



Stadt Ebern Landkreis Haßberge

6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Rechtsverbindliche Fassung vom 31.07.2025

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
Nicola Berchtenbreiter
Rainer Brahm

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 31.07.2025

Nürnberg, 31.07.2025
TB | MARKERT

Ebern, _____
Stadt Ebern

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Jürgen Hennemann

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	9
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
A.5.5	Wasserhaushalt	15
A.5.6	Immissionsschutz	15
A.5.7	Denkmalschutz.....	15
A.5.8	Fachplanungen und -gutachten	15
A.6	Planinhalt.....	16
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	16
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	16
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	16
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	16
A.6.5	Grünordnung	16
A.6.6	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
A.6.7	Immissionsschutz	19
A.6.8	Gestaltungsvorschriften	20
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	21
A.6.10	Flächenaufstellung	22
A.6.11	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung.....	22
B	Umweltbericht	24
B.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	24
B.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	24
B.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	24
B.2.2	Natura-2000 Gebiete.....	26
B.2.3	Weitere Schutzgebiete	27
B.2.4	Regionalplan	28
B.2.5	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	28
B.2.6	Sonstige Fachplanungen	28
B.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	28
B.3.1	Schutzgut Fläche	28
B.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	29
B.3.3	Schutzgut Boden.....	29
B.3.4	Schutzgut Wasser	30
B.3.5	Schutzgut Luft und Klima	30
B.3.6	Schutzgut Landschaft.....	31
B.3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	31
B.3.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	31
B.3.9	Wechselwirkungen	32

B.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	32
B.4.1	Wirkfaktoren	32
B.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	32
B.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	34
B.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	35
B.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	35
B.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	36
B.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	36
B.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
B.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	37
B.4.10	Wechselwirkungen	37
B.4.11	Belange des technischen Umweltschutzes	38
B.4.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	38
B.4.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	39
B.4.14	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	39
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	39
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	40
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	41
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	43
B.5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	44
B.6	Zusätzliche Angaben	44
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	45
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	45
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	45
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
C	Rechtsgrundlagen	47
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	47
E	Artenabfrage Vorkommen im Landkreis Haßberge (674)	48
F	Verzeichnis der Anlagen	50

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.

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.

Da sich die Fläche für den geplanten Parkplatz innerhalb der bereits aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ befindet und dort als Öffentliche Grünfläche/ Begleitgrün festgesetzt ist, gilt es diesen anzupassen. Insgesamt beträgt die zu ändernde Fläche ca. 2.500 m².

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel des Vorhabens ist es den durch den Neubau der Landesbaudirektion Bayern den benötigten Stellplatzbedarf abzudecken. Innerhalb der aufgestellten Baugrenzen sollen insgesamt 49 Stellplätze erbaut werden. Davon werden 11 Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Zusätzlich ist eine Überdachung der Stellplätze mit einer in die Überdachung integrierten Photovoltaik-Anlage vorgesehen. So können die Ladesäulen mit dem vor Ort erzeugten Strom versorgt werden. Ebenfalls ist die Einrichtung einer Schrankenanlage vorgesehen, sodass der Parkplatz zu den Kernarbeitszeiten (6:00 bis 14:00) der Landesbaudirektion vorbehalten bleibt.

A.3 Verfahren

Für die Fläche liegt der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich der Bahnhofstraße“ vor, welcher einer sechsten Änderung unterliegt. In der Sitzung vom 23.02.2023 hat der Stadtrat Ebern gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.02.2025 erneuert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und der Umweltbericht wird gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Vorhaben detailliert dargestellt. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehören folgende Planwerke, die dem Bebauungsplan angehängt sind:

- Lageplan (Maßstab 1:100)
- Pflanzplan (Maßstab 1:100)
- Hochbau/ Freianlagen inklusive Grundriss und Schnitte der Überdachung (Maßstab 1:20)
- Konstruktiver Ingenieurbau (Maßstab 1:10)

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Der geplante Parkplatz befindet sich nördlich der Eberner Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Friedhof von Ebern. Südwestlich der Planfläche befindet sich der bereits bestehende Parkplatz „An der Eiswiese“. Angrenzend liegt die namensgebende Eiswiese. Östlich des Planungsgebiets liegt die Bahnhofstraße. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 406, Gemarkung Ebern.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Grundstück liegt auf einer ehemaligen Teilfläche des Friedhofs, die jedoch ausschließlich als Grünfläche bzw. Rasenfläche genutzt wurde. Nördlich und westlich liegt der Friedhof der Stadt Ebern. Südwestlich der Fläche befindet sich der Parkplatz „An der Eiswiese“, der an die namensgebende Eiswiese angrenzt. Im Osten sowie im Südosten grenzt der bestehende Siedlungsraum der Stadt Ebern an.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Der Parkplatz wird über den „Rückgrabenweg“ sowie über die Straße „An der Eiswiese“ erschlossen. Über bestehende Schotterwege kann die Bahnhofstraße und damit auch der Neubau der Landesbaudirektion Bayern fußläufig erreicht werden.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das beplante Grundstück liegt am Siedlungsrand im Nordwesten von Ebern. Im Westen ist die sogenannte Eiswiese vorzufinden, welche einen Übergang in den Naturraum bietet.



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

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 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.5.1.2 Regionalplan Main-Rhön (3)

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

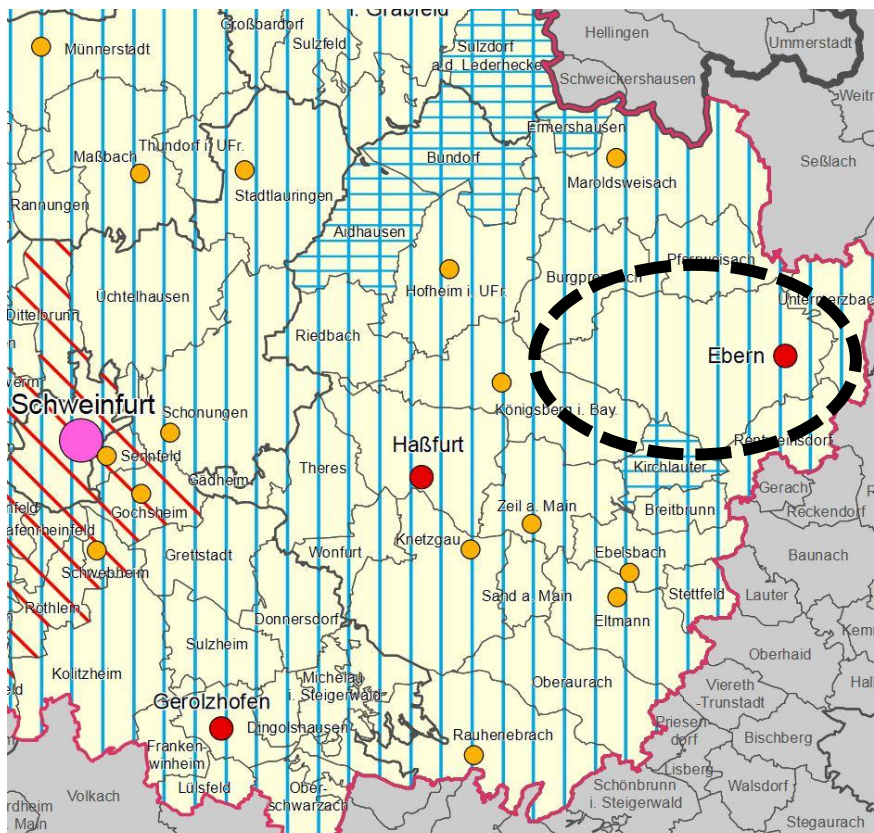


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur", RP "Main-Rhön (3)", Stand 2018 (ohne Maßstab)

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.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Stadt Ebern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplans sieht eine Sondergebietsfläche sowie private Grünflächen vor. Für die Änderung des Bebauungsplans ist daher eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans notwendig. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (28. Änderung).

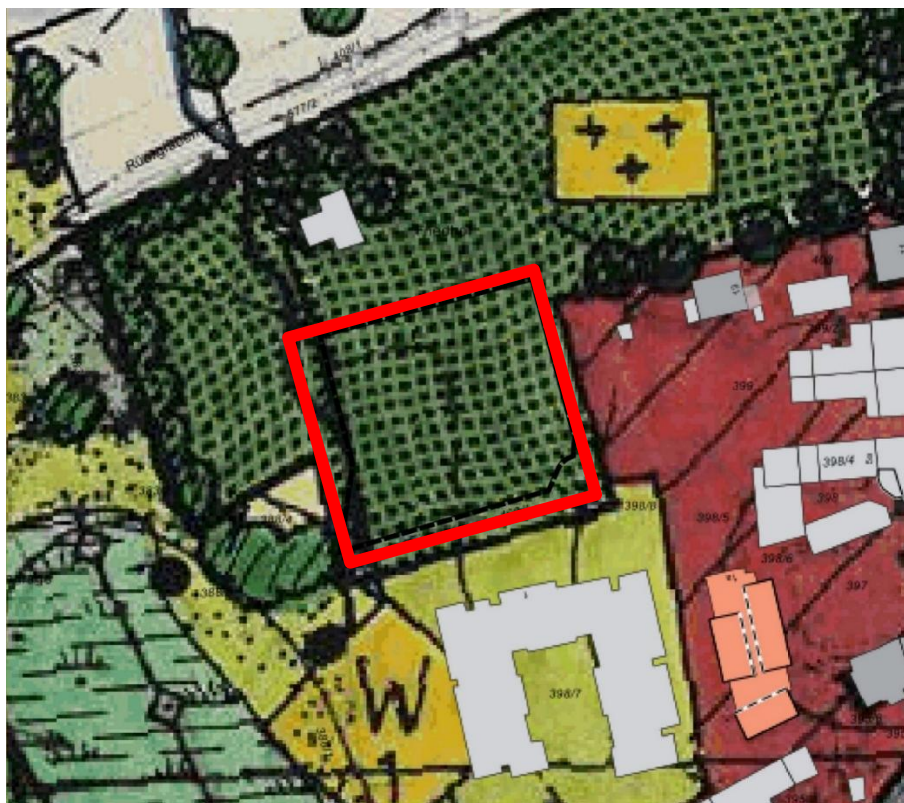


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Fläche ist Teil der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2004. In dieser wird die Fläche als Öffentliche Grünfläche/ Begleitgrün festgesetzt. Durch die sechste Änderung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für die Errichtung des Parkplatzes geschaffen werden.

A.5.3 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 dem Bebauungsplan beigelegt ist.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Haßberge, Lebensraum Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen sowie Hecken und Gehölze
- Ortseinsicht am 18.10.2023 von 9:00 bis 10:00, trocken, bewölkt, leichter Wind, 10°C und 11.7.2025.



Abbildung 4: Blick in den Geltungsbereich

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.

- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze
- Erhalt einer bestehenden künstlichen Nisthilfe für Mehlschwalben
- Umfassende Eingrünung des Parkplatzes mit Heckenpflanzungen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Säugetiere

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Grünfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Reptilien

Europarechtlich geschützte Reptilienarten sind im Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Habitatqualitäten nicht zu erwarten. Für die Zauneidechse und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu feucht und zu strukturarm. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch den Bau für diese Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Amphibien

Von den zu prüfenden Lurchen hat lt. Artenabfrage (s. Anhang) im Untersuchungsraum nur der Kammmolch sein Verbreitungsgebiet. Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes sowie die Lage im Siedlungsbereich kann eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Das Untersuchungsgebiet weist ein gewisses Lebensraumpotential für die Vogelfauna auf.

Eine Vielzahl der zu prüfenden Vogelarten kann vorab aufgrund ihrer Verbreitung bzw. bezüglich der spezifischen Lebensraumanprüche ausgeschlossen werden. Aufgrund der engen Siedlungsanbindung und Verkehrserschließung und suboptimalen Habitatqualitäten ist eine Besiedlung durch störempfindliche Arten eher auszuschließen. Die Prüfung umfasst daher die Arten, die aufgrund ihrer bekannten Verbreitungsgebiete sowie ihrer Lebensraumanprüche im Untersuchungsgebiet vorkommen können.

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Ferner können diese Arten zwar im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen, die Fläche verliert allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich bzw. die Arten sind in ihren Lebensraumanprüchen so unspezifisch, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Viele in **Gehölzen brütende** und auch im Siedlungsbereich brütende Vogelarten suchen regelmäßig in offenen Bereichen nach Nahrung. Typische Arten im Untersuchungsgebiet sind Mäusebussard, Turmfalke, Ringeltaube, Star und Feldsperling. Aufgrund der relativ geringen Flächenverluste durch die zusätzlichen Bauflächen im Vergleich zu den umliegenden, verfügbaren landwirtschaftlichen Freiflächen sind Beeinträchtigungen dieser Gruppe auszuschließen.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Baugebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Es sind die oben formulierten Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen und Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten.

A.5.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der benachbarten St 2278 ein. Die Nutzung als Parkplatz unterliegt jedoch keiner Schutzwürdigkeit in Bezug auf Lärmimmissionen, weshalb diese vernachlässigbar sind.

A.5.7 Denkmalschutz

Auf dem betroffenen Flurstück befinden sich keine Bodendenkmäler.

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.5.8 Fachplanungen und -gutachten

Für das Planungsgebiet liegt ein Bodengutachten der Firma UMF-Umwelttechnik Mainfranken vom 23.07.2021 vor. Nach diesem befinden sich unterhalb des Oberbodens lehmig-sandige Auffüllungen in unterschiedlichen Tiefen zwischen 80 cm und 130 cm. Anstehend darunter wurden Schichten aus schluffig-tonigem Sand mit Kies und Geröllteilen festgestellt, wie sie typischerweise im Talgrund der Baunach vorkommen. Das Gutachten ist als Anhang beigelegt.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nummer 406. Insgesamt beträgt die Größe des betroffenen Bereichs 2.428 m².

Hinzu kommt die Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Flurstücks Nummer 157/1. Diese hat einen Umfang von 1.108 m².

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Nach § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Private Stellplatzfläche“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung einer privaten Stellplatzfläche mit der dazugehörigen Ausstattung, wie z.B. Ladeinfrastruktur inkl. Trafohäuschen allgemein zulässig.

Die übrigen Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Festsetzung von privaten Grünflächen, die bei der Bestimmung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind, wird auf die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) zurückgegriffen. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.400 m².

Zur Bestimmung der Höhen wird eine maximale Oberkante (OK) über Normalhöhennull (NHN) von 267,5 m für die Überdachung der Stellplätze festgesetzt.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

In dem sonstigen Sondergebiet wird die überbaubare Fläche mittels einer Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Überdachungen zulässig.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen haben und einzuhalten sind.

A.6.5 Grünordnung

A.6.5.1 Grünordnerische Konzeption

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird die bestehende Heckenpflanzung an der Nord- und Südseite des Grundstücks erhalten und passend erweitert. Es können vier der neun vorhandenen Bestandsbäume erhalten werden. Zusätzlich werden sechs einheimische Bäume neu gepflanzt. An der Westseite zwischen Parkplatzgrundstück und Urnenwand des Friedhofes wird eine Heckenpflanzung inkl. der oben erwähnten Bäume als grüner Sichtschutz vorgesehen. Da die Parkplatzebenen überdacht und mit einer PV-Anlage ausgestattet werden, dürfen die Neupflanzungen die Dachflächen nicht verschatten. In den Randbereichen des Parkplatzes wird eine blütenreiche Wiese vorgesehen, die durch niedrige Flächenpflanzungen bis ca. 1m Höhe ergänzt wird. Auf eine höhere Pflanzung wird aufgrund der möglichen Verschattung der PV-Anlage verzichtet.

Die Begrünung sollte möglichst naturnah und extensiv umgesetzt werden.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Die bestehende Heckenpflanzung an der Nord- und Südseite der Planfläche wird erhalten, aber auch passend ergänzt. Zudem sollen vier der neun vorhandenen Bestandsbäume erhalten werden. Hinzu kommt die Pflanzung von sechs neuen Bäumen. Aufgrund der in die Überdachung integrierten Photovoltaikanlagen darf diese durch die Neupflanzungen nicht verschattet werden. Insgesamt wird eine naturnahe und extensive Begrünung der dafür vorgesehenen Fläche angestrebt.

A.6.5.2 Erhalt Gehölze

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

A.6.5.3 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Sondergebiets sind 6 Großbäume inkl. Verankerung und Verdunstungsschutz zu pflanzen. Die Gehölzarten sowie die Pflanzqualität sind wie folgt auszuwählen: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; mDb, Stammumfang: 18-20 cm. Die Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

Zudem sind Sträucher anzupflanzen. Dabei sollten vorzugsweise Arten der nachfolgenden Liste gewählt werden. Die Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Lonicera xylosteoides</i> ‚Clavey's Dwarf‘	Heckenkirsche 'Clavey's Dwarf'
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblatt-Rose
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das Jahr der Bezugsfertigstellung folgt. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von möglichst heimischen Gräsern und Blühpflanzen anzulegen, extensiv zu bewirtschaften (maximal 3 Mahdtermine pro Jahr), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

A.6.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 1.108 m². Der externe Ausgleichsbedarf wird vollumfänglich auf dem Flst.Nr. 157/1, Gmkg. Eichelberg erfüllt.

A.6.5.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.6 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist im angehängten Umweltbericht (Kapitel 1.5.2) detailliert dargestellt. Nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf von 1.108 m².

Der externe Ausgleichsbedarf wird vollumfänglich auf dem Flst.Nr. 157/1, Gmkg. Eichelberg erfüllt. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der Abstimmung des Staatlichen Bauamts mit der unteren Naturschutzbehörde wurde bereits im Vorfeld ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt. Zukünftig soll der Bereich als Aktionsfläche für den Biber genutzt werden. Als Maßnahme ist geplant, Boden im Vorlandbereich des Hinterbaches abzutragen. Dieser Boden soll an der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche zu einem kleinen, flachen Wall aufgeschüttet werden, der mindestens 0,5 Meter hoch und 3 Meter breit ist. Es handelt sich dabei lediglich um eine Umverteilung des Bodens; ein Abfahren von Boden ist nicht vorgesehen. Die Ausgleichsfläche soll anschließend der Sukzession überlassen werden und ein Krautsaum K123 entstehen. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme befindet sich im Umweltbericht unter B.5.3.

Weitere Maßnahmen zur Pflege der Ausgleichsfläche sind nur erforderlich, falls umliegende landwirtschaftliche Flächen vernässt oder gefährdet werden.

A.6.7 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.

Der Abstand von der Mitte des Parkplatzes beträgt zum südlichen nächstgelegenen Gebäude bzw. Immissionsort auf dem Grundstück I.Nr. 398/7 der Gemarkung Ebern ca. 40 Meter. Der Abstand von der Mitte des Parkplatzes beträgt zum östlichen nächstgelegenen Gebäude bzw. Immissionsort auf dem Grundstück Fl.Nr. 400/1 der Gemarkung Ebern ca. 44 Meter. Zusätzlich befindet sich auf einem Teil des Grundstückes Fl.Nr. 406 der Gemarkung Ebern ein Friedhof. Laut den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm ergibt sich für Friedhöfe zur Tagzeit ein Schutzanspruch und sind daher als Immissionsort zu betrachten. Dieser liegt zur Tagzeit bei 60 dB(A) und ist daher vergleichbar mit einem Mischgebiet. Der Abstand von Parkplatz zum Friedhof beträgt von der Mitte des Parkplatzes aus ca. 25 Meter.

Nach überschlägiger Berechnung mit Hilfe der Parkplatzlärmstudie kommt es hier an allen oben beschriebenen Immissionsorten zu einer deutlichen Unterschreitung (> 10 dB(A)) der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (60 dB(A)) zur Tagzeit.

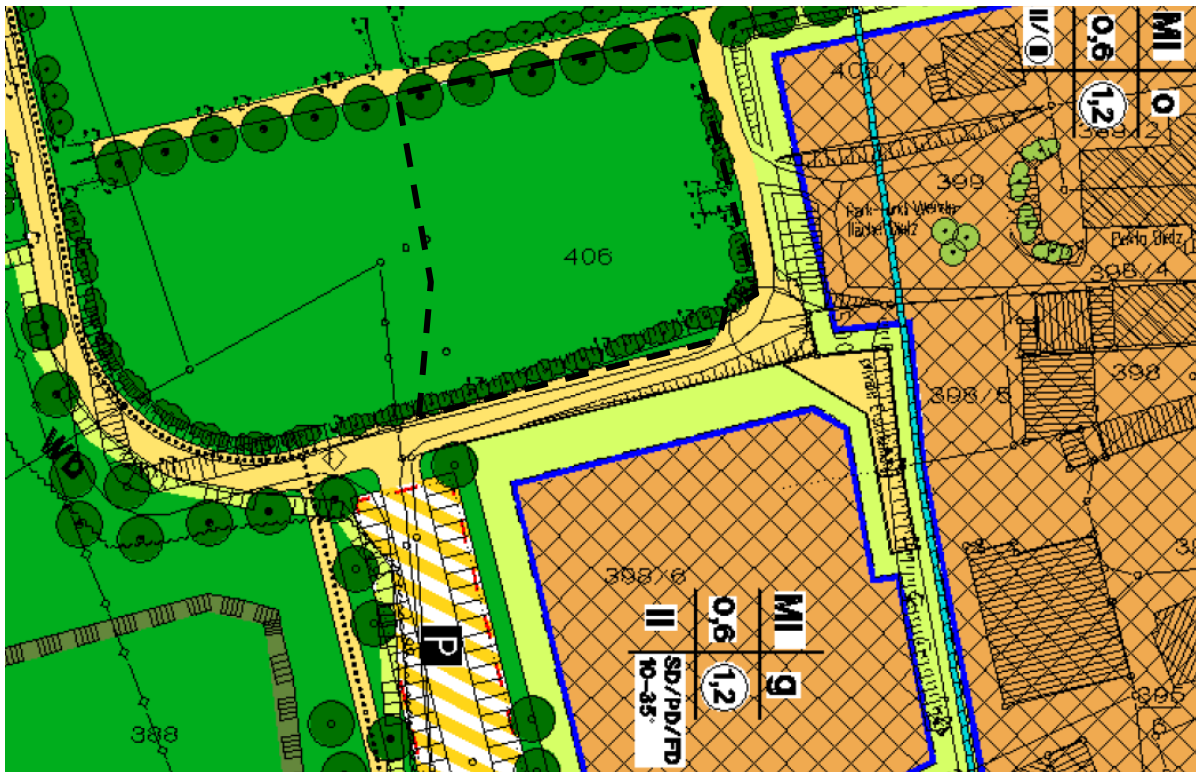


Abbildung 5: Darstellung der umliegenden Gebietstypen (1. Änderung des Bebauungsplans Westlich der Bahnhofstraße)

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.6.8 Gestaltungsvorschriften

Für die Überdachung der Stellplätze werden Gestaltungsvorschriften in Bezug auf die Dachgestaltung festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0 – 15 °. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Sie sind aus Gründen des Ortsbildes in Form und Anordnung an der Form des Daches zu orientieren und in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständering) zu errichten.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Der Parkplatz wird über die Straße „An der Eiswiese“ angebunden. Zudem besteht ein Schotterweg, welche eine fußläufige Verbindung zur Bahnhofstraße ermöglicht.

A.6.9.2 Entwässerung

Niederschlagswasserversickerung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf die angrenzenden, unversiegelten Vegetationsflächen geleitet und dort versickert werden.

Niederschlagswasser das auf diesem Wege nicht versickert werden kann ist in eine auf dem Grundstück zu errichtende Rigole zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf der Rigole kann an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.

Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden bzw. die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landrat samt Haßberge (Fachbereich Wasserrecht) abgestimmt wurde.

A.6.9.3 Versorgungseinrichtungen

Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, um die Betriebssicherheit sowie die Möglichkeit zur Durchführung von Reparaturen sicherzustellen. Für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gilt gemäß DIN 18920, dass sie bis zu einem Abstand von 2,5 Metern zur Trassenachse gepflanzt werden dürfen. Bei einer Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, um Leitungen zu schützen.

Weiterhin sind die Hinweise des „Merkblatts über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 2013, FGSV Verlag, www.fgsv-verlag.de, FGSV-Nr. 939) sowie die DVGW-Richtlinie GW125 zu berücksichtigen.

Zudem wird auf die Einhaltung der Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften DGUV-V3 und C22, der VDE-Bestimmungen, der DVGW-Richtlinie GW315 sowie des Merkblatts „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen, um die Sicherheit bei Arbeiten an und in der Nähe unterirdischer Leitungen zu gewährleisten.

Bayernwerk Netz GmbH: Am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufen Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

Deutsche Telekom Technik GmbH: Im Südwesten des Geltungsbereich verlaufen Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH.

A.6.9.4 Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Eingriffe in Böden sind, soweit möglich zu vermeiden bzw. minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahme und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können.

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen. Flächenbilanz

A.6.10 Flächenaufstellung

Tabelle 1: Flächenaufstellung Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Private Stellplatzfläche“	1.385 m ²	57,3 %
Private Grünfläche	1.030 m ²	42,7 %
Fläche gesamt	2.415 m²	100 %

Hinzu kommt die Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 1.108 m².

A.6.11 Nachhaltige städtebauliche Entwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Dabei sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Energienutzung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung eines Stellplatzes stellt zunächst einen Eingriff in verschiedene Schutzgüter dar. Die Schwere dieses Eingriffs wird im folgenden Umweltbericht erläutert. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern, wurden entsprechende Maßnahmen getroffen. Dazu zählt die Festlegung einer Begrünung rund um den Stellplatz, bei der die bestehenden Baum- und Heckenpflanzungen erhalten und ergänzt werden. Diese Begrünung dient als Sichtschutz für die umliegende Wohnbebauung und trägt zum Umweltschutz bei, beispielsweise durch die Förderung der Versickerung von Regenwasser. Weiterhin wird die Entwässerung über eine Rigole geregelt, um die natürliche Versickerung vor Ort zu fördern und die Belastung der Kanalisation zu verringern. Zudem wird die Nutzung von

Solarenergie grundsätzlich als zulässig erklärt. Die Anordnung der Baufenster für die vorgesehenen Carports erfolgt in Richtung Süden, um die Erträge der Solaranlagen zu maximieren. Um das Ortsbild zu wahren, gibt es Vorgaben zur Anbringung der Solaranlagen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ergänzen die Darstellungen bzw. vertraglichen Regelungen im dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Durchführungsvertrag diese genannten Festsetzungen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die konkreten Maßnahmen zur Bepflanzung sowie die Positionierung der transluzenten Photovoltaik-Module, die vorgesehenen Ladestationen und der Trafo dargestellt. Die Photovoltaik-Module sollen auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Carports errichtet werden und sorgen damit für eine Effiziente Nutzung der Fläche als Stellplatz sowie zur Gewinnung von Energie.

Aus den oben genannten Gründen trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus Sicht des Planerstellers dazu bei, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

B Umweltbericht

Der Stadtrat Ebern hat mit Beschluss vom 23.02.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Geplant ist die Errichtung eines Parkplatzes mit Überdachung inkl. Photovoltaik-Anlage im Westen der Stadt Ebern. Hierzu wird der Bebauungsplan "Westlich der Bahnhofstraße", mit einem Geltungsbereich von 2.415 m² aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße" dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Ebern. Ziel des Vorhabens ist es, den durch den Neubau der Landesbaudirektion Bayern in der nahegelegenen Coburger Straße 1 entstehenden Mehrbedarf an Stellplätzen abzudecken sowie zur Energieautarkie des Bürogebäudes beizutragen.

Der Vorhabenraum umfasst Teile des Grundstücks mit der Fl.Nr. 406, Gemarkung Ebern. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sollen 49 Stellplätze, darunter 11 Stellplätze mit Ladesäulen für E-Mobilität errichtet werden. Die geplanten Parkplätze werden über die bestehenden Zufahrtswege „Rückgrabenweg“ und „An der Eiswiese“ erschlossen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist eine möglichst naturnahe und extensive Begrünung geplant. Die bestehenden Heckenreihen an Ost- und Südseite der Fläche werden erhalten und erweitert. Westlich der Parkplatzflächen ist ebenfalls eine Heckenpflanzung vorgesehen. Von den neun vorhandenen Bäumen bleiben vier erhalten. Ergänzend werden sechs heimische Bäume neu gepflanzt. Bei der Auswahl und Platzierung der Bepflanzung wird die Verschattung der PV-Anlage minimiert.

Zur Minderung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise Gehölzpflanzungen sowie eine möglichst gute Versickerung von Niederschlag trotz teilweiser Versiegelung zu realisieren.

B.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können

- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.2.2 Natura-2000 Gebiete

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Natura-2000 Gebiete. Dabei handelt es sich um:

- FFH-Gebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Ebern und Umgebung“; ca. 1,5 km süd-westlich des Plangebietes:

Das FFH-Gebiet (DE 5930-371) hat eine Größe von 256 Hektar. Das Gebiet wird charakterisiert durch Offenland-Lebensräume von überregionaler Bedeutung. Diese sind durch Hecken, Gebüsch und teils alte Streuobstbestände strukturiert und unterliegen einer extensiven Nutzung. Prägend ist weiterhin eine bedeutend große Wacholderheide und das Gebiet dient als Refugial- und Trittsteinhabitat für Arten wie Gelbbauchunke, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie Grüne Keiljungfer (vgl. Natura 2000 Bayern. Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, 2016).

- EU-Vogelschutzgebiet „Itz-, Rodach- und Baunachau“; ca. 0,5 km südwestlich des Plangebietes:

Das EU-Vogelschutzgebiet (DE 5831-47) umfasst eine Fläche von 3.719 Hektar. Prägende Strukturen des Gebietes sind Auenlebensräume sowie großflächige Wiesenkomplexe mit Grünland, Nass- und Feuchtwiesen. Bedeutung erhält das Gebiet unter anderem durch ein Dichtezentrum des Eisvogels entlang der unverbauten Fließgewässer. Eine Nutzung als Wiesenbrüterhabitat und Rastplatz für Limikolen ist ebenfalls gegeben. Im Gebiet liegt ein Teil des zweitgrößten Vorkommens des Braunkehlchens in Bayern (vgl. Natura 2000 Bayern. Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, 2016; Standard-Datenbogen, 2017).

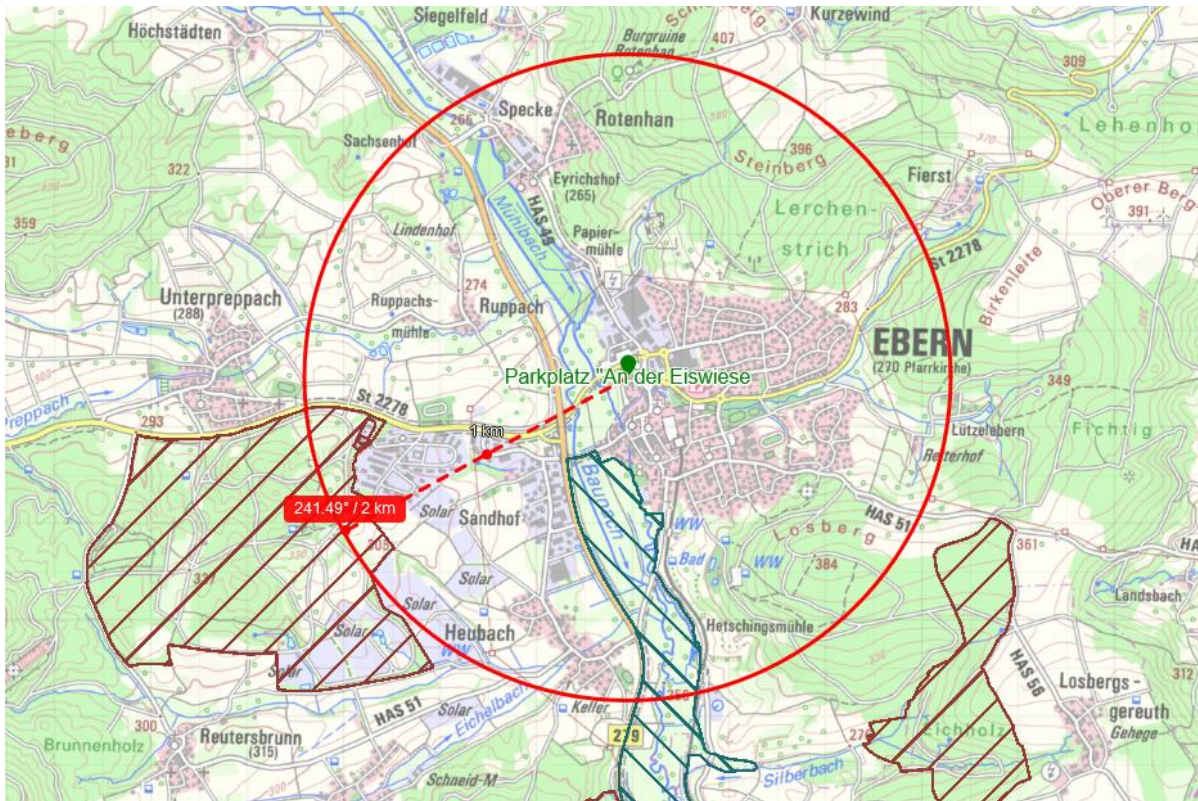


Abbildung 6: Lage der Natura-2000 Schutzgebiete; FFH-Schutzgebiete Braun-Rot schraffiert, Vogelschutzgebiete Dunkelgrün schraffiert (BayernAtlas, 2023)

Eine Beeinträchtigung der beiden Natura-2000 Gebiete ist auch in Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Weitere Natura-2000 Gebiete liegen in Entfernungen > 2 km zum Plangebiet und sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht vertiefend zu betrachten.

B.2.3 Weitere Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Haßberge“ gemäß § 27 BNatSchG. Dieser umfasst eine Fläche von 81.666 Hektar nördlich von Bamberg. Da das Planungsgebiet zur Siedlungsfläche der Stadt Ebern gehört, ist er für die vorliegende Planung nicht relevant.

Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe (ca. 150 m Abstand) zum Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Hassberge (ehemals Schutzzone)“. Dieses hat eine Größe von 56.347 ha und umschließt die Stadt Ebern von allen Seiten.

In unmittelbarer Nähe (<150 m) westlich zum Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Die Baunach“ (5930-0128-002). Weitere Teilflächennummern befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der Hauptbiotoptyp ist mit 40% die Unterwasser- und Schwimmblattvegetation. Weitere Biotoptypen sind Gewässer-Begleitgehölze, linear (36 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (20 %); Verlandungsröhricht (2 %); Unverbautes Fließgewässer (2 %).

Weitere betroffene bzw. nahegelegene Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.2.4 Regionalplan

Der Regionalplan steht der Planung nicht entgegen.

B.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ebern wird das Grundstück mit der Flurnummer 406 als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt (vgl. Abb. 2). Der Stadtrat Ebern hat in der Sitzung vom 23.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Bei der geplanten Nutzung sind folgende Flächen vorgesehen:

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): private Verkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): private Grünflächen

B.2.6 Sonstige Fachplanungen

Zusätzlich wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses wurde ausgewertet, die Inhalte und Maßnahmen in den Umweltbericht übernommen und den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet.

B.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.3.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.



Abbildung 7: Auszug des DOP (Fin-Web) und Auszug aus dem Bebauungsplan

Innerhalb des Bebauungsplans werden auf der Teilfläche der Flurnummer 406 Verkehrsflächen und Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen unterliegen bislang einer Nutzung als Grünfläche. Durch die geplante Nutzungsänderung erfolgt eine Versiegelung von 1.385 m² Fläche.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Vegetation: Der überwiegende Teil der vorhandenen Fläche kann als Grünland angesehen werden. Zu den auf der Fläche vorhandenen Pflanzen zählen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*), Knäulgras (*Dagtilis glomerata*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Schmalblättrige Greiskraut (*Senecio inaequidens*) sowie Feinstrahl-Berufkraut (*Erigeron annuus*).

Darüber hinaus besteht an der Ost- und Südseite des Grundstücks eine Heckenpflanzung mit Karmelkirsche (*Cornus mas*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Neben vier Spitzahorn (*Acer platanoides*) an der Nordseite der Fläche befinden sich fünf Bäume auf der Wiese verteilt. Dabei handelt es sich um zwei Linden (*Tilia spec.*), zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*) und einen jungen Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*).

Fauna: Das Vorhabengebiet wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsflächen, Gebäuden und Straßen begrenzt. Habitatstrukturen sind vor allem in Form der Hecken gegeben. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen. Für feldbrütende Arten sind die Flächen im Siedlungsbestand nicht relevant. Eine künstliche Nisthilfe in Form einer Mehlschwalbenwand ist an der Südostseite Seite des Geländes angebracht.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.3 Schutzgut Boden

Der westliche Teil der Planfläche ist durch pleistozäne und holozäne Flussablagerungen geprägt. Der östliche Teil wird wiederum vom oberen Burgsandstein geprägt (Bayernatlas dGK25).

Die geologischen Einheiten werden wie folgt beschrieben:

- pleistozäne und holozäne Flussablagerungen: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel,
- Oberer Burgsandstein: Sandstein, grob- bis mittelkörnig, Gerölle führend, graubraun, weißlich, rotgrau, rot, gebankt bis massig, selten dünnbankig, mürbe, lokal z. T. kieselig gebunden; mit Tonstein, schluffig, sandig, rotbraun, rot.

Die Übersichtsbodenkarte gibt die Ausbildung des Bodens wie folgt an:

- 422b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Die digitale ingenieurgeologische Karte weist im westlichen Teil der Planfläche eine mögliche Neigung zu Staunässe aus.

Für das Planungsgebiet liegen außerdem Bodengutachten von UMF-Umwelttechnik Mainfranken vor. Nach diesen befinden sich unterhalb des Oberbodens teilweise künstliche, lehmig-sandige Auffüllungen in unterschiedlichen Tiefen von 0,45 bis 0,8 m. Unter den Auffüllungen bzw. unmittelbar unter dem Mutterboden folgen quartäre Talablagerungen aus schluffigen, z.T. sandigen Tonen und stark tonigen Sanden in wechselnder Mächtigkeit. Zur Tiefe hin nimmt der Sandgehalt überwiegend zu.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.3.4 Schutzgut Wasser

Während der Vor-Ort-Begehung der Gutachter war die sogenannte Eiswiese, die sich direkt westlich der Straße „An der Eiswiese“ befindet noch weitgehend überschwemmt. Daraus lässt sich ableiten, dass der Boden nur gering durchlässig ist. Im Bodengutachten wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt.

Im Westen des Plangebietes sind der Mühlbach und die Baunach die nächstgelegenen Fließgewässer mit ca. 150 m und ca. 300 m Abstand.

Das Plangebiet befindet sich mit ca. 18 m Abstand im näheren Umfeld des Überschwemmungsgebietes der Baunach und des Mühlbachs. Es befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet in unmittelbarer Nähe.

Die Planung führt zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Über der vegetationsbedeckten Fläche kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Kaltluftleitbahnen der Region spielt die Fläche im Vorhabenraum keine Rolle. Eine Zufuhr von Kaltluft zum Gebiet erfolgt durch die Nähe zur Baunach sowie die Lage am westlichen Rand des Siedlungsgebiets.

Durch die Nähe zur St 2278 sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Fläche ist an der Ost- und Südseite durch halbhohe Hainbuchen-Hecken eingefasst. Im Norden und Westen grenzt die Fläche an den Friedhof an, der ebenfalls durch Hecken eingefasst ist. Es befinden sich neun Bäume auf der Fläche, davon vier entlang der nördlichen Begrenzung des Grundstücks. Weiterhin gibt es Aufhäufungen von Substraten des Friedhofs. Als großes bauliches Element der Fläche fällt die Mehlschwalbenwand auf, welche fünf Meter hoch und breit ist.

Die Planfläche befindet sich im geschlossenen Siedlungsgebiet und ist in der Umgebung von weiteren Parkplätzen umgeben. In der Umgebung der Fläche befinden sich außerdem verschiedene Siedlungselemente. Neben dem Friedhofsgeländes ist auch die zugehörige Marienkapelle sichtbar. Es besteht eine mittlere Vorbelastung des Schutzguts Landschaft.

B.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Nahegelegen auf dem Friedhofsgelände befinden sich einige Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal. Auch der historische Ortskern südlich des Plangebietes ist durch Bodendenkmäler sowie Ensembleschutz geschützt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.3.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt.

Die kleine Fläche hat eine sehr geringe positive Auswirkung auf die Luftqualität der Umgebung. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff sowie eventuell Geruchsemissionen durch den Verkehr auf der Str. 2278.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.4.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Unbebaute Fläche ist eine begrenzte und zugleich sehr begehrte Ressource. Ziel der Bundesregierung ist es, die Nutzung neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030

auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Auch die Bayerische Staatsregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

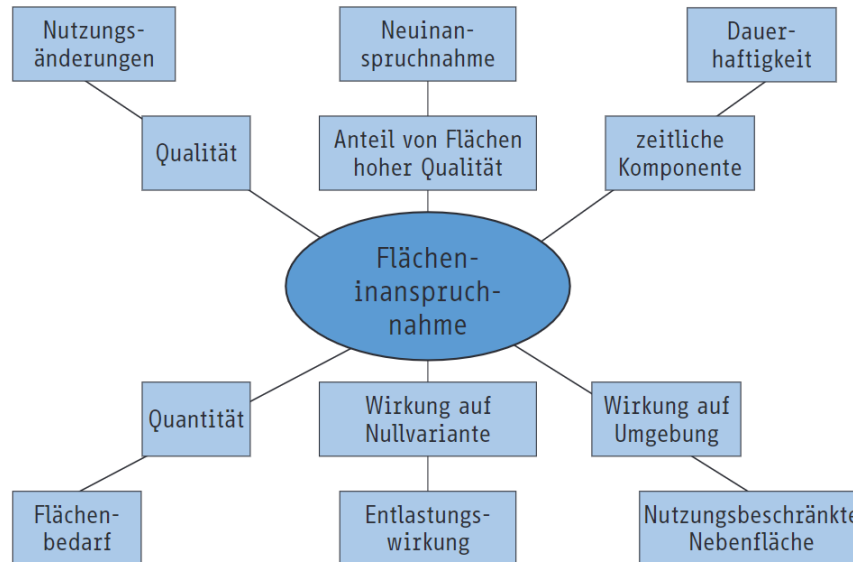


Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Das Bauvorhaben wird zu mehr als 20 % auf Flächen durchgeführt, die derzeit mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Im Zuge der Planung werden keine zusätzlich benötigten nutzungsbeschränkten Nebenflächen vorgesehen.

Entlastungswirkung

Eine Entlastungswirkung ist bei dem Plangebiet nicht gegeben. Da eine Neubelastung von Flächen zutrifft ist eine negative Wirkung festzuhalten.

Flächenbedarf

Durch die Ausweisung der Planfläche kommt es zu einer Neuversiegelung im Zuge der Anlage des Parkplatzes. Diese beläuft sich auf eine Fläche von 1.385 m². Der Flächenbedarf hat damit eine negative Auswirkung auf das Schutzgut.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung		Neubelastung			
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine mittlere Bewertung.

B.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung der Planung werden Flächenanteile des Grundstücks dauerhaft in Anspruch genommen und gehen damit als Lebensraum verloren. Im Zuge der Baumaßnahmen werden weitere temporäre Eingriffe in den Lebensraum nötig.

Flora:

Bei der Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen gänzlich verloren. Dies betrifft Teile der bisherigen Habitatstrukturen, darunter fünf Bäume und Abschnitte der Hainbuchen-Hecken. Die Rodung erfolgt inklusive der Wurzelstöcke und ohne ein Hinterlassen von Totholzhabitaten.

In den Bereichen, die auch weiterhin als Grünflächen festgesetzt sind, werden die vorhandenen Heckenstrukturen durch weitere Heckenpflanzungen sowie sechs Großbäume ergänzt. Außerdem werden Sträucher und Bodendecker gepflanzt. Vier Bestandsbäume bleiben erhalten, ebenso wie der Großteil der Hecken.

Für die Rasenflächen ist nach Herstellung des Feinplanums eine Ansaat als extensives Grünland vorgesehen.

Fauna:

Durch den Verlust von Habitaten ist eine Relevanz für das Schutzgut Tiere gegeben. Durch die Rodung der Gehölze im Bau Feld gehen im Besonderen für die vorhandene Avifauna

Habitate verloren. Durch die Einhaltung der Rodungszeiten kommt es zu keiner Schädigung einzelner Individuen. Ersatzpflanzungen sind in Teilen bereits vorgesehen.

Baubedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut können nicht verhindert, jedoch minimiert werden. Zu den hierbei ergriffenen Maßnahmen gehört die Wiederherstellung von Gehölzstrukturen und der Erhalt der Mehlschwalbenwand. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Herstellung des Parkplatzes wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgefangen. Damit können die Auswirkungen der Planung als mittlerer Eingriff in das Schutzgut gewertet werden.

B.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 1.385 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist.

Der vorhandene Oberboden wird abgeräumt und zwischengelagert. Es folgen Bodenarbeiten in Form von Bodenaushub zur Anlage von Verkehrsflächen, Vegetationsflächen, Leitungsgaben, Trassen und unterirdische Bauwerke des Ingenieursbaus (Regenwasserzisterne, Rückhaltebecken, Rigole). Auch für Einbau-Fundamente wird Boden gelöst. Anschließend werden Leitungsgäben und Gruben nach der jeweiligen Umsetzung der Baumaßnahmen durch den Ingenieurbau rückverfüllt. Für alle diese Maßnahmen wird jeweils das Sohlniveau planiert. Rasen- und Pflanzflächen werden vorbereitend planiert. Zusätzlich wird zur Baugrundverbesserung des Parkplatzes eine Schroppenanlage mit einer Höhe von 30 cm und Geotextil angelegt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben. Gerade im Hinblick auf durch den Klimawandel gehäufte Starkregenereignisse ist die verringerte Versickerungsfunktion des Bodens zu beachten.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem

zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Um die Versickerungsrate zu verbessern, wird der Niederschlag, der auf den versiegelten Flächen anfällt, soweit wie möglich auf angrenzende unversiegelte Vegetationsflächen geleitet. Sofern dies nicht möglich ist, wird der Niederschlag in Entwässerungsrinnen und Punkteinläufe geleitet und in der Rigole gesammelt. Der Überlauf der Rigole soll in die städtische Kanalisation abgeleitet werden.

Aus dem Bodengutachten von UMF-Umwelttechnik Mainfranken am 16.03.2022 geht eine unzureichende Versickerungsleistung der Fläche hervor.

Verunreinigung von Oberflächenwassern bzw. von anfallendem Regenwasser ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Jedoch besteht aufgrund der Lage im Umfeld eines Überschwemmungsgebietes eine besondere Sorgfaltspflicht.

Besonders im Hinblick auf mit dem fortschreitenden Klimawandel zunehmende Starkregenereignisse ist eine ausreichende Versickerung oder Ableitung zu gewährleisten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Zur Minderung dieser Auswirkungen bleiben ca. 1.044 m² als Grünfläche unversiegelt. Die dort belassenen und neu gepflanzten Gehölze tragen zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage trägt ebenfalls zur Minderung der Aufheizung bei. Der Schattenwurf auf die darunter liegenden Parkplätze schützt den Bodenbelag und die Fahrzeuge vor ungehindertem Sonnenlicht. Außerdem stellt die gewonnene erneuerbare Energie einen wichtigen Beitrag zur Energiewende dar. Im Vergleich zur kohlenstoffbasierten Energiegewinnung werden Emissionen eingespart und das Klima geschont. Des Weiteren ermöglichen die durch Solarenergie gespeisten Ladestationen eine emissionsfreie Nutzung des Parkplatzes für Elektrofahrzeuge.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans kommt es nur zu geringfügigen zusätzlichen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Die natürliche Ausgestaltung sowie das lokale Landschaftsbild werden sich durch die zusätzliche Bebauung nur sehr geringfügig verschlechtern.

Der Blick auf die zum Friedhof gehörige Marienkapelle wird von südwestlicher Richtung voraussichtlich durch die Überdachung der Parkplätze sowie Baum- und Heckenpflanzung leicht eingeschränkt.

In landschaftsprägende Bereiche sowie in sensible Bereiche wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Die Nutzung sowie die Erscheinung des Plangebietes ändern sich im Wesentlichen nicht.

Die Planung führt zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Bebauung des Geltungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Einsatz von Maschinen und Geräten sowie durch temporären, zusätzlichen Verkehr entstehen. Planungsbedingte Lärmimmissionen, die als verträglich eingestuft werden, treten durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auf. Das vermehrte Verkehrsaufkommen führt außerdem zu Luftschadstoffemissionen.

Auch die anlagenbedingte Versiegelung der Fläche und daraus entstehende Minderung der Luftqualität wirkt sich negativ auf das Schutzgut aus.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.4.10 Wechselwirkungen

Einige Wechselwirkungen wurden bereits über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Der Großteil der Interaktionen ist allgemeiner Natur und kaum mess- oder quantifizierbar.

Flächeninanspruchnahmen haben hauptsächlich Auswirkungen auf den Boden und folglich auf dessen Funktionen im Grundwasserhaushalt und im Pflanzenbestand sowie auf Tiere. Lokale Veränderungen des Klimas und der Luft sowie landschaftliche Veränderungen sind weitere Folgen.

Zwischen den zu schützenden Gütern wie Menschen, Tieren und Pflanzen und Klima und Luft bestehen enge Wechselwirkungen. Die Qualität der Luft beeinflusst das Wohlbefinden und die Gesundheit von Menschen und Tieren. Allerdings ist aufgrund des begrenzten Umfangs der Planung nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Das Schutzgut Landschaft integriert alle anderen Schutzgüter, da die Landschaft das Ergebnis natürlicher Prozesse sowie kultureller Entwicklungen ist. Ein wesentlicher Aspekt bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stellt das Landschaftsbild dar, das die

Erholungseignung prägt und somit auch die Erholungsaktivität sowie die Gesundheit des Menschen beeinflusst. Außerdem führen Schallbelastungen zu einer negativen Beeinträchtigung der Erholungsfähigkeit, welche wiederum Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen hat.

Im Bereich des Denkmalschutzes (kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter) wird einer Beeinträchtigung bisher unentdeckter Bodendenkmäler durch entsprechende Regelungen (z.B. Baustopp) vorgebeugt. Es sind keine erheblichen negativen, kumulativen Auswirkungen auf Baudenkmäler, Ortsbilder oder die Kulturlandschaft zu erwarten.

Insgesamt sind die Einflüsse im Sinne der Umweltprüfung als unerheblich einzustufen. Es erfolgt eine Einstufung in den Vorsorgebereich (I), da Wechselwirkungen keine zusätzliche Kompensation erfordern und die Auswirkungen durch allgemeine und spezifische Vermeidungsmaßnahmen reduziert werden können.

B.4.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr ist unvermeidlich. Jedoch besteht durch die Installation von Ladestationen für Elektroautos die Möglichkeit, den Parkplatz auch mit emissionsfreien Fahrzeugen zu nutzen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für das Plangebiet ist eine Überdachung der Parkplätze mit drei Photovoltaikanlagen vorgesehen. Diese sollen neben der Versorgung der auf dem Parkplatz geplanten Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Energieautarkie des Bürogebäudes der Landesbaudirektion Bayern beitragen.

Wasser

Verunreinigung von Oberflächenwassern bzw. von anfallendem Regenwasser ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Jedoch besteht aufgrund der Lage im Umfeld eines Überschwemmungsgebietes eine besondere Sorgfaltspflicht.

B.4.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von Überschwemmungsgebieten. Folglich besteht die Gefahr von temporären Grundwasseraustritten bzw. Überspülungen bei anhaltenden Regenereignissen. Da es sich bei der geplanten Nutzung um Parkflächen handelt ist dabei jedoch lediglich von einer eingeschränkten Nutzbarkeit und nicht von größeren Schäden auszugehen.

Das Stadtgebiet Ebern gehört zu keiner Erdbebenzone¹, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.4.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4.14 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln. Entsprechend ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines typischen Hainsimsen-Buchenwaldes im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zu erwarten.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Durch bereits bestehende Straßen ist das Gebiet gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche, verdichtete und somit flächensparende Bauweise ▪ Wahl eines Planungsgebiets mit bestehender Anbindung/Erschließung
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Wiederherstellung der zu rodenden Gehölzstrukturen

¹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.10.2023]

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Erhalt einer bestehenden künstlichen Nisthilfe für Mehlschwalben
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Anlage einer Versickerungs-Rigole
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten ▪ Beschattung der Grundfläche durch PV-Anlage ▪ Nutzung der Solarenergie zur Autarkie des Parkplatzes und der Landesbaudirektion ▪ Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für emissionsfreie Elektroautos
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes ▪ Lage des Plangebietes im geschlossenen Siedlungsgebiet
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Es handelt sich bei dem betreffenden Gebiet um eine kleine innerörtliche Fläche von 2.415m². Die geplante Versiegelung von 1.385 m² bedeutet, dass mehr als die Hälfte der Fläche versiegelt wird. Aufgrund dessen ist eine Einstufung nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) als Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A) erforderlich.

In der Analyse der Schutzgüter wurde detailliert auf die Bedeutung des Gebiets für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegangen. Die wichtigsten Punkte sollen an dieser Stelle noch einmal hervorgehoben werden.

Das Gelände ist als Grünland genutzt und wird durch halbohohe Hainbuchenhecken entlang der Ost- und Südseite begrenzt. Im Norden und Westen grenzt es an den Friedhof, der ebenfalls von Hecken umgeben ist. Es gibt neun Bäume junger Altersausprägung als Strukturelemente auf dem Gelände. Darüber hinaus gibt es Lagerflächen für Arbeitsmaterialien des Friedhofs (Sand, Schutt, Humus). Eine Kaltluftströmung in das Gebiet wird durch die Nähe zur Baunach und die Lage am westlichen Rand des Siedlungsgebiets erreicht. Eine Einstufung als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II unteren Werts) erfolgt auf Basis folgender Elemente:

- Flächen mit extensiv genutzten Elementen,

- Siedlungsgehölze aus heimischen Arten,
- Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen,
- Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen,
- Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Der Kompensationsfaktor lässt sich folglich im Bereich von 0,8-1,0 (A II) einordnen. Da es sich bei den vorher genannten Elementen ausschließlich um Elemente der Kategorie II handelt, deren Werte im unteren Bereich liegen, wird der Kompensationsfaktor auf 0,8 festgesetzt.

Ein Ausgleichsbedarf besteht für die versiegelten Flächen sowie die gefälltten Gehölze. Für die verbleibenden Grünflächen besteht kein Ausgleichbedarf, da diese in ihren Funktionen für die Schutzgüter erhalten bleiben.

Durch die Versiegelung von 1.385 m² gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Daher wird für den versiegelten Bereich ein Kompensationsfaktor von 0,8 angewandt. Das entspricht einer erforderlichen Ausgleichsfläche von 1.108 m².

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 1.108 m². Der externe Ausgleichsbedarf wird vollumfänglich auf dem Flst.Nr. 157/1, Gmkg. Eichelberg erfüllt.

Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der Abstimmung des Staatlichen Bauamts mit der unteren Naturschutzbehörde wurde bereits im Vorfeld ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt. Zukünftig soll der Bereich als Aktionsfläche für den Biber genutzt werden. Als Maßnahme ist geplant, Boden im Vorlandbereich des Hinterbaches abzutragen.



Abbildung 10: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 157, Blick nach Osten, rechts der Hinterbach

Dieser Boden soll an der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche zu einem kleinen, flachen Wall aufgeschüttet werden, der mindestens 0,5 Meter hoch und 3 Meter breit ist. Es handelt sich dabei lediglich um eine Umverteilung des Bodens; ein Abfahren von Boden ist nicht vorgesehen.

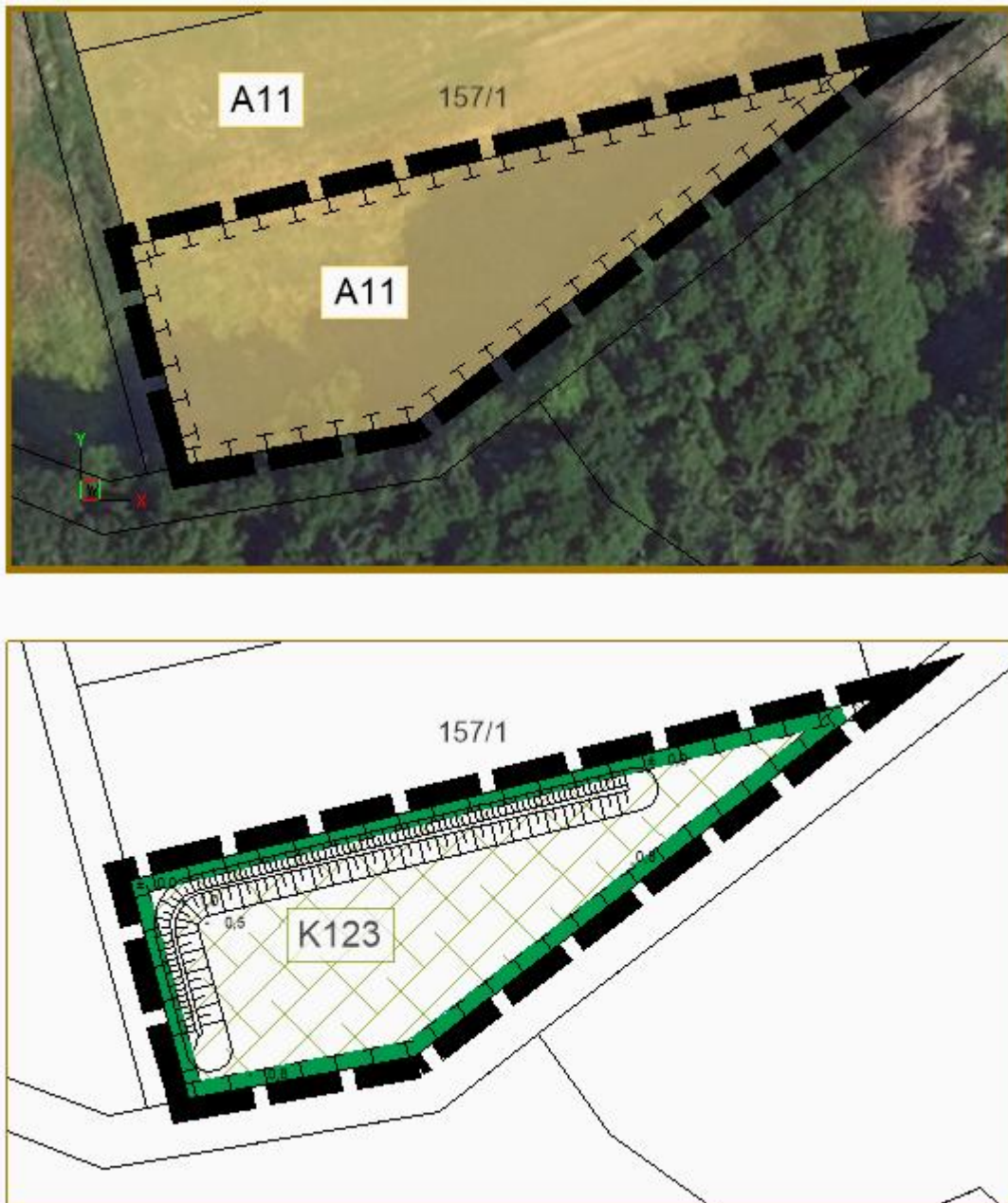


Abbildung 11: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 157, oben Bestand unten Planung

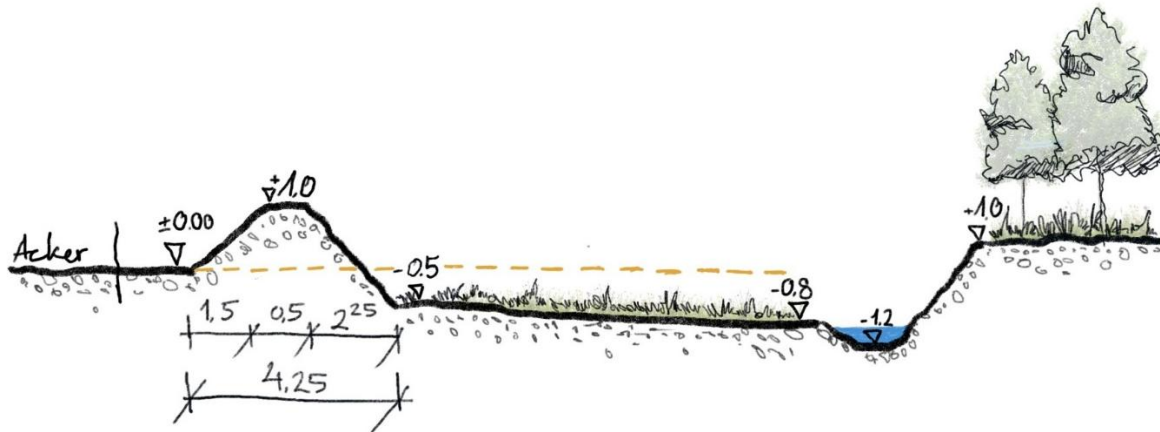


Abbildung 12: Nord-Süd-Prinzip-Skizze durch die Ausgleichsfläche mit Hinterbach

Die Ausgleichsfläche soll anschließend der Sukzession überlassen werden mit dem Ziel-BNT K123 = „Mäßig artenreiche Staudenflur, feuchter bis nasser Standorte“. Weitere Maßnahmen zur Pflege der Ausgleichsfläche sind nur erforderlich, falls umliegende landwirtschaftliche Flächen vernässt oder gefährdet werden.

Auf den im Geltungsbereich als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind folgende weitergehende Maßnahmen geplant:

- Ersatzpflanzungen: Pflanzung von 6 einheimischen Großbäumen, Mindestqualität: H, 3xv, mDb, STU 18-20, inkl. Verankerung und Verdunstungsschutz. Diese dienen als Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Bautätigkeiten notwendigen Fällungen. Ergänzt werden die Baumpflanzungen durch Sträucher, Heckenpflanzen und Bodendecker.
- An der Westseite zwischen Parkplatzgrundstück und Urnenwand des Friedhofes wird eine Heckenpflanzung inkl. der oben erwähnten Bäume als grüner Sichtschutz vorgesehen.
- In den Randbereichen des Parkplatzes wird Blumenrasen vorgesehen, der durch niedrige Flächenpflanzungen bis ca. 1 m Höhe ergänzt wird.
- Auf eine höhere Pflanzung wird aufgrund der möglichen Verschattung der PV-Anlage hier verzichtet. Die Begrünung wird möglichst naturnah und extensiv geplant.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlich besonders geschützter Arten ist nicht gegeben. Eine Betroffenheit kann u.a. durch die Durchführung der erforderlichen Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Schutzzeiträume des § 39 BNatSchG vermieden werden. Eine Betroffenheit ist auch aufgrund der Lage im geschlossenen Siedlungsbereich nicht gegeben.

B.5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der geplante Parkplatz-Standort auf einem Teilgrundstück des Fl.Nr. 406 stellt durch seine Lage innerhalb einer bestehenden und geschlossen Siedlung eine sinnvolle Möglichkeit zur Umsetzung der Planungsziele dar. Umliegend befinden sich einige große Parkplatzflächen und eine Neuerschließung des Grundes ist durch die bestehende Zuwegung nicht notwendig.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den Parkplatz ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 18.10.2023 und am 11.07.2025 erfolgten vor Ort Bestandsaufnahmen mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	- Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, - Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	- Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden - Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen - Baugrundeignung - Versiegelungsgrad - Vorhandensein von Altlasten - Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	- Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern - Flurabstand zum Grundwasser - Einflüsse auf Grundwasserneubildung - Schadstoffeinträge
Luft / Klima	- Emissionen, Luftqualität - Frischluftezufuhr und -transport, - Kaltluftproduktion und -transport - Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, - Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für das vorliegende Verfahren lagen keine nennenswerten Schwierigkeiten oder Kenntnislücken vor.

B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Ebern, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Ebern erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.6.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). [Zugriff: 06.10.2023] ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 05.10.2023] ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Natura 2000 Bayern. Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele. https://www.lfu.bayern.de/natur/natura_2000_vollzugshinweise_erhaltungsziele/5526_5938/doc/5831_471.pdf [Zugriff: 05.10.2023] ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Natura 2000 Bayern. Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele. https://www.lfu.bayern.de/natur/natura_2000_vollzugshinweise_erhaltungsziele/5526_5938/doc/5930_371.pdf [Zugriff: 05.10.2023] ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Standard-Datenbogen. https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000_datenbogen/5526_5938/doc/5831_471.pdf [Zugriff: 05.10.2023] ▪ Ortseinsicht am 18.10.2023/11.07.2025
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.10.2023]

Stadt Ebern

6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße", Rechtsverbindliche Fassung vom 31.07.2025
Begründung mit Umweltbericht

45/50

Umweltbelang	Quelle
	- adlerolesch (2023): Erläuterungsbericht Freianlagen + Ingenieurbau. - UMF - Umwelttechnik Mainfranken (2021): Geotechnischer Bericht vom 23.07.2021 + ergänzender Geotechnischer Bericht.
Wasser	- LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.10.2023] - LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.10.2023] - adlerolesch (2023): Erläuterungsbericht Freianlagen + Ingenieurbau.
Luft / Klima	- LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 06.10.2023] - LfU (2022): Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500.000. https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/planungshinweiskarte.pdf - Ortseinsicht am 18.10.2023/11.07.2025
Landschaft	- LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.10.2023] - Ortseinsicht am 18.10.2023/11.07.2025
Kultur- und sonstige Sachgüter	LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 06.10.2023]
Mensch und seine Gesundheit	- LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 06.10.2023] - LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.10.2023] - Ortseinsicht am 18.10.2023/11.07.2025
sonstige Quellen	Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.10.2023]

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße" der Stadt Ebern beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Plangebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mittel einzuschätzen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Aus der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 1.108 m². Der externe Ausgleichsbedarf wird vollumfänglich auf dem Flst.Nr. 157/1, Gmkg. Eichelberg erfüllt.

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 Rechtssammlung (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 (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 "Raumstruktur", RP "Main-Rhön (3)", Stand 2018 (ohne Maßstab).....	7

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab).....	9
Abbildung 4: Blick in den Geltungsbereich.....	10
Abbildung 5: Darstellung der umliegenden Gebietstypen (1. Änderung des Bebauungsplans Westlich der Bahnhofstraße)	20
Abbildung 6: Lage der Natura-2000 Schutzgebiete; FFH-Schutzgebiete Braun-Rot schraffiert, Vogelschutzgebiete Dunkelgrün schraffiert (BayernAtlas, 2023)	27
Abbildung 7: Auszug des DOP (Fin-Web) und Auszug aus dem Bebauungsplan	28
Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	33
Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	34
Abbildung 10: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 157, Blick nach Osten, rechts der Hinterbach	41
Abbildung 11: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 157, oben Bestand unten Planung	42
Abbildung 12: Nord-Süd-Prinzip-Skizze durch die Ausgleichsfläche mit Hinterbach	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufstellung Geltungsbereich	22
Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	39
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	44
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	45

E Artenabfrage Vorkommen im Landkreis Haßberge (674)

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen sowie Hecken und Gehölze

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Säugetiere	Myotis alcathoe	Nymphenfledermaus
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Säugetiere	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
Vögel	Accipiter nisus	Sperber
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel
Vögel	Anser anser	Graugans
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper
Vögel	Apus apus	Mauersegler
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher

Stadt Ebern

6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Bahnhofstraße", Rechtsverbindliche Fassung vom 31.07.2025
Begründung mit Umweltbericht

48/50

Vögel	Asio otus	Waldohreule
Vögel	Aythya ferina	Tafelente
Vögel	Bubo bubo	Uhu
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe
Vögel	Circus pygargus	Wiesenweihe
Vögel	Coloeus monedula	Dohle
Vögel	Columba oenas	Hohltaube
Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck
Vögel	Curruca communis	Dorngrasmücke
Vögel	Curruca curruca	Klappergrasmücke
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe
Vögel	Dendrocytes medius	Mittelspecht
Vögel	Dryobates minor	Kleinspecht
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht
Vögel	Emberiza calandra	Grauammer
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer
Vögel	Emberiza hortulana	Ortolan
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke
Vögel	Falco tinnunculus	Turnfalke
Vögel	Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper
Vögel	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper
Vögel	Ficedula parva	Zwergschnäpper
Vögel	Galerida cristata	Haubenlerche
Vögel	Gallinula chloropus	Teichhuhn
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger
Vögel	Larus argentatus	Silbermöwe
Vögel	Larus cachinnans	Steppenmöwe
Vögel	Larus canus	Sturmmöwe
Vögel	Larus michahellis	Mittelmeermöwe
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling
Vögel	Luscinia megarhynchos	Nachtigall
Vögel	Mergus merganser	Gänsesäger
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol
Vögel	Passer domesticus	Haussperling
Vögel	Passer montanus	Feldsperling
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Vögel	Picus canus	Grauspecht
Vögel	Picus viridis	Grünspecht
Vögel	Rallus aquaticus	Wasserralle
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen
Vögel	Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube
Vögel	Strix aluco	Waldkauz
Vögel	Turdus iliacus	Rötdrossel
Vögel	Tyto alba	Schleiëreule
Vögel	Upupa epops	Wiedehopf
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Lurche	Triturus cristatus	Nördlicher Kammolch

F Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Geotechnischer Bericht vom 23.07.2021 + ergänzender Geotechnischer Bericht (UMF - Umwelttechnik Mainfranken)
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
 - Lageplan (Maßstab 1:100)
 - Pflanzplan (Maßstab 1:100)
 - Hochbau/ Freianlagen inklusive Grundriss und Schnitte der Überdachung (Maßstab 1:20)
 - Konstruktiver Ingenieurbau (Maßstab 1:10)