

# REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



Regierung von Unterfranken · 97064 Würzburg

Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann  
Neubrückentorstraße 8  
96106 Ebern

per E-Mail: [herrmann-ebern@t-online.de](mailto:herrmann-ebern@t-online.de)

Ihr Zeichen, Ihre  
Nachricht vom  
02.10.2025

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter

Telefon (09 31)      Telefax (09 31)      Zi.-Nr.

Datum  
04.11.2025

[REDACTED]

**Stadt Ebern, Landkreis Haßberge**  
**Aufstellung des Bebauungsplans „Vorbacher Seelite Nord“ und**  
**31. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren**  
**Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird angestrebt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 70, Gemarkung Vorbach, eine Mischbaufläche auszuweisen. Das Grundstück wird aktuell als Lagerfläche genutzt. Durch die Planänderung soll der Bau eines Einfamilienhauses ermöglicht werden. Die bisherigen Nutzungen nördlich und westlich des künftigen Wohnhauses (Maschinenhalle und Holzlager) sollen inklusive Zuwegung erhalten bleiben. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Kaulberg“. Die Änderung des Flächennutzungsplans findet im Parallelverfahren statt.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanvorentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLpIG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regio-

Postfachadresse	Hausadresse	Dienstgebäude	Telefon (09 31) 3 80 - 00	Sie erreichen uns in den Kernzeiten
Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13 Hö = Hörlinggasse 1 AN = Alfred-Nobel-Str. 20	Fax (09 31) 3 80 - 22 22 E-Mail <a href="mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de">poststelle@reg-ufr.bayern.de</a> Internet <a href="http://www.regierung.unterfranken.bayern.de">http://www.regierung.unterfranken.bayern.de</a>	Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
<b>Bankverbindung</b> BIC: BYLADEM IBAN: DE7570050000001190315	Straßenbahnenlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße			
<b>Empfänger:</b> Freistaat Bayern				

nalplan der Region Main-Rhön (RP 3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLpIG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

### Natur und Landschaft

Das Vorhabengebiet überlagert ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Gemäß Grundsatz 7.1.1 LEP sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Nach Ziel mit Begründung 7.1.2 LEP kommt innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete den Bedingungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht zu. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete tragen in den Regionalplänen zum Schutz empfindlicher Landschaften und des Naturhaushaltes bei, welche in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Im Norden grenzt das Vorhabengebiet an das Landschaftsschutzgebiet Haßberge. Es liegt innerhalb des Naturparks Haßberge.

Gemäß den Grundsätzen 7.1.5 und 7.1.6 LEP sollen ökologisch bedeutsame Naturräume, etwa ökologisch wertvolle Grünlandbereiche, sowie Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Gemäß Ziel 7.1.6 ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten.

Die als Landschaftsschutzgebiet ausgezeichneten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert und in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden (Ziele B I 2, B I 2.3.1 RP3).

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist der Standort bereits naturschutzfachlich beeinträchtigt. Eine weitere Belastung der o.g. Belange durch das Vorhaben ist daher nicht anzunehmen. Für die finale naturschutzfachliche Bewertung ist jedoch die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde maßgeblich.

Im Ergebnis erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung, sofern auch die zuständige Naturschutzbehörde dem Vorhaben, ggf. mit Auflagen, zustimmt.

...

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.  
Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Hinweise:

Sowohl in der Planzeichnung wie auch in der Begründung wird die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans nicht angezeigt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung raten wir an, diese in den Planunterlagen zu ergänzen.

