BEGRÜNDUNG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorbacher Seeleite Nord“, mit integriertem Grünordnungsplan,

Stadt Ebern,

Landkreis Haßberge

Satzung vom ……..2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung ... 3
1.1 Ausgangslage, Veranlassung zur Planung: ... 3
1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten: ... 4
1.3 Verfahrensschritte ... 5
1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens ... 6

2. Geltungsbereich ... 6
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 6
2.2 Grundstücksverhältnisse ... 7
2.3 Baugrund ... 7

3. Geplante bauliche Nutzung ... 7
3.1. Art der baulichen Nutzung ... 7
3.2. Maß der Baulichen Nutzung ... 8
3.3. Bauweise ... 8
3.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 8
3.4.1. Fassadengestaltung ... 8
3.4.2. Dachgestaltung ... 8
3.4.3. Einfriedungen ... 8
3.4.4. Befestigte Oberflächen ... 9
3.4.5. Regenerative Energiegewinnung ... 9

4. Vorgesehene Erschließung ... 9
4.1. Straßenerschließung ... 9
4.2. Abwasser ... 9
4.3. Wasserversorgung ... 9
4.4. Elektrische Energie ... 10
4.5. Erschließungsbeitragsrecht ... 10
5. Kostenschätzung ... 10
6. Beteiligte Fachstellen ... 11

Umweltbericht ... 12
1. Einleitung ... 12
1.1. Rechtliche Grundlagen ... 12
1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets ... 12
1.3. Darstellung der einschlägigen Fachgesetze ... 14
2. Bestandsanalyse ... 14
2.1. Abgrenzung ... 14
2.2. Bestehende Nutzungen ... 14
2.3. Flächenanteile, die durch die neue Nutzung betroffen sind ... 16
2.4. Neue Nutzungen ... 16
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach schutzwürdigen Gütern ... 18
3.1. Geologie ... 18
3.2. Naturräumliche Gliederung ... 18
3.2.1. Klima ... 18
3.2.2. Schutzwürdige Güter ... 18
3.2.3. Immissionsschutz ... 19
3.3. Abfallrecht ... 19
3.4. Bisherige Nutzung ... 19
3.5. Fläche des Geltungsbereichs ... 19
3.6. Bestandsaufnahme ... 20
3.7. Prognose der Entwicklung ... 23
3.8. Ermittlung des Kompensationsbedarfs ... 26
3.9. Pflanzgebote ... 28
3.10. Regenwassernutzung ... 29
3.11. Artenschutz ... 29

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Veranlassung zur Planung - Ausgangslage

In ländlich strukturierten Gemeinden ist es vielfach ein Ziel der Kommune, den nachwachsenden Generationen Einheimischer, bei Bedarf, die Möglichkeit zum Bau von Eigenheimen in der eigenen Gemeinde, besser in der Nähe des elterlichen Wohnsitzes zu eröffnen. Dies trägt dazu bei, den familiären Zusammenhalt zu stärken und verhindert die Abwanderung junger Familien in größere Ballungsräume.

Diesem Ziel, Schaffung von Bauland in der Nähe der Familie, fühlt sich auch die Stadt Ebern verpflichtet. Deshalb soll nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Vorbacher Seeleite“ in einem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorbacher Seeleite Nord“** Bauland für einen Vorhabensträger in einem Dorfgebiet ausgewiesen werden. Das dafür vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Familie Jakob, Vorbach. Als bauwillig bezeichnet sich das junge Paar Jule Jakob (Enkeltochter des Eigentümers) und Macel Schad (Verlobter).

Als Gründe für die Wahl des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorbacher Seeleite Nord“, wird seitens der Bauwilligen angeführt, dass es nicht möglich war, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Vorbacher Seeleite“ eine nutzbare Parzelle käuflich zu erwerben.

Infolge dessen sprechen folgende Gesichtspunkte für die Wahl des Grundstücks Fl.-Nr. 70, Gemarkung Vorbach, als Bauland:

1. Das Grundstück ist für die Bauwerber verfügbar, da im Familieneigentum.
2. Marcel Schad führt einen im Aufbau begriffenen Gewerbebetrieb, der Forstdienstleistungen und Baggerbetrieb anbietet. Er möchte den Standort seines Betriebes nach Ebern-Vorbach verlagern. Diesem Vorhaben käme entgegen, dass das momentan gemischt genutzte Grundstück Fl.-Nr. 70 mit einer Gerätehalle und zwei offenen Lagerhallen bebaut ist. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück Lagerflächen für Holz. Auf dem südwestlichen Grundstücksteil soll nun das Wohnhaus mit Garage für das Paar errichtet werden.
3. Das Wohnhaus soll auf dem gegenwärtig vorwiegend als Zwischenlager für landwirtschaftliche Güter, Holz und Maschinen genutzten süd-östlichen Grundstücksteil situiert werden. Da das Grundstück nord-westlich, nördlich und östlich von angrenzendem Wald umgeben ist, soll als Baufeld nur ein Grundstücksstreifen außerhalb der Baumfallgenze ausgewiesen werden.
4. Das Grundstück hat ein Gefälle von Nord nach Süd. Oberflächenwasser wird gegenwärtig noch in dem nördlichen Straßenseitengraben der Straße „Kaulberg“ abgeleitet.
5. Als künftige Regenwasserrückhaltung könnte das Regenrückhaltebecken dienen, das im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Vorbacher Seeleite“ geplant ist. Aber auch ohne Bau des RRB wird das Oberflächenwasser großflächig in einem Geländeeinschnitt östlich des Geltungsbereichs versickert, bzw. in einer Zisterne für die Gartenbewässerung gesammelt werden.
6. Das Grundstück Fl.-Nr. 70, Gemarkung Vorbach, liegt außerhalb der Schutzzone des Naturparks Haßberge. Die westliche, nördliche und östliche Grundstücksgrenze bilden gleichzeitig die Grenze der Schutzzone.

7. Der künftige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ liegt jedoch innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, wie auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite“.
8. Die gegebenen Höhenverhältnisse erlauben es, die Abwasserleitung und Wasserleitung vom Endpunkt in der Straße „Kaulberg“ bis an den Bauort des künftigen Wohnhauses zu verlängern. Die Bauwerber erklären sich bereit, diese Leistungen auf eigene Rechnung zu erbringen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vorbacher Seeleite Nord“ wurde in der Sitzung des Eberner Stadtrats am 25. 09. 2025 gefasst.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrats Ebern, am ……, unter Tagesordnungspunkt …….., wurden die aufgrund der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken gewürdigt und abgewogen. Nach Beratung fasste der Stadtrat unter Berücksichtigung einer Reihe von Zwischenbeschlüssen gemäß Beschlussbuchauszug von ……. den Billigungsbeschluss zu dem durch Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann ausgearbeiteten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorbacher Seeleite Nord“.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ überlagert gemäß Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Sowohl mit der Regierung von Unterfranken, als höherer Landesplanungsbehörde, als auch mit dem Regionalen Planungsverband ist eine Abstimmung erforderlich. Aus der Karte Anhang 3 ist zu entnehmen, dass das landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans einen ähnlichen Grenzverlauf zeigt wie ehemals das Landschaftsschutzgebiet Haßberge (ehem. Schutzzone des Naturparks). Während die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Haßberge vor Jahren geändert und um das Grundstück Fl.-Nr. 70 herumgeführt wurde, verblieb die Grenze des Vorbehaltsgebiets unverändert. Es überlagert aber auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite“.

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 70, Gem. Vorbach, liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Haßberge (ehem. Schutzzone des Naturparks Haßberge). Die Schutzzone genießt gemäß § 3 der „Verordnung über den Naturpark Haßberge“, zuletzt fortgeschrieben am 03. 03. 2011, Landschaftsschutzcharakter. Eine Bebauung auf der Fläche der Schutzzone wäre nicht möglich, dies ist hier jedoch nicht gegeben, ein Ausgleich an anderer muss nicht geschaffen werden.

Insgesamt liegt die Fläche des Stadtteils Vorbach, wie die gesamte Fläche der Stadt Ebern, innerhalb des Naturparks Haßberge.

Nord-westlich, nördlich und östlich grenzen an das Fl.-Nr. 70, Gem. Vorbach, fortwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Gemarkung Haube an.

Regionalplanerisch können für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ folgende Feststellungen getroffen werden:

a) Er liegt nicht in einem regionalen Grünzug.
b) Er liegt nicht in einem Vorbehaltsgebiet oder Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen.
c) Er liegt nicht in einem Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Bodenschätzen.
d) Er liegt nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.
e) Er liegt nicht in einem Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung.
f) Er liegt nicht in Bereichen, die für den Lärmschutz, als Trenngrün oder als Biotopverbundsystem ausgewiesen sind.
g) Er liegt auch nicht auf einer für den Verkehr festgelegten Trasse oder in der Nähe einer Regionalgrenze.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ kann weiter festgestellt werden:

a) Vogelschutzgebiete,
b) Fauna-Flora-Habitat-Gebiete,
c) Naturwaldflächen,
d) Geschützte Landschaftsbestandteile,
e) Naturdenkmale,
f) Bau- und Bodendenkmale (soweit bekannt) und
g) Ensembles und besonders landschaftsprägende Denkmale

sind nicht betroffen.

Die Nachbargemeinden Untermerzbach, Rentweinsdorf, Kirchlauter, Königsberg i. Bay., Burgpreppach und Pfarrweisach werden in das Verfahren eingebunden, ebenso die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im Verfahren fortlaufend ergänzt):

25. 09. 2025	Aufstellungsbeschluss des Stadtrats
06. 10. 2025	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
07. 10. 2025 bis 10. 11. 2025	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
…….	Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat
…….	Bekanntgabe nach § 3 Abs. 2 BauGB über Ort und Dauer der Auslegung (Anschlag im Schaukasten)

..... bis	Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
……..	Beratung der Anregungen und Satzungsbeschluss
……..	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bauleitplanverfahrens

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057), und
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 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.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Teile der Fl.-Nrn. 22, 23 (Waldweg), Gem. Haube,
Im Osten:	durch Teile der Fl.-Nr. 22, Gemarkung Haube,
Im Süden:	durch Fl.-Nrn. 67, 68, 69 (Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Kaulberg“), Gemarkung Vorbach
Im Westen:	durch Fl.-Nr. 2 (Straße „Kaulberg“), Gemarkung Vorbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert die gesamte Fläche der Fl.-Nr. 70, Gemarkung Vorbach und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 2 (Straße „Kaulberg“) und Fl.-Nr. 69 (Wirtschaftsweg), Gemarkung Vorbach. Der Geltungsbereich hat einen Flächeninhalt von 5025 m² bzw. 0,5025 ha (Verkehrsfläche Fl.-Nr. 69 + Teilfl. von Fl.-Nr. 2: 1359 m² + Fl.-Nr. 70: 3666 m²).

2.2 Grundstücksverhältnisse

Die als Dorfgebiet (MD) für einen Bauplatz vorgesehene Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 70, Gem. Vorbach, befindet sich in Privatbesitz der Familie Jakob. Es besteht Bereitschaft, diese an die Bauwerber, es sind Nachkommen der Familie Jakob, zur Verfügung zu stellen.

2.3 Baugrund

Der Baugrund ist durch die im westlichen Grundstücksbereich bereits ausgeführte Baumaßnahme einer Gerätehalle bekannt. Es handelt sich fast ausschließlich um bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies.

Die Grabbarkeit des Bodens im 1. Meter Tiefe ist oft schwer grabbar. Spätestens ab dem 2. Meter ist der Boden oft schwer bis nicht grabbar. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um humusfreie- bis arme Böden, nach Auskunft des Umweltatlas Bayern. Tragfähigkeit des Bodens mittel bis hoch. Der Abstand zum Grundwasser beträgt mehr als 20m.

Altlastenverdachtsfälle (Deponien, Weltkriegsmunition, Kampfmittel) sowie belastete Böden sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch, wenn keine Erkenntnisse vorliegen, dass innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereichs Bodendenkmäler liegen oder angetroffen werden könnten (Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand Nov. 2019), so sind möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, usw.) gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) grundsätzlich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Haßberge) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpfleg zu melden.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Es ist vorgesehen, ein Wohnhaus mit zwei Garageneinstellplätzen zu errichten. Südlich und östlich des Wohnhauses gelegene Teilflächen werden künftig dem Wohnhaus als Gartennutzung zuzurechnen sein. Nördlich und westlich des Wohnhauses wird die bisherige Nutzung (Maschinenhalle, Holzbearbeitung, Holzzwischenlagerung), mit den Zuwegungen, beibehalten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne von § 19 BauNVO wird **0,3** festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) im Sinne von § 20 BauNVO wird mit **0,4** festgesetzt.

Es werden zwei **Vollgeschosse (II)** als Höchstmaß zugelassen. Vollgeschosse sind im Sinne von § 20 BauNVO solche Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3.3 Bauweise

Es werden nur **Einzelhäuser (E)** mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Hallen (Bestand), Stellplätze und Kleingaragen, die einem zugelassenen Gewerbebetrieb dienen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.4.1 Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sollen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien verwendet werden.

3.4.2 Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdach, Pultdach, Pyramidendach, Mansarddach und Satteldach mit Dachneigungen bis maximal 52° zulässig. Geneigte Dächer sind in ihrer Farbgebung rotbraun bis schwarz zu halten. Eine vorgegebene Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt. Dachbegrünung ist zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks (von Oberkante Rohdecke der obersten Decke bis Unterkante Fußpfette) in Höhe von max. 0,75 m ist zulässig.

3.4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Zäune sollen mit Gehölzen hinterpflanzt werden. Zaunsockel (Mauern etc.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit des Siedlungsrandes für die Fauna (insbes. Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufzuweisen.

3.4.4 Durchlässigkeit befestigter Oberflächen

Parkplätze, sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen aus Natur- oder Betonstein, Schotterwege, wie im Wirtschaftswegebau üblich, Schotterrasen oder Rasengittersteine.

3.4.5 Regenerative Energiegewinnung

Die Nutzung von Solarenergie, sowohl der Einsatz von Solarkollektoren (Warmwassergewinnung) als auch der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Stromgewinnung) ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf Dächern müssen vom Schnittpunkt Außenwandebene zur Dachoberfläche einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten und dürfen in der Höhe nicht über die Firstlinie hinausragen.

4. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

4.1 Straßenerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt, mit einer teilweise asphaltierten, teilweise als Wirtschaftsweg (Schottertrasse) ausgebauten Fahrbahn, an die asphaltierte Anliegerstraße „Kaulberg“ an deren nördlichem Ausbauende an. Sie ist auf 3 m Breite ausgebaut, einseitig ein Wegseitengraben. Die Qualität der Straßenanbindung wird auf absehbare Zeit beibehalten werden, wenn auch in Zukunft eine Verlängerung der Asphaltdecke bis zur Garageneinfahrt des Wohnhauses auf dem Flurstück Fl.-Nr. 70 angestrebt wird.

Zur Anbindung des Baugrundstückes im Geltungsbereich soll dann der Straßenausbau in gleichem Querschnitt um ca. 120 m weitergeführt werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Der gemeindeeigene Abwasserkanal (Mischsystem) in der Straße „Kaulberg“ ist als 250er Steinzeugkanal ausgeführt. Der letzte Kanalschacht liegt auf Höhe des Grundstücks Fl.-Nr. 67, Gemarkung Vorbach. Seine Deckelhöhe liegt auf 314,64 m ü. NN., seine Sohlhöhe kann mit 313,74 m ü. NN. angenommen werden. Der gemeindliche Kanal müsste um ca. 150 m Richtung Osten (dem Straßenverlauf folgend) weitergeführt werden, mit Setzung zweier Zwischenschächte und eines neuen Endschachtes vor der Grundstückseinfahrt.

In dem zwischen dem Bauwerber und der Stadt Ebern abzuschließenden Erschließungsvertrag ist festgehalten, dass Kosten und Ausführung für die Heranführung der Erschließungssparten den Bauwerbern, in Abstimmung mit dem technischen Bauamt der VG Ebern, auferlegt werden.

Die Abwässer werden über das gemeindeeigene Kanalnetz der gemeinschaftlich betriebenen Kläranlage in Ebern zugeführt.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorung im Geltungsbereich kann für das Baugrundstück von der Straße „Kaulberg“ aus erfolgen. In ihr liegt die Wasserleitung (100er GG-Leitung) der Stadt Ebern. Um das Baugrundstück mit Trinkwasser versorgen zu können, ist die städtische Wasserleitung um ca. 150 Meter bis zum Abnahmepunkt am Baugrundstück zu verlängern. An Leitungsendpunkt ist ein Spülhydrant vorzusehen.
In dem zwischen dem Bauwerber und der Stadt Ebern abzuschließenden Erschließungsvertrag ist festzuhalten, dass Kosten und Ausführung für die Heranführung der Erschließungssparten den Bauwerbern, in Abstimmung mit dem technischen Bauamt der VG Ebern, auferlegt werden.

4.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Seit 2013 ist die Bayernwerk Netz GmbH Betreiber der Verteilernetze für Strom in Bayern. Die Stromversorgung für den Geltungsbereich ist gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ ist eine erdverlegte und ausreichend dimensionierte Anbindung einer PV-Anlage auf dem Dach der vorhandenen Gerätehalle gegeben. Diese Anbindung kann auch für die elektrische Versorgung der vorgesehenen Bebauung auf dem Fl.-Nr. 70 verwendet werden.

4.5 Erschließungsbeitragsrecht

Das Baugrundstück im Geltungsbereich wird nach den gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzungen veranlagt. Einzelheiten in Bezug auf die Kostentragung und ggf. die Umsetzung ergänzender Erschließungsmaßnahmen sind in dem zwischen der Stadt Ebern und den Bauwerbern zu schließenden Erschließungsvertrag zu regeln.

5. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Gesamterschließung des Baugebietes „Vorbacher Seeleite Nord“ fallen folgende Kosten an:

Straßenbau, Verlängerung	150 m	520 €/m	78.500,- €
Kanalisation, Mischsystem	160 m	450 €/m	72.000,- €
3 Kanalendschächte	3 St	3.000 €/St	9.000,- €
Wasserleitung	160 m	120 €/m	19.200,- €
Hausanschluss Kanal	1 Stück	3.000 €/St.	3.000,- €
Hausanschluss Wasser	1 Stück	1.500 €/St	1.500,- €
Straßenbeleuchtung	100 m	80 €/m	8.000,- €
Gesamtkosten			191.200,- €
Zzgl. Nebenkosten (10%)			19.120,- €
Gesamtkosten rd.			**210.320,- €**

6. BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bauleitpanverfahren werden die nachfolgend genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein könnten, beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken
2. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
3. Landratsamt Haßberge
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
5. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
7. Staatliches Bauamt Schweinfurt
8. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt
10. Bayerischer Bauernverband Würzburg
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
12. Industrie- und Handelskammer Würzburg
13. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
14. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
15. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
17. Regierung v. Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Bayreuth
18. Regierung v. Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
19. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ebern
20. Kreisbrandrat im Landkreis Haßberge
21. Kreisheimatpflegerin Christiane Tangermann, Ebern

Nachbargemeinden

22. Gemeinde Untermerzbach
23. Markt Rentweinsdorf
24. Gemeinde Kirchlauter
25. Stadt Königsberg i. Bay.
26. Markt Burgpreppach
27. Gemeinde Pfarrweisach

Aufgestellt:

Ebern, den 25. 07. 2025

Robert Herrmann
Dipl.-Ing. Architekt

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.
Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.
Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).
Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 BNatSchG)

1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Ebern möchte einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Fl.-Nr. 70, Gemarkung Vorbach, aufstellen. Die Ausweisung eines Dorfgebiets ist vorgesehen. Mit diesem Vorhaben möchte die Stadt Ebern dem Wunsch einer ortsansässigen Familie nachkommen, die für ihre Nachkommen in der Nähe des elterlichen Wohnhauses Bauflächen verfügbar machen will. Sollte dies nicht möglich sein, würde die Enkeltochter mit ihrer Familie aus Vorbach abwandern, in eine andere Kommune, dies gilt es zu vermeiden.

- Der Bebauungsplan soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5.025 m². Die öffentliche Verkehrsfläche nimmt 1.359 m² ein, die Grundfläche des Flurstücks Nr. 70 bildet das eigentliche Dorfgebiet.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ überlagert gemäß Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Sowohl mit der Regierung von Unterfranken, als höherer Landesplanungsbehörde, als auch mit dem Regionalen Planungsverband ist eine Abstimmung erforderlich. Aus der Karte Anhang 3 ist zu entnehmen, dass das landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans einen ähnlichen Grenzverlauf zeigt wie ehemals das Landschaftsschutzgebiet

Haßberge (ehem. Schutzzone des Naturparks). Während die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Haßberge vor Jahren geändert und um das Grundstück Fl.-Nr. 70 herumgeführt wurde, verblieb die Grenze des Vorbehaltsgebiets unverändert. Es überlagert aber auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite“.

- Das Baugrundstück Fl.-Nr. 70, Gem. Vorbach, liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Haßberge (ehem. Schutzzone des Naturparks Haßberge). Die Schutzzone genießt gemäß § 3 der „Verordnung über den Naturpark Haßberge“, zuletzt fortgeschrieben am 03. 03. 2011, Landschaftsschutzcharakter. Eine Bebauung auf der Fläche der Schutzzone wäre nicht möglich, dies ist hier jedoch nicht gegeben, ein Ausgleich an anderer Stelle muss nicht geschaffen werden.
- Insgesamt liegt die Fläche des Stadtteils Vorbach, wie die gesamte Fläche der Stadt Ebern, innerhalb des Naturparks Haßberge.
- Nord-westlich, nördlich und östlich grenzen an das Fl.-Nr. 70, Gem. Vorbach, fortwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Gemarkung Haube an.
- Regionalplanerisch können für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ folgende weitere Feststellungen getroffen werden:
    - Er liegt nicht in einem regionalen Grünzug.
    - Er liegt nicht in einem Vorbehaltsgebiet oder Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen.
    - Er liegt nicht in einem Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Bodenschätzen.
    - Er liegt nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.
    - Er liegt nicht in einem Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung.
    - Er liegt nicht in Bereichen, die für den Lärmschutz, als Trenngrün oder als Biotopverbundsystem ausgewiesen sind.
    - Er liegt auch nicht auf einer für den Verkehr festgelegten Trasse oder in der Nähe einer Regionalgrenze.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ kann weiter festgestellt werden:
    - Vogelschutzgebiete,
    - Fauna-Flora-Habitat-Gebiete,
    - Naturwaldflächen,
    - Geschützte Landschaftsbestandteile,
    - Naturdenkmale,
    - Bau- und Bodendenkmale (soweit bekannt) und
    - Ensembles und besonders landschaftsprägende Denkmale

  sind nicht betroffen.

1.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzte (Nr. 1.b in Anl.1 zu §2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB):

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie

- dem Baugesetzbuch,
- den Naturschutzgesetzen,
- der Immissionsschutz-Gesetzgebung,
- der Abfall- und Wassergesetzgebung und
- dem Bundes-Bodenschutzgesetz,

werden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus dem Regionalplan der Region 3, Main-Rhön, zu berücksichtigen sein.

Nach der eingeführten Methodik gliedert sich der weitere Umweltbericht wie folgend:

2. Bestandsanalyse (Nr. 2.a) zu Anl. 1):

2.1. Die neu ausgewiesene Fläche „Vorbacher Seeleite Nord“ grenzt mit der Straße „Kaulberg“ an die Innerortslage des Stadtteils Vorbach an. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegt bei menschlichen Veränderungen der Umgebung durch Baumaßnahmen ein Eingriff in die Natur und Landschaft vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Sind die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen unvermeidbar, müssen sie vom Verursacher ausgeglichen werden. Sind die Belange des Naturschutzes nachrangig, ist der Eingriff zulässig. Ziel dieses Umweltberichtes ist es, den Umfang der Veränderungen des betroffenen Gebiets und seine Auswirkungen auf die Umwelt in Natur und Landschaft zu beschreiben, erforderliche Kompensationen zu ermitteln und deren Umsetzung darzustellen.

2.2. **Bestehende Nutzungen**:

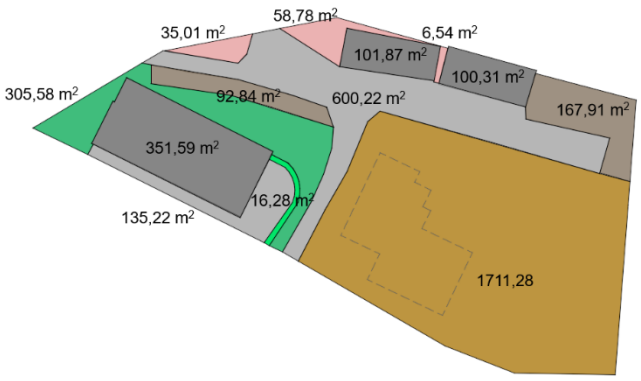
Das Grundstück ist seit vielen Jahren mit unterschiedlichen Nutzungen belegt. Einige der landwirtschaftlichen und z.T. gewerblichen Nutzungsarten, vor allem in den westlichen und nördlichen Teilflächen, sollen bestehen bleiben.

Tabelle 1: Bilanzierung des Ausgangszustandes

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste					
	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungs-faktor	Bewertung (WP)
1	X132	Baulicher Bestand, voll versiegelt	1	534,00 m²	0,3	160
2	V11	Verkehrsflächen, befestigt, wasserdurchlässig	1	735,44 m²	0,3	221
3	P42	Holzlagerflächen, Rohboden	2	652,67 m²	0,3	392
4	B51	Weihnachtsbaumkultur	3	305,58 m²	0,3	275
5	B142	Schnitthecken	3	16,28 m²	0,3	15
6	A2	Ackerbrache	5	1.319,36 m²	0,3	1979
7	W12	Waldmantel	9	100,33 m²	0,3	271
			Fläche:	3.663,66 m²	WP:	3312

Auf dem Fl.-Nr. 70 ergeben sich als Ausgangszustand nach der BNT-Liste 3312 Wertungspunkte. Diese sind in Vergleich zu setzen mit der Prognose, der Bewertung des Endzustandes, nach Umsetzung der vorgesehenen Änderungen in den Nutzungen, nach Verwirklichung der Bau- und Grünpflegemaßnahmen.

2.3. Flächenanteile die durch die neue Nutzung betroffen sind:

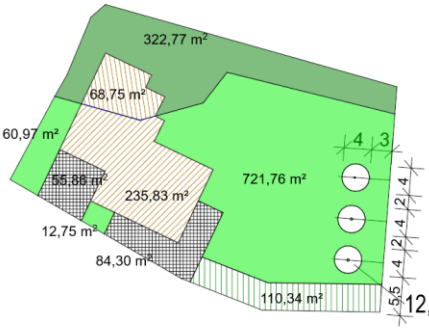


Definition der umzunutzenden Fläche:

baulicher Bestand (351,59+101,87+100,31=	533,77 m²)
Verkehrsfläche (135,22+600,22=	735,44 m²)
Holzlagerfläche (92,84+167,91 =	260,75 m²)
Christbaumkultur	(305,58 m²)
Schnitthecke	(16,28 m²)
Umgenutzte Fläche in Fl.-Nr. 70	**(1711,28 m²)**
Waldmantel (35,01+58,78+6,54 =	100,33 m²)
Flächensumme:	3663,43 m²

2.4. Neue Nutzungen:

Eine Nutzungsänderungen und Gestaltung der Teilflächen, innerhalb der südöstlichen Teilfläche mit einem Flächeninhalt von 1711 m², gliedern sich wie folgend:.



Prognosezustand der Flächen, die umgenutzt werden:

Holzlagerfläche zu Wohnhausgrundriss	68,75 m²
Ackerbrache zu Wohnhausgrundriss	235,83 m²
Ackerbrache zu befestigte Fläche/Terrasse	140,16 m²
Ackerbrache zu Grünfläche/Garten	795,48 m²
Holzlagerfläche zu Grünfläche/Garten	322,77 m²
12,56m² neu zu pflanzender Obstbaum x 3 =	37,68 m²
Heckenstreifen (Schlehe, Weißdorn, Hasel)	110,34 m²
Flächensummen:	1711,01 m²

Tabelle 2: Bilanzierung des Endzustandes nach Einbringung der neuen Nutzungen und Flächengestaltungen in Bezug auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume.

Maßnahme Nr.	Prognosezustand nach BNT-Liste					
	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungs-faktor	Bewertung (WP)
1	X132	Baulicher Bestand, voll versiegelt	1	534,00 m²	0,3	160
2	V11	Verkehrsflächen, befestigt, wasserdurchlässig	1	735,44 m²	0,3	221
3	P42	Holzlagerflächen, Rohboden	2	261,00 m²	0,3	157
4	B51	Weihnachtsbaumkultur	3	305,58 m²	0,3	275
5	B142	Schnitthecken	3	16,28 m²	0,3	15
6	P22	Privatgärten strukturreich	7	322,77 m²	0,3	678
7	X4	Gebäudegrundfläche	0	68,72 m²	0,3	0
8	X4	Gebäudegrundfläche	0	235,73 m²	0,3	0
9	P22	Privatgärten strukturreich	7	795,25 m²	0,3	1670
10	P5	Terrasse, Garageneinfahrt	0	140,16 m²	0,3	0
11	B311	3 Obstbäume	5	37,68 m²	0,3	57
12	W12	Waldmantel	9	100,33 m²	0,3	271
13	B112	Heckenstreifen (Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	110,24 m²	0,3	331
			Fläche:	3.663,18 m²	WP:	3833

Durch die Umgliederung von Teilflächen ergibt sich eine Mehrung der WP in Höhe von **521**

Durch die Einbringung der neuen Nutzungen und durch die Gliederung der vorgesehenen Teilflächen und -gestaltungen, wird in der Bilanzierung eine Verbesserung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ erreicht.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern:

(Nr. 2.a) zu Anl. 1)
Hinsichtlich der landschaftsökologischen und gestalterischen Funktionen wird die Bedeutung des Geltungsbereichs und seine Empfindlichkeit in dem Gebiet abgeschätzt im Vergleich vor und nach der Nutzungsänderung. Die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt:

3.1. Geologie:.

Der Baugrund ist durch die im westlichen Grundstücksbereich bereits ausgeführte Baumaßnahme einer Gerätehalle bekannt. Es handelt sich fast ausschließlich um bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies.
Die Grabbarkeit des Bodens im 1. Meter Tiefe ist oft schwer grabbar. Spätestens ab dem 2. Meter ist der Boden oft schwer bis nicht grabbar. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um humusfreie- bis arme Böden, nach Auskunft des Umweltatlas Bayern. Tragfähigkeit des Bodens mittel bis hoch. Der Abstand zum Grundwasser beträgt mehr als 20m.
Altlastenverdachtsfälle (Deponien, Weltkriegsmunition, Kampfmittel) sowie belastete Böden sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.
Auch, wenn keine Erkenntnisse vorliegen, dass innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereichs Bodendenkmäler liegen oder angetroffen werden könnten (Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand Nov. 2019), so sind möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, usw.) gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) grundsätzlich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Haßberge) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpfleg zu melden.

3.2 Naturräumliche Gliederung:

3.2.1 Klima:

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei etwa 8°C. Das Klima ist mäßig feucht bei einer geringen jährlichen Niederschlagsmenge von 650mm bis 750mm. Die Niederschläge fallen jedoch schwerpunktmäßig nicht in der Wachstumsperiode der Pflanzen.

3.2.2 Schutzwürdige Güter:

Die Stadt Ebern verfügt über einen Landschaftsplan, aus dem Bestandsschutz oder Entwicklungsziele entnommen werden könnten.
Aus den verfügbaren Unterlagen ist jedoch nicht erkennbar, dass innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs schutzwürdige Güter gegeben wären, die eines besonderen Schutzes bedürfen.
Die angestrebte Dorfgebietsfläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Haßberge (früher als Schutzzone des Naturparks Haßberge bezeichnet). Insofern entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorbacher Seeleite Nord“ hierbei kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“ überlagert gemäß Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet in der Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Sowohl mit der Regierung von Unterfranken, als höherer Landesplanungsbehörde, als auch mit dem Regionalen Planungsverband ist eine Abstimmung erforderlich. Aus der Karte Anhang 3 ist zu entnehmen, dass das landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans einen ähnlichen Grenzverlauf zeigt wie früher das Landschaftsschutzgebiet Haßberge. Die Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes wurde jedoch vor Jahren in mehreren Ortslagen fortgeschrieben und in der Regel weiter außerhalb von bebauten Bereichen angelegt. Die Grenzziehung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets wurde seinerzeit jedoch nicht fortgeschrieben. Deshalb überlagert auch der Geltungsbereich „Vorbacher Seeleite Nord“ das Vorbehaltsgebiet.

3.2.3 Immissionsschutz,
Das auszuweisende Dorfgebiet, das die Fläche des Flurstücks Nr. 70, Gemarkung Vorbach, einnimmt, liegt auf einem Südhang (Höhenlage 320 üNN bis ca. 314 üNN). Die Fläche ist von drei Seiten, Nord-West, Nord und Ost, von Wald umgeben. Eine Fernwirkung nach Süden ist durch Gebäude und Bewuchs in der Ortslage Vorbach verstellt.

3.3 Abfallrecht:

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen. Von einem solchen Sachverhalt ist jedoch, aufgrund der Ortskenntnis der Eigentümer, nicht auszugehen.

3.4 Bisherige Nutzung der Fläche:

Das gesamte auszuweisende Dorfgebiet, dies entspricht der Fläche des Fl.-St. Nr. 70, Gemarkung Vorbach, ist seit vielen Jahren mit unterschiedlichen Nutzungen belegt, wie in 2.2., in einer Flächenübersicht dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen:

3.4.1 Die durch Bestandsgebäude belegt sich,
3.4.2 Die als private, wassergebundene Verkehrsflächen ausgebaut sind,
3.4.3 Die als Weihnachtsbaumkultur genutzt werden,
3.4.4 Die von einer Schnitthecke in Anspruch genommen werden,
3.4.5 Die Holz-/landwirtschaftliche Zwischenlagerflächen sind,
3.4.6 Die als Ackerbrache temporär durch Beweidung extensiv genutzt werden.

3.5 Fläche des Geltungsbereichs

Die Fläche des Geltungsbereichs „Vorbacher Seeleite Nord“ einschließlich der vorhandenen aber im Ausbaustandard zu verbessernden Verkehrsfläche hat einen Inhalt von ca. 0,50 ha (5.025 m²). Auf dieser Fläche wird ein Dorfgebiet (MD) geplant.

Die Fläche des Geltungsbereichs teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Bruttobauland	5025 m²	100 %
Nettobauland (Fl.-Nr. 70) MD	3666 m²	73 %
Verkehrsfläche: Straße „Kaulberg“ Fl.-Nrn. 2 Teilfl., 69 Teilfl.	1359 m²	27 %
Fläche Geltungsbereich, Gesamt:	**5025 m²**	**100,0 %**

3.6 **Bestandsaufnahme** (Nr. 2.a in Anl. 1 zu §2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB)**:**

Die Bestandsaufnahme ist in Tabelle 3 dargestellt:

Tabelle 3: Bestandsaufnahme nach Schutzgütern

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholungsraum	Gemischt genutzte Flächen (siehe 2.2)	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen
	Lärmschutz	Südlich der Straße „Kaulberg“ grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.	Gering,	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen
	Luftreinhaltung	Ländlich, dörfliche Randlage	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen
2	Pflanzen und Tiere			
	Nutzungstypen	Gemischt genutzte Teilflächen, siehe 2.2.	Geringe Beeinträchtigung,	Beeinträchtigung geringer Art, ein Großteil des Bestandes bleibt erhalten
	Biotopkartierung	Keine Biotope im Planungsgebiet.	Geringe Empfindlichkeit, zu vernachlässigen, da keine Kartierung im Plangebiet	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen
	Biotopvernetzung	Die Vernetzung der Lebensräume findet vorwiegend in den nördlich angrenzenden Waldflächen, aber auch in den unveränderten Randzonen statt.	Geringe Empfindlichkeit;	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen

	Schutzgebiete „Natura 2000“	Kein solches Schutzgebiet im Geltungsbereich	Keine Relevanz zum Sachbezug	Ohne Relevanz
	Landschaftsschutzgebiet	Das Plangebiet liegt gegenwärtig am Rande, aber nicht im Geltungsbereich der Schutzzone des Naturparks Haßberge.	Dies ist keine Beeinträchtigung der Schutzzone. Eine Überplanung dieser Fläche als Dorfgebiet ist möglich.	Keine Relevanz zum Sachbezug
	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Das Vorhaben liegt gem. Ziel B I 2.1 i.V. m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP3, in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das landsch. Vorbehaltsgebiet hat einen ähnlichen Grenzverlauf wie das Landschaftsschutzgebiet Haßberge; es überlagert aber auch nahezu vollständig den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite“.	Dies ist eine Beeinträchtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Eine Überplanung dieser Fläche mit einer Nutzung als Dorfgebiet sollte aber angesichts der geringen Flächengröße des Geltungsbereichs „Vorbacher Seeleite Nord“, auch angesichts der Randlage und der Nachbarschaft zum Wohngebiet „Vorbacher Seeleit“ tolerabel sein.	Nicht relevant
	FFH-Gebiet	Ein FFH-Gebiet ist im Bereich des B-Plans „Vorbacher Seeleite Nord“ nicht ausgewiesen.	Nicht relevant	
3.	<u>Boden</u>			
	Nutzungsfunktion	Gem. Nr. 2.2. ist das Grundstück Fl.-Nr. 70, Gem. Vorbach, seit vielen Jahren mit unterschiedlichen Nutzungen belegt.	Geringe Bedeutung, da ein Großteil der vorh. Nutzungen erhalten bleibt. Durch die neu eingebrachten Nutzungen auf Teilflächen wird die Bilanz verbessert.	Durch ökologischen Ausgleich / Kompensation im Plangebiet wird die Wertigkeit des Grundstücks verbessert. Geringe Auswirkung
	Speicher- und Regelfunktion (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln, abzulagern und abzupuffern)	Stau- oder Haftnässe gering oder >8 dm tief, örtlich auftretend; Grundwasserabstand ist > 20 m tief, Oberboden: mittel humos, Unterboden: sehr schwach humos, Untergrund: sehr schwach humos, Struktur: schwach steinig, kiesig, grusig, siehe auch 3.1.	Geringe Empfindlichkeit	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen; Verbesserung durch Heckenstreifen und strukturreichen Privatgarten
	Biotopfunktion		Gering	Beeinträchtigungen im Geltungsbereich sind nicht zu befürchten.

		Im Geltungsbereich nicht gegeben, der angrenzende Wald bietet vielfältigen Lebensraum		Durch das Einbringen von Heckenstreifen und die Anlage reich strukturierter Gärten werden die Lebensräume für Vögel und Fledermäuse aufgewertet.
4.	Wasser			
	Oberflächenwasser	Keine Gewässer vorhanden, genügend Abstand zu Wasserschutzgebiet	Nicht relevant	Nicht relevant
	Grundwasser	Grundwasserflurabstand >20m, Lage außerhalb eines Wasserschutzgebiets	Nicht relevant	Geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung hinsichtlich Ergiebigkeit und Qualität
	Nutzungsfunktion	Keine Grundwassernutzung im Geltungsbereich	Nicht relevant	Nicht relevant
5.	Klima / Luft	Luftströmung in alle Richtungen möglich	Geringe Auswirkung	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen
6.	Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt am Südhang des Haubeberges. Es ist von Nord-Westen, Norden und Osten mit Hochwald umschlossen.	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen	Das großräumige Landschaftsbild wird durch die Anknüpfung an vorhandene Strukturen kaum beeinträchtigt oder gestört.
7.	Kulturgüter			
	Denkmalschutz	Keine Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden	Nicht relevant	Nicht relevant
	Bodendenkmäler	Keine Bodendenkmäler bekannt oder zu erwarten	Nicht relevant	Nicht relevant
8.	Sachgüter	Landwirtschaftlich schwache Ertragsgüte, die vorh. Gerätehalle und die beiden offenen Unterstellhallen sollen erhalten und weiter genutzt werden.	Geringe Empfindlichkeit	Beeinträchtigung geringer Art, daher zu vernachlässigen

Die Bewertung der in Tabelle 3 aufgelisteten Schutzgüter zeigt, dass diese Schutzgüter auch in ihren Wechselbeziehungen durch die Verwirklichung der angestrebten Nutzung nur geringe Auswirkungen aufzeigen.

3,7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung

Welche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die neu ausgewiesene Dorffläche sind ggf. zu erwarten?

Die Planfläche wird als Dorfgebiet mit einem neuen Wohnhaus bei Erhaltung gegebener Nutzungen (Gerätehallen) mit einer geringen Baudichte belegt. Die zu erwartenden Auswirkungen sind in folgender Tabelle 4 schutzgutbezogen dargestellt:

Tabelle 4: Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens (Nr.2.b in Anl.1 zu §2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB):

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen	Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen
1.	Mensch			
	Erholungsraum	Das Plangebiet liegt am am Dorfrand, nördlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet „Vorbacher Seeleite“. Es wird aufgrund der gegebenen Nutzung nicht zur Erholung genutzt.	Keine erhebl. Auswirkungen, da bei GRZ 0,3 nur maximal 30% der Fl.-Nr. 70, Gem. Vorbach, überbaut werden dürfen	Geringe naturschutzfachliche Beeinträchtigung, daher zu vernachlässigen.
	Lärmschutz	Nicht relevant, da Randlage, kein Durchgansverkehr, große Entfernung zu klassifizierten Straßen.	Keine störempfindliche Nutzung in der Nähe, keine hochfrequentierten Verkehrswege in der Nähe	Geringe Beeinträchtigung, durch Verkehrslärm von öffentlichen Straßen, daher zu vernachlässigen
	Schutz vor elektrischen Feldern	Es ist keine Strom-Freileitung in der Nähe des Grundstücks.	Keine Auswirkungen,	Geringe umweltfachliche Beeinträchtigung, daher zu vernachlässigen
2.	Pflanzen und Tiere			
	Lebensraum (Biotope)	Verlust von Ackerbrache, die gelegentlich beweidet wurde.	Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, auf der Planfläche, keine schützenswerten Pflanzen im Sinne der Roten Liste Bayern/Deutschland vorzufinden	Keine naturschutzfachliche Beeinträchtigung Ausgleich durch innere Begrünung im Plangebiet.
	Schutzgebiete (FFH, Vogelschutzgebiet)	Nicht relevant	Nicht relevant	Keine naturschutzfachliche Beeinträchtigung
	Landschaftsschutzgebiet, Schutzzone Naturpark Haßberge	Kein Verlust an Schutzzonenfläche, Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.	Keine Nachteile da Plangebiet nur 0,5 ha und angrenzend an Landschaftsschutzgebiet	Kein Ausgleich erforderlich

	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Planungs-Region 3) FFH-Gebiet	Überlagerung des Vorbehaltsgebiets mit dem Geltungsbereich. Nicht relevant	Keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen Nicht relevant	Eine umweltrelevante Entlastung ist nicht erforderlich, weil a) eine geringe Fläche betroffen ist und b) der südl. angrenzende Bebauungsplan „Vorbacher Seeleite“ ebenso im Vorbehaltsgebiet liegt. Keine naturschutzfachliche Relevanz
3.	<u>Boden</u>	Bodenversiegelung durch Überbauung und Befestigung, bei GRZ = 0,3 auf einer relativ kleinen Fläche zulässig;	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf der überbauten Fläche und den Zufahrten	Berücksichtigung versickerungsfähiger Befestigungen und Belägen im Plangebiet, Versickerung von Regenwasser im Grundstück, (Zisternen zur Gartenbewässerung) Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durch Grünstreifen und Pflanzung einzelner Obstbäume.
4.	<u>Wasser</u>	Verminderung der Versickerungsfähigkeit der überbauten Fläche	Ableitung von Oberflächenwasser (Niederschlag) aus dem Geltungsbereich	In der Nähe des geplanten Wohnhauses ist eine Zisterne für das Niederschlagswasser vorzusehen. Das so aufgefangene Oberflächenwasser kann als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisterne kann über einen Notüberlauf an die Abwasserleitung angeschlossen werden. Der zu einer geordneten Regenwasserableitung erforderliche hydraulische Nachweis ist im Zuge der Bauausführung zu führen. Dabei ist sicherzustellen, dass es zu keinem ungewollten Ansammeln von Schmutzwasser in der Zisterne kommt. Damit wird die Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischkanalisation minimiert. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt gemäß TVO zu melden.
5.	<u>Klima, Luft</u>	Nicht relevant	Nicht relevant	Keine naturschutzfachliche Auswirkung
6.	<u>Landschaftsbild</u>	Baukörper und Verkehrsweg entstehen neu	Keine Fernwirkung, da Baufläche mit Randeingrünung	Keine naturschutzfachliche Beeinträchtigung

7.	Kulturgüter			
	Denkmalschutz	Nicht relevant	Nicht relevant, keine Baudenkmäler in der Nähe	Nicht relevant
	Bodendenkmäler	Nicht relevant	Nicht relevant	Nicht relevant, sollten wider Erwarten Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden
8.	Sachgüter	Nicht relevant	Nicht relevant	Nicht betroffen

Zusammenfassende Bewertung zu den in Tab. 4 aufgeführten Schutzgüter:

Aufgrund der geänderten Nutzung und Teilüberformung auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorbacher Seeleite Nord“, durch Gebäude und Befestigungen werden die vorhandenen Nutzungen verändert, teilweise reduziert.

Wenn auch versickerungsfähige Beläge verwendet werden so bedeutet die geplante Änderung auf der Fläche eine gewisse Versiegelungszunahme.

Beim Schutzgut Landschaftsbild treten geringe Veränderungen auf, da sich die Planfläche am gegenwärtigen Ortsrand befindet. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht erheblich, da der Geltungsbereich nach außen mit einer bestehenden Waldfläche eingegrünt ist.

Die Flächengröße des Baugebiets alleine beschränkt schon die zu erwartenden Emissionen auf geringe Werte.

Die Entsorgung von Abfällen ist über die auf Landkreisebene organisierte Müllentsorgung und die eingerichteten Wertstoffhöfe gesichert.

Die Abführung der Abwässer aus dem Baugebiet kann über verlängerte Hausanschlussleitungen direkt in den städtischen Kanal, der in der Straße „Kaulberg“ liegt, sichergestellt werden. Eine Verlängerung der ausgebauten Straßenfläche „Kaulberg“ um ca. 150 m, nach entsprechender Verlängerung des Abwasserkanals, ist langfristig anzustreben, kurzfristig ist sie für die Funktionsfähigkeit des Bauplatzes aber nicht zwingend notwendig.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist unproblematisch durch Anschluss an die Wasserleitung der Stadt Ebern. Dafür muss, parallel zur Kanalverlängerung, die Wasserleitung aus dem Endpunkt „Kaulberg“ bis zum Bauplatz geführt werden.

3,8 Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Nr. 2.c in Anl. 1 zu §2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB)

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Ausgabe 2003.

Nach Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das geplante Baugebiet unter den Eingriffstyp „gering bis mittel“ (GRZ = 0,30). Die Bewertung des Ausgangszustandes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt durch Einstufung des Planbereichs in ein Gebiet mit geringer Bedeutung. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (4m-Grünstreifen, Pflanzgebot) und die ökologische Aufwertung einer Ackerbrache zu einem strukturreichen Hausgarten, rechtfertigen die Verwendung eines Kompensationsfaktors von 0,3.

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 5.025 m²
Eingriffsfläche	ca. 1.711 m²
Eingriffsneutrale Fläche (gem. Leitfaden werden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, in die Betrachtung nicht einbezogen, dies betrifft hier die vorh. Verkehrsfläche und Teilflächen des Grundstück Fl.-Nr. 70, deren gegenwärtig Nutzung beibehalten werden soll.)	ca. 3.314 m²

Der Ausgleich für die betroffene Grundstücksteilfläche kann nachgewiesen werden:

Eingriffsfläche	1711 m²

Tabelle 5 zeigt die Bewertung des Ausgangszustandes der Umnutzungsfläche:

Nr.	Ausgangszustand der änderungsbetroffenen Flächen nach BNT-Liste					
	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungs-faktor	Bewertung (WP)
1	P42	Holzlagerflächen, Rohboden	2	391,92 m²	0,3	235
2	A2	Ackerbrache	5	1.319,36 m²	0,3	1979
			Fläche:	1.711,28 m²	WP:	2214

Tabelle 6 zeigt den Prognosezustand nach Umsetzung der Maßnahmen auf der zur Umnutzung vorgesehenen Fläche:

Nr.	Prognosezustand nach BNT-Liste nach Umsetzung der Maßnahmen					
	Code	Bezeichnung	WP	Fläche (m²)	Beeinträchtigungs-faktor	Bewertung (WP)
1	P22	Privatgärten strukturreich	7	322,77 m²	0,3	678
2	X4	Gebäudegrundfläche	0	68,72 m²	0,3	0
3	X4	Gebäudegrundfläche	0	235,73 m²	0,3	0
4	P22	Privatgärten strukturreich	7	795,25 m²	0,3	1670
5	P5	Terrasse, Garageneinfahrt	0	140,16 m²	0,3	0
6	B311	3 Obstbäume	5	37,68 m²	0,3	57
7	B112	Heckenstreifen (Schlehe, Weißdorn, Hasel) nach Pflanzliste	10	110,24 m²	0,3	331
			Fläche:	1.710,55 m²	WP:	2735

Durch die Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich ein Plus an Wertungspunkten:	**521**

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Ausweisung der Baufläche lässt sich innerhalb des Planungsgebiets vollständig ausgleichen.

Als konkrete Ausgleichs- und Verbesserungsmaßnahmen auf der zur Umnutzung vorgesehenen Teilfläche werden eingeplant:

a) Umwandlung von Ackerbrache in strukturreichen Garten
b) Umwandlung von landwirtschaftlichen Lagerflächen (Holzlager) in strukturreichen Garten
c) Anlage eines 4m tiefen Pflanzstreifens im süd-östlichen Grundstücksteil
d) Anpflanzung von 3 Obstbäumen (jeweils nach Pflanzliste).

Durch diese Maßnahmen kann eine Kompensation für die Eingriffe erreicht werden.

3.9 Pflanzgebote

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sind.
Die 3 Obstbäume sind mit einem Grenzabstand von mind. 5 m und einem Abstand untereinander von mind. 6 m zu pflanzen, anzubinden, vor Verbiss zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Der vier Meter breite private Grundstücksstreifen (Ausgleichsfläche), der als Randeingrünung dient, ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (beispielhaft die nachfolgende Artenliste). Zur Randeingrünung ist die Anpflanzung mit zweireihigen, naturnahen, freiwachsenden Heckenstrukturen durchzuführen, Pflanzabstand 1,30 x 1,30 m. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Die Aufwertung auf der „Ausgleichsfläche“, soll auch durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen (Auswahl aus den Listen, die vom Landratsamt Haßberge für den Streuobstanbau herausgegeben wurden.) erfolgen. Es werden hochstämmige oder auch kleinere Qualitäten alter Obstbaumsorten (Pflanzmindestgröße H STU 10 – 12 cm) eingepflanzt. Durch die Ansaat auf dem Umgriff der Obstbäume, mit einer artenreichen Regionalsaatgutmischung, mit Kräuteranteil, wird diese Teilfläche zu einem artenreichen Extensivgrünland weiter aufgewertet.

Die Pflanzungen sollen mindestens in den nachfolgend angegebenen Qualitäten ausgeführt werden:

- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16 - 18
- Hei., 2xv, 125 - 150 (mit oder ohne Ballen, je nach Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 50 - 80 cm

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Campinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamus fragula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tillia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sollte das Baugrundstück nicht eingezäunt werden, sind die Heckenpflanzungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und im Bestand gesichert sind.

3.10 Regenwassernutzung

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen zur Gartenbewässerung ist vorgesehen um den Abfluss von Oberflächenwasser zu minimieren. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 den Vorgaben im DVGW-Arbeitsblatt 555 "Nutzung von Regenwasser" entsprechen. Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik von Fachfirmen geplant und installiert werden.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (verschiedene Versorgungssysteme!) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt gemäß TVO zu melden. Das Gesundheitsamt ist Teil des Landratsamtes Haßberge.

3.11 Artenschutz

In Ergänzung zu der Randeingrünung mit dem nach Pflanzliste angelegten 4 m-Randstreifen sollen in dem Garten des Geltungsbereichs auch artenschutzfördernde Elemente vorgesehen werden.

So sollen im Garten und auf Balkonen möglichst viele übers Jahr verteilt blühende Blumen-, Kräuter- und Gemüsesorten angepflanzt werden. So können Mischungen z.B. aus Sonnenblumen, Thymian, Salbei, Lauch und Zwiebeln nahezu ganzjährig Nahrungsgrundlage für Insekten sein.

Sogenannte Insektenhotels (Holzstapel mit vorgebohrten Nistlöchern) oder, wo sinnvoll anzuordnen, Haufen aus Findlingssteinen oder Zweigen, können Lebensraum und Unterschlupf für Insekten, Eidechsen und auch Igel sein.

Sogenannte „Schottergärten“, bei denen auf farblich unterschiedlich angelegten Schotterflächen nur wenige Pflanzen gesetzt werden, sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

Aufgestellt:
Ebern, den 25. 07. 2025

Robert Herrmann
Dipl.-Ing. Architekt