



Markt Ebrach  
Landkreis Bamberg

Begründung

zur

3. Bebauungsplan-Änderung  
„Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost“  
mit Grünordnungsplan

Entwurf vom 17.11.2025

## Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	7
1.3	Verfahrensschritte	8
1.4	Grundlagen des Bauleitplanverfahrens	9
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	9
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	9
2.2	Baugrund	5
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG / ÄNDERUNGEN	5
3.1	Anstehende Änderungen	5
3.2	Auswirkungen der Änderungen	5
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	5
5	UMWELTBELANGE	6
5.1	Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
5.1.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	6
5.1.2	Fläche, Boden	6
5.1.3	Wasser	6
5.1.4	Klima, Luft	6
5.1.5	Landschafts- und Ortsbild	6
5.1.6	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	7
5.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
5.1.8	Wechselwirkungen	7
5.1.9	Auswirkungen ... schwerer Unfälle	7
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	7
6	IMMISSIONSSCHUTZ	7
7	BETEILIGTE FACHSTELLEN	7

Anlagen

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Der Markt Ebrach hat am 11.12.2023 den oben genannten Bebauungsplan, namentlich als 2. Bebauungsplan-Änderung als Satzung beschlossen, nachdem das beschleunigte Verfahren durchgeführt und eine rechtskonforme Planaussage geschaffen wurde.

Der Vorhabenträger hat dann nach Vorlage der Förderzusagen der Regierung von Oberfranken zur Einkommensorientierten Förderung der Maßnahme zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im ländlichen Raum mit den Baumaßnahmen begonnen. Die Maßnahme ist fortgeschritten und soll 2026/2027 übergeben werden.

Bei der Bauantragstellung für ein Gebäude wurde nunmehr festgestellt, dass sich durch bautechnisch bedingte Anpassungen der Gebäudeumgriffe sowie der Veränderung der Mietfläche aufgrund geänderter Raumbedarfe Teile der Gebäude außerhalb der Baugrenzen zu liegen kommen, die planungsrechtlich nicht mit Befreiungen genehmigt werden können. Das Landratsamt Bamberg hat daher angeregt, den rechtswirksamen Bebauungsplan im Rahmen einer 3. Änderungen den aktuell bereits gebauten und noch zu schaffenden Gebäudeteilen anzupassen.

Der Marktgemeinderat hat daher am 17.11.2025 einstimmig beschlossen, die aus dem Jahr 2023 stammende 2. Bebauungsplan-Änderung anzupassen.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Durch die angedachten Anpassungen ergeben sich, bezogen auf andere Planungen, keine Auswirkungen

Der Markt Ebrach macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren  
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung  
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Da die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wäre der Flächennutzungs- und Landschaftsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Da hier jedoch keine Veränderungen der bereits 2023 geänderten Planaussagen vorgenommen werden,

erübrigt sich hierzu jede weitere Aussage.

Die Stadt Baiersdorf berücksichtigt bei der Aufplanung Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB, indem sie die Nutzung von Photovoltaik zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zulässt und Maßnahmen zur Pufferung von Starkregen durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen bei der Entwässerung vorsieht.

Das vorgelegte Konzept eines flächensparenden Bauens in Innerortslage (kleinteilige Bauparzellen) dient dem Schutz der nicht vermehrbaren Ressource Boden sowie der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Kommune.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

17.11.2025	Aufstellungsbeschluss
14.10.2025	Beschluss zum Verzicht auf die Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit
17.11.2025	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
27.11.2025	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
28.11.2025 - 30.12.2025	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Januar 2026	Auswertung 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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 03. Juli 2023,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), z u l e t z t geändert durch das Gesetz vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

## 2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der aufliegenden Bebauungsplan-Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich, da sich an allen Baurechten kleinteilige Anpassungen nötig machen und darüber hinaus die zwischenzeitlich vorliegenden Ausführungsplanungen für die Erschließung und Ver- und Entsorgung zu kleinteiligen Anpassungen geführt haben.

## 2.2 Baugrund

Hier wird auf die Ausführungen in der Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

## 3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG/ÄNDERUNGEN

### 3.1 Anstehende Änderungen

Die Änderungen beziehen sich vordergründig auf die Baugrenzen und -linienverläufe bezogen auf die bisher nicht innerhalb der Baugrenzen liegenden Balkone und Terrassen bei den Gebäuden H1 – H4 sowie auf die Baugrenze von H5, welche sich aufgrund des geänderten Raumbedarfes nach dem Satzungsbeschluss gegenüber dem bisherigen Planstand vergrößert hat.

Im Einzelnen stehen folgende Änderungen an (in der Anlage 1 ist der bisherige, rechtswirksame Bebauungsplan-Auszug zu sehen):

- Anpassung der Zeichnerischen Festsetzungen von Baugrenzen und -linien der Bauwerke H1-H5
- neue Abgrenzung (Verkleinerung) der öffentlichen Verkehrsfläche im südöstlichen Bereich (Plaza) bei H1 und E1
- Neupositionierung der Nebenanlage von H1
- Aufnahme der von der Regierung geforderten Abstandsflächen bei den Gebäuden H1 Süd und H3 Süd mit
- Eintragung neuer, nachrichtlich dargestellter Grundstücksgrenzen-Vorschläge für H1 Süd und E1 / E2
- Neupositionierung der Nebenanlagen bei E1 und E2
- Verschiebung und Anpassung der Baugrenzen von E1 und E2
- aufgrund dieser Anpassungen Erhöhung der Lärmschutzmaßnahme Wall/Wand auf 334,40 m NHN ( + 1,0 m)
- geänderte Darstellung der Einleitungsstelle Regenwasser in die Vorflut aufgrund der vereinbarten Abstimmung mit Nachbarn.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 11.12.2023 bleiben unbenommen und gelten unverändert weiter.

### 3.2 Auswirkungen der Änderungen

Die vorzunehmenden Änderungen beziehen sich weitestgehend auf Detailanpassungen von Baugrenzen und -linienverläufen zur Sicherung deren Lage innerhalb der selbigen. Durch die geringfügigen Anpassungen der Baugrenzen und -linien ergeben sich bei der Nachbetrachtung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Notwendigkeit, den aktiven Lärmschutz geringfügig zu erhöhen, um weiterhin den gesetzlichen Vorgaben für ein gesundes Wohnen sicherzustellen.

## 4. Vorgesehene Erschließung

Änderungen an der grundlegenden Erschließung werden nicht gesehen. Die Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Erschließungsfläche im südlichen Teil ist oben bereits thematisiert worden. Die Verkleinerung der Plazafläche reduziert die dort im östlichen Teil angebotene Zahl

an temporären Stellplätzen von 3 auf 2. Die verkehrstechnisch erforderliche Wendefläche wird durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des ebenfalls zwischenzeitlich durchgeführten Wasserrechtsverfahrens wurde ein Einspruch des südlich der Bundesstraße anschließenden Grundstückseigentümers thematisiert dahingehend, dass hier Bedenken hinsichtlich der selbst genutzten Wasserqualität des Harbaches befürchtet wurde, da die Einleitungsstelle der Regenwasserableitung des Plangebietes vor der Ausleitungsstelle des Antragstellers für die dort betriebene Fischzucht lag. Im beiderseitigen Einvernehmen wurde durch den Vorhabenträger nunmehr die Einleitungsstelle südlich der Ausleitungsstelle verlegt, so dass keine Beeinträchtigung welcher Art auch immer eintreten kann. Dies ist zeichnerisch dargestellt.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden im vorherigen Abschnitt thematisiert.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereitzustellen. Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

#### 5.1.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Ebrach und definiert den Abschluss der Siedlungsstruktur nördlich der Bundesstraße B 22. Hier ist der Gehölzsaum am östlich gelegenen Fließgewässer (Harbach) als Fläche von erhöhter Bedeutung zu nennen und entsprechend zu berücksichtigen. Der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesene Schutzstreifen von ca. 8-10 m wurde durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen.

#### 5.1.2 Fläche, Boden

Die Planänderungen haben nur geringfügige zusätzliche Belastungen auf den Schutzgut Fläche und Boden gegenüber dem Urplan, so dass auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

#### 5.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet am östlichen Rand vorhanden. Der Harbach, ein Gewässer III. Ordnung, dessen Überschwemmungsgebiet mit der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem in unmittelbarer Nähe der Plangebiete liegt wofür ein ca. 8-10m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten ist (bereits im Urplan enthalten und sichergestellt). Sonstige Auswirkungen sind durch die aufliegende Planänderung nicht ersichtlich.

#### 5.1.4 Klima, Luft

Durch die aufliegenden Planänderungen werden keine Auswirkungen ersichtlich.

#### 5.1.5 Landschafts- und Ortsbild

Durch die aufliegenden Planänderungen werden keine Auswirkungen ersichtlich.

#### 5.1.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Durch die aufliegenden Planänderungen werden keine Auswirkungen ersichtlich.

#### 5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die aufliegenden Planänderungen werden keine Auswirkungen ersichtlich.

#### 5.1.8 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Durch die bereits getätigten Festsetzung von Pflanzgebieten im Urplan können im Plangebiet Grünstrukturen langfristig gesichert und entwickelt werden, was sich sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

#### 5.1.9 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

### 5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die aufliegenden Planänderungen werden keine Auswirkungen ersichtlich.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Dem rechtswirksamen Bebauungsplan (2. BBP-Änderung) lag als Anlage eine gutachterliche Untersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 21.09.2023, bei. Durch die dort fixierten Vorgaben und den sich daraus resultierenden diesbezüglichen Festsetzungen war ein hinreichender Schutz der Bewohner sichergestellt.

Durch die nun aufliegenden Änderungen ist eine erneute Prüfung der Planaussagen in Bezug auf den sicherzustellenden Schutz notwendig.

Die IBAS Ingenieurgesellschaft hat diese Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 2) und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mit einer Erhöhung des Wandanteils der kombinierten Wall-/Wand-Lärmschutzeinrichtung um 1,0 m auf nunmehr 334,4 m NHN ein weiterhin ausreichender Schutz des Plangebietes zu Tag und auch nachts sichergestellt werden kann. Die übrigen Festsetzungen wie Schallschuttfenster und ggf. bei ruhebedürftigen Raumnutzungen Zwangslüftung bleiben unbenommen.

Die neue Wandhöhe wird als Festsetzung in die Planänderungen aufgenommen.

## 7 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Erlangen-Höchststadt

2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
4. Staatliches Bauamt Bamberg, Fachbereich Straßenbau

Auf die Beteiligung weitere, bisher am Verfahren beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Kommunen wird verzichtet, da die beschriebenen Änderungen keine erkennbaren Auswirkungen auf diese Beteiligten haben werden.

Zum aufliegenden Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt die Auswertung der eingegangenen Ergebnisse und der Satzungsbeschluss. Mit der Bekanntmachung der Satzung ist die Planung dann rechtsverbindlich.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bischberg/Kitzingen, den 17.11.2025  
FS/JG-25012/Ebrach/1. BBP-Ä Östlich der

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Frank Schönfelder  
Am Herrgottsbaum 6  
96120 Bischberg  
Tel.: 0163 7800334

Schönfelder

Anlagen:

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Auszug rechtswirksamer Bebauungsplan vom 11.12.2023         |
| Anlage 2: | Auszug BBP vom 11.12.2023 mit Markierung Änderungsbereichen |
| Anlage 3: | Gutachterliche Stellungnahme IBAS Ing.-gesellschaft mbH     |



Anlage 1:  
11.12.2023





Anlage 2:  
Auszug rechtswirksame 2. BBP-Änderung vom 11.12.2023  
mit Markierung der Änderungsbereiche

**2. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Östlich der Neudorfer Straße und Ebrach Ost" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) „Wohnen am Harbach“, Landkreis Bamberg, M 1:1.000**

