

EUERBACH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM SAUBERG“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG OBBACH

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 09.12.2025 / Geändert: 09.06.2026

Aufstellungsbeschluss vom: 16.09.2025

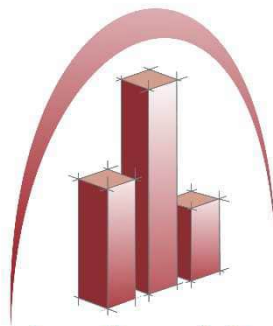
Billigungsbeschluss vom:

Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Euerbach, Gemeindeteil Obbach

Landkreis Schweinfurt

Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Euerbach
vertreten durch
1. Bürgermeisterin S. Seufert
Rathausplatz 1
97502 Euerbach

Tel.: 09726 / 9155-0

.....
Simone Seufert
1. Bürgermeisterin

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	5
1.1 Planungsanlass und Verfahren	5
1.2 Planungsauftrag	5
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes	7
1.5 Übersichtspläne	9
1.6 Luftbildausschnitt	10
1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	11
1.8.1 Städtebau	11
1.8.1.1 Bedarfsnachweis	13
1.8.1.2 Ortsentwicklung	17
1.8.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung	17
1.8.3 Maß der baulichen Nutzung	20
1.8.4 Bauweise, Baugrenzen	21
1.8.5 Bebauung	21
1.8.6 Eingrünung	22
1.8.7 Natur- und Landschaftsschutz	22
1.8.8 Artenschutz	22
1.8.9 Klimaschutz	23
1.8.10 Erschließung	23
1.9 Bodenordnende Maßnahmen	25
1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	25
1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange	26
2 GRÜNORDNUNG	26
2.1 Leitbild der Grünordnung	26
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	27
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote	27
2.2.2 Flächenbefestigungen	27
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	28
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter	28
3.2 Eingriff und Ausgleich	28
3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume	28
3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	29
3.2.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	30
3.2.3.1 Bilanzierung Ausgleich Naturhaushalt	32
3.2.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	33
3.2.4.1 Vermeidung Landschaftsbild	33
3.2.4.2 Ausgleich Landschaftsbild	33



3.3	Zusammenfassung	34
4	ARTENSCHUTZ.....	34
4.1	Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen	34
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	35
4.1.2	Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	35
4.1.3	Zusammenfassung	36
5	IMMISSIONSSCHUTZ	36
6	HINWEISE	38
6.1	Grünordnerische Belange.....	38
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange	39
6.3	Landwirtschaftliche Belange	40
6.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	40
6.5	Altlasten und Bodenschutz.....	40
6.6	Denkmalschutzrechtliche Belange	41
6.7	Kampfmittel.....	41
6.8	Bestandsschutz	41
6.9	Belange des Brandschutzes.....	41
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG.....	42
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	42
8	UMWELTBERICHT	42
8.1	Einleitung	42
8.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	42
8.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	43
8.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	46
8.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	46
8.2.2	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	46
8.2.3	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt.....	48
8.2.4	Schutzgüter Luft und Klima	49
8.2.5	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild	49
8.2.6	Schutzgüter Fläche und Boden	50
8.2.7	Schutzgut Wasser	50
8.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	51
8.2.9	Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz	51
8.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	52
8.3	Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und/oder Katastrophen.....	52
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	53
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	53
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	54



8.7	Zusätzliche Angaben	54
8.7.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	54
8.7.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
	Literaturverzeichnis	56

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Anlage 2: Bestandsplan Bewertung, M. 1 / 1000

Anlage 3: Bestandsplan Eingriff, M. 1 / 1000

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 09.12.2025)



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Eigentümer der an der Ortsstraße „Am Sauberg“ gelegenen Grundstücke Fl. Nrn. 204, 881 und 881/12 (alle Gemarkung Obbach) beabsichtigen den Abbruch der Bestandsgebäude und eine Neubebauung und -ordnung des Areals für eine landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzung. Vorgesehen ist die Neuerrichtung von landwirtschaftlichen Hallen, Stellplätzen und seniorengerechten Wohngebäuden in unterschiedlichen Teilbereichen des Geländes.

Die teilweise von Leerstand geprägten Grundstücke neben dem Schlossgut Obbach, sollen einer sinnvollen und einer der Weiterentwicklung der Gemeinde Euerbach zuträglichen Nutzung zugeführt werden. Dem Gutshof soll durch die Durchführung der Bauleitplanung eine adäquate „Erweiterungsmöglichkeit“ zur Verfügung gestellt werden, um den Fortbestand des Betriebes und der bereits bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Durch die Errichtung der seniorengerechten Wohngebäude kann zusätzlich dem steigenden Bedarf nach altersgerechtem Wohnen begegnet werden. Aus diesem Grund macht sich die Gemeinde Euerbach die Planung der Bauherren zu Eigen und führt die notwendigen Bauleitplanverfahren durch.

Da die Grundstücke teilweise im derzeit unbeplanten Außenbereich liegen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach muss deshalb aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) einer Änderung unterzogen werden (Darstellung von WA- und MD-Gebiet sowie Grünflächen).

1.2 Planungsauftrag

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Gemeinderat von Euerbach am 16.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Sauberg“ im Gemeindeteil Obbach sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Euerbach gefasst.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung der Bauleitplanverfahren wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

In der Sitzung vom 09.12.2025 wurden die ausgearbeiteten Planentwürfe (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Euerbach hatte für die Vorhaben ursprünglich den Erlass einer Einbeziehungssatzung vorgesehen. Im Zuge einer Vorabstimmung mit dem Landratsamt Schweinfurt wurde, aufgrund der unterschiedlich geplanten Nutzungen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungspla-

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025

nes empfohlen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der bestehenden Vegetationsstrukturen im Plangebiet wurde im Zuge der Bauleitplanung schon frühzeitig ein Artenschutzgutachten eingeholt.

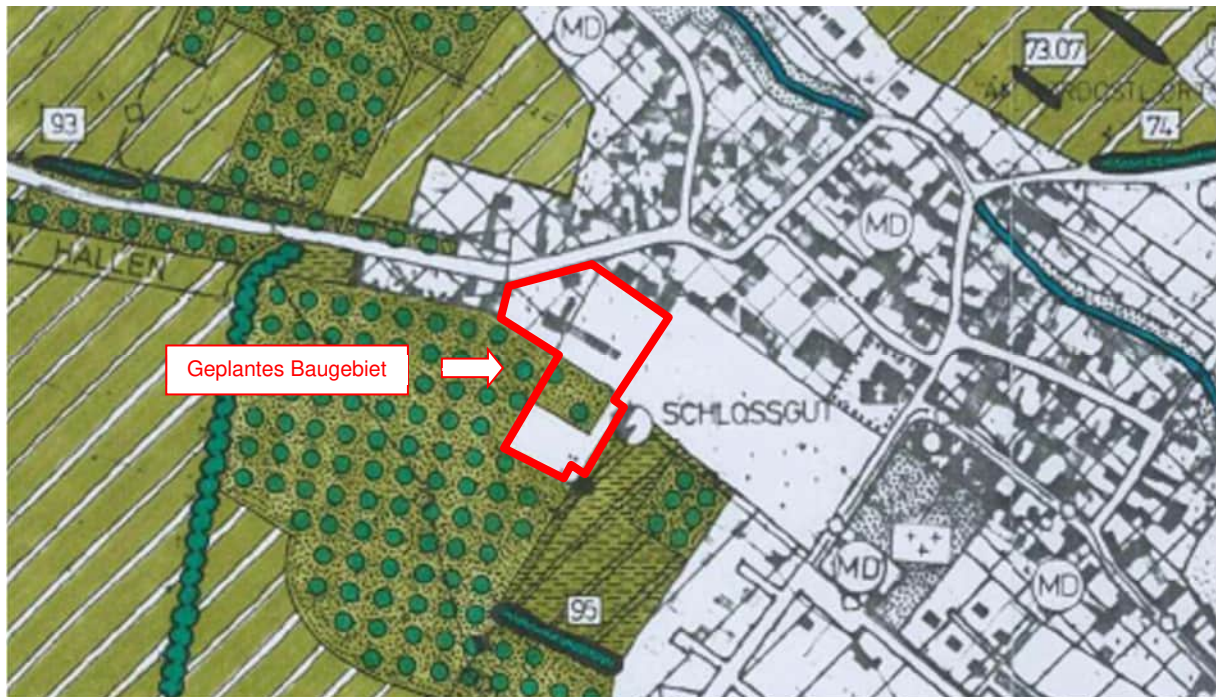
Bebauungsplan

Die überplanten Grundstücke liegen am westlichen Ortsrand von Obbach und sind - südlich der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude - als Außenbereich zu beurteilen. Für die geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches, ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie eines (beschränkten) „Dorfgebietes“ gemäß §§ 4 und 5 BauNVO² vorgesehen.

Angesichts der geplanten Bauvorhaben der Eigentümer sollen die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Realisierung eines attraktiven und begrünten Wohnareals inkl. landwirtschaftlicher Gebäude und Parkplätzen ermöglichen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach als Dorfgebiet, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche ausgewiesen.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Euerbach³

Aus Gründen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Euerbach erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren, zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, durchgeführt.

² Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023

³ Quelle: Gemeinde Euerbach



1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Größe:	0,731 ha
Lage:	am westlichen Ortsrand von Obbach, südwestlich des Schlossgutes Obbach, im Bereich der Ackerflur „Sauberg“, anliegend an die Ortsstraßen „Am Sauberg“ und „Greßthaler Straße“ seitlich begrenzt durch im Osten: Ortsstraße „Am Sauberg“, dahinter Schlossgut Obbach mit Gärten, Gehölzbewuchs im Süden: Grünland im Westen: Ortsbebauung, Grünland, Gehölzbewuchs, Obstbaumbestand im Norden: Ortsstraßen „Greßthaler Straße“ und „Am Sauberg“, dahinterliegende Ortsbebauung Geländehöhen von ca. 285 - 300 m ü. NHN
Gemarkung:	Obbach
Grundstücke:	Fl. Nrn. 204 und 881/12 sowie Teilflächen Fl. Nrn. 881 und 881/13
Bestehende Nutzung:	Dorfgebiet (MD), Wohngebäude (bewohnt/leerstehend), landwirtschaftliche Hallen, priv. Hof- und Verkehrsflächen, Garten, Baum- und Gehölzbewuchs
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA), beschränktes Dorfgebiet (MD/b), Private Straßen- und Park verkehrsflächen, Private Grünflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausgleichs- und Ersatzfläche

Fotos Bestand⁴:



nördlicher Geltungsbereich, Ortsstraße „Am Sauberg“



bestehende landwirtschaftliche Hallen

⁴ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 20.02.2025



Best. Reihenhaus (Leerstand) inkl. Garagenkomplex



rückwärtiger Gartenbereich des Reihenhauses



südlicher, randlicher Geltungsbereich



bestehende westliche Gebiets-Randeingrünung



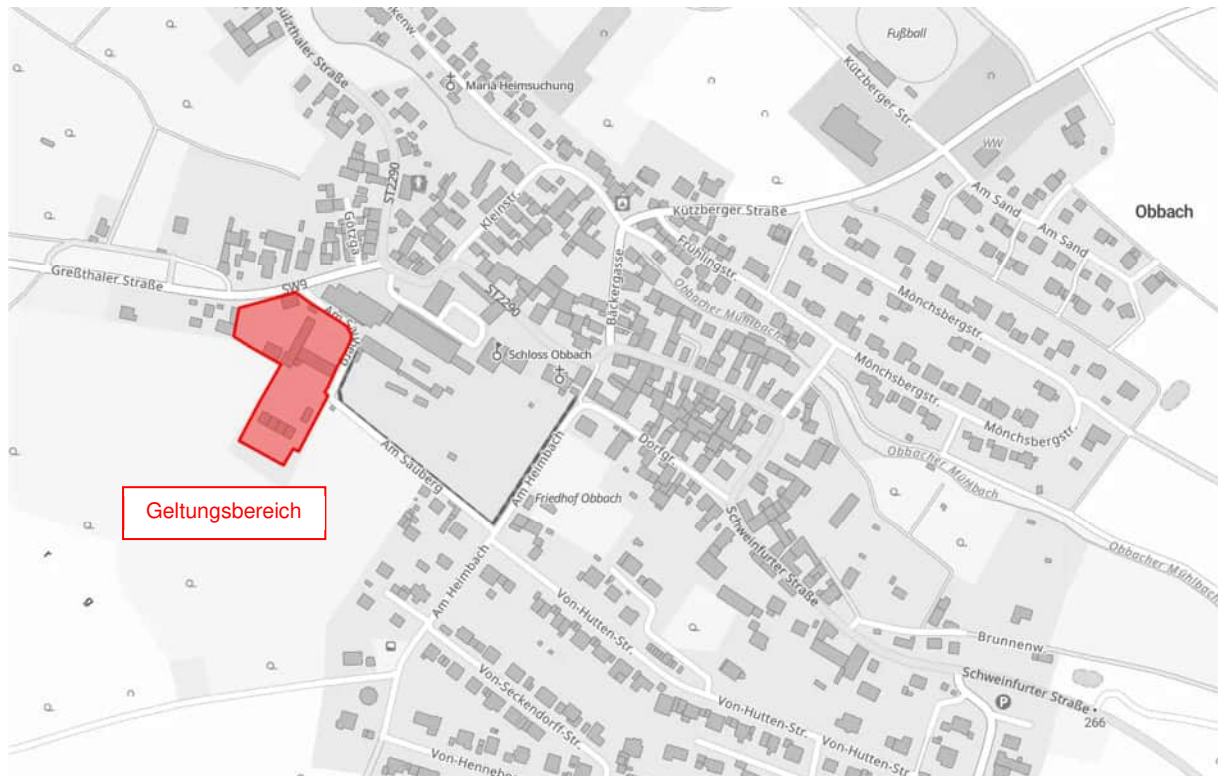
bestehende Zufahrt für geplantes WA-Gebiet



Böschung zwischen geplantem MD/**b**- u. WA-Gebiet



1.5 Übersichtspläne



Webkarte S/W⁵



Webkarte mit Geltungsbereich (blau) sowie 3D-Darstellung Bestandsbebauung und Topografie⁶

⁵ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁷

1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)⁸ und Regionalplan Main-Rhön (3)⁹

Euerbach liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“. Der Raum um Euerbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind dabei „Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist“. Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu gewährleisten. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel.

⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁸ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023

⁹ Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Stand 30.01.2024



Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze für eine „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ des Regionalplanes der Region Main-Rhön (RP 3) **sowie die vorgesehene Fortschreibung der bestehenden Vorranggebiete für die Windkraftnutzung** zu beachten.

Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich, um das Bauvorhaben zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung im Gemeindeteil Obbach zu sichern. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.8.1 und 1.8.1.1 der Begründung).

1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.8.1 Städtebau

Das Schlossgut Obbach liegt am Rande des Fränkischen Weinlands unweit von Schweinfurt. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde 1998 auf biologisch-organische Landwirtschaft nach den Richtlinien von Naturland umgestellt. Mit der Umstellung wurde der Gutshof zu einem vielseitigen Ackerbaubetrieb entwickelt. Schwerpunkt des Betriebes ist der Anbau von Getreide und Leguminosen zur Saatguterzeugung und zum Verkauf als Mahlgetreide und Futter an Mühlen. Eine Besonderheit ist darüber hinaus der Anbau von Schälsonnenblumen der Firma Zwergenwiese Naturkost GmbH, die daraus vegetarische Brotaufstriche herstellen. Kartoffeln, Linsen und Kichererbsen werden für die Direktvermarktung angebaut. Die für die Gegend typischen Streuobstwiesen des Schloss Gutes werden kontinuierlich durch Neuanpflanzungen verjüngt. Äpfel und Birnen werden überwiegend zu Saft verarbeitet. Im Herbst wird das Obst auch erntefrisch als Tafelobst verkauft. Ergänzt wird das Obst der Streuobstwiesen durch Öko-Aprikosen aus einer im Jahre 2011 angelegten Obstanlage. Alle angebauten Früchte sowie regionale Spezialitäten von Berufskollegen werden direkt ab Hof angeboten. Nach der Umstellung wurde in ein Getreidelager mit Aufbereitungstechnik für Saat- und Konsumdruschfrüchte investiert. Dadurch kann das Erntegut direkt nach der Ernte gereinigt, gegebenenfalls getrocknet, gelagert und belüftet werden. Die so aufbereiteten Früchte sind über viele Monate hygienisch lagerfähig, damit die Marktpartner im Laufe eines Jahres gleichmäßig beliefert werden können.

Neben der eigenen Ernte kann das Gut auch für andere Ökobetriebe und Erzeugergemeinschaften die Aufbereitung und Lagerung von Öko-Getreide, Öko-Leguminosen und Öko-Sonnenblumen anbieten.

Seit 2006 ist das Schloss Gut Obbach Demonstrationsbetrieb für den Ökologischen Landbau. Gruppen können nach Voranmeldung den Betrieb besichtigen oder Seminare buchen. Im Rahmen der Initiative BioRegio 2020 können Landwirte, die an einer Umstellung interessiert sind oder Fragen zur Bewirtschaftung ihres ökologischen Betriebs haben, einen Beratungstermin vereinbaren.

Das Schlossgut mit dem angeschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb stellt für die Gemeinde Euerbach einen wesentlichen Bestandteil des Dorflebens im Ortsteil Obbach dar. Die Gemeinde macht sich die geplanten Bauvorhaben der Eigentümer zu eigen und führt hierfür die erforderliche Bauleitplanung durch. Parallel dazu wird das Ortsbild durch den Rückbau baufälliger Gebäude und Hallen verbessert



sowie neue Parkflächen (u.a. dringend benötigt für Seminarteilnehmer) geschaffen.

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandenen baufälligen landwirtschaftlichen Hallen sollen abgebrochen und teilweise durch Neubauten ersetzt werden. Ergänzend ist die Herstellung von Stellplatzflächen vorgesehen. Die bestehenden Reihenhäuser aus den 1960er-Jahren (ehemalige Betriebswohnungen) sind nicht sanierungsfähig und sollen ebenfalls zurückgebaut werden. Geplant ist die Errichtung von insgesamt vier Wohngebäuden für seniorengerechtes, barrierefreies bzw. rollstuhlgerechtes Wohnen. Durch die gleichzeitige Realisierung der Gebäude können Synergieeffekte in der Bauausführung sowie reduzierte Unterhaltungs- und Betriebskosten erzielt werden. Gemeinschaftliche Nutzungen, wie beispielsweise Carsharing, sind denkbar. Das kleinste der geplanten Gebäude ist zunächst als Gästehaus vorgesehen und kann bei Bedarf zur Unterbringung einer Pflegekraft genutzt werden (Details sh. Ziffer 1.8.2 der Begründung).

Durch die relative Nähe zur Stadt Schweinfurt hat sich die Gemeinde Euerbach in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die landschaftliche und touristische Gesamtlage, bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen.

Als Mitglied der Interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“, versucht die Gemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung des Ortes weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität im Ortskern zu erhalten. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein *Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)*¹⁰ erstellt.

Im Jahr 2019 wurde ein Abschlussbericht über die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal¹¹ erstellt.

Den besonderen Schwerpunkt der interkommunalen Kooperation bilden die gemeinsamen Aktivitäten zur Stärkung der Innenentwicklung in den Gemeinden. Seit Beginn der Kooperation wurden zahlreiche Modellprojekte, Konzepte und Bausteine zur Stärkung der Innenentwicklung entwickelt und in konkreten Maßnahmen umgesetzt.

Die Gemeinde nutzt die Möglichkeiten staatlicher Förderprogramme zur Innenentwicklung bei den Dorferneuerungen in Obbach und Sömmersdorf, und hat ein eigenes Förderprogramm zur Beseitigung von Leerständen in Euerbach, Obbach und Sömmersdorf beschlossen.

Desweiteren wurden bzw. werden die Grundstückseigentümer von unbebauten Grundstücken, turnusmäßig hinsichtlich einer Verkaufsbereitschaft oder Bebauung ihrer Parzellen angefragt.

In diesem Rahmen hat die Gemeinde Euerbach bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen.

Die Gemeinde ist bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen.

¹⁰ Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf

¹¹ Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019, Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp aus Hamburg



Auf längere Sicht muss aber festgestellt werden, dass Potenziale für eine Innenentwicklung, die den anhaltend hohen Wohnlandbedarf decken können, in Euerbach nicht vorhanden sind. Entwicklungsräume für das Wohnen müssen deshalb durch die Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden.

Um dem regionalen Mangel an altersgerechten Wohnangeboten oder öffentlich geförderten Mietwohnungen zu begegnen, macht sich die Gemeinde die Planung der Bauherren zu eigen und führt die Bauleitplanung durch. Die Gemeinde übernimmt die von den Bauherren verfolgten Planungsziele und unterstützt die Entwicklung seniorengerechter Wohnformen. Durch den vorgesehenen Abriss des baufälligen, leerstehenden Reihenhausbauwerks soll eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks erfolgen, die zu einer gestalterischen Aufwertung des Plangebietes führt und das Ortsbild positiv beeinflusst. Gleichzeitig entsteht eine Verbesserung der Stellplatz- und Parksituation im Bereich des Schlossgutes Obbach.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, möglichst viele unterschiedliche Wohnformen auch für die Zukunft zuzulassen. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan keine bindende Festsetzung bezüglich der zulässigen Hausformen (vgl. Ziffern 3.1.1 – 3.1.4 PlanZV¹²).

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.8.1.1 Bedarfsnachweis

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Schweinfurt, erwartet bis zum Jahr 2043 gegenüber dem Jahr 2023 eine leichte Bevölkerungszunahme von ca. 1,00 %¹³.

In der Gemeinde Euerbach zeigt sich hingegen eine leichte Abnahme in den letzten 10 Jahren (ca. 4,2 %).

Globaler betrachtet, wird laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik die Bevölkerung Bayerns in den nächsten Jahren stark zunehmen, bedingt durch Fertilität, Migration und Fluchtzuwanderung. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren deutlich bemerkbar machen. Im Jahr 2043 kann man mit 13,74 Millionen Einwohner rechnen, was etwa 760.300 Personen mehr sind als im Jahr 2023 (+4,1 %).

Das Zieljahr der Planung ist 2027. Bis dahin geht das Bayer. LfStat von keiner signifikanten Änderung aus, und die Bevölkerungszahl bleibt voraussichtlich stabil (stabil bedeutet eine Veränderung zwischen -2,5 % und +2,5 %).

Strukturdaten

a) Einwohnerzahlen in der Gemeinde Euerbach

Stand	Einwohnerzahlen
31.12.2015	3.047
31.12.2016	3.117
31.12.2017	3.113
31.12.2018	3.038
31.12.2019	3.054

¹² Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025

¹³ Quelle: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043; Demographisches Profil für den Landkreis Schweinfurt“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Mai 2025



31.12.2020	3.049
31.12.2021	3.029
31.12.2022	2.887
31.12.2023	2.911
31.12.2024	2.899
30.06.2025	2.862

Aus der Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre geht hervor, dass die Gemeinde Euerbach einen leichten Rückgang verzeichnet hat.

b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für das Jahr 2027 (Zieljahr) hingegen eine Bevölkerung von 3.030 Einwohnern im Gemeindegebiet von Euerbach.

Datenblatt 09 678 128 Euerbach

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 054	504	1 895	655
2020	3 050	500	1 870	670
2021	3 050	500	1 850	700
2022	3 040	500	1 830	710
2023	3 040	510	1 820	720
2024	3 040	510	1 780	750
2025	3 030	520	1 750	760
2026	3 030	520	1 730	780
2027	3 030	530	1 690	810
2028	3 020	530	1 660	830
2029	3 020	530	1 640	850
2030	3 010	530	1 610	870
2031	3 000	530	1 600	870
2032	2 990	520	1 590	880
2033	2 990	520	1 580	880

Voraussichtliches
Zieljahr der Planung

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

veröffentlichte Bevölkerungsvorausberechnung¹⁴

c) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region 3, wird die Entwicklung des Landkreises Schweinfurt als stabil dargestellt. Innerhalb des Zeitraums vom 31.12.2023 bis 31.12.2043 wird für den Landkreis ein Bevölkerungsrückgang von 0,8 % erwartet.

Die Altersstruktur der Bevölkerung deutet auf eine deutliche Alterung hin.

d) Durchschnittliche Haushaltsgröße

09 678 128 Euerbach

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2020

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	159 002	X	159 736	X	160 404	X	160 976	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	112,4	X	112,6	X	112,6	X	112,6	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	7 612	X	7 640	X	7 664	X	7 688	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,4	X	5,4	X	5,4	X	5,4	X

¹⁴ Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Euerbach, Berechnung bis 2033



Die Menschen in Deutschland leben heutzutage auf immer größer werdenden Wohnflächen im Vergleich zu den Jahrzehnten zuvor. Seit etwa 1950 hat sich die Quadratmeterzahl pro Person nahezu verdreifacht, von 15 m² auf 50 m².

In ihren Wohnungen und Häusern standen ihnen zuletzt 47,7 m² zur Verfügung (Stand heute).

In einem sich wandelnden gesellschaftlichen Umfeld benötigt die „Einzelperson“, beispielsweise für das „Homeoffice“, jedoch zusätzliche Nutzfläche.

Ebenso hat sich das Familienmodell geändert, da junge Erwachsene nicht mehr gemeinsam mit ihren Eltern eine Hausgemeinschaft teilen, sondern eine eigenständige Wohnung beanspruchen¹⁵.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Euerbach beträgt etwa 112,6 m².

Legt man die Mindestgrößen für einen vierköpfigen Haushalt mit eigenen Zimmern für zwei Kinder oder ein Kind und einen Großelternteil zugrunde, werden 87 m² Grundfläche benötigt. Berücksichtigt man auch die Wohnqualität (z.B. Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer, Büro) summiert sich der Bedarf auf etwa 109 m², was nahezu der Durchschnittsgröße für Euerbach entspricht.

e) Gebietskategorie gem. LEP + Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Gemeinde ist im Regionalplan Main-Rhön als Gemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Eine Funktion als zentraler Ort wurde ihr nicht zugewiesen. Diese Einordnung entspricht dem LEP.

f) Verkehrsanbindung

Die Gemeinde ist über die Bundesautobahnen A 7 und A 71 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Gemeindeteile Euerbach und Sömmersdorf verläuft die B 303. Der Gemeindeteil Obbach ist über die St 2290 an die B 303 angebunden.

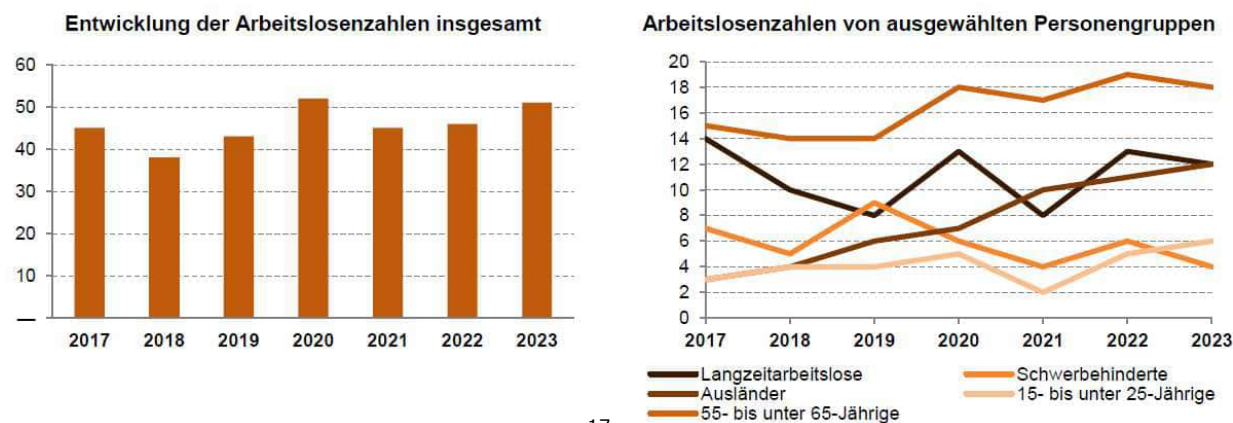
Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Linie 8139 (Obbach – Wasserlosen) sichergestellt. Der Bahnhof Oberwerrn ist nur wenige Kilometer von der Gemeinde entfernt.

g) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde¹⁶

Gewerbesteuerereinnahmen		sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatzzahlen		Arbeitslosenzahlen	
Stand	Betrag (1.000EUR)	Stand	Anzahl	Stand	Anzahl
2023	1.117	30.06.2023	668	2023	51
2022	1.585	30.06.2022	687	2022	46
2021	1.042	30.06.2021	643	2021	45
2020	553	30.06.2020	623	2020	52
2019	645	30.06.2019	642	2019	43
2018	640	30.06.2018	747	2018	38
2017	424	31.12.2017	589	2017	45
2016	554	31.12.2016	547	2016	-
2015	434	31.12.2015	532	2015	-

¹⁵ Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>

¹⁶ Quelle: „Statistik kommunal 2024“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Mai 2025



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik¹⁷

Flächenpotenziale

Die Gemeinde ist Mitglied der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Sie war maßgeblich an der Erstellung der sogenannten „Oerlenbacher Erklärung“ beteiligt und hat sich bereits seit 2008 vorrangig mit der Innenentwicklung und den sich hieraus bietenden Potenzialen beschäftigt.

Die Erfolge dieser Strategie zeigen sich im Bericht über die Evaluierung der Innenentwicklung im Oberen Werntal. Die Gemeinde Euerbach hat im Zeitraum von 2008 – 2017 in diesem Rahmen eine positive Einwohnerentwicklung erfahren (+2,8 %). Insgesamt wurden in dieser Zeit nur 13 Bauplätze neu ausgewiesen.

Dem gegenüber stehen 169 aktivierte Innenentwicklungspotenziale (aktivierte Fläche = 16,4 ha). Dies entspricht einem Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 13:1.

Neben der Aktivierung zahlreicher Potenzialflächen ist es gelungen, die Außenentwicklung auf gewerbliche Flächen zu beschränken. Aufgrund des erhöhten Bau-drucks in den Jahren 2021/2022 wurde im Gemeindeteil Euerbach der Bebauungsplan „Am Steigholz“ zur Satzungsreife geführt. Zudem befindet sich der Bebauungsplan „Am Weihergraben II“ im Gemeindeteil Sömmersdorf aktuell im Aufstel-lungsverfahren.

Ein erheblicher Druck zur Schaffung neuer Baugebiete kommt aus der Bevölke-rung. Zum einen streben junge Familien aus den Orten nach Wohneigentum, zum anderen ist die Rückkehrwilligkeit früherer Gemeindebürger angewachsen. Bedingt durch die Attraktivität der Gewerbeflächen hat die Zahl der sozialversicherungs-pflichtigen Arbeitsplätze erheblich zugenommen. In der Gemeinde tätige Arbeit-nehmer äußern immer wieder den Wunsch, sich mit ihrer Familie in der Gemeinde niederzulassen. Diese Anfragen müssen leider mangels geeigneter Flächen abge-lehnt werden.

Fazit:

Die Gemeinde Euerbach macht sich die geplanten Bauvorhaben der Bauherren zu eigen und setzt hierfür die erforderliche Bauleitplanung um. Der konkrete Bau-wunsch eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, das Ortsbild von Obbach durch den Abriss baufälliger Gebäude aufzuwerten und gleichzeitig dem Bedarf an (altersge-rechtem) Wohnraum zu begegnen.

¹⁷ Quelle: „Statistik kommunal 2024“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Mai 2025

1.8.1.2 Ortsentwicklung



Übersicht Ortsentwicklung Obbach¹⁸

1.8.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren soll für einen Teilbereich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist die Realisierung eines Wohngebietes mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität.

Das vorhandene baufällige Reihenhauses soll abgerissen werden. Der bestehende Garagenkomplex soll saniert werden. Im Bereich des bisherigen Reihenhauses ist die Errichtung von insgesamt vier neuen Wohngebäuden für seniorengerechtes Wohnen vorgesehen.



Gestaltungsplan der Bauherren (Wohnen)¹⁹

¹⁸ Quelle: Bautechnik-Kirchner

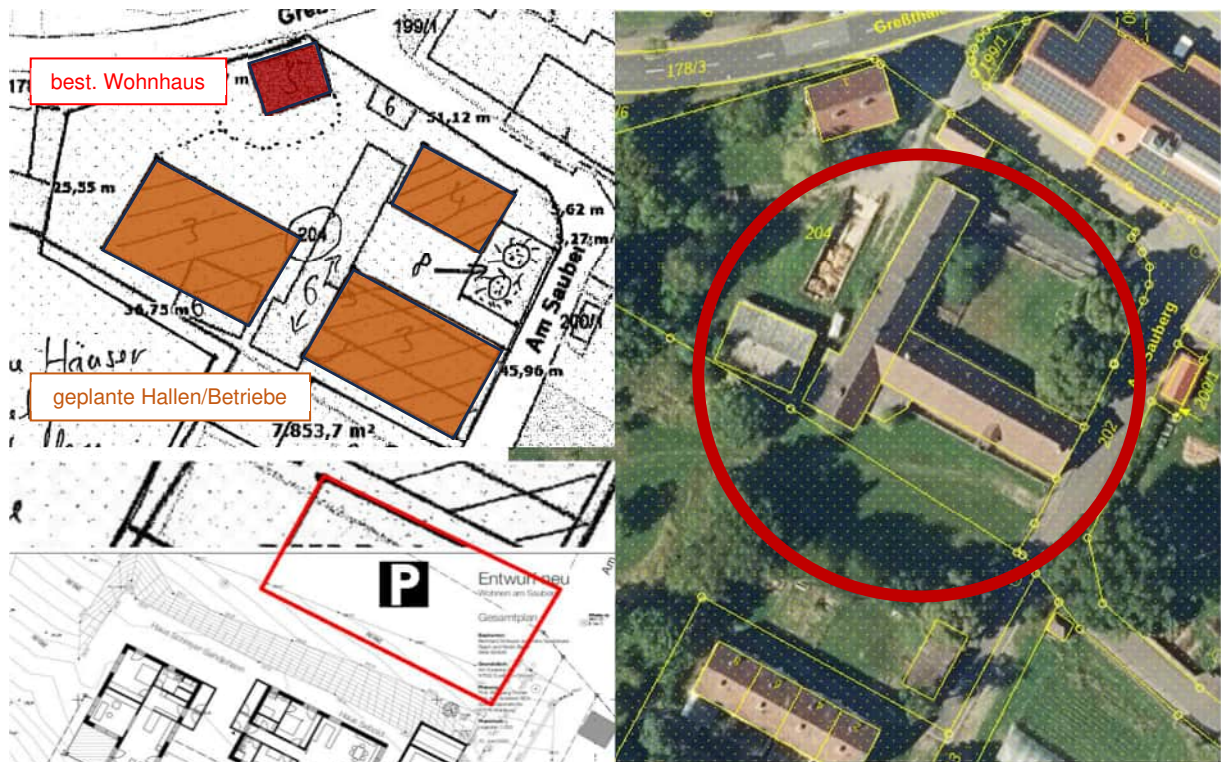
¹⁹ Quelle: Dipl.-Ing. Architekt BDA Prof. Wolfgang Fischer, Würzburg

beschränktes Dorfgebiet (MD/b-Gebiet)

Für den nördlichen Teilbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung „**beschränktes Dorfgebiet**“ nach § 5 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Das bestehende Wohnhaus im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 204, Gemarkung Obbach, entlang der Greßthaler Straße, bleibt bestehen. Vorgesehen ist der Abriss vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude sowie deren teilweise Neuerrichtung.

Ergänzend ist **zwischen dem MD/b- und dem WA-Gebiet** die Errichtung einer privaten Parkplatzfläche vorgesehen (**z.B. für Seminarteilnehmer**).



Gestaltungskonzept der Bauherren (Landwirtschaft/Parken)²⁰

Festsetzungen zur Nutzung:

⇒ Ein „Dorfgebiet“ dient der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich der dazugehörigen Wohnnutzung sowie der Erhaltung und Weiterentwicklung dörflicher Strukturen. Zulässig sind neben Wohngebäuden insbesondere land- und forstwirtschaftliche Betriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der dörflichen Versorgung dienende Einrichtungen. Das Dorfgebiet soll ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und landwirtschaftlicher Nutzung ermöglichen und dabei den Gebietscharakter durch eine maßvolle bauliche Entwicklung und eine angepasste Nutzungsstruktur sichern.

²⁰ Quelle: Dipl.-Ing. Architekt BDA Prof. Wolfgang Fischer, Würzburg



Durch das Vorhaben könnten im Dorfgebiet auch Wohngebäude entstehen, die näher an die bestehenden umliegenden Nutzungen, insbesondere an die nördlich angrenzende Getreidelagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 199/2 heranrücken würden. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat hierzu mitgeteilt: *„Die Lagerhalle mit Annahmehbereich, Schüttgasse, Waage etc. musste bisher nicht auf eine schutzbedürftige Wohnnutzung südlich der angrenzenden Straße „Am Sauberg“ Rücksicht nehmen. Eine mögliche heranrückende Wohnnutzung (Baugrenze) kann diese Nutzung in unzulässiger Weise einschränken.“*²¹

Für ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO kann die Gemeinde über § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO einzelne allgemein zulässige Nutzungen ausschließen bzw. differenzieren. Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Gebietscharakter eines MD gewahrt bleiben muss. Ein vollständiger Ausschluss jeglicher Wohnnutzung ist rechtlich problematisch, weil das Wohnen prägendes Merkmal des Dorfgebietes ist. Zudem befindet sich ein zu erhaltendes Wohngebäude (Greßthaler Straße 1) innerhalb des Geltungsbereiches.

Um die Lärmproblematik in Verbindung mit der von der Immissionsschutzbehörde erwähnten Getreidelagerhalle (Fl.Nr. 199/2) zu umgehen, wird qua Festsetzung deshalb Wohnen im Dorfgebiet nur westlich des Wohnanwesens Greßthaler Straße 1 (verfügt über Bestandsschutz) zugelassen, da hierdurch eine Wohnnutzung ermöglicht wird, die nicht näher als das bereits genehmigte Anwesen an die Getreidelagerhalle heranrückt.

Zugelassen werden innerhalb des Dorfgebietes ansonsten nur eine land- und forstwirtschaftliche sowie eine gartenbauliche Nutzung bzw. die Errichtung der dafür benötigten baulichen Anlagen.

- ⇒ Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden innerhalb des Dorfgebietes ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer typischen Nutzungsstruktur, ihres Erscheinungsbildes sowie der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen geeignet sein, die vorhandene Gebietsqualität nachteilig zu beeinträchtigen. Der Ausschluss dient daher dem Ziel, die städtebauliche Funktion und Entwicklung des Gebietes zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Gleichzeitig soll die vorhandene Nutzungsstruktur stabilisiert werden.

Festsetzungen zum Betrieb:

- ⇒ Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen, hier insbesondere Lärmemissionen, zu betrachten. Bei einer Nutzung der zulässigen Betriebe oder Hallen, im Wesentlichen beschränkt auf die Tageszeit bzw. im Rahmen seltener Ereignisse an nicht mehr als an 10 Tagen im Jahr zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr), sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft zu erwarten.

Die Nutzung der Betriebe und Anlagen und somit die hiervon ausgehenden Lärmemissionen, wird durch entsprechende Festsetzung auf die wesentliche Tageszeit (6 – 22 Uhr) beschränkt.

Ein Nachtbetrieb (22 – 6 Uhr) wird nur im Rahmen seltener Ereignisse im Sinne

²¹ Quelle: Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Schweinfurt, 26.03.2026



der TA-Lärm²² (max. 10 Nächte/Jahr) zugelassen. Ausgenommen hiervon wird jedoch die klassische Erntezeit (3 Wochen), sofern nächtliche Arbeiten betriebsbedingt erforderlich sind.

Parkverkehr:

⇒ Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde sind bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen von öffentlichen und nicht öffentlichen Parkflächen unterschiedliche Lärmwerte zu beachten. Die schalltechnische Beurteilung unterscheidet zwischen öffentlich gewidmeten Parkplätzen mit geringeren Anforderungen und nicht öffentlichen Parkplätzen mit höheren Anforderungen an den Schallschutz (Maximalpegelkriterium bzw. erforderliche Mindestabstände) gemäß der Parkplatzlärmstudie²³ des Bayerischen Landesamt für Umwelt.

Die Berücksichtigung der Parkplatzlärmstudie in Verbindung mit der TA-Lärm und der erforderliche Ansatz des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums, bedingt einen Abstand von mindestens 14 m zwischen dem Parkplatz und dem im WA-Gebiet nächstgelegenen Immissionsort (Wohngebäude/Baugrenze). Zur bauleitplanerischen Sicherung wurde daher der Parkplatz räumlich verortet und die Baugrenze im WA-Gebiet im Mindestabstand von 14 m festgesetzt. Als räumliches Trennelement wird in dem von Bebauung bzw. Parken freizuhaltenden Bereich zudem eine private Grünfläche festgesetzt.

1.8.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt; für das MD/**b**-Gebiet beträgt die GRZ 0,6. Somit dürfen dort 35 % bzw. 60 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden. Einzelheiten hierzu regelt § 19 BauNVO.

Für die vorgesehenen Wohngebäude ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig. Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt für das WA-Gebiet ein Höchstwert von 0,7. Im MD/**b**-Gebiet wird ein Höchstwert von 1,2 festgesetzt. Innerhalb des MD/**b**-Gebietes ist die Dachform -Satteldach- zwingend festgesetzt. Bei II-geschossigen Bauweisen mit Flach-, Pult- oder flachgeneigten Sattel- bzw. Walm-dach, muss über die Höheneinstellung des Gebäudes gewährleistet werden, dass sich aufgrund der künftigen Geländesituation kein drittes oberirdisches Geschoss ergeben kann. Zulässig sind somit folgende Gebäude: Erd- mit Ober- oder Dachgeschoss bzw. Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschoss (II, I+D, I+U, I+U+D). Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m (WA-Gebiet) bzw. von max. 12,0 m (MD/**b**-Gebiet) über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,25 m über geplanter Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Höhen des geplanten und des natürlichen Geländes sind in den Baueingabeunterlagen einzutragen und durch Profile aufzuzeigen.

²² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998 in der geänderten Fassung vom 01. Juni 2017

²³ Parkplatzlärmstudie (6. Überarbeitete Auflage) mit Handlungshinweisen vom Februar 2025, Bayer. Landesamt für Umwelt



Mit den vorstehenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine nutzungstypische Bebauung im Sinne einer Allgemeinen Wohnbebauung bzw. einer dörflichen Bebauung möglich ist. Weitere Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt.

1.8.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die **Hauptgebäude** im gesamten Bebauungsplangebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

Im Bereich des WA-Gebietes wurde bei der Festsetzung berücksichtigt, dass aus Lärmschutzgründen ein Abstand von mindestens 14 m zwischen möglichen Wohngebäuden und der nördlich geplanten privaten Parkfläche eingehalten wird (vgl. Ziffer 1.8.2 der Begründung).

1.8.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen Erfordernissen genügende Architektur ermöglicht wird. So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Dachneigung wird im gesamten WA-Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen. Für das im Innenbereich gelegene MD/b-Gebiet wird ausschließlich die Errichtung von Satteldächern zugelassen, um die entlang der Greßthaler Straße vorhandene Dachstruktur aufzunehmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist aktuell durch die Bauherren die Errichtung von insgesamt vier Wohngebäuden sowie die Sanierung des bestehenden Garagenkomplexes vorgesehen. Im Dorfgebiet ist der Abriss bestehender landwirtschaftlicher Gebäude mit einer teilweisen Neuerrichtung geplant. Darüber hinaus ist die Anlage einer Parkplatzfläche vorgesehen.

Wie unter Ziffer 1.8.1 ausgeführt, sind sämtliche Hausbauformen zulässig.

Durch großräumige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung.

Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Die Errichtung von Grenzgaragen ist unter Beachtung der BayBO²⁴ zulässig. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf den Grundstücken, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden (vgl. Buchstabe B, Ziffer 9.3 der Bebauungsplanfestsetzungen). Die Wandhöhe von Garagen und **untergeordneten** Nebengebäuden wird auf max. 3,00 m über geplanter Geländeoberkante festgesetzt.

Ausnahmsweise sind im gesamten Geltungsbereich Aufschüttungen, Abgrabungen

²⁴ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, **zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026**



und Stützmauern (bis zu einer Höhe von 1,50 m ab der natürlichen Geländeoberkante), Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, Zuwegungen, notwendige Zugänge, sonstige untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung **auch** außerhalb der Baugrenzen zulässig, **soweit öffentliche oder nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.**

1.8.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines durchgrünten Areals. Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die privaten Freiflächen sowie Erhalt von gekennzeichneten Bäumen.

Die Artenzusammenstellung der potenziellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl für die künftigen Neupflanzungen (vgl. Artenauswahlliste, Anlage Begründung).

Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

1.8.7 Natur- und Landschaftsschutz

Der auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“²⁵ ermittelte naturschutzrechtliche Bedarf an Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, kann am Standort des Eingriffes zur Verfügung gestellt werden.

Der Ausgleichsbedarf wird, gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, im südlichen Bereich des Baugebietes kompensiert. Ziel ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Blumenweide. Die Gehölze/Büsche/Bäume innerhalb des Plangebietes bleiben weitestgehend bestehen. Lediglich eine alte bruchgefährdete Kirsche soll auf Torso gesetzt werden und im Süden sollen wenige junge Hainbuchen und eine Hasel zurückgeschnitten werden. Sukzessive sorgen der Erhalt der bestehenden westlichen Hecke (Randeingrünung), die größtenteils zu erhaltenden Gehölzstrukturen im gesamten Geltungsbereich sowie die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (u. a. im Bereich der Ausgleichsfläche) für die Integration des Areals in die unmittelbare Landschaft und stellen im Verbund einen neuen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere dar. Einzelheiten hierzu sind in **Ziffer 3 der Begründung** aufgeführt.

1.8.8 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wurden unzulässige Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich streng geschützter Tierarten festgestellt, denen durch spezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung zu begegnen ist.

Betroffen ist die Zauneidechse sowie gegebenenfalls einige Vögel- und Fledermausarten. Details hierzu können dem beiliegenden Fachbeitrag (saP) entnommen werden.

²⁵ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung **Dezember 2021**, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Die im südlichen Geltungsbereich befindliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird gleichzeitig auch als vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Fläche) im Sinne des besonderen Artenschutzes anerkannt (= artenschutzrechtliche Ersatzfläche).

Weitere Informationen zum Artenschutz können der Ziffer 4 der Begründung entnommen werden.

1.8.9 Klimaschutz

Die Gemeinde Euerbach ist um eine nachhaltige Bauleitplanung bemüht. In diesem Rahmen sollen künftig auch die zur Verfügung stehenden Instrumente für eine klimaangepasste Bauweise Berücksichtigung finden.

Zur Klimaanpassung „vor Ort“ werden deshalb der Bau von Zisternen und ein Verbot von Schottergärten auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Zusätzlich ergeht eine Empfehlung zur Begrünung von flachgeneigten Dachflächen auf den Haupt- und Nebengebäuden.

1.8.10 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehenden Ortsstraßen „Greßthaler Straße“ und „Am Sauberg“ erschlossen.

Straßenbau

Die bestehende Zufahrt zum Garagenkomplex (Reihenhaus) ist bereits als private Verkehrsfläche auf eine Breite von insgesamt ca. 5,50 m ausgebaut. Eine straßenbauliche Veränderung ist nicht vorgesehen. Allerdings wird im Bebauungsplan die Verkehrsfläche bis an die vorhandene Flurstücksgrenze des Wegegrundstückes festgesetzt, sodass hier zusätzliche Park- oder Stellplatzflächen entstehen können, **die dem geplanten WA-Gebiet zugeordnet werden.**



private Verkehrsfläche bei bestehenden Garagen²⁶

²⁶ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 20.02.2025



Bei dem Planareal handelt es sich um einen überwiegend bereits bebauten und genutzten Bereich innerhalb des Gemeindeteiles Obbach. Die Planung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Neuordnung und Sicherung vorhandener Nutzungen. Über das vorhandene Straßennetz kann der Anwohner- und Zielverkehr auch weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Auch durch ein in den Straßenraum einragendes Vordach auf dem Grundstück Fl.Nr. 199/2 ergeben sich keine Beeinträchtigungen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Weder die Befahrbarkeit der best. Verkehrsfläche noch die Belange der Verkehrssicherheit (insbesondere Sichtverhältnisse und Lichtraumprofil), werden durch die Bauleitplanung nachteilig beeinflusst. Erhebliche Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind somit nicht erkennbar.

Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Ortsstraßen und -wegen liegen alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen. Ein Anschluss hieran ist grundsätzlich gewährleistet.

Die Gemeinde Euerbach ist Mitglied im Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser (Regenwasserbeseitigung) ist über ein getrenntes Leitungsnetz einer Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen. Sofern es die örtlichen Gegebenheiten und die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulassen, wird empfohlen auf den Grundstücken versickerungsfördernde Maßnahmen für unbelastetes Oberflächenwasser vorzusehen.

Die Gemeinde Euerbach ist Mitglied im Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe. Die Wasserversorgung wird aus dem bestehenden Leitungsnetz des Ortsgebietes sichergestellt. Wasserdruck und Wassermengen sind hierfür ausreichend.

Die Gemeinde Euerbach wird über die ÜZ Mainfranken eG mit Strom und über die Bayernwerk Netz GmbH mit Erdgas versorgt.

Am Südostrand des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung der ÜZ Mainfranken eG. Diese wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der 7,50 m breite Schutzzonenbereich der Freileitung tangiert das festgesetzt WA-Gebiet. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Handlungsweise, Nutzung bzw. Bepflanzung möglich. Die Auflagen und Hinweise der ÜZ Mainfranken eG sind zu beachten (sh. C.10.1 des Bebauungsplanes).

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sowie die Vodafone Deutschland GmbH sichergestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt ebenfalls durch die Deutsche Telekom GmbH sowie über die **Vodafone Deutschland GmbH**.

Die für das Planungsareal notwendigen Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Die Versorgungsunternehmen werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In diesem Zuge erteilte Leitungsauskünfte werden nachrichtlich übernommen.

Der Grundstückseigentümer/Bauherr muss sich vor Bebauung der Grundstücke mit dem jeweilig zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig in Verbindung setzen, um die Grundstücksver- bzw. -entsorgung abzustimmen.



1.9 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet. Alle künftigen Grenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Bauamt Technik
- 3) Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
- 4) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzverwaltung
- 5) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsverwaltung
- 6) Landratsamt Schweinfurt, Straßenbauverwaltung
- 7) Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
- 8) Landratsamt Schweinfurt, Abfallwirtschaft
- 9) Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
- 10) Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend, Familie und Senioren
- 11) Landratsamt Schweinfurt, Tiefbauamt
- 12) Kreisjugendring Schweinfurt
- 13) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 14) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 15) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 16) Staatliches Bauamt, Straßenbauamt, Schweinfurt
- 17) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
- 18) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 19) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- 20) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 21) Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 22) Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- 23) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 24) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
- 25) ÜZ Mainfranken eG, Lülsfeld
- 26) Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
- 27) PLEdoc GmbH, Essen
- 28) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- 29) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden
- 30) Bundesnetzagentur, Berlin
- 31) TransnetBW, Stuttgart
- 32) **Reneco plan Consult GmbH, München**



- 33) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Niederwerrn, Gemeinde Poppenhausen, Gemeinde Geldersheim, Gemeinde Wasserlosen, Markt Sulzthal

1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist der Abriss von baufälligen Bestandsgebäuden, die geplante Neuerrichtung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hallen sowie die Schaffung einer Parkfläche im teils derzeitigen Außenbereich. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden vom Gemeinderat einzeln behandelt und in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Bei der Abwägung aller Belange wird derzeit dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen als den öffentlichen und privaten Belangen, die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden.

Die Gründe sowie der Bedarfsnachweis für die vorliegend angestrebte Bebauung im Außenbereich (Teilfläche) wurden unter den Ziffern 1.8.1 und 1.8.1.1 der Begründung dargelegt. Die möglichen Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen wurden gutachterlich untersucht. **Die Berücksichtigung der vorliegend betroffenen Immissionsschutzbelange wurde mit der Fachbehörde abgestimmt.** Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit geeigneten Festsetzungen zum Arten- und Lärmschutz.

Der Gemeinde Euerbach ist aus städtebaulicher Sicht daran gelegen, kleinflächig Wohnbaugrundstücke für Bauwillige bereitzustellen und die Voraussetzungen zur Erweiterung des Schloßgutes Obbach sicherzustellen. Das Vorhaben dient der Weiterentwicklung des Ortes und der Sicherung bestehender Infrastruktur. Aus diesem Grund führt die Gemeinde Euerbach die Bauleitplanung durch.

Unter diesem Gesichtspunkt kann zusammenfassend konstatiert werden, dass sich der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in der Begründung zusammengefassten öffentlichen und privaten Belange, wie auch der städtebaulichen Ziele, als eine sachgerechte Planung darstellt.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Pflanz- und Saatgebote tragen zur Einbindung des Planbereiches in die freie Landschaft Sorge. Die zu erhaltenden randlichen Strukturen, übernehmen zudem Funktionen als Wind- und Emissionsschutz (Landwirtschaft, Verkehr) sowie als Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleintiere.



2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Privatgrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Planungsareals, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird innerhalb der MD/**b**- und der WA-Fläche die Anpflanzung von mind. 2 heimischen Laubbäumen (II. Ordnung) je 1.000 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb der jeweiligen Gebietsfläche frei wählbar. Der Erhalt von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm kann auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten. Steinschüttungen o.ä. sind unzulässig.

Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen mit Formschnitt ist ebenfalls unzulässig.

- Details sh. Ziffern B.7.1 und B.7.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Private Grünfläche

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet wird eine private Grünfläche (bestehende Böschung mit Baum- und Gehölzbewuchs) mit einer Fläche von **ca. 510 m²** festgesetzt. Diese dient als gebietsinterner raumoptischer Puffer und sichert den Erhalt der dort stockenden Großbäume.

- Details sh. Ziffer B.5.1 der Bebauungsplanfestsetzungen; Ziffer 1.4 „Fotos Bestand“ der Begründung

- Erhalt von Gehölzen

Im Planteil des Bebauungsplanes sind Bäume festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Der übrige Gehölzbestand im Geltungsbereich soll ebenfalls erhalten werden, sofern er nicht zwingend für die Umsetzung der Bauvorhaben entfernt werden muss.

- Details sh. Ziffer B.7.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Randeingrünung

Der **außerhalb des Geltungsbereiches** bestehende Baum- und Gehölzbewuchs **am Westrand** des geplanten Allgemeinen Wohngebietes **wird** erhalten und dient **der** Randeingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft.

- siehe Ziffer 1.4 „Fotos Bestand“ der Begründung

2.2.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen sollte deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen.

Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich sollte auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.



Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Haupt- und Nebengebäude.

- sh. Ziffern B.7.2 und C.14 des Bebauungsplanes

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Im vorliegenden Fall gelten für die im bereits bebauten Innenbereich liegende Teilfläche des Bebauungsplanes, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als „vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig“. Grundlage hierfür bildet § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nur für das im bislang unbeplanten Außenbereich liegende Teilgebiet des Bebauungsplanes (vgl. hierzu Lageplan Eingriffsbewertung, Anlage 3 des Bebauungsplanes).

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrten, Verkehrsflächen) zu erwarten.

3.2 Eingriff und Ausgleich

3.2.1 Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang Begründung) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Übergangsbereich von bebauter zu unbebauter Landschaft, am westlichen Ortsrand von Obbach. Zudem stellt das Areal grundsätzlich geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen dar.

Gemäß Leitfaden überlagert das künftige Baugebiet in der Gesamtbetrachtung größtenteils Flächen mit lediglich geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für



Naturhaushalt und Landschaftsbild.

In der Biotopwertliste²⁷ sind die Flächen den folgenden Biotop/Nutzungstypen (BNT) bzw. Wertigkeiten in Wertpunkten (WP) zuzuordnen:

⇒ Gebäude, versiegelte Fläche - Siedlungsbereich	BNT X4	0 WP
⇒ Siedlungsfläche – Dorfgebiet inkl. Freiräume	BNT X11	2 WP
⇒ Schotterfläche, Verkehrsfläche befestigt	BNT V12	1 WP
⇒ Wasserfläche – sonst. naturfremde bis künstliche Stillgewässer	BNT S22	1 WP
⇒ Kleingrünflächen – vegetationsarme Ruderalfläche	BNT P431	2 WP
⇒ Grünland – Intensivgrünland	BNT G11	3 WP
⇒ Privatgarten – strukturarm	BNT P21	5 WP
⇒ Gartenland – Grünanlagen mit Baumbestand mittl. Ausprägung	BNT P11	5 WP

Die bestehenden Laubbäume stellen Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und werden wie folgt eingeordnet:

⇒ Laubbäume – auf Intensivgrünland	BNT B312	9 WP
------------------------------------	-----------------	-------------

3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die gesamte dem bisherigen Innenbereich zuzuordnende Fläche, alle bestehenden Asphalt-, Beton-, Pflaster- und Gebäudeflächen sowie die im Zuge der Planung entstehenden privaten Grünflächen, inkl. der Ausgleichsfläche, werden nicht in die weitere Betrachtung einbezogen, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt. Diese „Flächen ohne Eingriff“ umfassen insgesamt ca. **5.525 m²**.

Von der Planung betroffen sind somit noch ca. **1.785 m²** Fläche mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Gemäß Leitfaden ist für Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Für diese wird im Folgenden der **Beeinträchtigungsfaktor 0,35** (WA-Gebiet) bzw. der **Beeinträchtigungsfaktor 0,6** (MD/b-Gebiet) in Ansatz gebracht.

Als eingriffsminimierend wirksame Maßnahmen erfolgen zur inneren Durchgrünung Festsetzungen für private Baumpflanzgebote. Daneben müssen private Freiflächen begrünt werden und es ergehen Empfehlungen zur Reduzierung der Versiegelung. Zudem wird die Errichtung von Zisternen zum Wasserrückhalt festgesetzt. Diesen Regelungen kann im Rahmen der Eingriffsermittlung durch den Ansatz eines **Planungsfaktors** (bis zu minus 20 %) Rechnung getragen werden. Vorliegend wird aufgrund der grünordnerischen bzw. eingriffsminimierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, ein Abschlag von **5 %** bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT} / \text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}}{\text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}} - \text{Planungsfaktor}$$

²⁷ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2024



Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
<u>BNT geringe Bedeutung</u>				
G11 Intensivgrünland, genutzt	615	3	0,6	1.107
V12 Verkehrsfläche befestigt	135	1	0,35	47
P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm	30	2	0,35	21
P21, P11 Privatgärten strukturarm, Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung	880	5	0,35	1.540
<u>BNT mittlere Bedeutung</u>				
B312 1 Einzelbaum mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	25	9	0,6	135
B312 4 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	100	9	0,35	315
Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				3.165
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
naturahe Gestaltung privater Grün- und Freiflächen; Zisternen; Empfehlung für Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen	Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbaneren Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung; Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sorgt für einen verzögerten Abfluss. Die Grundwasserbildung wird unterstützt.			Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 BauGB
Summe (max. 20 %)				5%
Summe Ausgleichsbedarf				3.009

Somit ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von **3.009** Wertpunkten (WP).

3.2.3 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Zum Ausgleich soll baugebietsintern der südliche Teil des Bebauungsplanareals herangezogen werden.

Ausgleichs- und Ersatzfläche, Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 881/12 (Gemarkung Obbach), Größe ca. 480 m²



Lageplan Ausgleichs- und Ersatzfläche (rote Umrandung)²⁸

Bestand:

Gartenland – Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung (P11)



Bestand Ausgleichs- und Ersatzfläche²⁹

Entwicklungsziele:

Entwicklung einer extensiv genutzten Blumenwiese und Einbringen von mindestens 2 Sonderbiotopen für die Zauneidechse anstelle von intensiv genutztem Grünland (CEF-Maßnahme)

²⁸ Quelle: Luftbild mit Parzellarkarte, BayernAtlas

²⁹ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 20.02.2025



Einzelmaßnahmen:

- 1: Ansaat eines Blühwiesenstreifens; Umbruch und Neueinsaat als Blumenwiese (**gebietsheimisches, autochthones und standortgerechtes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland**), Schnitt 2 x im Jahr, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab 01. September, mit Entfernung des Mahdgutes, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
- 2: Erhalt und Integration von Laubbäumen; vorhandene Bäume ab 25 cm Stammdurchmesser sind zu erhalten
- 3: Fachgerechtes Einbringen von 2 Sonderbiotopen mit Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten für Zauneidechsen (Details sh. Ziffer 4 Begründung)

Durch die Maßnahmen wird die Ausgleichsfläche zu einem ökologisch wertvollen Komplex für Tiere und Pflanzen entwickelt. Damit ist die Aufwertung einer Fläche mit geringer Bedeutung (P11, Gartenland mit Baumbestand) um 8 Wertpunkte (WP) möglich.

Nachweis Ausgleich:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1, 2	P11	Gartenland mit Baumbestand mittlerer Ausprägung	5	G214	Artenreiches Extensivgrünland (Blühwiese), extensiv genutzt	13*	480	8	-	3.840
Summe Ausgleichsumfang Ausgleichsflächen in Wertpunkten										3.840

*Zuschlag von 1 WP durch Ergänzung Sonderbiotop Zauneidechse

Durch die Ausgleichsmaßnahmen können **3.840 WP** zur Kompensation des Eingriffes herangezogen werden.

Die Fläche bietet dabei in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Möglichkeit zum „multifunktionalen“ Ausgleich bzw. Ersatz, und wird sowohl zur Kompensation des naturschutzrechtlichen als auch des artenschutzrechtlichen Bedarfes (sh. Ziffer 4) anerkannt.

3.2.3.1 Bilanzierung Ausgleich Naturhaushalt

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	3.840 WP
Summe Ausgleichsbedarf	3.009 WP
Überschuss	831 WP

Somit können innerhalb der hierfür räumlich festgesetzten Fläche die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen werden. Da die Ausgleichsmaßnahmen



auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen, müssen diese wirksam sein, sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist. Die Maßnahmen sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Die Ausgleichsfläche ist mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Die erfolgte Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Im Rahmen der Bilanzierung ergibt sich ein Überschuss von **831 WP**. Dieser wird dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zugeordnet (sh. Ziffer 3.2.4.2).

3.2.4 Ausgleichsumfang und Bilanzierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Aufgrund ihrer Eigenart sind Baugebiete landschaftsfremde Objekte, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Entscheidendes Kriterium für das Ausmaß erheblicher Beeinträchtigungen, ist der durch die Sichtbarkeit des Bebauungsplangebietes in der Landschaft bestimmte Wirkraum (unter Einbeziehung etwaiger Vorbelastungen).

Das bereits bebaute Plangebiet bildet den Rand der Ortsbebauung Obbach und liegt somit in einem wenig sensiblen Gebiet für das natürliche Landschaftsbild. Das unbebaute Umland ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrswege anthropogen geprägt. Weiträumige Sichtbeziehungen von Anhöhen aus sind nicht vorhanden. Landschaftsschutzgebiete und -vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

3.2.4.1 Vermeidung Landschaftsbild

Landschaftsoptische Vorbelastungen ergeben sich durch die bestehenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld sowie die best. Bebauung. Die am Ortsrand gelegenen Bauflächen verfügen daher über keine hohe Wertigkeit für das unmittelbar wahrnehmbare Landschaftsbild. Weiträumige landschaftliche Blickbeziehungen werden aufgrund der Topografie und durch die bestehenden Gehölz- und Heckenstrukturen unterbunden. Um die landschaftsoptische Negativwirkung zu minimieren und eine Rand- sowie Innendurchgrünung der Bauflächen zu erreichen, wurden private Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, über die die künftigen Gebäudekonturen und Dachflächen wirkungsvoll kaschiert werden können. In der Gesamtbetrachtung ist durch diese Maßnahme sowie die angrenzenden Gehölzbestände eine wirkungsvolle Integration des Areals in die örtliche Landschaft möglich.

3.2.4.2 Ausgleich Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund seiner spezifischen Eigenart verbal-argumentativ ermittelt. Hierbei bemisst sich der Bedarf an Art und Umfang der Landschaftsbildfunktionen.

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild an dieser Stelle neugestaltet. Die Einbindung des Plangebietes gelingt im Zusammenhang mit den grünordnerischen



sowie zum Ausgleich vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nahezu vollständig. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch die Eingrünungsmaßnahmen vermieden bzw. auf ein akzeptables Maß reduziert werden. Den dennoch verbleibenden Auswirkungen wird der ermittelte Wertpunkteüberschuss aus den Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt zugeordnet (= **831 WP**). Der Eingriff in das Landschaftsbild gilt damit als ausgeglichen. Es ergibt sich kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

3.3 Zusammenfassung

Gemäß dem Planungsstand kann durch die vorbeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Innendurchgrünung den voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes wirksam begegnet und diese damit ausgeglichen werden. Ebenso können dadurch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht-flächenbezogenen Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume, sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Für das Planungsgebiet wurde im Herbst 2025 eine Untersuchung zum speziellen Artenschutz (saP)³⁰ durch das Büro Kaminisky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth, durchgeführt. Aufgrund der geplanten Abrissarbeiten der bestehenden Gebäude wurde zur Vermeidung einer Gefährdung von geschützten gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten eine Kontrolle aller Bestandsgebäude (Reihenhaus, Schuppen, Garagen) durchgeführt.

Es wurden keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung durch gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel gefunden. Da eine Begehung der Gebäude zu den Übergangszeiten bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse und Brutzeiten der Vögel aufgrund des geplanten Abrisses nicht durchgeführt werden konnte und eine Begehung der Grünflächen auf Bodenbrüter zum damaligen Zeitpunkt auch nicht möglich war, wurden zu ergreifende Ersatzmaßnahmen anhand des Potentials festgelegt. Außerdem wurden entsprechende Maßnahmen, aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse in ca. 40 m Entfernung, in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Planungserfordernisse, wurden im Rahmen der saP ermittelt.

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können ausgeschlossen werden.

Die aktuelle saP (September 2025) ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ und wurde den Unterlagen beigelegt.

³⁰ Faunistische Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten sowie Potentialeinschätzung für Bodenbrüter und Zauneidechsen, vom September 2025, KAMINSKY Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth



4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelwerken geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, sieht der Bebauungsplan folgende artenspezifische Festsetzungen vor (V1 – V5).

- V1 - Maßnahme zur Vermeidung der Besiedelung des Plangebiets durch Zauneidechsen:
Errichtung Reptilienschutzzaun bis Mitte März 2026 und während der Bauzeit incl. Überstiegshilfen; kontinuierliche Mahd, ggf. Umsiedlung auf angrenzende CEF-Flächen
- V2 - Schnitt, Entfernung und Rodung von Gehölzen:
Baumfäll- und Heckenrodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10.-28.02.; Bäume mit Stammdurchmesser ab 25 cm sowie einheimische Straucharten (Weißdorn und Wacholder) sollen erhalten werden; Rückschnitt des Kirschbaumes soll unter ÖBB erfolgen; vorherige Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse
- V3 - Abbruch von Gebäuden:
Abbruch im Zeitraum zwischen 11.09. und 31.10; Abnahme Dach unter Aufsicht ÖBB, Rolladenkästen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten vorsichtig zu öffnen, Entfernung der Holzvertäfelungen des Schuppens (falls diese Arbeiten nach 31.10 durchgeführt werden, ebenfalls unter ÖBB); ggf. Umsiedlung von Fledermäusen durch ÖBB; Abbruch des Schuppens zwischen 01.08. und 28./29.02.
- V4 - Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos
Beachtung Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der LAG VSW; bei Fensterflächen bis 1,5 m² ist i.d.R. nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen
- V5 - Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich
Beleuchtung nur im absolut nötigen Umfang; Beleuchtungsanlagen sind mit LED, Natriumdampfhochdrucklampen o.ä. auszustatten; Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche (z.B. Gehölzbereiche) gerichtet ist

Details sh. **Festsetzung B.8.2** des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ und saP (Anlage Bebauungsplan).

4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Zum (vorgezogenen) Ausgleich für die unvermeidbaren Lebensraum- bzw. Habitatverluste der betroffenen Arten (Zauneidechse, Fledermäuse & Vögel), werden CEF-Maßnahmen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 881 und 881/12 (Gemarkung Obbach) festgesetzt, um die Lebensstätten für die lokalen Populationen in Qualität und Quantität zu erhalten (CEF1 und CEF2). Durch den Ersatz im Eingriffsbereich der betroffenen Strukturen, können neue Lebensräume geschaffen werden, die in funktionaler Beziehung mit den Ursprungshabitaten stehen. Die Maßnahmen auf dem Grundstück Fl. Nr. 881/12, dienen zeitgleich als Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

- CEF 1 – Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel:
 - vorsorgliches Anbringen von 2 Fledermausflachkästen in unmittelbarer Umgebung des Abrissgebäudes (Reihenhaus)
 - vorsorgliches Anbringen eines Fledermausspaltenkastens in unmittelbarer Umgebung des Kirschbaumes im Garten des Reihenhauses.

- vorsorgliches Anbringen eines Vogelnistkastens für Gebäude- bzw. Nischenbrüter im nahen Umfeld des Schuppens an Nachbargebäuden.
- CEF 2 – Ersatzfläche für Zauneidechse:
fachgerechtes Einbringen von Sonderbiotopen; dauerhafter Ausgleich des Lebensraumverlustes für die Zauneidechse innerhalb des Plangebietes (ca. 480 m²)
 - Errichtung eines Totholzhaufens aus dem durch die Baumrodungsmaßnahmen gewonnenen Strukturen (Äste, Wurzelstrünke etc.)
 - Errichtung eines Lesesteinhaufens aus Sandsteinfindlingen

Details sh. Festsetzung B.6.2.2 und B.8.3 des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ und saP (Anlage Bebauungsplan).

4.1.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde sieht zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben, die im Plangebiet „Am Sauberg“ vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, landwirtschaftliche Hallen, Parken) zu realisieren.

Gemäß dem gutachterlichen Fazit kann durch die Schaffung der Ersatzquartiere, eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Artenvielfalt in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden.

5 IMMISSIONSSCHUTZ



Auf dem nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstück Fl.Nr. 199/2 (rote Fläche) befindet sich gemäß einer Information durch die Untere Immissionsschutzbehörde u.a. eine Getreidelagerhalle mit Annahmehbereich, Schüttgasse, Waage etc.. Von dieser wirken nicht unerhebliche Lärmemissionen aus deren Nutzung auf das Plangebiet (blaue Umrandung) ein.

Karte Standard grau³¹

Aufgrund dieses Umstandes wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde Festsetzungen für erforderlich gehalten, um die genehmigte Nutzung der Getreidelagerhalle nicht in unzulässiger Weise einzuschränken und hierzu bauleitplanerisch dafür Sorge zu tragen, dass über die vorliegende Planung eine mögliche heranrückende Wohnbebauung im geplanten „Dorfgebiet“ unterbunden wird.

³¹ Kartenquelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auch sind die Auswirkungen bzw. Emissionen zu beurteilen die vom Dorfgebiet selbst ausgehen, damit infolge hierfür geeigneter Maßnahmen schädliche Umweltauswirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft unterbunden werden können.

Schließlich sind die gemäß einschlägiger Regelwerke anzunehmenden Lärmwerte aus der geplanten Nutzung einer privaten Parkfläche zu beachten, die zu erhöhten Anforderungen an den Schallschutz für die geplante Wohnnutzung im südlichen Teilbereich führen.

Gemäß einer Abstimmung mit der Fachbehörde reagiert der Bebauungsplan auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen mit verschiedenen Regelungen zur zulässigen Art und den Umfang der baulichen Nutzungen im Dorfgebiet sowie mit der räumlichen Situierung der geplanten Park- und Wohnnutzung (sh. hierzu auch Ziffer 1.8.2 der Begründung).

1) Unter Wahrung des Gebietscharakters eines Dorfgebietes (MD), werden im Sinne von § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO, qua Festsetzung allgemein folgende Nutzungen im Dorfgebiet zugelassen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen baulichen Anlagen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhallen,
- Sonstige der Land- und Forstwirtschaft dienende Gebäude,
- Gartenbaubetriebe

Ausdrücklich und per Festsetzung ist im Dorfgebiet die Errichtung neuer Wohngebäude sowie die Neuaufnahme selbstständiger Wohnnutzungen nur westlich des bestehenden Wohnanwesens Greßthaler Straße 1 zulässig, um zusätzliche Immissionsorte für die Getreidelagerhalle zu vermeiden, die näher als das best. Anwesen an diese heranrücken könnten. Bestehende und genehmigte Wohnnutzungen verfügen über Bestandsschutz.

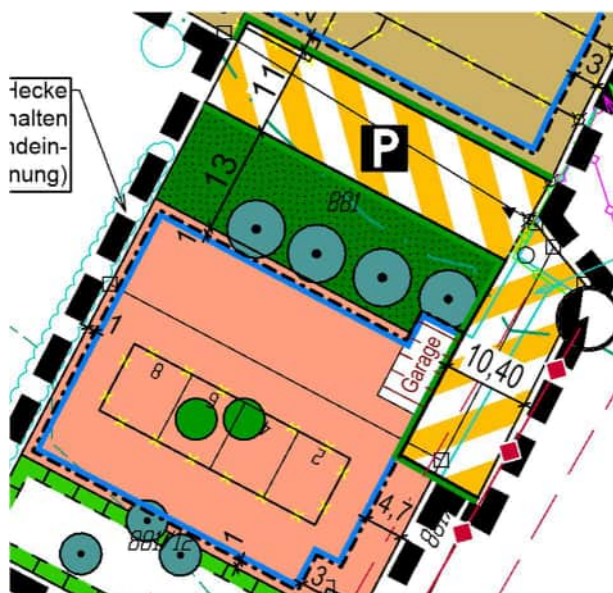
2) Um schädliche Auswirkungen auf das Planumfeld des Dorfgebietes zu unterbinden bzw. sich dennoch ergebende Umweltauswirkungen zu minimieren, werden zusätzlich Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Diese beinhalten folgende Regelungen der Betriebszeiten:

- Zugelassen werden land- und forstwirtschaftliche Betriebsabläufe einschließlich des Betriebs land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Fahrzeuge grundsätzlich nur in der Tageszeit (6 – 22 Uhr).
- Während der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) werden land- und forstwirtschaftliche Betriebsabläufe ausnahmsweise nur gelassen
⇒ im Rahmen von seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm (an nicht mehr als 10 Nächten im Jahr), sowie

3) während der klassischen Erntezeit (ist auf Verlangen der Genehmigungsbehörde nachzuweisen) für einen Zeitraum von maximal drei zusammenhängenden Wochen im Jahr und soweit die nächtlichen Arbeiten betriebsbedingt erforderlich sind.

4) Bei der Errichtung der zwischen dem Wohn- und dem Dorfgebiet geplanten privaten Parkfläche, muss die Parkplatzlärmstudie beachtet werden. In Anlehnung an die TA Lärm wird zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung privater Parkflächen das Maximalpegelkriterium von 65 dB(A) für das Schließen

von Pkw-Türen angesetzt (Nachtzeit). Für das vorliegend südlich der Parkfläche vorgesehene WA-Gebiet gilt für Geräuschspitzen ein nächtlicher Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Gemäß der Tabelle 1 der Parkplatzlärmstudie ergibt sich daraus ein „erforderlicher Mindestabstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort“ von 14 m.



Dieser Mindestabstand wird bauleitplanerisch durch die räumliche Festsetzung der privaten Parkfläche und der nächstgelegenen Baugrenze im WA-Gebiet gesichert (sh. Abbildung). Als planerisches Trennelement wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Auszug aus Bebauungsplan³²

Nur bei der Berücksichtigung der vorbeschriebenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass durch die vorliegende Bauleitplanung bestehende Nutzungen geschützt und gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können.

6 HINWEISE

6.1 Grünordnerische Belange

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung der Ausgleichs- und Ersatzfläche (wie Erdarbeiten, Ansaaten etc.), werden von den Bauherren erbracht. In der Pflicht der Bauherren stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Grünflächen.

Bei unvermeidbaren Eingriffen in Gehölze sind diese nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig und sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Pflanzungen sind, solange der Eingriff besteht, zu erhalten. Der Ausfall von Gehölzen sowie Einsaaten sind vollständig durch gleichartige Nachpflanzungen / Nachsaat zu ersetzen.

Wo funktional möglich, sind primär versickerungsgünstige Beläge, wie z. B. Schotterdecke, Schotterrasen, Betonpflaster mit Splittfuge etc. zu verwenden. Insgesamt ist die Versiegelung von Flächen auf das funktional absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

³² Bautechnik-Kirchner



6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten (vgl. Ziffer B.9.4 der Bebauungsplanfestsetzungen). Hierdurch wird zusätzlicher Retentionsraum für Regenwasser auf den Privatflächen geschaffen.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser, ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die Satzung des Abwasserzweckverbandes (AZV) hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Hinweise:

- Es gilt stets die Entwässerungssatzung des AZV in Ihrer aktuellen Fassung.
- Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.
- Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar.
- Auf Privatgrund ist ein Kontrollschacht für die Grundstücksentwässerungsleitungen vorzusehen.
- Eine dauerhafte Einleitung von Drainagen in die Abwasseranlage ist verboten. Es müssen Sickerschächte/-packungen auf privatem Grund erstellt werden, an welche eventuelle Drainagen anzuschließen sind.
- Während der Baumaßnahmen ist der AZV zur Kontrolle und Abnahme der Grundstücksentwässerungsleitungen und Revisionsschächte, vor Verfüllung mit einzubeziehen. Für alle auf dem Grundstück neu errichteten Grundstücksentwässerungsleitungen sind dem AZV Dichtheitsprüfungen vorzulegen.
- Gegen eine Versickerung auf Privatgrund hat der AZV keine Einwände, wenn diese ordnungsgemäß auf dem Grundstück möglich ist und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer
Als PDF im Puplicationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de>

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung die Vorgaben der NWFreiV³³ zu beachten sind. Eine genehmigungsfreie Versickerung ist demnach nur unter Einhaltung der dort geregelten Voraussetzungen zulässig.

Insbesondere darf an eine Versickerungsanlage eine befestigte Fläche von maximal 1.000 m² angeschlossen werden. Darüberhinausgehende Maßnahmen bedürfen gegebenenfalls einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

³³ Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014



Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um das Eindringen von oberflächlich abfließenden Wasser in Erd- und Kellergeschosse zu verhindern, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Fenster sowie Eingangstüren von Unter- oder Kellergeschossen sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen ausgeführt werden (sh. Ziffer C.19 der Bebauungsplanhinweise).

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss (vgl. Ziffer C.20 der Bebauungsplanhinweise).

6.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB³⁴, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des Geltungsbereiches, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht zu Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen führen. Bestehende Drainagen sind zu erhalten.

6.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Aufgrund nachbarschützender Belange wird im Falle der Verwendung von Luft-Wärmepumpen, unter <http://lwpapp.webyte.de/> eine Beurteilung mit dem interaktiven Assistenten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt empfohlen.

Bezüglich Nutzung und Parken wird besonders auf die Bebauungsplanfestsetzungen B.1.2.1 und B.1.2.2 sowie die Erläuterungen in der Begründung unter den Ziffern 1.8.2 und 4. hingewiesen.

6.5 Altlasten und Bodenschutz

Bereits bei der Planung ist für eine möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen. Weitere Informationen können Ziffer C.17 der Bebauungsplanhinweise entnommen werden.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Es wird dennoch empfohlen, bei den erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Schweinfurt oder das Wasserwirtschaftsamt

³⁴ Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022



Bad Kissingen zu informieren (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG³⁵, sh. Ziffer C.16 der Bebauungsplanhinweise).

Bei den geplanten Rückbau- und Abbrucharbeiten sind festgestellte schadstoffhaltigen Bauteile getrennt und unter geeigneten Schutzmaßnahmen auszubauen und entsprechend zu entsorgen. Spezielle Maßnahmen zum Arbeitsschutz sind u.a. für den Umgang mit Asbest, alter Mineralwolle (KMF) und Teerkork (PAK) erforderlich. Die DGUV-Bestimmungen (Unfallverhütungsvorschriften) sind zu beachten. Wertbare Bauwerksmaterialien sind zu trennen.

6.6 Denkmalschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG³⁶ der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt (sh. Ziffer C.11 der Bebauungsplanhinweise).

6.7 Kampfmittel

Der Bereich um Obbach, war im 2. Weltkrieg von Kampfhandlungen betroffen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss daher vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Eine Sondierung des Baufeldes vor Baumaßnahmen ist für die Eigentümer verpflichtend. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Im Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Hinweis auf das mögliche Kampfmittelrisiko angebracht (sh. Ziffer C.21 der Bebauungsplanhinweise).

6.8 Bestandsschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich Bestandsgebäude die nicht zum Abbruch vorgesehen sind und erhalten bzw. weiter genutzt werden.

Diese genehmigte und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ abweichende Bebauung genießt Bestandsschutz (sh. Ziffer 22 der Bebauungsplanhinweise).

6.9 Belange des Brandschutzes

Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung an zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist mittels der erforderlichen Rettungsgereäte wie Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr oder – falls nicht vorhanden – baulich über weitere notwendige Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO) zu gewährleisten.

³⁵ Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz – Bay-BodSchG) vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2025

³⁶ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025



7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG³⁷, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Vorliegend befindet sich ein Teil der MD/b-Fläche des Geltungsbereiches im bebauten Innenbereich (= ca. 3.890 m², sh. Eingriffsbewertung Anlage 3 Begründung). Im unbeplanten Außenbereich liegen somit noch 3.420 m² Fläche, von der etwa 615 m² zu 60 % (MD/b mit Parken) und etwa 1.045 m² zu 35 % (WA) überbaut werden dürfen. Etwa 1.635 m² des Außenbereiches sind bereits versiegelt oder werden als Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Bebauungsplanvorhaben nicht erreicht → $(615 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ GRZ}) + (1.045 \text{ m}^2 \times 0,35) = \underline{\text{ca. } 735 \text{ m}^2}$. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

8.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Obbach plant die Gemeinde Euerbach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines (beschränkten) Dorfgebietes im Rahmen des Bebauungsplans „Am Sauberg“. Mit der Bauleitplanung sollen der Rückbau baufälliger bzw. leerstehender Gebäude, die Schaffung eines seniorengerechten Wohnkomplexes, die teilweise Neuerrichtung landwirtschaftlicher Hallen sowie die Herstellung von Parkflächen ermöglicht werden.

Am gewählten und bereits bebauten Standort von Obbach bieten sich geeignete Voraussetzungen hierfür. Die verkehrliche Anbindung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind aufgrund des Bestandes gesichert.

Die Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten Flächen bzw. durch den Erhalt einer

³⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025



am Westrand bestehenden Heckenstruktur. Die zum Natur- und Artenschutz erforderliche Ausgleichs- und Ersatzfläche wird am Südrand des Plangebiets bereitgestellt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 0,731 ha Fläche. Die von der Bauleitplanung berührten artenschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich geprüft. Zum vorbeugenden Artenschutz sind konfliktvermeidende sowie vorgezogene Maßnahmen hinsichtlich Zauneidechse, Vögel und Fledermäusen zu beachten. Zur Prüfung der möglichen Kampfmittelbelastung wird eine Sondierung empfohlen.

Art und Umfang der Planung werden charakterisiert durch:

- Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA, ca. 1.505 m² Fläche) im unbeplanten Außenbereich; die geplanten Bauflächen orientieren sich westlich des Ortsrandes, und sehen eine Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung südlich der Ortsstraßen „Greßthaler Straße“ und „Am Sauberg“ vor. Die Fläche überplant überwiegend Gartenland (Grünanlagen mit Baumbestand) sowie bebaute bzw. versiegelte Bereiche; der Bebauungsplan sieht für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor.
- Ausweisung eines „beschränkten Dorfgebietes“ (MD/b, ca. 4.050 m² Fläche) im weitestgehend beplanten Innenbereich; die Fläche überplant bestehende, landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Grundstücke. Die Planung sieht für den Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor.
- Private Parkverkehrsfläche (ca. 450 m²) zwischen dem MD/b- und dem WA-Gebiet. Die Zufahrt ist über die angrenzende Ortsstraße möglich.
- private Straßenverkehrsfläche (teilweise Bestand) in einer Größe von ca. 315 m² Fläche; die verkehrliche Erschließung des WA-Gebietes ist über die private Bestandsstraße inkl. Erweiterung vorgesehen; die Zufahrt ist über die Ortsstraßen „Greßthaler Straße“ und „Am Sauberg“ gewährleistet.
- private Grünfläche (ca. 510 m² Fläche); bestehende Böschung und Mähwiese mit Gehölzbestand; Festsetzung zur räumlichen Trennung von WA- und MD/b-Gebiet sowie zum Erhalt von Bäumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ca. 480 m² Fläche); die Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft sowie in den betroffenen Zauneidechsenlebensraum, soll im südlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgen; Entwicklung einer extensiv genutzten Blühwiese mit Baumerhalt und Einbringen von mindestens 2 Sonderbiotopen für die Zauneidechse

Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches in ha:

Nettobaufläche WA-Gebiet	ca. 0,151 ha
Nettobaufläche MD/b-Gebiet	ca. 0,405 ha
Private Verkehrsflächen (Straße und Parken)	ca. 0,076 ha
Private Grünfläche	ca. 0,051 ha
Ausgleichs- und Ersatzfläche	ca. 0,048 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 0,731 ha

8.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, aus dem LEP Bayern, dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flä-



chennutzungsplan und dem darin integrierten Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach.

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Region Main-Rhön (3)**

In den Strukturkarten des LEP Bayern und des Regionalplanes Main-Rhön liegt die Gemeinde Euerbach im „allgemeinen ländlichen Raum“, in dem die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden sollen. Die Planungen sollen dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgen, und unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Flächen und Ressourcen gestaltet werden.

Der gewählte Standort ist bereits über die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Die Planung ermöglicht es, bestehende auffällige Gebäude zu beseitigen um seniorengerechte Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Hallen zu errichten. Zusätzlich kann dem Bedarf an Parkflächen entsprochen werden. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter Ziffer 1.8.1.1 begründet.

➤ **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs 2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach, stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes nicht vollständig mit den Darstellungen überein.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu genügen, wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG³⁸, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen

³⁸ Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch **§ 15 des Gesetzes vom 26. März 2026**



und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der natur-schutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können.

Vorliegend wurde von einem hierfür qualifizierten Planungsbüro ein Artenschutzgutachten erstellt. Sich daraus ergebende Festsetzungen zum besonderen Artenschutz, wurden in die Planunterlagen integriert. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

➤ **Immissionsschutz**

Der vorbeugende Immissionsschutz ist regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanung. Stets sind einzelfallbezogen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu Lärm, zu Gerüchen, zu Luftschadstoffen oder zu störfallrelevanten Stoffen im Planverfahren sachgerecht und rechtssicher zu bewältigen.

Die Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ verlangt für die Lärmvorsorge die Berücksichtigung von Lärmbelastungen, insbesondere im Rahmen des in die Zukunft gerichteten planerischen Gestaltungsauftrags der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind. Soweit gewerbliche oder industrielle Gebiete im Laufe der Zeit unmittelbar an Wohngebiete heranwachsen, können Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte, nach Maßgabe der konkreten Schutzwürdigkeit in einem angemessenen Rahmen zugelassen werden.

Einwirkungen durch Lärm, Geruch und Staub durch die Bewirtschaftung der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, sind allgemein zu dulden.

Vorliegend sind zur Sicherung bestehender Nutzungen im Planumfeld und zum Schutz der künftigen Bewohner des WA-Gebietes verschiedene vorbeugende Regelungen zum Lärmschutz erforderlich. Die dafür getroffenen Festsetzungen wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

➤ **Denkmalschutz**

Durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz sind die Kommunen verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen. Diese Belange können es je nach den tatsächlichen Gegebenheiten in der konkreten Planungssituation rechtfertigen, Grundstücke, deren Flächen oder Gebäude unter Denkmalschutz stehen, aus städtebaulichen Gründen besonderen Beschränkungen zu unterwerfen.

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld nicht bekannt.



8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

8.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- LEP Bayern
- Regionalplan Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten

Detaillkenntnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Als wissenschaftliche Grundlage wurde das Artenschutzgutachten herangezogen. Zudem wurden umweltbezogene Informationen aus Abstimmungen mit dem Landratsamt Schweinfurt eingearbeitet und fanden hierdurch Berücksichtigung. Darüber hinaus gehende Informationen, **wurden** aus den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung **gewonnen**.

8.2.2 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Planbereich am Ortsrand ist bereits durch Bebauung sowie landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen vorgeprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld und der angrenzenden Verkehrswege ist das Erholungspotential der Fläche als gering einzustufen. Von den Bestandsnutzungen wirken Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auf das Plangebiet ein. **Am Südostrand verläuft überflurig eine 20 kV-Stromfreileitung.** Für Obbach besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht.

Prognose von Auswirkungen:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das häusliche und das Arbeitsumfeld von Bedeutung. **Mögliche Lärm-, Staub- und ggf. Geruchsemissionen durch die umliegenden Bestandsnutzungen und Verkehrswege in das Plangebiet sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu bewerten. Auch sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen, vorliegend insbesondere Lärmemissionen zu betrachten.**



In mittelbarer nördlicher Nachbarschaft (Fl.Nr. 199/2) befindet sich eine Getreidelagerhalle. Die Lagerhalle mit Annahmehbereich, Schüttgasse, Waage etc. musste bisher nicht auf eine schutzbedürftige Wohnnutzung südlich der Straße „Am Sauberg“ Rücksicht nehmen. Eine durch die Ausweisung als Dorfgebiet mögliche heranrückende Wohnnutzung kann die genehmigte Nutzung der Lagerhalle jedoch in unzulässiger Weise einschränken. In der Folge müssen vorliegend Regelungen getroffen werden, die eine Neuaufnahme von Wohnnutzungen im Dorfgebiet unterbinden, welche näher als das dort best. Wohnanwesen an die Getreidelagerhalle heranrücken könnten. Das best. Wohngebäude innerhalb des Dorfgebietes verfügt jedoch über Bestandsschutz. Innerhalb des Dorfgebietes allgemein zulässig, ist eine land- und forstwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung. Die im geplanten Dorfgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Hallen sollen zurückgebaut und teilweise neu errichtet werden. Gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde sind nur bei einer Hallennutzung, im Wesentlichen beschränkt auf die Tageszeit, sowie im Rahmen seltener Ereignisse zur Nachtzeit, keine schädlichen Umweltauswirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft zu erwarten. Zulässig ist betriebsbedingt auch eine nächtliche Nutzung in einem zusammenhängenden Zeitraum während der Erntezeit. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine dementsprechende Regelung der Betriebszeiten vorgesehen.

Durch die vorgesehene Errichtung einer privaten Parkfläche können unzulässige Lärmbeeinträchtigungen durch das Zuschlagen von Fahrzeugh Türen (Nachtzeit) ausgelöst werden. Gemäß entsprechender Anmerkung der Fachbehörde sind dabei höhere Anforderungen an den Schallschutz (Maximalpegelkriterium bzw. erforderlicher Mindestabstand) zu berücksichtigen. Diese bedingen einen Mindestabstand von 14 m zwischen dem Parkplatz und dem nächstgelegenen Wohnimmissionsort (WA-Gebiet). Dieser wird im Bebauungsplan durch entsprechende Situierung der Baugrenzen und Verortung des Parkplatzes gesichert.

Auf der Grundlage der vorbeschriebenen Bebauungsplanfestsetzungen kann im Einvernehmen mit der Fachbehörde sichergestellt werden, dass die Wohnbevölkerung im bestehenden Ortsbereich und innerhalb des Plangebietes keinen negativen (Lärm)Beeinträchtigungen unterliegen wird. Zusätzlich wird der Erhalt der im Umfeld befindlichen Bestandsnutzungen ohne Einschränkungen gewährleistet. Mit periodischen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen der Bewohner des WA-Gebietes, in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen.

Aufgrund der best. Stromfreileitung gibt der Bebauungsplan Sicherheitshinweise zum Schutz von Leib- und Leben. Eine Grundstücksnutzung innerhalb des beidseitig 7,50 m breiten Schutzzonenbereiches ist eingeschränkt und nur unter Beachtung der Sicherheitshinweise zulässig.

Auf den Kampfmittelverdacht und die hierfür gegebenen Handlungsweisen (Sondierung, ggf. Einstellung von Bauarbeiten) wird im Bebauungsplan ebenfalls hingewiesen. Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Der Grundstückseigentümer/Bauherr ist eigenverantwortlich dafür zuständig, vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen die Erforderlichkeit von Kampfmitteluntersuchungen zu prüfen und gegebenenfalls fachgerechte Sondierungen sowie weitergehende Maßnahmen durchzuführen zu lassen.



Es ist vor dem Hintergrund der bestehenden baulichen Nutzung und Erschließung nicht von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung am und im Plangebiet auszugehen. An der vorhandenen baulichen Erschließungssituation wird nichts verändert. Alle Grundstückszufahrten sind vorhanden. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf den gebietsüblichen Anwohner- und Zielverkehr. Lärmschutzmaßnahmen sind dahingehend nicht veranlasst.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist aufgrund der planerischen Vorgaben nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich möglich.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

8.2.3 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt

Bestand:

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang der Begründung) dokumentiert. Im erweiterten Planungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL festgestellt. Störungen ergeben sich durch die aktuellen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Landwirtschaft, Wohnen und Verkehr).

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich unterschiedliche Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern.

Das Areal bietet potenzielle Lebensräume für die Zauneidechse sowie typische gebäudebewohnende Fledermäuse- oder Vogelarten (sh. Artenschutzgutachten).

Prognose von Auswirkungen:

Die überplante Fläche weist größtenteils aufgrund der Bestandsbebauung sowie der aktuellen Nutzungen nur eine geringe ökologische Qualität auf.

Laut Artenschutzgutachten befinden sich im Planungsgebiet keine Hinweise auf eine aktuelle oder in der Vergangenheit liegende Besiedlung durch gebäudebewohnende Fledermäuse oder Vögel. Der Schuppen im Garten wurde in der Vergangenheit als Brutplatz von einem Vogelpaar genutzt. Da Gebäudeteile (z.B. Dachstrukturen) nicht ausreichend kontrollierbar sind, konnte eine Störung und Gefährdung von Fledermäusen in Winter- und Zwischenquartieren beim Abriss zum Zeitpunkt der Begehung nicht ausgeschlossen werden. Für Zauneidechsen weist der Garten vor den bestehenden Reihenhäusern Habitatpotential auf. Ein Vorkommen von Zauneidechsen im 40 m Radius um die Fläche wurde durch den Gutsverwalter bereits bestätigt. Der bauleitplanerische Eingriff in das Verbreitungsgebiet dieser und sonstiger Arten, wird durch die Festsetzung von konfliktvermeidenden sowie vorgezogenen Maßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes minimiert bzw. ausgeglichen, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von Art. 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand grundsätzlich möglich.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**



8.2.4 Schutzgüter Luft und Klima

Bestand:

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand von Obbach. In der Hauptwindrichtung Westen liegt die best. Ortsbebauung. Kleinklimatisch wirksame Grünstrukturen bleiben weitestgehend erhalten. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Flächen löst kurzzeitig Geruchs-, Staub- und Abgasbelastungen aus. Emissionsquellen in der Umgebung (Verkehr) haben lokal begrenzte Wirkung, ohne zu großflächigen Belastungen zu führen.

Prognose der Auswirkungen:

Zusätzliche Luftschadstoffe, über mögliche Heizungs- und Verkehrsabgase hinaus, sind aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Durch den größtenteils zu erhalten Baum- und Gehölzbestand sowie die geplanten, ergänzenden Neupflanzungen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden. Die bestehenden bzw. neu angelegten Gehölzstrukturen sorgen für eine Sauerstoffproduktion und Staubbinding.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima**

8.2.5 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Die Baugebietsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Obbach und werden im unmittelbaren Umfeld geprägt von der bestehenden Bebauung, Verkehrswegen und der sich öffnenden, intensiv bewirtschafteten Feld- und Ackerflur. Das Plangebiet zeigt sich durch die bestehenden Nutzungen ausschließlich anthropogen beeinflusst.

Die neuen Bauflächen gliedern sich an die bestehende Bebauung. Relevante Anhöhen sind im mittelbaren Umfeld nicht vorhanden, sodass keine relevanten weiträumigen Sichtbeziehungen auf die Planfläche existieren.

Vorbelastungen ergeben sich durch die vorhandene Bebauung und eine im Südosten verlaufende Strom-Freileitung. Hinsichtlich seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wird das Plangebiet keiner hohen Wertigkeit zugeordnet.

Prognose der Auswirkungen:

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch neue Gebäude, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Durch die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen sowie der südlichen Ausgleichs- und Ersatzfläche, wird eine Steigerung der landschaftsoptischen Wirkung als Ortsrand erzielt. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze, sorgen für eine adäquate Eingrünung der Bauflächen sowie eine optische Eingliederung der neu geplanten Gebäude. Die westliche Hecke bleibt als Randeingrünung weitestgehend erhalten.



Zusätzliche Einbindungsfunktion übernehmen die im Westen und Süden vorhandenen Obstbäume.

Für verbal-argumentativ verbleibende Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wird der im Zuge der Eingriffsregelung ermittelte Wertpunkteüberschuss herangezogen (sh. Ziffer 3.2.4.2 der Begründung).

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild**

8.2.6 Schutzgüter Fläche und Boden

Bestand:

Der teilweise versiegelte und bebaute Geltungsbereich erstreckt sich am Ortsrand, der hier bereits Beginn der landwirtschaftlich genutzten Feldflur ist. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen oder Kampfmittel sind aufgrund der Bestandsgebäude und der Kriegshistorie möglich. Grundsätzliche Belastungen des Schutzgutes Boden sind zudem aus der Bodenbewirtschaftung im bislang genutzten Bereich ableitbar.

Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches einer geringen Wertigkeit zuzuordnen.

Prognose der Auswirkungen:

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der aber durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Im Bereich der privaten Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt bzw. erhalten. Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung versickerungsgünstiger Beläge) sorgen für den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Damit wird den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entgegengewirkt.

Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Zufahrten, sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden nicht zu vermeiden. Aufgrund der Bestandssituation ist hiervon jedoch eine relativ kleine Fläche betroffen. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden diese minimiert und im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen.

⇒ **Es verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Fläche und Boden.**

8.2.7 Schutzgut Wasser

Bestand:



Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden. Das Oberflächenwasser fließt natürlicherweise, dem Gefälle des Geländes folgend, zum Gewässerlauf des Obbacher Mühlbaches ab, der durch den Ort verläuft.

Grundwasser

Die Textur der Böden ist im Allgemeinen ausreichend durchlässig, um anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Dennoch bilden sie keine eigenständigen Grundwasservorkommen aus. Aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten sind im Bereich der Bauflächen keine nennenswerten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Prognose der Auswirkungen:

Vorbelastungen ergeben sich durch die bestehende Bebauung sowie die versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die bauliche Neuordnung (Abbruch und Neubau) sind diesbezüglich nur geringe Veränderungen zu erwarten. Die durch Versiegelung und Überbauung bedingten Auswirkungen auf Wassersrückhalt und Wasserabfluss, können aber teilweise durch Wasser rückhaltende Maßnahmen oder Versickerung kompensiert werden (z.B. Zisternen).

Verschmutzungen des Grundwassers müssen im Rahmen der allgemeinen rechtlichen Anforderungen vermieden werden. Aufgrund des vermuteten Grundwasserabstands sind jedoch grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasservorkommen zu erwarten.

⇒ **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

8.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Bestand:

Baudenkmale sind im Planbereich bzw. in dessen Umfeld nicht kartiert.

Prognose der Auswirkungen:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß BayDSchG aufgenommen. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

⇒ **keine erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

8.2.9 Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Nach § 39 BNatSchG besonders geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.



8.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Neuordnung des Areals gehen in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) verloren.

Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsge-rechte Einbindung sowie Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Ebenso wird dafür Sorge getragen, dass Teile des Gebietes als offene, versickerungsfähige Bereiche verbleiben.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung, der bestehenden Bebauung und der Größe des Plangebietes, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

8.3 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Zu ermitteln sind

- ⇒ die „Anfälligkeit“ (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- ⇒ das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- ⇒ deren Auswirkungen in Bezug auf die „Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

Wasser/Überschwemmung: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen oder Trinkwasserschutzgebieten.

Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des Dorfgebietes: Besondere Risiken, die von der zugelassenen Nutzung des Areals ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Gewerbebetriebe durch Unfälle sind nicht bekannt. Eine Lagerung oder Verarbeitung gesundheitsgefährdender oder explosiver Stoffe ist nicht vorgesehen.

Georisiken: Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Kampfmittel: Die Eigentümer der beplanten Flächen werden darauf hingewiesen, dass sie im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittlräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet sind. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren.

Altlasten: Für das Areal besteht kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei organoleptischen Störungen/Auffälligkeiten des Bodens sind die Behörden zu informieren.



Verbleibende Auswirkungen:

Keine; für durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben wird innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zum bisherigen Standort, weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen, noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen erhöht.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Plangebietes die derzeitigen Nutzungen erhalten werden, ergeben sich für das überplante Areal kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf seinen ökologischen Zustand. Ein Eingriff in die möglichen Habitate geschützter Vögel, Fledermäuse und Reptilien könnte jedoch vermieden werden.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Vermeidung von Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgüter Bevölkerung und menschliche Gesundheit:

- Hinweis zur Kampfmittelvorerkundung
- **Sicherheitshinweise aufgrund der Nähe einer Stromfreileitung**
- **Lärmreduzierende Festsetzungen bezüglich zulässiger Nutzungen und Betriebszeiten (Landwirtschaft etc.) sowie Einhaltung von Mindestabständen (Parken)**

Schutzgüter Arten und Lebensräume:

- weitestgehender Erhalt der bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen; mit der Pflanzung neuer Gehölze in den entstehenden privaten Gärten wird das Plangebiet durchgrünt und die Standortvielfalt erhöht
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Gutachterliche Relevanzprüfung; artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im Planumfeld heimischen Tier- und Vogelarten; Schaffung einer natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (CEF-Fläche) im Rahmen der Eingriffsregelung

Schutzgut Wasser:

- Festsetzung und Empfehlung zum Wasserrückhalt durch Versickerungsmaßnahmen und zur Errichtung von Zisternen

Schutzgüter Fläche und Boden:

- flächensparende Neuordnung bestehender Bebauung und Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen
- Hinweise zum allgemeinen Bodenschutz bei Baumaßnahmen

Schutzgüter Klima und Luft:

- Festsetzungen zur Bepflanzung privater Flächen zur Verbesserung des Mikroklimas, weitestgehender zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild:

- privates Pflanzgebot für Gehölze innerhalb des Baugebietes



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ nimmt eine Eingriffsfläche von **ca. 1.785 m²** in Anspruch. Dieser Eingriff wurde gemäß der Eingriffsreglung in der Bauleitplanung bewertet. Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis wird am Südrand des Plangebietes kompensiert.

Der Flächennachweis erfolgt unter Ziffer 3 der Begründung.

Die besonders zu schützenden Tier- und Pflanzenvorkommen wurden im Rahmen eines Artenschutzgutachtens ermittelt. Um Gefährdungen von Zauneidechsen, Feldmäusen und Vögeln zu vermeiden oder zu minimieren, werden konfliktvermeidende sowie vorgezogene (Ausgleichs)Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich an der Ortsstraße „Am Sauberg“, ist aktuell durch teils baufällige landwirtschaftliche Hallen, ein leerstehendes und sanierungsbedürftiges Reihenhäuser inklusive der diese umgebenden Freiräume (Garten, Hofflächen, Wege etc.) geprägt. Die angestrebte Neuordnung durch die Eigentümer stellt für die Gemeinde Euerbach einen wichtigen Baustein zur städtebaulichen Weiterentwicklung dar.

Der Standort bietet geeignete räumlich-funktionale Voraussetzungen, um dem angrenzenden Schloßgut Obbach Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Schaffung dringend benötigter Parkflächen zu eröffnen. Gleichzeitig wird durch die geplante Errichtung seniorengerechter Wohngebäude dem bestehenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum Rechnung getragen und das Ortsbild des Gemeindeteils Obbach durch Leerstands-beseitigung und Wiedernutzbarmachung nachhaltig aufgewertet.

Die Erschließung ist aufgrund der bestehenden Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

In der Gesamtbetrachtung stehen keine geeigneten und sinnvollen Alternativflächen hinsichtlich Lage und vorhandener Infrastruktur zur Verfügung.

8.7 Zusätzliche Angaben

8.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Ein zentraler Bestandteil des Monitorings ist die Überwachung der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Zusätzlich sind rechtzeitig vor dem Beginn



von Bauarbeiten, die Festsetzungen zum besonderen Artenschutz verbindlich zu berücksichtigen. **Auch ist die Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, hier insbesondere die Regelungen zu den zugelassenen Betriebszeiten.**

Dabei sind sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die zugehörige Begründung zu beachten. Alle Maßnahmen sind im Einvernehmen mit den **jeweils verantwortlichen Fachbehörden** umzusetzen.

Im Rahmen der Baueingabeplanung ist zu überprüfen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, in Bezug auf die Pflanz- und Begrünungsgebote im privaten Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden.

8.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Ortsrand von Obbach ist die Entwicklung eines kleinen Allgemeinen Wohnbaugebietes sowie eine Neuordnung und Erweiterung des in der Ortslage bestehenden Dorfgebietes (Abriss und teilweise Neuerrichtung von landwirtschaftlichen Hallen), inkl. Schaffung einer Parkfläche durch die Grundstückseigentümer vorgesehen. Zur Weiterentwicklung des Ortes wird hierfür das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sauberg" durchgeführt. Das Planvorhaben liegt teilweise im derzeitigen Außenbereich, am westlichen Rand des Ortes und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,731 ha. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist vorhanden.

Der natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im südlichen Bereich des Plangebiets bereitgestellt. **Aus Lärmschutzgründen muss die Art und der Umfang der baulichen Nutzung im Dorfgebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten und Betriebszeiten beschränkt werden.**

Der Umweltbericht zeigt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens gering erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Die bauleitplanerisch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in potentielle Habitate und Lebensräume von Reptilien, Vögeln und Fledermäuse können durch die festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen natur- und artenschutzfachlich ausgeglichen werden. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen wird den Bauherren aufgrund des Kampfmittelverdachts eine Sondierung empfohlen. **Zusätzlich sind aufgrund der Nähe zu einer Stromfreileitung die Sicherheitshinweise des Leitungsbetreibers zu beachten.**

Nach aktuellem Kenntnisstand und Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen oder dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Gemeinde Euerbach
Simone Seufert, 1. Bürgermeisterin

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

- Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher
- Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 1000
- Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000



Literaturverzeichnis

- **Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg**, Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, 2019
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, Fotos Bestand, 20.02.2025
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, Übersicht Ortsentwicklung Obbach
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung bis 2033
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043, Mai 2025
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Statistik kommunal 2024, Hrsg. März 2025; Euerbach 09 678128
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**, Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, 01.06.2023
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021
- **Bayer. Vermessungsverwaltung**, BayernAtlas, 2025
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**, Stellungnahmen aus laufendem Verfahren
- **Biotopwertliste** zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung. BayKompV, Stand 28.02.2024 (mit red. Änd. vom 31.03.2014)
- **Dipl.-Ing. Architekt BDA Prof. Wolfgang Fischer, Kürnachtalstraße 6b, 97076 Würzburg**, Gestaltungsplan, 11.06.2024
- **Gemeinde Euerbach**, Strukturdaten
- **Gemeinde Euerbach**, wirksamer Flächennutzungsplan
- **KAMINSKY Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth**; Faunistische Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten sowie Potentialeinschätzung für Bodenbrüter und Zauneidechsen, Gemeinde Euerbach, Stand September 2025
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön**, Regionalplan der Region Main-Rhön (3), 30.01.2024
- **Ulfert Frex, Dipl. Geograph, Frensdorf**, Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal, ILEK Oberes Werntal, Mai 2006



ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, usw.)

Sträucher / Heister

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Gemeinde Euerbach, Bebauungsplan "Am Sauberg", GT. Obbach
Bestandsplan



Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden und Biotopwertliste

Schutzgüter mit geringer (bzw. keiner) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1a Leitfaden) - ca. 7.210 m² / 15.645 Wertpunkte (WP)

- ca. 2.030 m² Gebäude-, Asphalt-, Beton- und Pflasterfläche (wasserundurchlässig, versiegelt) - Einstufung als BNT X4, Gebäude / versiegelte Flächen der Siedlungsbereiche, 0 WP
- ca. 250 m² Schotterfläche, befestigt
- ca. 115 m² Privatgarten
- ca. 505 m² Gartenland
- ca. 1.160 m² Grünland
- ca. 15 m² Ruderalflächen
- ca. 470 m² Schnitthecken
- ca. 135 m² Schotterfläche - Einstufung als BNT V12, Verkehrsfläche, befestigt, 1 WP = 135 WP
- ca. 25 m² Wasserfläche - Einstufung als BNT S22, Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer, 1 WP = 25 WP
- ca. 30 m² Kleingrünflächen - Einstufung als BNT P431, Ruderalfläche im Siedlungsbereich, vegetationsarm, 2 WP = 60 WP
- ca. 990 m² Grünland (Weide, Koppel) - Einstufung als BNT G11, Intensivgrünland, genutzt, 3 WP = 2.970 WP
- ca. 250 m² Privatgarten - Einstufung als BNT P21, Privatgärten, strukturarm, 5 WP = 1.250 WP
- ca. 1.235 m² Gartenland - Einstufung als P11, Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung, 5 WP = 6.175 WP

ca. 2.515 m² Siedlungsfläche - Einstufung als BNT X11, Siedlungsbereich Dorfgebiet inkl. Freiräume (Innenbereich), 2 WP = 5.030 WP

Sonstiges

Habitatfunktion Reptilien Lebensraum Zauneidechse, ca. 450 m²

Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1b Leitfaden) - ca. 100 m² / 900 Wertpunkte

100 m² Laubbäume (4 St. x 25 m²) auf Intensivgrünland - Einstufung als B312, Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung, 9 WP = 900 WP

Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real 7.310 m²
- best. Nutzungen (Straßen, Gräben, Mauern etc.)
- Höhenschichtlinien
- Gehölzbestand (außerhalb)
- Bestand Trafostation
- Bestand Strom-Freileitung mit Schutzzonenbereich
- Bestand Versorgungskabel Strom/Telekommunikation

**Bebauungsplan "Am Sauberg",
GT. Obbach**

Bestandsaufnahme

Auftraggeber
Gemeinde Euerbach

Maßstab
1 / 1000

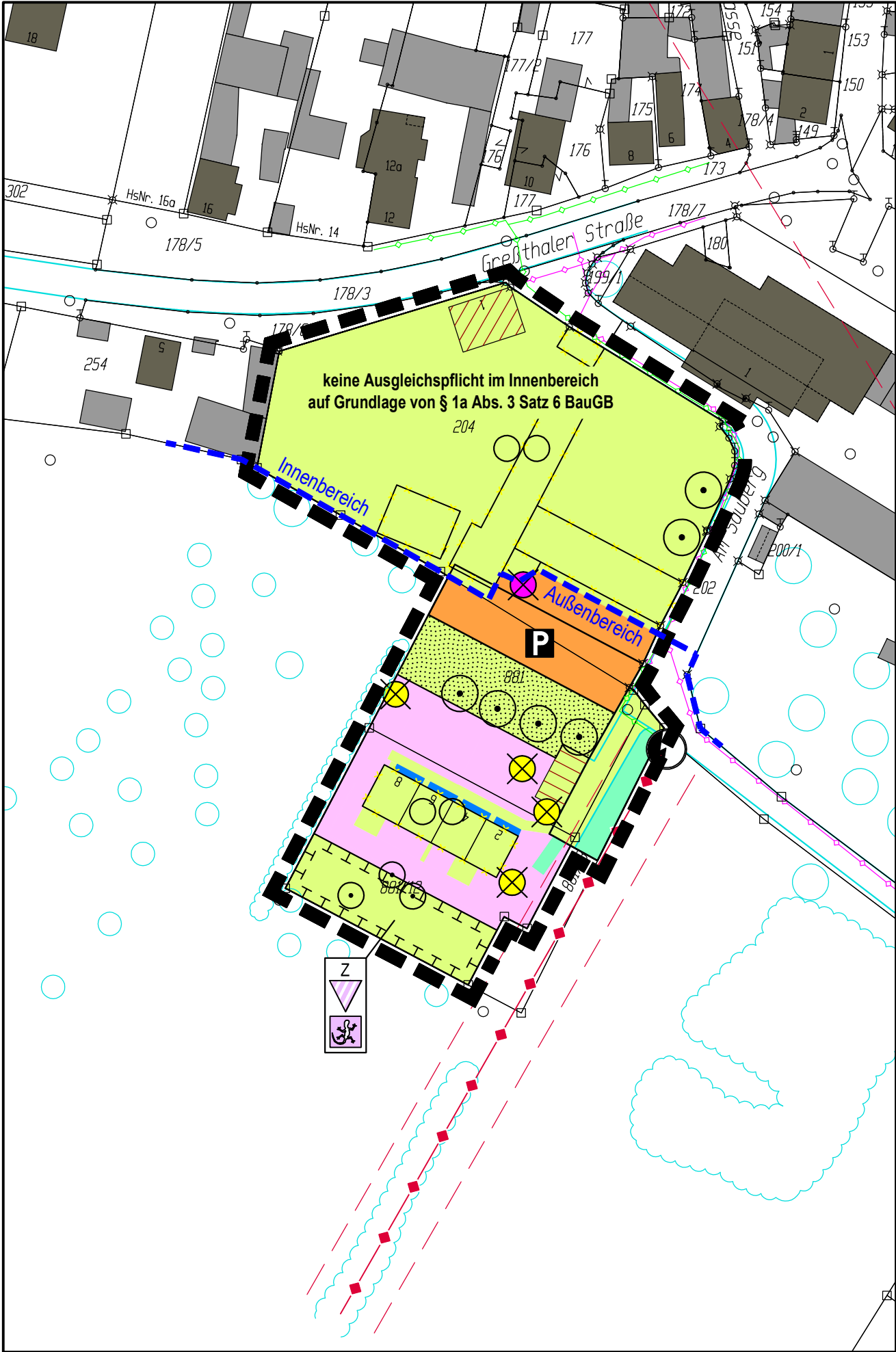
Stand
Juni 2026

Planfertiger

Bautechnik - Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen

Anlage 2
Begründung

Gemeinde Euerbach, Bebauungsplan "Am Sauberg", GT. Obbach
Bewertung Eingriff



Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

Flächen ohne Eingriff - **ca. 5.525 m²**
(kompletter Innenbereich sowie bestehende Asphalt-, Beton-, Pflaster- und Gebäudeflächen, geplante Ausgleichs-/Ersatzfläche)

Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,6 - **ca. 640 m²**

BNT mit geringer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,6

G11 (Intensivgrünland, genutzt)
- **ca. 615 m²**, 3 WP

BNT mit mittlerer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,6

B312 (1 Einzelbaum mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung)
- **ca. 25 m²**, 9 WP

Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,35 - **ca. 1.145 m²**

BNT mit geringer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,35

V12 (Verkehrsfläche befestigt)
- **ca. 135 m²**, 1 WP

P431 (Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm)
- **ca. 30 m²**, 2 WP

P21, P11 (Privatgärten strukturarm, Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung)
- **ca. 880 m²**, 5 WP

BNT mit mittlerer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,35

B312 (4 Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung)
- **ca. 100 m²**, 9 WP

Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Fläche x WP x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

BNT geringe Bedeutung

G11	615 m² x 3 x 0,6 - 5 %	=	1.052 WP
V12	135 m² x 1 x 0,35 - 5 %	=	45 WP
P431	30 m² x 2 x 0,35 - 5 %	=	20 WP
P21, P11	880 m² x 5 x 0,35 - 5 %	=	1.463 WP

BNT mittlere Bedeutung

B312	25 m² x 9 x 0,6 - 5 %	=	129 WP
B312	100 m² x 9 x 0,35 - 5 %	=	300 WP

Gesamt: **1.785 m²** = **3.009 WP**

Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 7.310 m²
- städtebauliche Planung
- gepl. Gebäudeabbruch
- Baumpflanzung / Baumerhalt
- Grünfläche
- Ausgleichs- / Ersatzfläche (multifunktional)
- best. Nutzungen (Straßen, Gräben, Mauern etc.)
- Höhenschichtlinien
- Gehölzbestand (außerhalb)
- Bestand Trafostation
- Bestand Strom-Freileitung mit Schutzzonenbereich
- Bestand Versorgungskabel Strom/Telekommunikation

Besonderer Artenschutz

1:1-Flächenausgleich (CEF-Fläche Zauneidechse)
- **ca. 480 m²**



Bebauungsplan "Am Sauberg",
GT. Obbach

Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Gemeinde Euerbach

Maßstab 1 / 1000
Stand Juni 2026

Planfertiger
**Anlage 3
Begründung**

Bautechnik - Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen