



**Marktgemeinde
Ebensfeld**

Bebauungsplan

**„Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“
mit integrierten Grünordnungsplan**

Begründung und Erläuterung

Planung: Bernd Kolb Dipl. Ing. (U.), Architekt
Neuenreuth a. Sand 6
95336 Mainleus

Auftraggeber: Markt Ebensfeld
Ringstrasse 6
96250 Ebensfeld

Böhmer+Herold
Friedenslinde 7
96250 Ebensfeld

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung
 - 1.1 Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.2 Planungsgrundsätze
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren
3. Planungsvorgaben
 - 3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§8 Abs. 2BauGB)
 - 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
 - 3.3 Erschließung
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Allgemeine städtebauliche Situation
 - 4.2 Festsetzungen
 - 4.3 Maß der Baulichen Nutzung
5. Umweltauswirkungen und Grünordnung
 - 5.1 Umweltauswirkungen
 - 5.2 Erläuterung zur Grünordnung
 - 5.2.1 Landschaftsökologische Grundlagen
 - 5.2.2 Eingriffsbeurteilung/ Grünordnerische Maßnahmen
 - 5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.3.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Immissionschutz
7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitverfahren

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

a. Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Ebensfeld hat am 29. April 2024 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“ beschlossen. Zweck des Plans ist es, auf der Fl.Nr. 2678 (ca. 3.500 m²; s. Anlage) der Gemarkung Ebensfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Ergänzung einer auf Nachbargrundstücken vorhandenen Wohnbebauung (dort E + II mit Garagengebäuden) herzustellen. Mit der Realisierung des Vorhabens soll eine im Außenbereich seit Jahrzehnten vorhandene isolierte und atypische Bebauung ortsplanerisch zu einer geschlossenen Siedlungsstruktur abgerundet werden.

b. Planungsrechtliche Beurteilungskriterien

Wegen seiner Lage bedarf das Projekt der sorgfältigen planerischen Gestaltung und der Bewertung seines Realisierungsnutzens durch die am Entscheidungsprozess Beteiligten. Weil es notwendig ist, den Flächennutzungsplan ergänzend anzupassen, kommt vor allem der Berücksichtigung der planungsrechtlichen Prüfungsmaßstäbe

1. des Schutzes des Außenbereichs,
2. der Vermeidung von Splittersiedlungen,
3. des Anbindegebots,
4. des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung sowie des Vorrangs der Nachverdichtung,
5. sowie der erforderlichen Erschließung

entscheidende Bedeutung zu.

Keines dieser Entscheidungskriterien gilt allerdings absolut und steht, soweit es beurteilungsrelevant ist, dem Vorhaben von vorneherein zwingend entgegen. Es handelt sich nicht um Ausschlusskriterien, sondern um Maßstäbe, die im Gesamtkontext der Bewertung heranzuziehen sind. Ihr Gewicht ist anhand der konkreten Situation zu beurteilen. Sie sind mit dem Nutzen des Vorhabens abzuwägen. Zudem schließt die sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ergebende Planungsbefugnis einen Gestaltungsspielraum ein. Die Beurteilung einer gemeindlichen Planung als rechtmäßig oder rechtswidrig kann also nicht unter einzelnen Aspekten geschehen. Sie bedarf vielmehr einer

sorgfältigen Sachverhaltsermittlung sowie einer umfassenden Abwägung und damit einer tragenden Begründung.

c. Beurteilung der Planung anhand der angeführten Kriterien

1. Das Planungsgebiet liegt nicht in der Freiraumstruktur eines ländlichen Umfelds, sondern in einem atypischen Außenbereich (Abbildung 1). Östlich und westlich verlaufen Straßen (St 2187 / Ortsstraße zwischen dem zentralen Ort des Markt Ebensfeld und dem Klinikgelände Kutzenberg). Daneben befinden sich bebaute Grundstücke. Die nahe Umgebung ist zudem durch den Verkehrsknotenpunkt der Anschlussstelle Ebensfeld/Kutzenberg (A73) und dem intensiv bebauten und visuell dominierenden Ortsteil Kutzenberg geprägt, dessen weitere bauliche Entwicklung zu erwarten ist. Der Schutz des Außenbereichs ist hier also kein im Vordergrund stehendes Kriterium.



Abbildung 4: Marktgemeinde Ebensfeld, südl. Bereich mit Anbindung Kutzenberg

2. Die vorgesehene Planung bringt keine raumgreifenden Ausweitung einer Splittersiedlung. Das Planungsgebiet ermöglicht lediglich die Ausweisung von wenigen Baugrundstücken, denn die benachbarten Straßen bilden eine nicht zu überwindende Grenze. Vorgesehen ist lediglich eine maßvolle, abgestufte und die vorhandenen isoliert stehenden Wohngebäude abrundende bauliche Ergänzung (reines Wohngebiet nach § 3 BauNV), die einer Strukturierung der vorhandenen baulichen Verhältnisse und damit der Verbesserung des „status quo“ dient. Das zudem auf einer Fläche, deren landwirtschaftliche Nutzbarkeit wegen der Lage und des Zuschnitts ohnehin eingeschränkt ist.
3. Das Anbindegebot (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Sätze 1 und 2 BayLPlG; Abschnitt 3.3 der Anlage zu § zu § 1 LEP) steht dem Projekt nicht entgegen. Die geringe Erweiterung des Baulands knüpft an eine vorhandene Siedlung mit guter Infrastruktur an, also an einen bereits vorhandenen erschlossenen Ortsteil. Offene Landschaft wird dadurch nicht neu in Anspruch genommen. Liegen solche Voraussetzungen vor, dann verlangt das Raumordnungsrecht auch nicht die Beschränkung der Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte einer Gemeinde.

Diese Rechtsauffassung entspricht im vorliegenden Fall seit mindestens 15 Jahren auch der Meinung der Regierung von Oberfranken. Zuletzt am 06.02.2009 hat diese nach mehreren vorhergehenden inhaltlich identischen Schreiben ausgeführt, dass sie gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans (damals „Parkwohnanlage Kutzenberg“) keine Einwendungen erhebt.

4. Der vorgesehene Bebauungsplan scheitert auch nicht am Vorrang der Innenentwicklung (§§ 1 Abs. 5 Satz 3, 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Es gibt zwar im Hauptort des Marktes Ebensfeld verstreut bebaubare Grundstücke, es fehlen aber realistische Möglichkeiten für Baugebote. Größere Flächen stehen dort ohnehin nicht zur Verfügung. In solche Fällen muss es auch im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts einer Gemeinde die Entscheidung überlassen bleiben, ob und wie sie eine bauliche Entwicklung betreiben bzw. – wie hier – zulassen will.
5. Das vorgesehene Plangebiet ist voll erschlossen (Zufahrten, Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Internetzugang und Gas) sind vorhanden. Es besteht also kein zusätzlicher kommunaler Investitionsaufwand.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es keine im Ergebnis tragfähigen Gründe des Bauplanungs- und des Raumordnungsrechts gibt, welche dem hier ins Auge gefassten Bebauungsplan und einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplan entgegen stehen.

1.2 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer verkehrstechnisch gut angebundenen und städtebaulichen günstigen Lage.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant.

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Minimierung der Belastungen für die Umwelt,
- die Belange der Baukultur und der Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbildes.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regelungen aus dem BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren, d.h. mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit dem Vorentwurf und einer öffentlichen Auslegung und Beteiligung mit dem Entwurf.

3. Planungsvorgaben

3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§8 Abs. 2BauGB)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Zuge des Parallelverfahrens von der Marktgemeinde Ebensfeld geändert.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebietes

Das in Anspruch genommene Flurstück Nr. 2678 wird gegenwärtig intensiv als Grünland genutzt und kann wegen der Kleinteiligkeit nicht für Landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Die verkehrstechnische und mediale Erschliessung der Baugrundstücke erfolgt über die Flurstücke Nr.: 2678/1 und 2678/2 über notariell eingetragene Dienstbarkeiten.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet bildet die Erweiterung der südlich-westlich gelegenen vom Bezirk Oberfranken rechtskräftig genehmigten Bebauung (zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Garagenanlage) Kutzenberger Strasse 134 und 135 und befindet sich am südlichen Ortsrand von Ebensfeld, nahe der Ortsverbindungsstraße Kutzenberg/Ebensfeld.

Im Umfeld sind folgende Nutzungen vorhanden:

Im Norden: Auffahrtsituation zur A 73

Im Westen: derzeit Acker- Grünland, zukünftige Ausbaustrecke der Staatsstrasse ST 2178

Im Süden: Bebauung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Garagen- /Carportanlage Kutzenberger Strasse 134 und 135

Im Osten: Kutzenberger Strasse, Acker- Grünland

3.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung der Grundstücke erfolgt über die Ortsstraße Kutzenberger Strasse.

Die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Flurstücke Nr.: 2678/1 und 2678/2 über notariell eingetragene Dienstbarkeiten..

Medienschließung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über zwei ausreichend dimensionierte Abwasserpumpwerke zu Entwässerung nach Kutzenberg abgeleitet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal.

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Bezirksklinikums Obermain quantitativ und qualitativ sichergestellt.

Die Versorgung wird durch die FGL/E.ON sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem sichergestellt. Die elektrische Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

Marktgemeinde Ebensfeld
„Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“

Das Gebiet wird von der Deutschen Telekom mit Fernsprecher und Kommunikationseinrichtungen versorgt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Lichtenfels sichergestellt.

Das Grundstück kann medienseitig über die Flurstücke 2678/1 und 2678/2 auf Kosten des Bauwerbers erschlossen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine städtebauliche Situation

Maßgebliches Ziel ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer kleinen Parkwohnanlage angrenzend an der vorhandenen Stichstraße, welche an die beiden ehemaligen Gebäude 134 und 135 des Bezirksklinikum Kutzenberg anschließt. Die vorhandene Bebauung ist von der südlichen Anschlussstelle B173 Ebensfeld in Entfernung einzusehen. Das Baugebiet wird im Westen durch die vorhandene Gemeindeverbindungsstrasse Ebensfeld Kutzenberg angebunden. Im Osten bildet die Abgrenzung die geplante ST2187. Die Erschließung ist unter den Gesichtspunkten des ökologischen Wohnens im Grünen anzusehen. Durch die besondere Erschließungsgestaltung, wird eine hochwertige Wohnsituation geschaffen, welche sich räumlich und funktionell in das Umfeld eingliedert. Die vorhandenen Gebäude (Kutzenberger Strasse 134 und 135), welche aus dem Jahre 1925 stammen, wurde in den letzten Jahren saniert.

4.2 Festsetzungen

Im Bebauungsplangebiet entsteht ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

4.3 Maß der Baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen entspr. § 17 BauNVO folgende Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl (GRZ): **0,4**

Geschossflächenzahl (GFZ): **1,2**

Vollgeschosse: II (zwei Vollgeschosse zulässig)

Diese Obergrenzen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Abstandsflächen und Abstände werden durch die Bayrische Bauordnung BayBO geregelt.

5. Umweltauswirkungen und Grünordnung

5.1 Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Jeder Bauleitplan (Ausnahme: Bebauungspläne die nach § 13 BauGB aufgestellt werden), der aufgestellt wird, muss einer Umweltprüfung unterzogen werden, §§ 2 Abs. 4, 1 Abs. 8 BauGB. Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, ist nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ein Umweltbericht zu verfassen.

Um eine verträgliche und gesunde Einbindung des Vorhabens in sein räumlich-funktionales Umfeld zu gewährleisten, wurden die folgenden den Bebauungsplan begleitenden Gutachten erarbeitet:

- Umweltbericht vom 05.08.2006 (Planungsbüro Gottfried Scharl, Baunach) und Ergänzung hierzu derzeit in Bearbeitung.
- Schallimmissionsschutzgutachten Nr. 0606/1399A vom Ingenieurbüro Messinger und Schwarz vom 03.08.2006 und der Ergänzung hierzu derzeit in Bearbeitung.

Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) benennt die einer UVP unterliegenden Vorhaben. Diese Vorhaben sind in der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Schwellenwerte für Bau- und Planungsprojekte nach Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht und auch nicht andere UVP pflichtige Vorhaben gezielt zugelassen. Damit entfällt Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

5.2 Erläuterungen und Ergänzung zur Grünordnung

5.2.1 Landschaftsökologische Grundlagen

Die oberfränkische Marktgemeinde Ebensfeld mit ihren insgesamt 15 Gemarkungen umfasst rund 68,73km² und ist dem südlichen Teil des Landkreises Lichtenfels angehörig. Somit befindet sich der Untersuchungsraum direkt am Grenzverlauf zum Landkreis Bamberg.

Marktgemeinde Ebensfeld
„Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“

Naturräumlich gesehen liegt das Untersuchungsgebiet zurund 2/3 innerhalb der Naturraum Haupteinheit,FränkischenKeuper-Liasland'(Naturraum-Untereinheiten:„Itz-Baunach-Hügelland', „Main-Regnitz-Aue', „Vorland der nördlichen Frankenalb')und zu1/3 innerhalb der Naturraum-Haupteinheit

„FränkischenAlb'(Naturraum Untereinheit:„Traufder nördlichen Frankenalb', Hochfläche der nördlichen Frankenalb').

Die Grenze der beiden Haupteinheiten folgt in etwa der im Gemeindegebiet verlaufenden Naturparkgrenze (Naturpark:„FränkischeSchweiz-VeldensteinerForst').

Mit Blick auf die geologischen Karten wird deutlich, dass das westliche Gemeindegebiet der geologischen Raumeinheit „Haßberge-Region“,das östliche Gemeindegebiet großteils der Einheit „Nördliche Albrandregion“und die Randbereiche der „Nördlichen Frankenalb“ zuzuschreiben ist. Das Gemeindegebiet wird mittig vom„Main'(Gewässer1.Ord-nung) in Nord-Süd-Richtung durchflossen. Mit dem TalraumdesFließgewässerserstrecktsichdasFlora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Maintal von Staffelstein bis Hallstadt' im Gemeindegebiet von Norden nach Süden, teils flächengleichüberlagert vom Vogelschutzgebiet (sogenannte „Special Protection Area“ (SPA)) „Täler von Oberem Main, Unterer Rodachund Steinach'.

Im Westen des Gemeindegebiets bzw. den östlichenRandbereichen der Gemarkung„Draisdorf'dehnt sich das FFH-Gebiet „Eierberge bei Banz und Teile des Banzer Waldes aus.

Weitere Teile eines FFH-Gebietes, „Albtrauf im Landkreis Lichtenfels',findensichimöstlichen,topographisch stark bewegten Gelände des Gemeindegebietes wieder. Diese Flächen liegeninnerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst', welcher sich aus dem Gemeindegebiet weiter nachOstenerstreckt.

Zu großen Teilen wird die Landschaft von Landwirtschaft geprägt. So befinden sich auf leicht zugänglichen Flächen umdie Ortschaften herum keine größeren zusammenhängenden Waldflächen. Die im Osten aber auch im Süden und Westen befindlichen Hangbereiche hingegen weisen größere undzusammenhängende bewaldete Gebiete auf.

Boden:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in geologischer Hinsicht in der Gruppe: Lias (Schwarzer Jura), in der nördlichen Fränkischen Alb mit Oberem Keuper (Rhät) Geologische Einheit: Terrassenschotter und -sand, ungegliedert (nur in Nordbayern) Gesteinsbeschreibung: Sand-, Ton-, Mergel u. Kalkstein, z. T. bituminös .

Baugrund:

Baugrundtyp	Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert n
-------------	---

Beispiele für Gesteine	Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
------------------------	--

Mittlere Tragfähigkeit	mittel bis hoch
------------------------	-----------------

Allgemeiner Baugrundhinweis	lokal z. T. mäßig frostempfindlich
--------------------------------	------------------------------------

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern wird die Leitbodenform im Plangebiet vor allem durch fast ausschließlich Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke gebildet. Laut den Auswertekarten des Bodenschutzes (M 1:50.000) haben die Böden im Plangebiet eine sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und besitzen ein geringes bis mittleres Wasserspeichervermögen. Ihre Fähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken, ist sehr gering. Die Böden haben eine geringe bis hohe Erodierbarkeit (durch Wasser und Wind). Diese vorliegenden Böden haben keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung. Insgesamt kann der Wert der Böden in Bezug auf ihre Schutzbedürftigkeit und ihre Schutzwürdigkeit als gering eingeschätzt werden.

Klimatische Verhältnisse Das B-Plangebiet liegt in der gemäßigten Klimazone und wird durch den Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Somit gibt es hohe Temperaturschwankungen zwischen Sommer- und Wintermonaten sowie hohe Niederschläge im Frühling und Herbst. Thurnau wird einem mäßig trockenen Klimatypus zugeordnet. Der jährliche Niederschlagsdurchschnitt beträgt hier 950 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,8°C. Die vorhandene Wiesenfläche sowie angrenzenden Grün- und Ackerflächen werden als Kaltluftbildungsgebiete eingestuft, welche das Klima grundsätzlich positiv beeinflussen und einer Überwärmung, wie sie in Siedlungsbereichen entsteht, entgegenwirkt. Im ländlichen Raum, wo sich auch das B-Plangebiet befindet, sind Probleme der Überwärmung durch Bebauung nicht relevant. Kleinklimatisch hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Das B-Plangebiet schließt an die dörfliche Bebauung direkt an. Aufgrund der Lage des B-Plangebietes sind durch bestehende Verkehrsflächen der A73, der Ortsstraße Kutzenberger Strasse und der geplanten Staatsstraße ST 2678 Immissionseinträge gegeben, die sowohl durch Lärm als auch durch Luftschadstoffe bestehen.

Arten- und Biotoppotential

Das B-Plangebiet befindet sich auf einer Grünlandfläche. Diese liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ebensfeld.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des B-Plangebietes gibt es keine geschützten Biotop. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Im B-Plangebiet können wiesenbewohnende Tierarten vorkommen, u.a. Insektenarten, wie z.B. Heuschrecken, Tagfalter, Zweiflügler, Bienen, Käfer, aber auch bodenbrütende Vögel und Kleinsäuger. Wenig frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen für geschützte oder gefährdete Arten von Bedeutung.

Da vorhandene Grünstrukturen und Bäume im Umfeld erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass die hier lebenden Arten genügend Raum zum Ausweichen finden und daher keine Betroffenheit für geschützte Arten besteht. Um sicherzugehen, dass keine bodenbrütenden Vögel (z.B. Feldlerche) durch bauzeitliche Beeinträchtigungen zu Schaden kommen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (i. d. R. nicht zwischen 1. März und 30. September, s. a. § 39 (5) 2. BNatSchG).

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet selbst hat für die Erholungsnutzung eher eine untergeordnete Bedeutung.

5.2.2 Eingriffsbeurteilung/ Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht vor, Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ebensfeld der Marktgemeinde Ebensfeld.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Flurstückes 2678 der Gemarkung Ebensfeld beträgt ca. 3555 m². Die Allgemeine Wohngebietsfläche innerhalb der Baugrenze umfasst insgesamt ca. 2.355 m².

Aufgrund von Überbauung für Gebäude und Zuwegung kommt es zur Neuversiegelung und Verdichtung einer unversiegelten Grünfläche. Damit verbunden ist die geringfügige Verminderung von potenziellen Lebensbereichen für Flora und Fauna bzw. der kleinflächige Verlust von Lebensraum. Das Klimapotential, welches die Fähigkeit des Raumes beschreibt, auf klimatisch belastende Situationen, wie beispielsweise starke Aufheizung, ausgleichend zu

Marktgemeinde Ebensfeld

„Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“

wirken, sowie die Luftqualität, werden durch die Folgen der Ausweisung des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Neue Baukörper und Verkehrsflächen sollen zur Minimierung des Eingriffs auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Marktgemeinde Ebensfeld
„Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ²	
0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	☒ ja ☐ nein
1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens s. Pkt. 8.3
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.	☒ ja ☐ nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotopie bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
4. Schutzgut Wasser 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
5. Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6. Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung.	☒ ja ☐ nein
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja ☐ nein
6.3 Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf	

Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund des vorgesehenen Planungsentwurfes nicht notwendig.

5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächenbefestigung Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder als ungebundene Pflasterflächen herzustellen. Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Befestigung zulässig.
- Begrünung der Dachflächen: Die Dächer von Gebäuden mit Flachdächern sind auf mindestens 75% der Fläche extensiv zu begrünen.

5.3.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Heckenpflanzung PG 1

Zur Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes, als Ausgleich für die wegfallende Grünfläche und als Staub und Schallschutzmaßnahme zur geplanten Staatstraße ST 2178 ist eine Feldhecke mit einheimischen Gehölzarten auf einer Fläche von mindestens 500 m² entlang des östlich gelegenen Erdwalles, hier von der SBA Bamberg, umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind die notwendigen Abstände gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeuge einzuhalten. Eine Errichtung von Schutzeinrichtungen ist zu vermeiden, siehe auch Punkt 6.

- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund des vorgesehenen Planungsentwurfes nicht notwendig (siehe Checkliste unter Punkt 5.2.2)

6. Immissionschutz

Das bestehende Gutachten Nr. 0606/1399A vom Ingenieurbüro Messinger und Schwarz vom 03.08.2006 und der Ergänzung hierzu (derzeit in Bearbeitung) zur Untersuchung zum Schallimmissionsschutz gilt als Grundlage der in Bebaugsplan dargestellten Maßnahmen.

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitverfahren

Die maßgeblichen Träger der öffentlichen Belange wurden im Bauleitverfahren vom Landratsamt Lichtenfels beteiligt. Die sich aus den Stellungnahmen vom ergebenden Hinweise und Auflagen sind bei zukünftigen Baueingaben im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und umzusetzen. Die inhaltlichen Forderungen zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes wurden vom Planverfasser eingearbeitet.

Seitens der Fachstellen des Landratsamtes werden zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Bebauungsplanes „Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“ folgende Stellungnahmen abgegeben:

Marktgemeinde Ebensfeld
„Ergänzung der Wohnbebauung an der Kutzenberger Straße“

aufgestellt:

Entwurfsverfasser:

Ort: Neuenreuth am Sand

Datum: 01.09.2024

Unterschrift:

Bernd Kolb, Dipl. Ing. (U.) , Architekt

Auftraggeber:

Ort:

Datum:

.....

.....

Anlagen:

Anlage Planung zeichnerischer Teil Z.Nr.:1 vom 01.09.2024