



Stadt Ebern
Landkreis Haßberge

6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ und 28. Änderung des Flächennut- zungsplans

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

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
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung: Jeroen Erhardt

Datum: 28.08.2025

Stadt Ebern**6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ und 28. Änderung des Flächennutzungsplans****Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

Das Staatliche Bauamt Schweinfurt plant einen Neubau für die Landesbaudirektion Bayern in Ebern zu errichten. 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.

Das Plangebiet wird in der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ als Öffentliche Grünfläche/ Begleitgrün festgesetzt. Um das Vorhaben des Staatlichen Bauamts Schweinfurt umsetzen zu können war eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Da die neue Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar war, wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ausführlich dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde sowohl der Änderung des Bebauungsplans als auch der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung beigelegt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Umweltberichts 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. In gewisser Weise positiv wirkt sich die Planung auf das Schutzgut Klima/Luft aus, da bei der nachhaltigen Energieerzeugung aus Sonnenenergie keine fossilen Energieträger zum Einsatz kommen. Dies führt zur Vermeidung von CO₂-Emissionen.

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. Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen. In dieser soll ein Bereich als Aktionsfläche für Biber etabliert 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.

Zusammenfassend erfolgt durch die Realisierung des Vorhabens kein erheblicher negativer Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwände oder Anregungen zur Bauleitplanung eingegangen.

2.2 Behördenbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden weitestgehend gemeinsame Stellungnahmen zu beiden Plänen abgegeben. Dabei bezogen sich die Einwände, Anregungen und Hinweise weitestgehend auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Die **Abteilung Baurecht des Landratsamtes Haßberge** regte an, die Verfahrensvermerke zu überarbeiten sowie den gemeinsamen Umweltbericht für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan in zwei einzelne Dokumente aufzuteilen. Den Anregungen wurde gefolgt. Zudem wurden auf Nachforderung der Abteilung Aussagen zu den Inhalten des § 1 Abs. 5 BauGB in der Begründung ergänzt.

Entsprechend der Forderung der **Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes Haßberge** wurden die auf das Plangebiet eingehenden sowie vom Plangebiet ausgehende Immissionen näher beschrieben. Zusätzlich wurde die geplante Nutzungszeit des Stellplatzes ergänzt. Das Ergebnis der näheren Betrachtung war, dass von einer Unterschreitung der Lärmimmissionen auszugehen ist.

Auf Anregung der **Abteilung Naturschutz des Landratsamtes Haßberge** wurde der Ausgangszustand, die notwendigen Maßnahmen zur Pflege und der Zielzustand der Ausgleichsfläche in den Planunterlagen umfangreicher ausformuliert. Die Behörde stufte die Fläche im Verlaufe des Verfahrens als gesetzlich geschütztes Biotop ein. Da die Installation von Solarmodulen über den Stellplätzen im überragenden öffentlichen Interesse steht, stimmte die Behörde der Planung im Einzelfall mit einer Ausnahme zu.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt** hat in seiner Stellungnahme auf die geplanten Bodenveränderungen hingewiesen. Es wurde betont, dass Eingriffe in Böden möglichst vermieden oder minimiert werden sollen. Es wurde angemerkt, dass in der Planung die Verwendung und der Einbau von unbelebtem Boden nicht beschrieben sind und dies im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden sollte. Bezüglich der Ausgleichsfläche wurde festgehalten, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die geplante Biber-Aktionsfläche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Pflege der Maßnahmen und die uneingeschränkte Fortführung der Bewirtschaftung sowie der Erhalt bestehender Drainagen müssen sichergestellt sein. In der Begründung wurde ein Hinweis zur Verwendung und dem Einbau von unbelebtem Boden ergänzt. Von einer Gefährdung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Ausgleichsfläche ist nicht auszugehen. Falls diese entstehen sollte, sind zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen, um dies zu verhindern.

Auf Anfrage wurden in den Planunterlagen Hinweise zu den Leitungen der **Bayernwerk Netz GmbH** und der **Deutsche Telekom Technik GmbH** eingefügt.

3. Abwägung anderer 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.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 28.08.2025



Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadtplaner ByAK

Stadt Ebern

Stadt Ebern, 01.09.2025



~~Jürgen Hennemann~~
~~1. Bürgermeister~~

Harald Pascher
~~2. Bürgermeister~~

Stadt Ebern

6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Bahnhofstraße“ und 28. Änderung des Flächennutzungsplans
Zusammenfassende Erklärung

