hinweis auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand August 2023) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler gemeldet. Für den Fall, dass wider Erwarten archäologisch relevante Funde auftreten sollten, wurden zur Meldepflicht und zum Verhalten beim Auftreten von Bodenfunden entsprechende Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich markanter Blickbeziehungen wurde bei der Planung bewusst darauf geachtet, die Sichtachse von der Ortseingangssituation zum Kirchturm nicht zu verstellen.

Bei den Vorhabenflächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland) und damit um bereits anthropogen überprägte Flächen. Die Vorhabenfläche grenzt im Westen an bereits bestehendes Siedlungsgebiet an.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs bestehen einige jüngere Laubgehölze (drei Obstbäume, eine Weide, eine Eiche), im Südosten existiert ein größerer Apfelbaum. Höhlen, größere Rindenspalten oder Astlöcher wurden an den zu rodenden Gehölzen nicht festgestellt, an den kleineren Gehölzen im Nordwesten des Plangebietes waren jedoch einige Vogelnistkästen befestigt.

Der größere Obstbaum im Südosten und die Eiche im Nordwesten werden im Zuge der Planung erhalten. In naturschutzfachlich besonders wertvolle Flächen wird insgesamt nicht eingegriffen.

Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen - durch die zulässig werdenden Eingriffe keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Artenschutz

Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung werden nicht erforderlich, alle sonstigen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurden daher Zeitbeschränkungen für die Baufeldräumung und für Rodungsarbeiten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Rodungsarbeiten dürfen demnach ebenso wie die Baufeldräumung (Abmähen von Bewuchs bzw. Abschieben von Oberboden) nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit von Oktober bis Februar erfolgen.

Die an den zu rodenden Gehölzen festgestellten Nistkästen sollen vor der Rodung abgehängt und vor Beginn der nächsten Brutperiode an einem alternativen Standort in der näheren Umgebung wieder installiert werden.

Um unnötige Lichtverschmutzung und die Tötung von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, werden zur Beleuchtung der Außenanlagen insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum eingesetzt (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen). Zur Verhinderung von Abstrahlung in die freie Landschaft muss die Leuchtenform so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

6 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehr

Die aktuelle Grundstückszuwegung erfolgt zum einen über das Flurstück Nr. 130/52 von Nordwesten her auf das plangegenständige Grundstück Flur-Nr. 130 und zum andern über eine Feldzufahrt von Süden her von der Bundesstraße B 22, die sich unmittelbar westlich der Orts-
tafel befindet.

Die verkehrsmäßige Haupterschließung des Baugebietes erfolgt von Nordwesten über die Emil-Kemmer-Straße, von der derzeit im zukünftigen Einmündungsbereich eine Zufahrt zum Lehrer-Parkplatz der Realschule Steigerwald (Teile von Flur-Nr. 130/66, Gemarkung Ebrach) nach Norden abgeht. Die südliche Zuwegung soll aufgrund der parallel laufenden Baumaßnahmen Erschließung Baugebiet und Austausch Wasserversorgungsleitungen temporär als Baustellenzufahrt provisorisch hergerichtet und nach Fertigstellung der Baumaßnahme als Zuwegung der Regenrückhaltefläche dienen.

Neben der Fläche des Zufahrtsgrundstückes wird ein ca. 2-3 m breiter Streifen von der Flur-Nr. 130/53 für die ordnungsgemäß dimensionierte Zufahrt benötigt. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, zur Entflechtung der Einmündungssituation auf die direkte Anbindung des Lehrer-Parkplatzes an die Emil-Kemmer-Straße zugunsten eines Anschlusses an die neue Zufahrtsstraße ins Baugebiet zu verzichten. Somit erfolgt nur eine einzige Einmündung an die in Neigung befindliche Emil-Kemmer-Straße. Darüber hinaus kann so die Längsneigung in der Lehrer-Parkplatzzufahrt entschärft werden.

Von diesem Punkt aus erfolgt die innere Erschließung des Baugebietes über eine nach den Richtlinien zur Anlegung von Stadtstraßen 2006 – RAST06 – ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche in Mischverkehrsbauweise. Das heißt, dass es einen über die gesamte Breite niveaugleichen Ausbau der Fläche geben wird, ohne dass separierte Gehwegflächen geschaffen werden. Die Breite der Verkehrsanlage beträgt im Regelfall 5,5 m, so dass ein Begegnungsverkehr Lkw-Pkw bei normal zulässigen Geschwindigkeiten möglich ist. Die Verkehrsfläche wird gemäß dem Planungsziel entsprechend als Mischverkehrsfläche mit einer höhen-
gleichen Fahrbahndecke für die gleichzeitige Nutzung aller Verkehrsteilnehmer gestaltet – also ohne Hochbord und separatem Gehweg. Verkehrsrechtlich wird empfohlen, diesen Straßenraum dann mit dem Verkehrszeichen 325.1/2 (Verkehrsberuhigter Bereich Einfahrt/Ausfahrt) auszuschildern.

Die Verkehrsanlage folgt dem natürlichen Geländeverlauf und endet am Beginn der Einfamilienhaus-Grundstücke in einer Wendeanlage, die ausreichend dimensioniert ist, einen dreiaxigen Lkw in drei Zügen wenden zu lassen. Diese Wendeanlage wird als öffentliche Begegnungszone (Plaza) gestaltet und bekommt somit primär eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner, dient aber technisch dem ordnungsgemäßen Wenden von Fahrzeugen bei Bedarf.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Anhänger für Fahrräder bereitstellt. Innerhalb dieser Anlage ist auch die Installation von E-Bike-Lademöglichkeiten vorgesehen.

Im Sinne der anstehenden Mobilitätsinitiative wird somit ein umfassendes und ausreichendes Angebot geschaffen, dass alle Bedürfnisse der Mobilität abgebildet werden können.

Von der Plaza zweigt nach Süden in die Grünfläche ein Fußweg ab, der den geplanten Spiel- und Erlebnisbereich der Wohnanlage erschließt. Hier sollen neben einer schattenspendenden Begrünung durch Hochstämme Spielgeräte und ein Pavillon aufgestellt werden, der auch für kleine Feste genutzt werden kann. Eine Verbindung zu dem bestehenden kirchgemeindlichen Erschließungsweg um die Kirche herum ist angedacht.

Im Bestand befindet sich westlich der Ortstafel eine landwirtschaftliche Zufahrtsmöglichkeit von der B 22 in das Flurstück. Diese Zufahrt dient im Weiteren zur Anfahrt an das geplante Regenrückhaltebecken am südlichen Hangaussgang.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die kommunale Trinkwasserversorgung. Der Trink- und Brauchwasserbedarf ist qualitativ und quantitativ ausreichend gedeckt.

Das Baugebiet kann an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Weitere Details sind im Zuge der Erschließungsplanung zu klären.

Zur Verbesserung der Druck- bzw. Löschwasserverhältnisse für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung plant der Markt Ebrach aktuell den Austausch weiterer Teile des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes. Im Bereich der Emil-Kemmer-Straße werden die Wasserleitungen in Bestandslage erneuert. Die Netzerneuerung wird dabei den Wasser- bzw. Löschwasserbedarf berücksichtigen. Das Wasserdargebot ist dann ausreichend, auch den Löschwasserbedarf von 96 l/2 h bereitzustellen.

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an die zentrale Wasserversorgung im Bereich der Bundesstraße B 22 und im Zufahrtsbereich der Emil-Kemmer-Straße bei Flur-Nr. 130/52 (siehe Anhang 2).

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Dazu werden im Plangebiet separierte Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle errichtet. Somit wird sichergestellt, dass das Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser abgeführt und entsorgt werden kann.

Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Südwest ein bestehender Abwassersammler DN 400 im Mischsystem, ungefähr auf Höhe der geplanten Häuser H1 und H4. Der Kanal zweigt im Hangbereich zur Bundesstraße B 22 nach Westen ab und mündet in das bestehende System in der Hauptstraße.

Die technische Entsorgung aller Abwasser erfolgt über die kommunale Kläranlage.

Für die Entsorgung der Schmutzwasser ist geplant, den bestehenden Kanal in den später öffentlichen Straßenraum zu verlegen (ab Schacht-Nr. 594) und im Süden wieder an die Bestandsleitung anzuschließen (bei Schacht-Nr. 602 – beide Schächte im Plan nicht dargestellt – siehe Anhang 3). An diesen zu verlegenden Mischwasserkanal werden alle Schmutzwasser-Anschlüsse des Plangebietes angeschlossen, der stillgelegte Abschnitt wird zurückgebaut.

Das Regenwasser wird dezentral gesammelt, gepuffert und über ein Drosselbauwerk der Vorflut zugeleitet.

Gemäß Baugrundgutachten ist eine flächige Versickerung nicht möglich. Um die Aufwendungen für die Rückhaltung so gering wie möglich zu halten, ist im Bebauungsplan auch festgeschrieben, dass alle Flachdächer über leistungsfähige Wasserrückhalteeinrichtungen in der Dachhaut verfügen müssen.

Des Weiteren enthält die aufliegende Planung einen Hinweis, wonach der Bau einer Zisterne für private Bauherren auf dem Grundstück empfohlen wird. Das so gesammelte Wasser kann dann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haus (Toiletten-Spülung, etc.) genutzt werden. Bei der Verwendung als Brauchwasser sind die Regelwerke im Hinweis Nr. 3 zur aufliegenden Planung zu berücksichtigen. Die Empfehlung dient in Anbetracht immer häufiger auftretender Hitzeperioden dem schonenden Umgang mit der Ressource Wasser und ist damit eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Eine solche Empfehlung zur Errichtung von Zisternen wurde bereits in einem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 27.07.2021 mit der entsprechenden Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die künftigen Planungen von Kommunen aufgeführt.

Die Höhen der geplanten Gebäude und der Baugrundstücke sollten, soweit topographisch möglich und sinnvoll, auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße angepasst werden, wobei dann sicherzustellen ist, dass die Grundstücksfläche mind. 0,05 m, max. 0,20 m über der neuen Bezugsebene liegt, um eine Entwässerung des Notüberlaufs der Regenwasser-Versickerung im Grundstück in den öffentlichen Straßenraum sicherstellen zu können. Andernfalls muss eine separate Ableitung in den Regenwasserkanal sichergestellt werden.

Generell obliegt der Schutz von Kellerräumen vor eindringendem Wasser im Fall von Starkregen-Ereignissen oder Ähnlichen den künftigen Bauherren.

Die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses aller geplanten Baukörper darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze, über die das Grundstück verkehrstechnisch erschlossen ist. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe zu wählen, die die geringere Höhenentwicklung des Gebäudes sicherstellt.

Damit wird eine ordnungsgemäße und naturnahe Regenwasserableitung sichergestellt.

Das geplante Maßnahmenpaket dient auch der Entlastung der Kanalisation und dem Grundwasserschutz sowie der Grundwasserneubildung.

Das Gesamtvorhaben macht ein Wasserrechtliches Verfahren mit Genehmigungstatbestand notwendig. Dies erfolgt im Zuge der anstehenden Erschließungsplanung.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Für eine Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird der Vorhabenträger eine entsprechende Abstimmung mit den in Frage kommenden Versorgern vornehmen.

Die Stromversorgung erfolgt über den regionalen Anbieter Bayernwerke. Für die Versorgung des Gebietes ist gemäß Abstimmung eine Trafostation notwendig. Dafür ist im Bebauungsplan ein entsprechender Standort vorgesehen.

6.5 Überschlägige Baukosten der Erschließungsanlagen

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen nicht. Die Kosten der notwendigen neuen Erschließungsanlagen werden vom Vorhabenträger übernommen und Teile der neu errichteten Anlagen der Kommune übergeben.

7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

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

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Bamberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
7. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
9. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Bamberg
11. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Nürnberg
13. Vodafone Deutschland GmbH
14. PLEdoc GmbH, Essen
15. Kreisbrandrat
16. FFW Ebrach
17. Kreisheimatpflegerin
18. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Bamberg
19. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

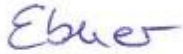
Nachbargemeinden

20. Gemeinde Rauhenebrach (Unterfranken)
21. Markt Burgwindheim (Oberfranken)
22. Markt Geiselwind (Unterfranken)
23. Markt Oberschwarzach (Unterfranken)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren im Rahmen der Öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Sofern sich Änderungen ergeben, werden Plan und/oder Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 11.09.2023
ergänzt: 27.09.2023
Sf-23.037.7

Für den Fachbereich
Landschaftsplanung:



i. A. Ebner

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
(0951-98003-0



Schönfelder

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:

Anhänge:

Anhang 1
Anhang 2
Anhang 3

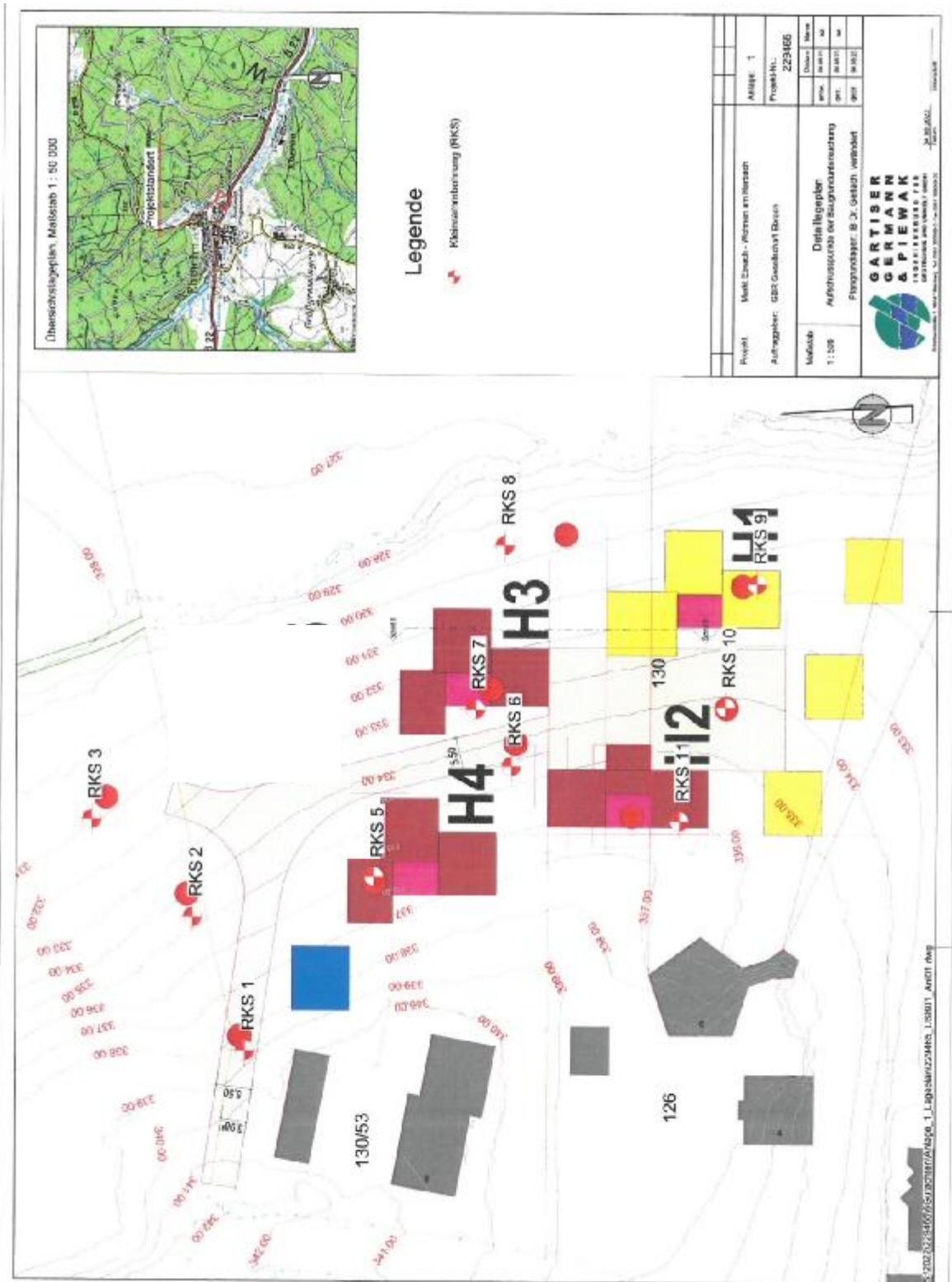
Baugrunduntersuchung Zwischenergebnisse August 2023
Bestand Wasserversorgung
Bestand Abwasseranlagen

Anlage

Schalltechnische Berechnung IBAS Ing.-ges. vom 21.09.2023

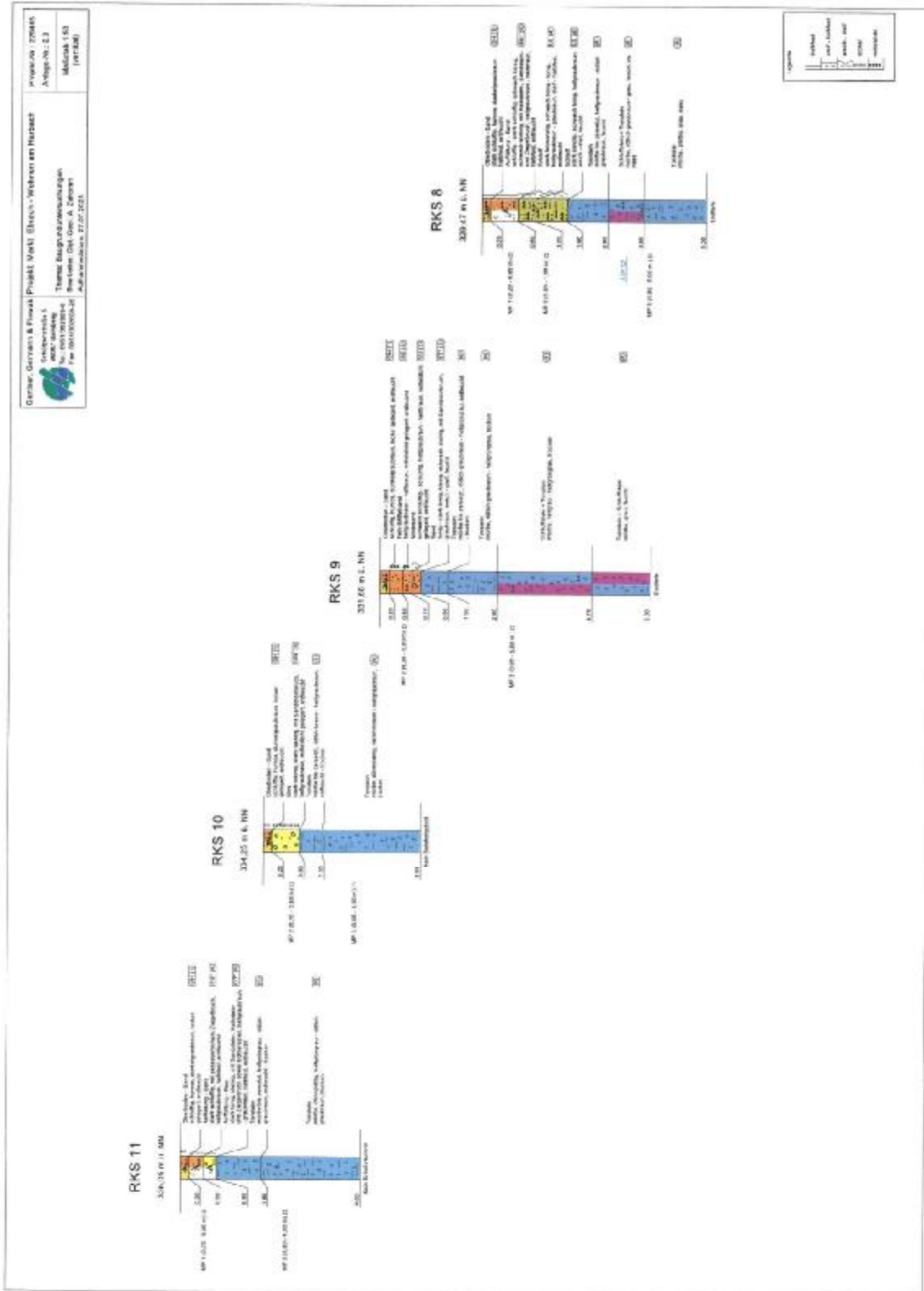
Anhang 1
 Baugrunduntersuchung

1.1
 Übersichtsplan Untersuchungsumfang

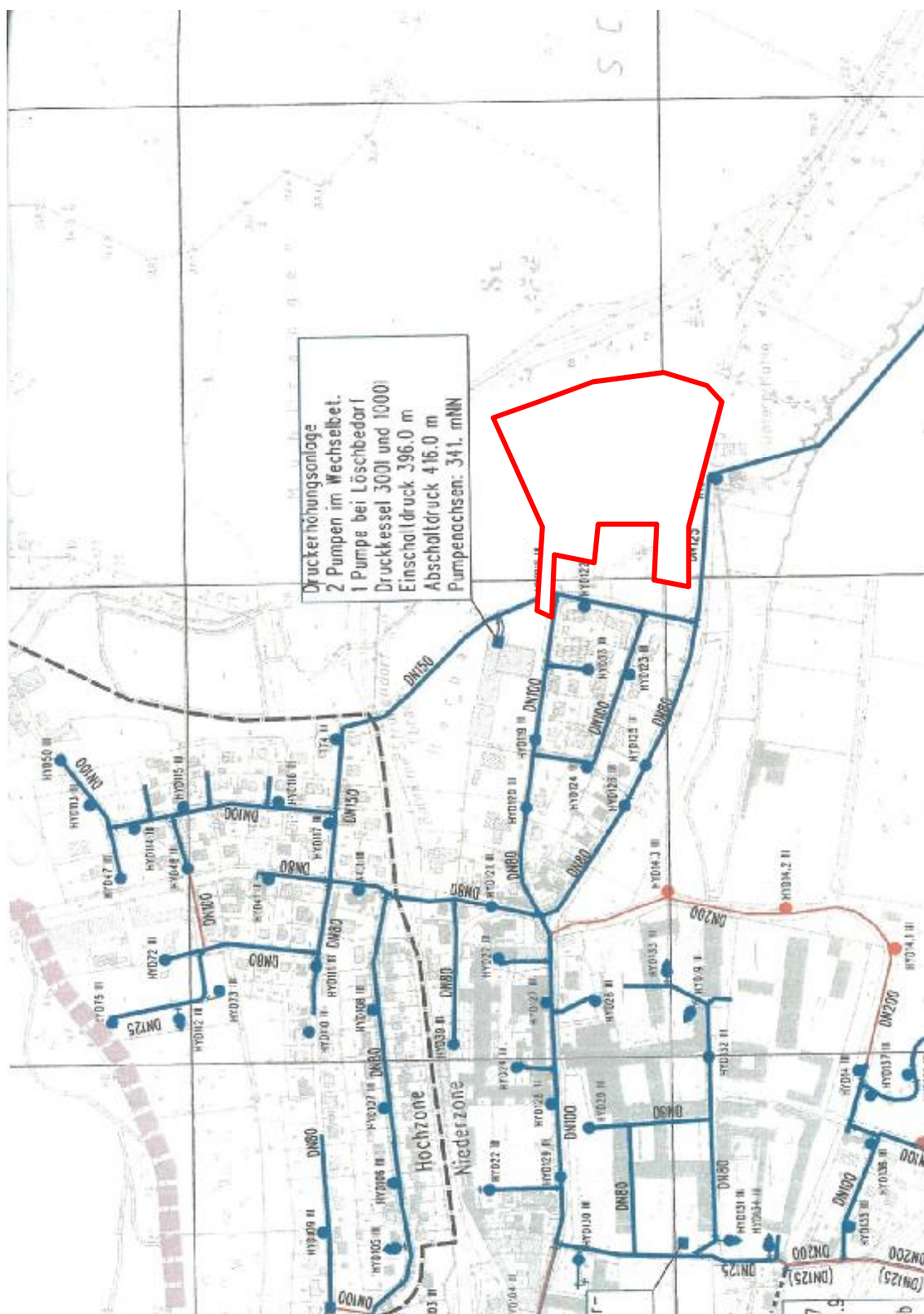


Anhang 1
 Baugrundgutachten

1.4
 Vertikalprofile RS 8-11



Anhang 2
Wasserversorgung Bestand
Roteintrag = Plangebiet



Anhang 3
Abwasser Bestand
Roteintrag = Plangebiet

