



**Stadt Ebern**  
**Landkreis Haßberge**

## **Flächennutzungsplan, 28. Änderung**

**Im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße"**

**Begründung mit Umweltbericht**



**Entwurf vom 08.05.2025**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Ebern  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Jürgen Hennemann

Rittergasse 3  
96106 Ebern

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** Jeroen Erhardt

Paul Weinberger

**Planstand Entwurf vom 08.05.2025**

Nürnberg, 08.05.2025  
**TB | MARKERT**

Ebern, \_\_\_\_\_  
**Stadt Ebern**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Jürgen Hennemann

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.3.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
A.3.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	5
A.3.3	Naturschutzrecht	7
A.3.4	Wasserhaushalt	7
A.3.5	Immissionsschutz	7
A.3.6	Denkmalschutz	9
A.3.7	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	9
<b>A.4</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>10</b>
A.4.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.4.2	Nutzungsänderung	10
A.4.3	Flächenbilanz	10
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>12</b>
<b>E</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>13</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Das Staatliche Bauamt Schweinfurt plant einen Neubau für die Landesbaudirektion Bayern in Ebern zu errichten. Das betroffene Baugrundstück, welches in der Coburger Straße zu finden ist, besitzt die Flurstücks-Nr. 617 und 617/1. Im Zuge dieses Bauvorhabens soll auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 406 ein Parkplatz entstehen. Dieser dient zum Nachweis der für den Neubau der Landesbaudirektion benötigten Stellplätze.

Für das Vorhaben wird die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ vollzogen.

Da sich die Fläche für den geplanten Parkplatz innerhalb einer im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof gekennzeichneten Fläche befindet, ist die Umsetzung des o.g. Vorhabens nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (28. Änderung) erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die zu ändernde Fläche verfügt über den selben Geltungsbereich wie die sechste Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Stadt Ebern die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Parkplatz schaffen.

### **A.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Eberner Innenstadt auf einer aktuell ungenutzten Teilfläche des Eberner Friedhof. Südlich des Plangebiets grenzt die Straße „An der Eiswiese“ an. Nördlich und westlich wird die Fläche weiterhin durch den Eberner Friedhof begrenzt. Im Osten dient ein Schotterweg zur Begrenzung.

#### **A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB**

##### **A.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)**

Das Gemeindegebiet der Stadt Ebern liegt entsprechend der Darstellungen des Landesentwicklungsplans Bayern im Allgemeinen Ländlichen Raum

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (1.1.1, Ziel)

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2, Ziel)

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3, Grundsatz)

### A.3.2.2 Regionalplan Main-Rhön (3)

Die Stadt Ebern ist innerhalb des Regionalplans Main-Rhön als Mittelzentrum ausgewiesen.

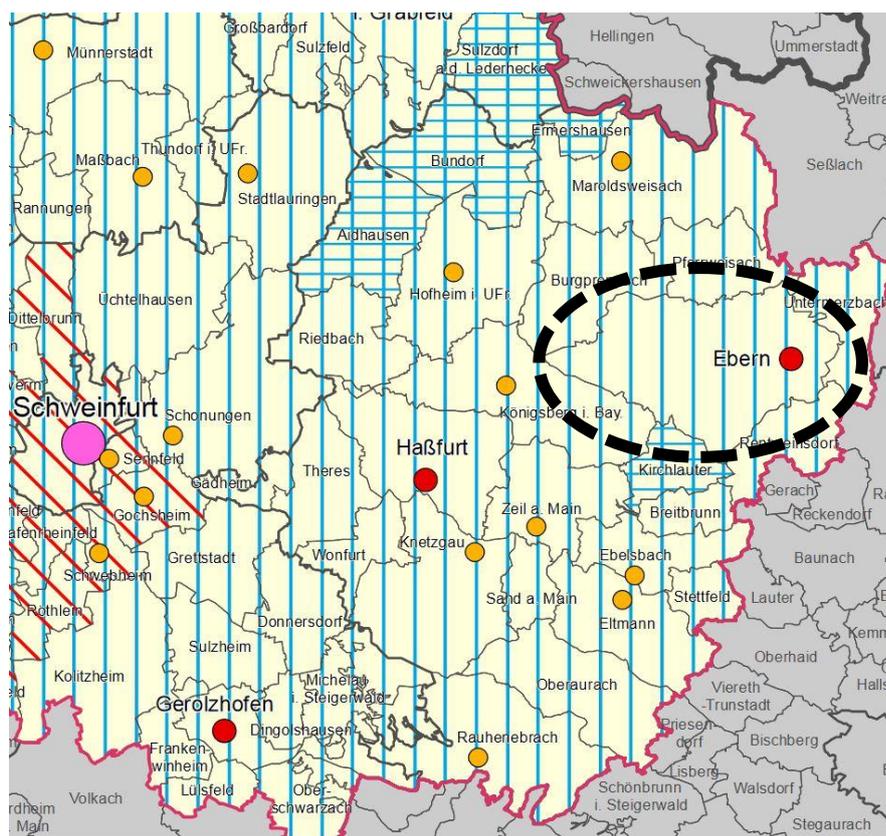


Abbildung 1 Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur", RP "Main-Rhön (3)", Stand 2018

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig.

- Im ländlichen Raum soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden (A I, 2 Ziel)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums [...] soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich erheblich verbessert werden. [...] (A II, 2.1 Ziel)
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden (A II, 2.2 Ziel)

- Die Erhaltung der vollen Funktionsfähigkeit aller Gemeinden ist zur Sicherung der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes und dort vor allem der Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, von besonderer Bedeutung (A II, 2.8 Grundsatz)
- Eine besondere Stärke der Region Main-Rhön liegt im Bereich der Elektromobilität. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die E-Infrastruktur der Region gesichert und ausgebaut wird (B IV, 1.7 Grundsatz)

### **A.3.3 Naturschutzrecht**

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Auch amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Für eine detaillierte Beschreibung der Schutzgebiete, die sich in weiterer Entfernung zum Plangebiet befinden wird auf Kapitel 1.1.2.2 sowie 1.1.2.3 des Umweltberichts verwiesen, der der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

### **A.3.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

### **A.3.5 Immissionsschutz**

Der Parkplatz wird mit einer Schrankenanlage ausgestattet. Diese soll die Nutzung der Stellplätze werktags von 06:00 bis 14:00 ausschließlich den Bediensteten der Landesbaudirektion ermöglichen. Außerhalb dieser Zeit steht der Parkplatz von 14:00 bis 22:00 auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. In der Nachtzeit (22:00 – 06:00) wird der Parkplatz durch die Schranke gesperrt. Eine Nutzung zu dieser Zeit ist daher nicht möglich.

Die nächstliegenden Immissionsorte die von Immissionen durch die Nutzung des Stellplatzes betroffen wären, befinden sich in Form von Wohnnutzung östlich sowie südlich des Plangebiets. Für beide Gebiete liegt jeweils ein rechtskräftiger Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplans Westlich der Bahnhofstraße) vor, der als Gebietstyp ein Mischgebiet ausweist. Der Abstand des in der 6. Änderung des Bebauungsplans dargestellten Sondergebiets zu den Mischgebieten der 1. Änderung beträgt mindestens 15 m. Die Abstände zu den tatsächlichen Wohnnutzungen innerhalb der Mischgebiete sind mindestens doppelt so groß.

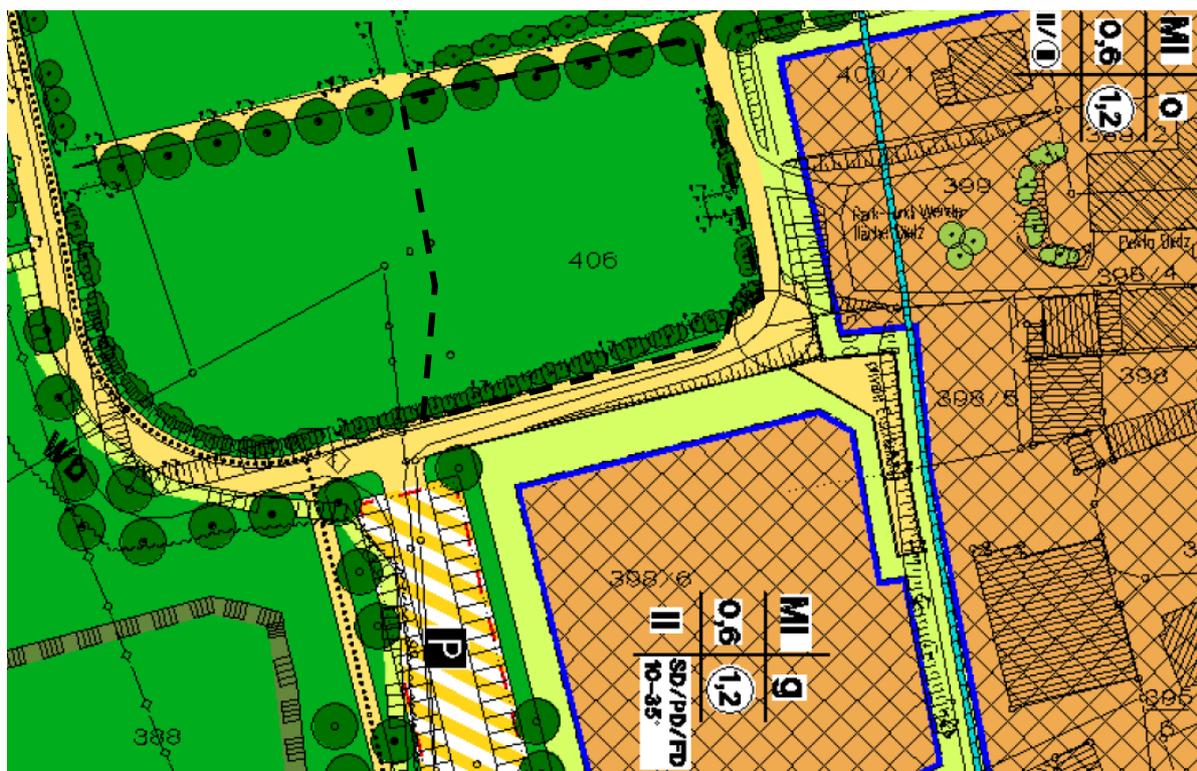


Abbildung 2: Darstellung der umliegenden Gebietstypen (1. Änderung des Bebauungsplans Westlich der Bahnhofstraße)

Dadurch dass der Parkplatz mit 49 Stellplätzen relativ klein dimensioniert ist, es sich bei den angrenzenden Baugebietstypen um Mischgebiete handelt und eine Nachnutzung durch die Schranke ausgeschlossen ist wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Nutzung des Parkplatzes zu einer unzulässigen Überschreitung der Immissionsschutzrichtwerte kommt.

Zusätzlich wird auf die ständige Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs verwiesen (Urteil vom 17.08.2017 – 4C 2760/16.N). Demnach gilt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich als eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang. Ausgehend von geschätzten 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz (49 Stellplätze) würden 122,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag zustande kommen. Der Wert von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag würde erst erreicht werden, wenn pro Stellplatz über 4 Fahrzeugbewegungen am Tag stattfinden würden. Dieser Wert wird voraussichtlich deutlich unterschritten werden, wodurch die Anzahl von 200 zusätzlichen Verkehrsbewegungen nicht erreicht wird. Die Grenze, ab der nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass der planungsrechtliche Zusatzverkehr relevant zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen beiträgt, wird daher unterschritten.

Der Standort der geplanten 11 Ladesäulen auf dem Parkplatz befindet sich im Nordwesten des Plangebiets, möglichst weit entfernt von den nächstgelegenen Immissionsquellen. Bei der Auswahl der Ladesäulen sollte darauf geachtet werden, dass keine erhöhten

Immissionen durch die Lüfter entstehen. Daher wird empfohlen, die Lüfter entsprechend zu positionieren und größere, langsamer drehende Lüfter einzusetzen, um die Emissionen zu minimieren.

### A.3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### A.3.7 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet, welches durch die sechste Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ überplant werden soll, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

## A.4 Änderung des Flächennutzungsplans

### A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flst.- Nr. 406, der Gemarkung Ebern. Es weist eine Fläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> auf.

### A.4.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche und privater Grünflächen anstelle einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.

### A.4.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof	2.415 m <sup>2</sup>	/
Private Grünfläche	/	1.385 m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche	/	1.385 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>2.415 m<sup>2</sup></b>	<b>2.415 m<sup>2</sup></b>

---

## **B Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende 28. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher auf den Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofsstraße“ verwiesen, der der hier vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

## **C      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## **D      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur", RP "Main-Rhön (3)", Stand 2018 .....	6
Abbildung 2: Darstellung der umliegenden Gebietstypen (1. Änderung des Bebauungsplans Westlich der Bahnhofstraße) .....	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab).....	10

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	10
-------------------------------	----

## **E Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung (TB|MARKERT)