

**VORHABEN**

23. Änderung Flächennutzungsplan

Bereich „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“

Gemarkung Weißenbrunn

**VORHABENTRÄGER**

Stadt Ebern

**LANDKREIS**

Haßberge

**Vorabzug 2021.03.25**

**BEGRÜNDUNG**

zum Vorentwurf der 23. Änderung des  
Flächennutzungsplans vom 25.03.2021

**VORHABENTRÄGER:**

Stadt Ebern  
Rittergasse 3  
96106 Ebern  
T +49 9531 629 0

Ebern,

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.03.2021

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Planungsgrundlagen .....	3
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsabsicht .....	3
1.2 Planungsvarianten .....	4
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	4
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung .....	4
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	5
2.3 Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes .....	9
2.4 Baudenkmäler .....	12
2.5 Bodendenkmäler .....	13
3. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans .....	15
4. Flächenbilanz.....	15
5. Verfahrensvermerke .....	15

## **ANLAGEN**

Anlage 1: Umweltbericht

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsabsicht

Am nördlichen Rand von Weißenbrunn, ein Ortsteil von Ebern, liegt das Schloss Weißenbrunn. Die Schloss Weißenbrunn GmbH, vertreten durch Frau Pia Praetorius und Herrn Wolfgang Kropp, beabsichtigen das Schlossareal unter dem Thema „Konzerthaus, Gastronomie, Hotel“ weiterzuentwickeln und damit einen Leuchtturm für Kultur und Tourismus in den Haßbergen zu setzen. Hierzu soll das Schloss um ein Konzerthaus, ein gastronomisches Angebot, Seminar- und Probenräume, Übernachtungsmöglichkeiten für Künstler, einem Hotelangebot mit Wellnessbereich sowie neuen Gärten ergänzt werden.

Im Vorfeld erfolgte hierzu ein Abstimmungstermin am 13.11.2019 im Landratsamt Hassberge, um alle fachlichen Belange, welche für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind, frühzeitig berücksichtigen zu können.

Zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen und damit die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein „Sonstiges Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Konzerthaus, Gastronomie, Hotel“ notwendig.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Nutzung des Bebauungsplanes entspricht aber nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Entsprechend ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die hier vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.

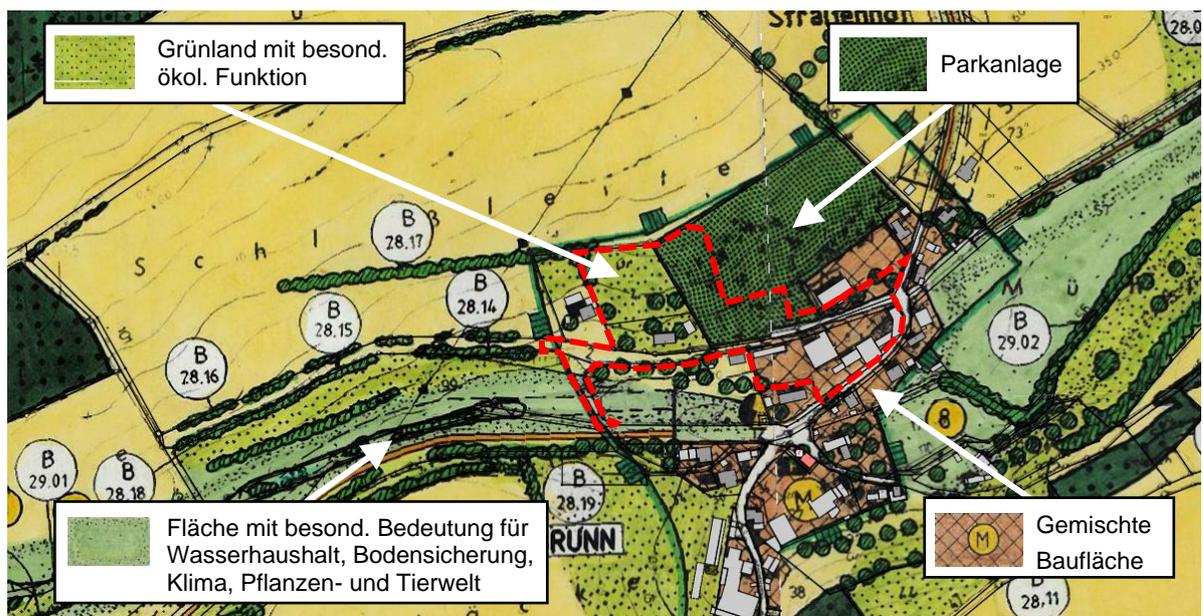


Abb. 1: Ausschnitt der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.02.1997) der Stadt Ebern, rot umrandet der Bereich der 23. FNP-Änderung

## 1.2 Planungsvarianten

Andere Standorte zur Umsetzung des Vorhabens scheiden aus wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen aus. Zum geplanten Vorhaben hat am 13.11.2019 ein umfassender Scoping-Termin mit den Fachbehörden im Landratsamt Hassberge stattgefunden sowie nachfolgend mehrere Ortstermine mit der Denkmalpflege.

## 2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

### 2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Weißenbrunn ist ein Ortsteil der etwa 8 km entfernten Stadt Ebern und liegt im östlichen Teil des unterfränkischen Landkreises Haßberge.

Über die durch Weißenbrunn verlaufende Kreisstraße HAS 14 ist der Ort an die beiden Staatstraßen St 2278 und St 2281 und damit weiter an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden, über welches ein engmaschiges Städtenetz innerhalb weniger Stunden erreichbar ist.

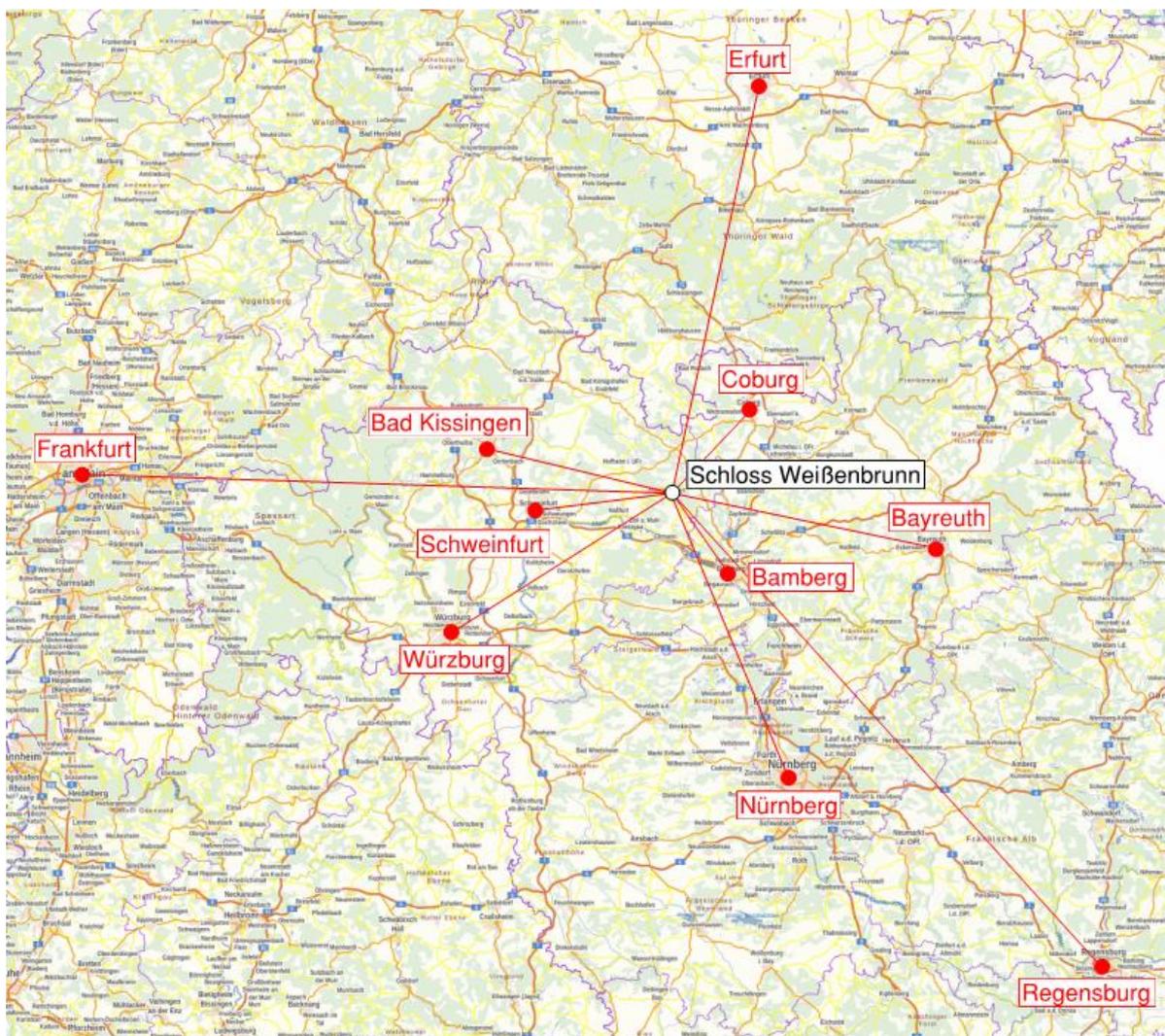


Abb. 2: Ausschnitt der topografischen Karte zur Lage des Schlosses Weißenbrunn im überregionalen Kontext (Kartengrundlage – GDI-Th)

## 2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Weißenbrunn als Ortsteil der Stadt Ebern sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch die Verordnung über die LEP-Teilfortschreibung 2019 vom 01.01.2020) sowie der Regionalplan der Planungsregion 3 „Main-Rhön“ (vom 24.01.2008, zuletzt fortgeschrieben durch die 7. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 10.07.2017) maßgeblich. Darin wird Weißenbrunn dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Darüber hinaus ordnet der Regionalplan Weißenbrunn dem Nahbereich des Mittelzentrums Ebern zu.

### Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm enthält folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben der Raumordnung:

#### *Kapitel 2 - Raumstruktur*

- *2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf*  
*(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.*
- *2.2.4 Vorrangprinzip*  
*(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei ...*
  - *Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
  - *der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*
  - *der Verteilung der Finanzmittel,**... soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.*
- *2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*  
*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass ...*
  - *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
  - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
  - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
  - *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

*Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.*

*Kapitel 3 – Siedlungsstruktur:*

- 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*Kapitel 5 – Wirtschaft:*

- 5.1 Wirtschaftsstruktur

*[...]*

*(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

*Kapitel 8 – Soziale und kulturelle Infrastruktur:*

- 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

- [...]

*(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.*

- 8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

*(G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.*

**→ Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht den o.g. übergeordneten Vorgaben der Landesplanung, aufgrund**

- **der Lage des Standorts im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf, welcher vorrangig zu entwickeln ist, um Aktivitäten zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erzielen;**
- **Sicherung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum**
- **Der Überplanung und angemessenen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur am Schloss Weißenbrunn**
- **Verbesserung Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft**
- **Erneuerung und Weiterentwicklung denkmalwürdiger oder ortsbildprägender Baukultur**
- **Vorhaltung von Einrichtungen der Kunst und Kultur**

### Regionalplan – Planungsregion 3 „Main-Rhön“

Der Regionalplan der Planungsregion 3 „Main-Rhön“ enthält für die vorliegende Planung folgende relevante Vorgaben der Raumordnung:

#### *Kapitel B I „Natur und Umwelt“*

- 2.1 (Z) *Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen:*
    - *Teile der Rhön, der Haßberge und des Steigerwaldes,*
    - *(...)*
  - *zu 2.1: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete der Region, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Vor allem bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dies zum Tragen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionsebene im Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar bzw. die Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile enthalten.*
  - *zu 2.3.1 (Z): Die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden.*
  - *zu 2.4.2 (Z): Zur Sicherung und Pflege der Naturparke sollen*
    - *die Entwicklung und Bewahrung einer Erholungslandschaft hoher Erlebnisqualität und*
    - *die Sicherung, Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume bestimmter Pflanzen und Tiergesellschaften angestrebt werden.*
  - *Zu 2.4.4 (Z): Zur Sicherung und Pflege der Naturparke Haßberge und Steigerwald sollen über 2.4.2 hinaus folgende Grundsätze beachtet werden:*
    - *Entwicklung der Landschaft zu einem weiträumigen, naturnahen und möglichst wenig lärmgestörten Erholungsgebiet,*
    - *besondere Gewichtung der naturnahen Erholungsarten,*
    - *Erhaltung und Pflege des Landschaftscharakters,*
    - *Einbeziehung der Wiesentäler in verkehrsberuhigte Zonen,*
    - *Erschließung baulicher und landschaftlicher Schönheiten, soweit erforderlich.*
- Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, aufgrund dessen wird den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen und der Erholungswert des Landschaftsraumes gesteigert.**

#### *Kapitel B II „Schutz und Pflege der Baudenkmäler“*

- 5.3 (Z) *Zum Schutze der Kulturdenkmäler sollen Schwerpunkte der Denkmalpflege gebildet werden. Dabei sollen Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung gestärkt werden.*

*Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sollen in ihrer Substanz aus regionalplanerischer Sicht besonders gesichert und erhalten werden.*

- ➔ **Entsprechend der im Kapitel 2.4 der vorliegenden Begründung dargelegten Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird dem Schutz und der Pflege des Baudenkmals und somit auch den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen.**
- *5.5 (Z) Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll auf die Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.*
- ➔ **Durch die im Kapitel 2.5 der vorliegenden Begründung dargelegten Maßnahmen zum Umgang und mit dem Bodendenkmal wird den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen.**

#### *Kapitel B IV „Wirtschaft“*

- *2.7.1 (Z) Die landschaftliche und kulturelle Attraktivität der Region Main-Rhön soll erhalten werden. Gleichzeitig soll die Tourismusinfrastruktur in den vier Tourismusregionen Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön und Steigerwald gesichert und weiterentwickelt werden. [...] Darüber hinaus sollen die regionalen Schwerpunkte, besonders die Bereiche Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktivurlaub, gestärkt werden.*
  - *2.7.1 (B) ... Die touristische Infrastruktur in der Region mit ihren vier Tourismusdestinationen (Fränkisches Weinland, Haßberge, Rhön, Steigerwald) ist vielfach bereits gut ausgebaut. Um im nationalen und angehenden internationalen Wettbewerb zu bestehen, ist es notwendig, die Ausstattung der Region mit tourismusrelevanten Einrichtungen bedarfsgerecht fortzuentwickeln. Hierzu zählen nicht nur die Instandhaltung und der Ausbau von Unterkünften, Kur- und Freizeitanlagen, Gastronomiebetrieben sondern auch von Straßen, Freizeitwegen und dem öffentlichen Nahverkehrsnetz. [...] Aus der Vielfältigkeit der Region haben sich mehrere touristische Schwerpunkte entwickelt. Dadurch kann sich die Region Main-Rhön ein einzigartiges, touristisches Portfolio schaffen, mit dem sie im Wettbewerb bestehen kann. Daher sollen folgende touristischen Stärken besonders ausgebaut werden: Natur und Kulturlandschaft sowie Gesundheit, Kultur, regionale Spezialitäten und Aktivurlaub.*
  - *2.7.3 (G): Zur Sicherung des Tourismus als leistungsfähigen Wirtschaftsfaktor in der Region Main-Rhön soll das vielfältige Angebot regional abgestimmt weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen Vorhaben zur Verlängerung der Saison sowie die Konzeption, Umsetzung und Fortentwicklung besonderer Angebotsformen als auch Zertifizierung und Qualifizierung unterstützt werden.*
- ➔ **Das geplante Vorhaben trägt zum Ziel der Regionalplanung bei, die Ausstattung der Region mit tourismusrelevanten Einrichtungen bedarfsgerecht fortzuentwickeln.**

### 2.3 Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes

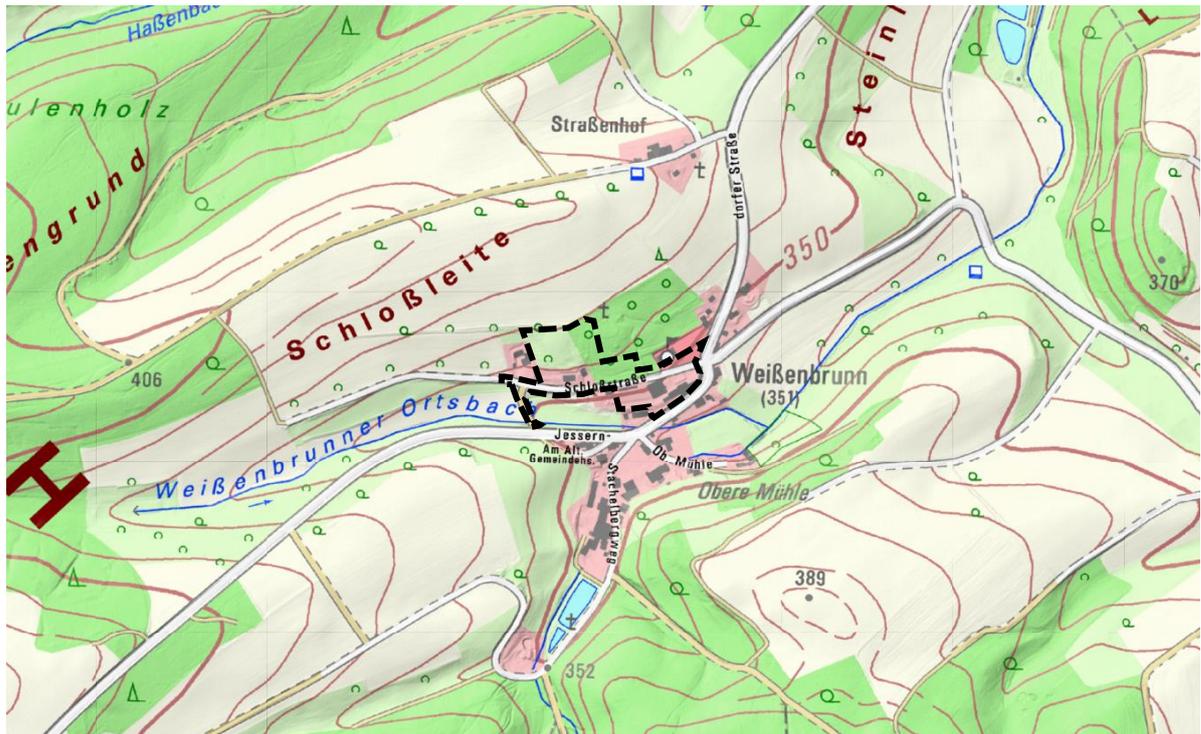


Abb. 3: Ausschnitt der topografischen Karte zur Lage des Schlosses Weißenbrunn innerhalb von Weißenbrunn, Bereich der 23. FNP-Änderung schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Luftbild des Plangebietes, Bereich der 23. FNP-Änderung schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Ort Weißenbrunn liegt innerhalb der Haßberge, in einer Talmulde, die vom Weißenbrunner Ortsbach durchflossen wird. Das Schloss Weißenbrunn liegt dabei am Südost-Hang der Schloßleite, am nördlichen Rand des Ortsteils. Entsprechend den daraus resultierenden topografischen Bedingungen fällt das Gelände im östlichen Bereich (Schloss Weißenbrunn) von etwa 370 m ü. NN im Nordwesten auf bis zu 342 m ü. NN im Süden ab. Das Gelände im Westen fällt von etwa 360 m ü. NN im Westen auf etwa 350 m ü. NN im Osten.

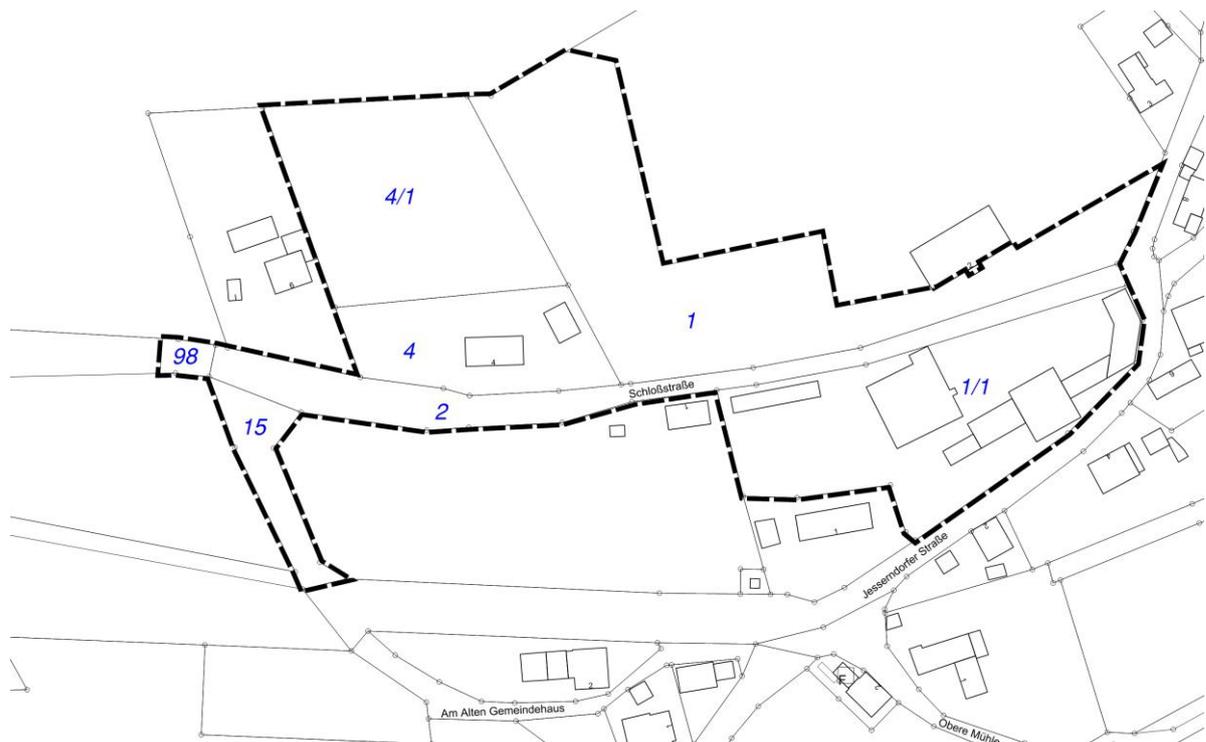


Abb. 5: Ausschnitt des Katasters für das Plangebiet, Bereich der 23. FNP-Änderung schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst von West nach Ost, ganz oder teilweise die folgenden Grundstücke der Gemarkung Weißenbrunn und damit eine Fläche von etwa 2,24 ha:

- Fl.Nr. 15 – ca. 3 m breiter Flurweg mit wassergebundener Decke
- Fl.Nr. 98 (teilw.) – Wirtschaftsweg
- Fl.Nr. 2 – ca. 3 m breite Straße mit asphaltierter Decke
- Fl.Nr. 4 – Gästehaus mit Nebengebäude
- Fl.Nr. 4/1 – Landschaftspark
- Fl.Nr. 1 (teilw.) – Schloss und Landschaftspark
- Fl.Nr. 1/1 – Wirtschaftshof mit Scheunen und Nebengebäuden

Der überwiegende Teil des denkmalgeschützten Landschaftsparks (Fl.Nr. 1) liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 6: Schloss Weißenbrunn  
(BAURCONSULT, November 2019)



Abb. 7: Wirtschaftshof des Schlosses  
(BAURCONSULT, November 2019)



Abb. 8: Gästehaus  
(BAURCONSULT, November 2019)



Abb. 9: Anschlusspunkt zur äußeren Erschließung  
(BAURCONSULT, November 2019)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ackerfläche FI.Nr. 97 und den nicht überplanten Bereich des Grundstücks FI.Nr. 1
- im Osten durch die Kreisstraße HAS 14 auf dem Grundstück FI.Nr. 12
- im Süden durch das bebaute Grundstück FI.Nr. 13, das nur teilweise bebaute Grundstück FI.Nr. 14 und die Kreisstraße HAS 14 auf dem Grundstück FI.Nr. 12
- im Westen durch den Weißenbrunner Ortsbach FI.Nr. 108, der Ackerfläche FI.Nr. 99, dem Wirtschaftsweg FI.Nr. 98 sowie dem bebauten Grundstück FI.Nr. 3

## 2.4 Baudenkmäler

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baudenkmals „D-6-74-130-139“ (Schloss Weißenbrunn mit Schlossgarten und Resten der südlichen Einfriedungsmauer). Im Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege findet sich hierzu folgende Beschreibung (Stand 12/2019):

*„Schloss, zweigeschossiger Walmdachbau mit Freitreppe und Werksteingliederungen in Sandstein, um 1720-23; mit Ausstattung; Gartenanlagen, Teile des Barockgartens im Umgriff des Schlosses erhalten, 18. Jh., im weiteren Umgriff Landschaftsgarten des 18./19. Jh., kleiner Pavillon-Staffagebau mit Fachwerk und Zeltdach; Reste der Einfriedungsmauern im südlichen Bereich der Parkeinfridung, Bruchstein und Sandsteinquader, 18. Jh.“*

Von der als Baudenkmal ausgewiesenen Fläche (23.988 m<sup>2</sup>) liegen etwa 6.925 m<sup>2</sup> (etwa 28,9 %) im Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.

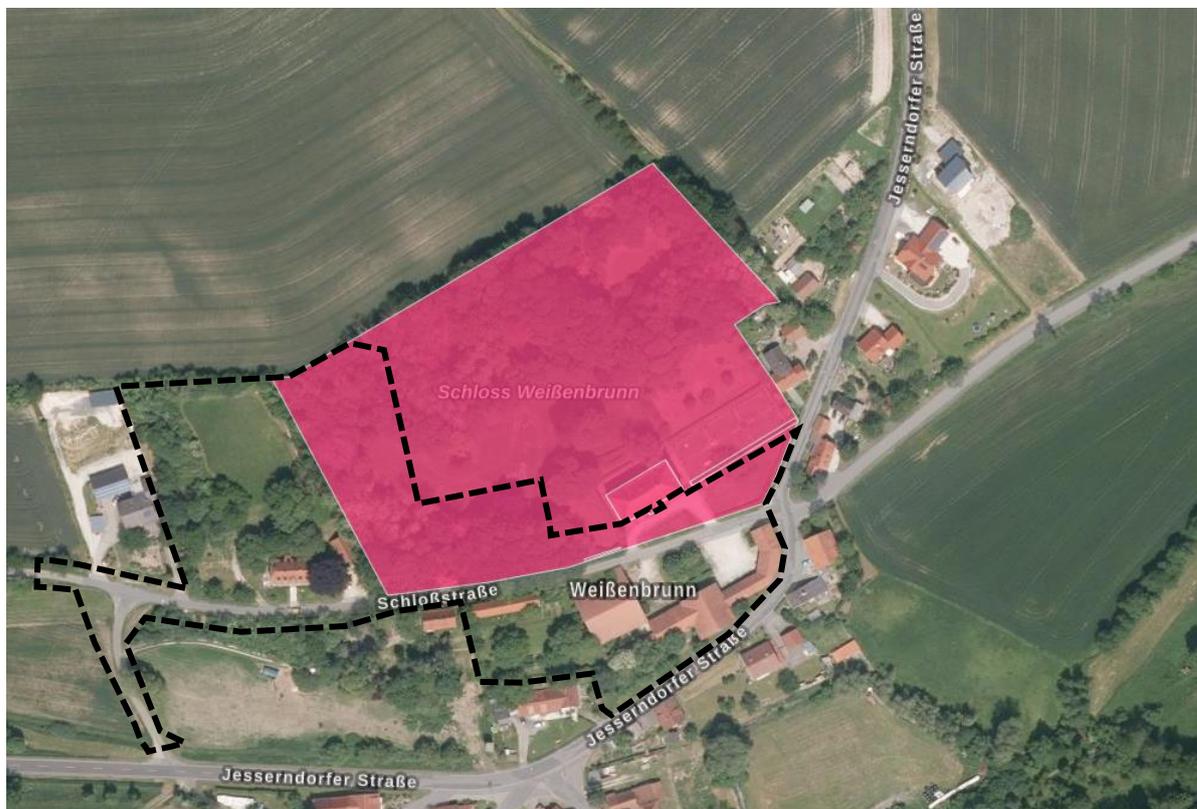


Abb. 10: Baudenkmal (D-6-74-130-139), Bereich der 23. FNP-Änderung schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auf Basis eines gartendenkmalpflegerischen Fachgutachtens ist bereits eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgt. Die Ergebnisse wurden bei den Festsetzungen im zugehörigen Bebauungsplan (Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudehöhen) beachtet.

## 2.5 Bodendenkmäler

Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals „D-6-5930-0081“. Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege findet sich hierzu folgende Beschreibung (Stand 12/2019):

*„Untertägige Teile des frühneuzeitlichen Schlosses von Weißenbrunn mit zugehörigen Ökonomiegebäuden.“*



Abb. 11: Bodendenkmal (D-6-5930-0081), Bereich der 23. FNP-Änderung schwarz umrandet (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

In Vorbereitung auf das geplante Bauvorhaben des Konzertsaaus wurde von der Schloss Weißenbrunn GmbH bereits eine archäologische Voruntersuchung beauftragt, deren Ziel darin bestand den Umfang der potentiell vorhandenen Bodendenkmäler zu eruieren. Entsprechend der Ergebnisse stellt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in einem Abstimmungstermin am 13.11.2019 fest, dass im Bereich der geplanten Konzerthalle archäologische baubegleitende Untersuchungen notwendig sind. Im Hinblick auf mögliche Überreste der Vorgängerbürg im Umfeld des heutigen Schlosses sind darüber hinaus auch in einem Teilbereich des geplanten nord-westlichen Gebäudes (Bereich A) Sondierungen notwendig.



Abb. 12: Lageplan mit Kennzeichnung Bereiche für archäologisch baubegleitende Untersuchungen basierend auf einem Lageplan des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.11.2019

Darüber hinaus ist zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 BayDSchG auf folgendes hinzuweisen:

*Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

*„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.“*

*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

*„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.“*

### 3. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Inhalt der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ebern ist die Anpassung des Änderungsbereichs an die im Parallelverfahren durchzuführende Aufstellung des Bebauungsplans „Schloss Weißenbrunn Konzerthaus - Gastronomie - Hotel“, der ein „Sonstiges Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Konzerthaus, Gastronomie, Hotel“ vorsieht. Gegenüber des bisher für diesen Bereich maßgeblichen Flächennutzungsplans hat die 23. Änderung des Flächennutzungsplans demnach folgende Teilmaßnahmen zum Inhalt:

1. Umwandlung von „Gemischter Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet“ (Zweckbestimmung: Konzerthaus, Gastronomie, Hotel) – (Flurstücke Nr. 1 (T) und 1/1 (T))
2. Umwandlung von „Grünflächen“ (Zweckbestimmung: Park) in „Sonstiges Sondergebiet“ (Zweckbestimmung: Konzerthaus, Gastronomie, Hotel) – (Flurstück Nr. 1 (T))
3. Umwandlung von „Grünland mit besonderer ökologischer Funktion“ in „Sonstiges Sondergebiet“ (Zweckbestimmung: Konzerthaus, Gastronomie, Hotel) – (Flurstücke Nr. 4 (T) und 4/1)
4. Umwandlung von „Ortsdurchfahrt“ in „Sonstiges Sondergebiet“ (Zweckbestimmung: Konzerthaus, Gastronomie, Hotel) – (Flurstück Nr. 2 (T))
5. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet“ (Zweckbestimmung: Konzerthaus, Gastronomie, Hotel) – (Flurstück Nr. 2 (T))
6. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „örtliche Hauptverkehrsstraßen“ – (Flurstücke Nr. 2 (T), 15 (T) und 98 (T))
7. Umwandlung von „Fläche mit besonderer Bedeutung für Wasserhaushalt, Bodensicherung, Klima, Pflanzen- und Tierwelt“ in „örtliche Hauptverkehrsstraßen“ – (Flurstück Nr. 15 (T))
8. Aktualisierung Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet Herausnahme Teilfläche FlurNr. 99 - (Flurstück Nr. 99)

### 4. Flächenbilanz

Änderungsbereich	Fläche
Größe des Änderungsbereiches	22.422 m <sup>2</sup>
davon Sondergebiet	20.781 m <sup>2</sup>
örtliche Hauptverkehrsstraßen	1.641 m <sup>2</sup>

### 5. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ebern hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....
6. Die Stadt Ebern hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.
7. Das Landratsamt Haßberge hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Der Flächennutzungsplan wurde am ..... ausgefertigt.
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechts-wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flä-chennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.03.2021

---

Markus Schlichting  
M.Sc. Urbanistik  
Abteilung Städtebau