



H

E U E R B A C H

U
E

**BEBAUUNGSPLAN „AM STEIGHOLZ“
MIT 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ALTFELDWEG“ UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ALTFELDWEG II“ FÜR JEWELS EINEN TEILBEREICH
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
EUERBACH**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB;
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

BEGRÜNDUNG

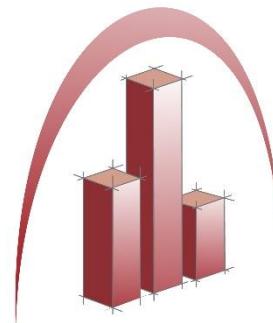
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ausfertigung

Aufgestellt: 27.07.2021 / Geändert: 17.05.2022 / Ergänzt: 18.10.2022

Aufstellungsbeschluss vom: 26.11.2019
Billigungsbeschluss vom: 17.05.2022
Satzungsbeschluss vom: 18.10.2022

Gemeinde Euerbach
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	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes	7
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)	8
1.6 Luftbildausschnitte	8
1.7 Bestandsfotos	9
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	10
1.9.1 Städtebau	10
1.9.1.1 Bedarfsnachweis	14
1.9.1.2 Ortsentwicklung	17
1.9.2 Art der baulichen Nutzung	19
1.9.2.1 Wohnen	19
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung	19
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen	20
1.9.5 Bebauung	20
1.9.6 Eingrünung	20
1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz	21
1.9.8 Artenschutz	22
1.9.9 Klimaschutz	22
1.9.10 Erschließung	23
1.10 Bodenordnende Maßnahmen	26
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	27
1.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange	27
2 GRÜNORDNUNG	28
2.1 Leitbild der Grünordnung	28
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	28
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote	28
2.2.2 Flächenbefestigungen	29
3 HINWEISE	29
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	29
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange	30
3.3 Landwirtschaftliche Belange	31
3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange	31
4 ARTENSCHUTZ	32



4.1	Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen	32
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	33
4.1.2	Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)	33
4.1.3	Zusammenfassung	35
5	EINGRIFFSREGELUNG	35
6	UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	36
6.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	36

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze

Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (7. Änderung) Flächennutzungsplan

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

In seiner Sitzung vom 26.11.2019, hat der Gemeinderat von Euerbach den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Steigholz“ im Gemeindeteil Euerbach gefasst, um nördlich der Baugebietslage „Altfeldweg“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohnbaugebietes im derzeitigen Außenbereich zu schaffen.

Die Gemeinde Euerbach hat sich im Rahmen ihrer Beteiligung an der interkommunalen Allianz Oberes Werntal, in der „Oerlenbacher Erklärung“ dazu verpflichtet, gemeinsam Maßnahmen zur Förderung bzw. Aktivierung der in den Ortschaften gegebenen Innenentwicklungspotenziale zu ergreifen. Seit Beginn der Allianz im Jahr 2008 wurden verschiedene Modellprojekte und Konzepte zur Stärkung der Innenbereiche entwickelt und in konkreten Maßnahmen auch umgesetzt.

Parallel gilt es zum aktuellen Zeitpunkt aber auch, die in diesem Zeitraum stetig angewachsene Baulandnachfrage in allen Gemeindeteilen wieder verstärkt zu beachten. Die in den zurückliegenden Jahren erfolgte Ausschöpfung der Potenziale hat in den Ortschaften dazu geführt, dass der Bauland- oder Grundstücksbedarf im Innenbereich nicht mehr in ausreichendem Maß befriedigt werden kann.



In allen Gemeindeteilen der Gemeinde Euerbach herrscht seit geraumer Zeit eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Anfragen stammen zu einem großen Teil von Ortsbürgern. Euerbach ist eine wirtschaftlich prosperierende Kommune im Umland der Industriestadt Schweinfurt. Die räumliche Nähe führt zu dem Umstand, dass die Gemeinde nicht nur als Gewerbestandort, sondern aufgrund der zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze, auch als Wohnort für die arbeitende Bevölkerung attraktiv ist. Sukzessive wurden in den zurückliegenden Jahren in den Siedlungsgebieten u. a. deshalb zahlreiche Baulücken geschlossen.

Um der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, am Ortsrand von Euerbach ein Baugebiet für Wohnzwecke auszuweisen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich.

Bebauungspläne im Außenbereich, für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, können analog § 13a BauGB im *beschleunigten Verfahren* durchgeführt werden (befristeter § 13b BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer *Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO²* handelt, durch die eine *Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*. Diesem planungsrechtlichen Grundsatz wird durch das Siedlungsvorhaben der Gemeinde Euerbach entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach stellt den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB, im Wege der „Berichtigung“ angepasst (Darstellung von WA-Gebiet).

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Euerbach hat am 26.11.2019 die *Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steigholz“* beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im „beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ (gem. § 13b BauGB).

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 27.07.2021 wurde der vom Planungsbüro ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes vom Gemeinderat Euerbach anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Bauleitplanung entspricht aufgrund des räumlichen Umfanges und der geplanten Art der baulichen Nutzung, den planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 13b BauGB.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022

² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021



§ 13b BauGB wurde ursprünglich vom Gesetzgeber bis zum 31.12.221 (Satzungsbeschluss) befristet. Die Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, wurde jedoch über das Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.06.2021 wieder eingeführt. Voraussetzung ist nunmehr, dass das Verfahren nach § 13b (neu) BauGB, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet, und der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Zum Umgang und mit der Überleitung bereits eingeleiteter Verfahren nach § 13b (alt) BauGB, in Verfahren nach § 13b (neu) BauGB, bestehen aktuell unterschiedliche Rechtsansichten. Im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz, BauGBÄndG 2021 – Mustererlass), wird für laufende Verfahren unter Ziffer 2.5.2. empfohlen, die bereits erfolgten Verfahrensschritte zu wiederholen, sofern ein Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 nicht erfolgen konnte. Vom Bayer. Gemeindetag wird empfohlen, einen Überleitungsbeschluss auf das Verfahren nach 13b (neu) BauGB zu fassen.

Aufgrund der vom Bayer. Gemeindetag empfohlenen Vorgehensweise, hat der Gemeinderat am 11.01.2022 einen Überleitungsbeschluss gefasst. In diesem wurde durch den Gemeinderat Euerbach beschlossen, das Verfahren für den Erlass des Bebauungsplanes „Am Steigholz“, im Sinne der Überleitung nach § 13b BauGB (neu) in der, durch das Baulandmobilisierungsgesetz geänderten Fassung, fortzuführen. Der am 06.12.2019 im Gemeindeblatt bekanntgemachte Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2019, wurde insofern durch den Überleitungsbeschluss bestätigt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 6.960 m² für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen im derzeitigen Außenbereich vorbereitet. Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an den Siedlungsrand von Euerbach, welches „der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung³ oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes⁴ zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen hierfür nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Im südlichen und südöstlichen Übergangsbereich zur bestehenden Ortslage, überlagern die Flächen des Bebauungsplanes die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Altfeldweg“ und „Altfeldweg II“ der Gemeinde Euerbach. Zur Realisierung des Wohnareals „Am Steigholz“, ist die Anpassung (6. Änderung) des Bebauungsplanes „Altfeldweg“ und (3. Änderung) des Bebauungsplanes „Altfeldweg II“ im betroffenen Teilbereich notwendig.

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021

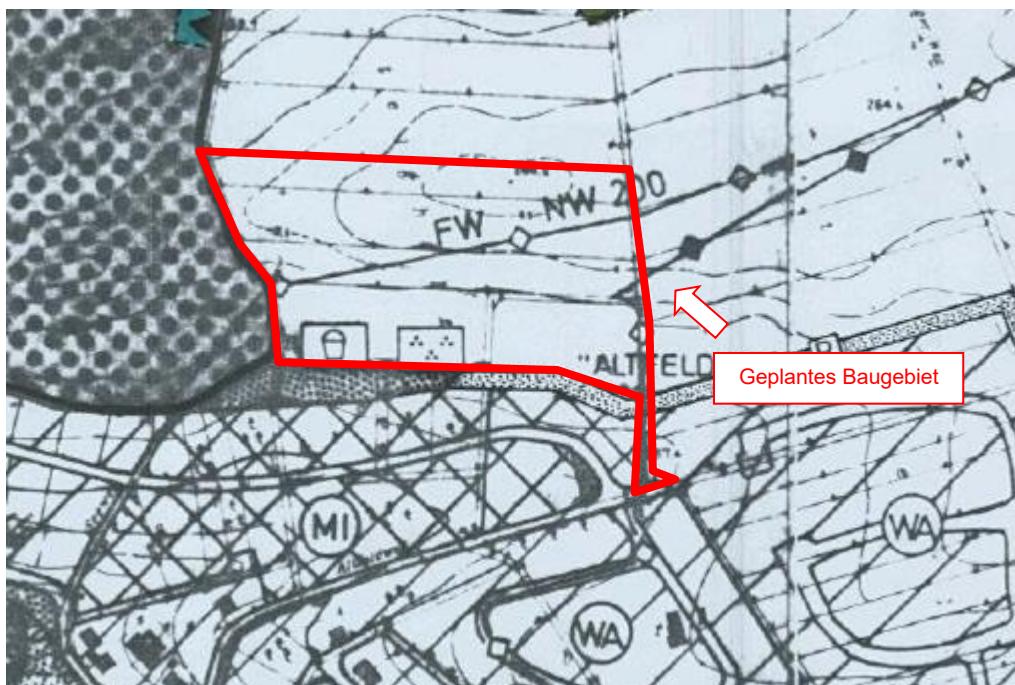
⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021



Der vorliegend beplante Außenbereich liegt im Verbreitungsgebiet des streng geschützten Feldhamsters, sodass auch Belange des Artenschutzes von der Bauleitplanung betroffen sind. Die Lebensraumbeeinträchtigungen des Feldhamsters und ebenfalls betroffener Feldvogelarten, wurden durch ein Fachgutachten ermittelt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP). Die saP enthält Regelungen zu den notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, und legt eine Ersatzfläche zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahme) außerhalb des künftigen Baugebietes fest. Es bedarf hierzu einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG⁵ durch die Regierung von Unterfranken.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Euerbach, ist das Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Euerbach⁶

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße von Euerbach untergeordnete Siedlungs- vorhaben im derzeitigen Außenbereich, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Ortes nicht beeinträchtigt. Im Anschluss an den bestehenden Ortsrand (= MI-Gebiet/WA-Gebiet) erfolgt eine ortsplanerisch sinnvolle und geordnete Weiterentwicklung der Wohnbebauung in nördliche Richtung.

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021

⁶ Quelle: Gemeinde Euerbach

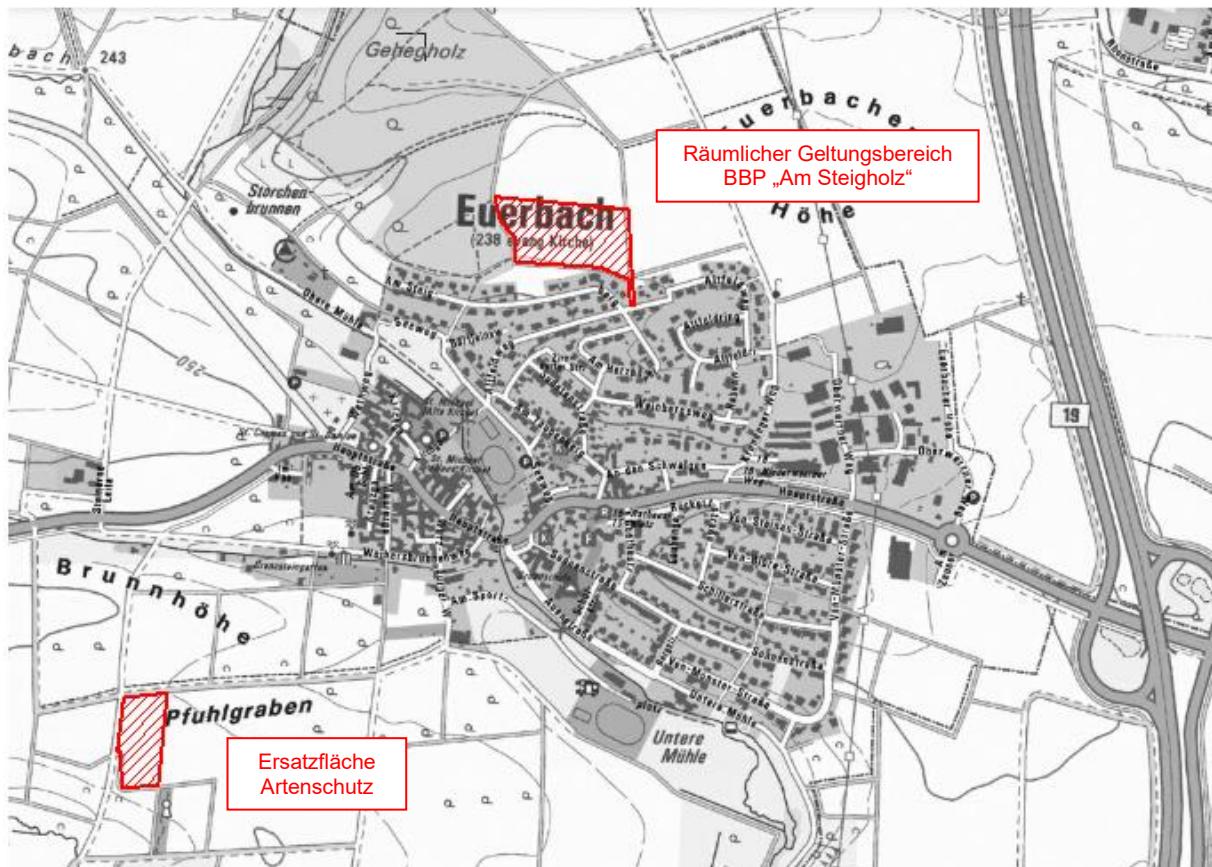


Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird durch Planbeilage (Anlage Begründung) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, im Wege der Bichtigung, ohne eigenes Verfahren angepasst (= 7. Änderung).

1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

- Größe: 2,714 ha (Geltungsbereich 1, Baugebiet)
1,327 ha (Geltungsbereich 2, Ersatzfläche Artenschutz)
- Lage: Geltungsbereich 1:
am nördlichen Ortsrand von Euerbach, im Bereich der Ackerflur „Euerbacher Höhe“
seitlich begrenzt durch
im Osten: Ackerfläche (mögliche Erweiterungsfläche)
im Süden: bestehender Erdweg, dahinterliegend bisheriger Ortsrand - Baugebiet „Altfeldweg“
im Westen: bestehender Erdweg, dahinterliegend Wald (Biotoop)
im Norden: Ackerfläche
Geländehöhen von ca. 260 - 264 m ü. NHN
Mittlere Geländeneigung ca. 3,6 %
- Geltungsbereich 2:
südwestlich des Ortes Euerbach; Flurbereich „Pfuhlgraben“; westlich der Autobahn A 71, ca. 300 m südlich der Bundesstraße B 303, ca. 1,1 km südwestlich des geplanten Baugebietes „Am Steigholz“; Geländehöhen von ca. 245 – 249 m ü. NHN
- Gemarkung: Geltungsbereiche 1 und 2: Euerbach
- Grundstücke: Geltungsbereich 1: Fl.Nrn. 323/1, 323/2 und 1754 sowie Teilflächen Fl.Nr. 1757 und 1760, alle Gemarkung Euerbach
Geltungsbereich 2: Teilfläche Fl.Nr. 1890, Gemarkung Euerbach
- Bestehende Nutzung: Geltungsbereich 1: Ackerflächen, Ortsrandwege, Anwandwege, besteh. Fernwasserleitung
Geltungsbereich 2: Ackerfläche
- Geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Anwandwege, Öffentliche Grünflächen, Rand- und Gebietseingrünung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Ersatzfläche Artenschutz

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Topographische Karte⁷

1.6 Luftbildausschnitte



⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbilder mit Parzellarkarte⁸

1.7 Bestandsfotos⁹



Altfeldweg im Bereich Baugebietszufahrt



Gebietsfläche aus Nordosten

⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁹ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 17.03.2021 und 26.05.2021



bestehender Ortsrand südlich der Gebietsfläche,
Gebietsfläche aus Nordwesten



vorgeschlagener Standort Regenrückhaltebecken,
Bereich „Schäferswiese“

1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)¹⁰

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 Teile 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.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ des Regionalplanes der Region Main-Rhön (RP 3)¹¹ zu beachten.

Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächennutzung im Außenbereich, zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.9.1 und 1.9.1.1 der Begründung).

1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.9.1 Städtebau

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.

¹⁰ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, geändert am 01. Januar 2020

¹¹ Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008, geändert am 03.12.2020



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 zukunftsähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein *Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)*¹² erstellt.

Im Jahr 2019 wurde ein Abschlussbericht über die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal¹³ 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. Der Fokus der Evaluierung lag auf der Beurteilung der baulichen Innenentwicklungsaktivitäten und deren Folgeeffekte, u. a. im Sinne von funktionalen, sozialen oder finanziellen Effekten. Ziel war es, eine aktuelle Einschätzung darüber zu bekommen, wie künftig die Innenentwicklung in der Praxis und als Schwerpunktthema der Interkommunalen Allianz sichergestellt und weiterentwickelt werden kann.

Der Tag der Innenentwicklung findet seit dem Jahr 2012 alle zwei Jahre im September statt und stellt an jeweils zwei Tagen mehrere Beispiele der Innenentwicklung vor. Hier öffnen Bürger ihre Häuser und zeigen aktuellen Anbauten, Umbauten und Neubauten. Es stellen sich auch teilweise am Umbau beteiligte Firmen oder Architekten vor. Auch Gemeinden öffnen am Tag der Innenentwicklung ihre Türen, um zum Beispiel sanierte Rathäuser oder neu gestaltete Dorfplätze zu präsentieren. Zudem gibt es in einem Begleitprogramm, u. a. interessante Vorträge zu Themen der Innenentwicklung, Ausstellungen, Dorfrundgänge und andere innovative Veranstaltungen, wie z. B. eine Bauparty im Jahr 2014 für den Austausch der Bauherren/-innen zum Thema Wohnen im Ortskern.

Die Bauhütte im Ortsteil Obbach der Gemeinde Euerbach, folgt der Idee der historischen Bauhütten für Dome und Münster, in denen ortstypische Konstruktionen und Gestaltungsmerkmale für die Zukunft gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden sollen. Sie wurde im Jahr 2009 etabliert und bot in den ersten Jahren regelmäßige Öffnungszeiten an, bei denen eine Bauberatung in Anspruch genommen und Informationsmaterial sowie ortstypische Baukonstruktionen gesichtet werden konnten. Aktuell ist die Bauhütte nach Absprache geöffnet, u. a. bei Vorträgen. Im Rahmen der Bauhütte Obbach werden jährlich an sechs Terminen kostenlose Vorträge zu verschiedenen Themen der Innenentwicklung angeboten. Die Termine werden hauptsächlich von Bürger/-innen aus der Region angenommen, insbesondere dann, wenn konkretes Interesse für Umbau, Neubau oder Vermarktung eines Objektes besteht. Die vom Allianzmanagement geführte Statistik zeigt, dass im Zeitraum von 2008 bis 2017 insgesamt 861 Personen die Vorträge der Bauhütte Obbach besuchten.

Auch in der Presse wurden die guten Beispiele und Aktivitäten des Oberen Werntals sowie weiterer Gemeinden des Landkreises in diversen Artikeln gewürdigt. Berichte über die Themen der jährlich stattfindenden Vortragsreihe der Bauhütte Obbach fanden neben den Programmankündigungen in den Gemeindeblättern Eingang in

¹² Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf

¹³ Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019, Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp aus Hamburg



die Tagespresse. Insgesamt wurden vom Allianzmanagement im Zeitraum von 2008 bis Ende des Jahres 2017 ca. 510 Artikel über die Innenentwicklung im und um das Obere Werntal zusammengetragen.

Durch das bayernweit einzigartige Modellprojekt FLIZ (Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) wurden alle Baulücken und leerstehenden Gebäude im gesamten Gemeindegebiet erfasst und in einer Datenbank eingespeichert.

Die Gemeinde nutzt ebenfalls die Möglichkeiten staatlicher Förderprogramme zur Innenentwicklung bei den Dorferneuerungen in Obbach und Sömmersdorf. Für die Altorte von Euerbach und Obbach, wurde ein förmliches städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen. Damit können die Eigentümer von Immobilien bei Sanierungen steuerliche Vorteile nutzen.

Der Gemeinderat hat ebenfalls ein eigenes Förderprogramm zur Beseitigung von Leerständen in Euerbach, Obbach und Sömmersdorf beschlossen. Demnach ist ein Um- oder Ausbau, eine Erweiterung, eine Sanierung oder ein Abbruch für einen Ersatzbau für Wohnzwecke im Ortskern förderfähig, wenn das betreffende Gebäude vorher mindestens 6 Monate leer gestanden hat.

Weiterhin bietet die Gemeinde Euerbach sofort nutzbare Bauflächen und Objekte unterschiedlicher Größe, Lage und Infrastruktur über die Immobilienbörse (Informationsportal zur Innenentwicklung im Schweinfurter Land).

Als Ansprechpartner in konkreten Fragen zum Thema Bauen und Sanieren im Dorf haben alle Gemeinden der Leader-Aktionsgruppe Schweinfurter Land so genannte Innenentwicklungslosen ernannt. Sie kümmern sich darum, wenn Gehöfte, Wohnhäuser oder Bauplätze in den Dörfern kaum oder gar nicht genutzt werden. Sie sind Ansprechpartner, wenn sich Kauf- oder Bauwillige für den gewachsenen Dorfkern oder das bestehende Baugebiet interessieren. Sie gehen auf Grundstücks- und Hauseigentümer zu, weisen ihnen beim Verkauf, Sanierung oder Neubau den Weg, sie vermitteln den Kontakt zu den Anlaufstellen im Landratsamt, den Genehmigungs-, Förder- oder Fachbehörden. Sie beraten über mögliche Nutzungen, zeigen Unterstützungsmöglichkeiten auf und wollen zum Nachdenken und Handeln motivieren.

Des Weiteren 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.

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.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen in der Verwaltung insgesamt 99 Bauvoranfragen vor. Hierbei ist festzustellen, dass zumeist Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern gewünscht werden. Um dem regionalen Mangel an altersge-



rechten Wohnangeboten oder öffentlich geförderten Mietwohnungen zu begegnen, sieht sich die Gemeinde vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung jedoch auch in der Pflicht, andere Wohnformen zuzulassen. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan keine bindende Festsetzung bezüglich der zulässigen Hausformen (vgl. Ziffern 3.1.1 – 3.1.4 PlanZV¹⁴). Im gesamten WA-Gebiet ist somit die Errichtung von z.B. Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Daneben wird auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhaus) ermöglicht. Damit leistet die Gemeinde Euerbach ihren Beitrag, für eine kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Zudem ist die Gemeinde Euerbach für eine nachhaltige, flächensparende und organische Entwicklung ihrer Orte auch bereit, ihre noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan zu reduzieren. Mit der weiteren Vorgehensweise im Interesse des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, wird sich die Gemeinde jedoch erst zu gegebener Zeit konkret beschäftigen. Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Größenordnung eine Reduzierung erfolgen kann, soll im Zuge weiterer städtebaulicher Erhebungen fachlich erarbeitet und formuliert werden. Eine dann erforderliche Flächennutzungsplanänderung zur Reduzierung der bisher ausgewiesenen Siedlungsreale, muss den Untersuchungen nachgeschaltet werden.

Der vorliegende Standort wurde mittels einer Baugebietsstudie im Jahr 2018 herausgearbeitet (sh. Ziffer 1.9.1.2). Etwaige Alternativstandorte, die eine stärkere Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur von Euerbach aufweisen und weniger in die freie Landschaft hineinragen, können aufgrund fehlenden Grunderwerbes oder wegen ungünstiger Standortvoraussetzungen, nicht überplant werden.

Die Gemeinde sieht sich vorliegend somit in der Pflicht, neues Bauland im nördlichen Außenbereich von Euerbach zu generieren. Beim Verkauf der Bauparzellen, wird diesen eine Bauverpflichtung auferlegt, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden können.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch ein ausgewogenes Grundstücksangebot, soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass in ländlichen Regionen auch größere Bauplätze nachgefragt werden. Die im Planentwurf dargestellten, jedoch unverbindlichen Grundstücksgrenzen, spiegeln aufgrund der örtlichen Nachfrage eine Bebauung mit Einzelgebäuden wider (sh. auch perspektivische Abbildung der Bebauung im Planentwurf). Die städtebauliche Planung ist jedoch so ausgerichtet, dass die sich in Abhängigkeit von den gewählten Bauformen jeweils benötigten Grundstücksparzellen, jederzeit angepasst werden können. Die verbindlichen Festlegungen zu den Grundstücksabmessungen, werden über die Kaufverträge geregelt.

Da es sich bei den derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen um einen Außenbereich handelt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

¹⁴ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021



1.9.1.1 Bedarfsnachweis

1. Strukturdaten

a) Einwohnerzahlen der Gemeinde

Bei den nachstehenden Einwohnerzahlen handelt es sich um die amtlichen Einwohnerzahlen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung:

Stand	Einwohnerzahlen
31.12.2010	2.965
31.12.2011	2.955
31.12.2012	2.989
31.12.2013	3.002
31.12.2014	3.038
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

Bemerkenswert an der Einwohnerentwicklung ist die Konstanz in Anbetracht der Tatsache, dass keine neuen Wohngebiete in diesem Zeitraum ausgewiesen wurden.

b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für das Jahr 2023 (Zieljahr) eine Bevölkerung von 3.040 Einwohnern. Diese prognostizierte Entwicklung steht jedoch im Widerspruch zu den Feststellungen der Gemeinde, dass die Attraktivität der Gemeinde und die verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum Schweinfurt den aktuellen Bevölkerungsstand festgeschreibt bzw. sich dieser leicht erhöht.

c) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region 3, wird die Entwicklung des Landkreises Schweinfurt als stabil dargestellt. Innerhalb des Zeitraums vom 31.12.2019 bis 31.12.2039 wird für den Landkreis ein Bevölkerungsrückgang von 0,8 % erwartet.

d) 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. Dies Einordnung entspricht dem LEP.

e) 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.

f) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde

Gewerbesteuereinnahmen		sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatzzahlen	
Stand	Betrag	Stand	Anzahl
2020	706.448 EUR	30.06.2019	642
2019	773.905 EUR	30.06.2018	747
2018	640.408 EUR	31.12.2017	589
2017	424.109 EUR	31.12.2016	547



2016	554.125 EUR	31.12.2015	532
2015	433.961 EUR	31.12.2014	505
2014	333.964 EUR	31.12.2013	512
2013	365.921 EUR	31.12.2012	477
2012	386.934 EUR	31.12.2011	430
2011	280.206 EUR	31.12.2010	390
2010	101.798 EUR	31.12.2009	298

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Jun. ²⁾					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	533	529	564	579	747	642
davon männlich	292	281	303	303	417	316
weiblich	241	248	261	276	330	326
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
Produzierendes Gewerbe	96	112	126	137	152	.
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	115	120	.	.	.	139
Unternehmensdienstleister	.	.	57	53	158	46
Öffentliche und private Dienstleister	234	241	259	266	313	306
Beschäftigte am Wohnort	1 264	1 298	1 311	1 302	1 303	1 285

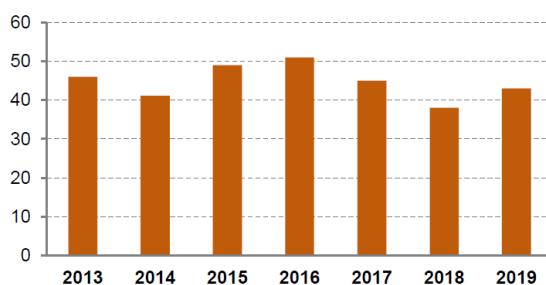
¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

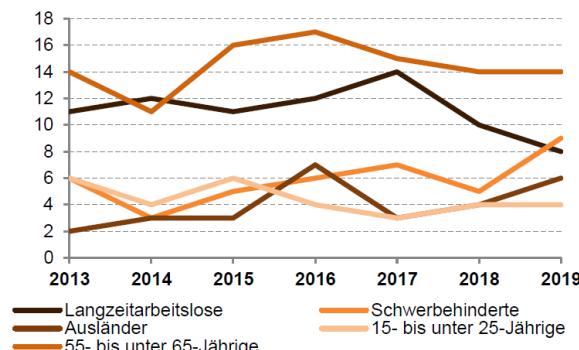
7. Arbeitslosenzahlen seit 2013

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2013	46	11	6	2	6	14
2014	41	12	3	3	4	11
2015	49	11	5	3	6	16
2016	51	12	6	7	4	17
2017	45	14	7	3	3	15
2018	38	10	5	4	4	14
2019	43	8	9	6	4	14

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik¹⁵

2. Flächenpotenziale

a) Allgemeines

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.

¹⁵ Quelle: „Statistik kommunal 2020“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Juni 2021



In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde an der Entwicklung der Flächenmanagementdatenbank mitgewirkt und frühzeitig die Eigentümer der Potenzialflächen angesprochen. Daneben hat die Gemeinde allen interessierten Eigentümern in der Gemeinde eine kostenlose Bauberatung angeboten, die heute über die Dorferneuerungen Obbach und Sömmersdorf bzw. den Landkreis abgewickelt werden.

Als weiterer Baustein wurde in den Gemeindeteilen Euerbach und Obbach bereits 2010 ein städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen. Im Gemeindeteil Sömmersdorf erfolgte diese Ausweisung im Jahr 2017. In den vergangenen Jahren wurden in diesem Zusammenhang steuerliche Bescheinigungen für Sanierungsmaßnahmen in beträchtlicher Höhe ausgestellt. Die Gemeinde hat im Rahmen eines vom Landkreis initiierten Leader-Projekts einen Innenentwicklungslotsen bestellt. Dieser berät Bau- und Sanierungswillige bei allen Fragen rund um die Innenentwicklung. Seit 2013 bietet die Gemeinde ein eigenes Förderprogramm zur Revitalisierung der Altorte an.

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.

**Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal
Bilanz Innenentwicklungspotenziale 2008 - 2017**

Hektar (Flurstücke)		Hektar 2008		Veränderung 2008 bis 2017				Aktivierung		Potenzialflächen Ende 2017						
		Aktiviert: Wohnen	Aktiviert: Mischnutzung Wohnen/Gewerbe	Aktiviert: Gewerbe	Aktiviert: Grün- und Freiflächen	Aktiviert: Sonstiges	Unveränderter Potenzialtyp ohne Aktivierung	Wechsel Potenzialtyp ohne Aktivierung	Aktiviert	Nicht aktiviert	Aktivierungsquote	Neue Potenzialflächen nach 2008 (o. Aktiv.)	Potenzialflächen Ende 2017	Veränderung gegenüber 2008 (absolut)	Veränderung gegenüber 2008 (in %)	
Ausgangsausstand 2008	geringfügig bebautes Grundstück	1,1	0,3				0,8		0,3	0,8	30%	0,2	1,0	-0,1	-10%	
	Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe	0,7	0,5	0,2					0,7		100%	0,0	0,4	-0,7	-100%	
	gewerbL. Brachfläche leerstehend	0,0											0,4	0,4	-	
	gewerbL. Brachfläche mit Restnutzung	0,7						0,1					0,1	-0,6	-88%	
	Hofstelle leerstehend	1,3											0,3	-1,0	-77%	
	Hofstelle mit Restnutzung	1,3	0,9	0,1			0,2	0,1	1,0	0,3	77%		2,6	-4,3	-62%	
	Hofstelle ohne Hofnachfolger	6,9	3,8	0,3	0,1	0,0	0,8	1,8	4,3	2,6	62%		0,3	-0,9	-73%	
	klassische Baulücke	1,2	0,1	0,1	0,7		0,2	0,1	0,9	0,3	73%		6,2	-3,6	-36%	
	leerstehende Infrastrukturreinrichtung	9,8	1,9		1,7		0,0	6,1	3,6	6,2	37%	0,1	0,2	0,0	-100%	
	leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand	0,1					0,1		0,1		100%		0,2	0,0	0%	
	Wohngebäude leerstehend	0,2						0,2					0,0	0,2	0,0	
	Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	4,1	0,8	1,6			1,6	0,1	2,4	1,7	59%	0,1	1,7	-2,3	-57%	
	keine Potenzialfläche in 2008	5,5	2,4	0,0			0,0	2,7	2,5	3,0	46%		3,0	-2,5	-46%	
	Summe	31,5	11,4	2,2	2,6	0,0	0,2	12,6	2,5	16,4	15,1	52%	0,7	15,8	-15,7	-50%

Stand 20.06.2018

Auszug Euerbach¹⁶

Wie aus den vorliegenden Kennzahlen ersichtlich ist, hat die Gemeinde mit ihrer Strategie Erfolg gehabt. Neben der Aktivierung zahlreicher Potentialflächen ist es gelungen, die Außenentwicklung auf gewerbliche Flächen zu beschränken. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen ist seit 1999 nicht mehr erfolgt.

Ein erheblicher Druck zur Schaffung neuer Baugebiete kommt aus der Bevölkerung. Zum einen streben junge Familien aus den Orten nach Wohneigentum, zum anderen ist die Rückkehrwilligkeit früherer Gemeindebürger angewachsen. Bedingt durch die Attraktivität der Gewerbegebiete hat die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Ar-

¹⁶ Quelle: Abschlussbericht Evaluierung



beitsplätze erheblich zu genommen. In der Gemeinde tätige Arbeitnehmer äußern immer wieder den Wunsch, sich mit ihrer Familie in der Gemeinde niederzulassen. Diese Anfragen müssen leider, mangels geeigneter Flächen, abgelehnt werden.

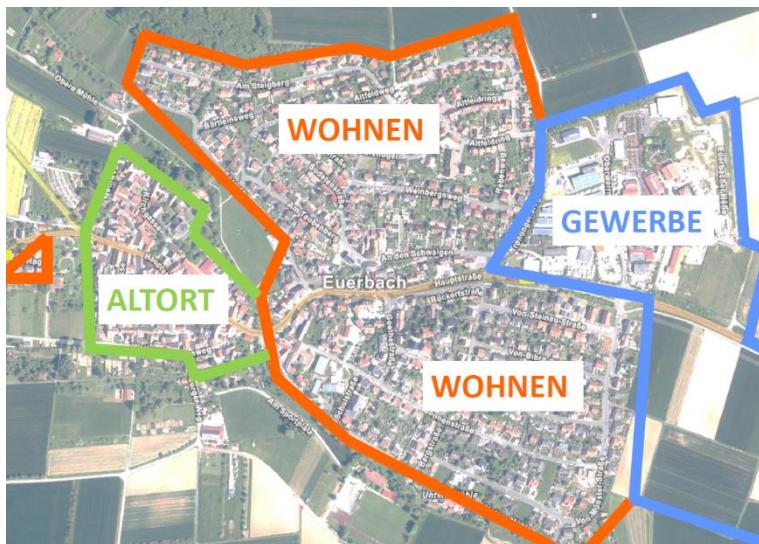
Für die zur Diskussion stehenden Wohngebiete liegen bereits zahlreiche Interessenbekundungen vor. Für die einzelnen Gemeindeteile stellt sich dies wie folgt dar (aufgeführt sind nur Gemeindebürger, rückkehrwillige Gemeindebürger bzw. in der Gemeinde tätige Arbeitnehmer):

Euerbach: 71 Interessenten, davon 45 mit Bezug zur Gemeinde

Obbach: 25 Interessenten, davon 14 mit Bezug zur Gemeinde

Sömmersdorf: 38 Interessenten, davon 24 mit Bezug zur Gemeinde

1.9.1.2 Ortsentwicklung



Übersicht Siedlungsstruktur¹⁷

Euerbach besteht aus - auf den Altort bezogen - nördlich und östlich expandierten Siedlungsarealen. Der Altort wurde hierdurch an den westlichen Ortsrand „gedrängt“. Dieser befindet sich somit in keiner zentralen Lage, sondern in einer Randlage.

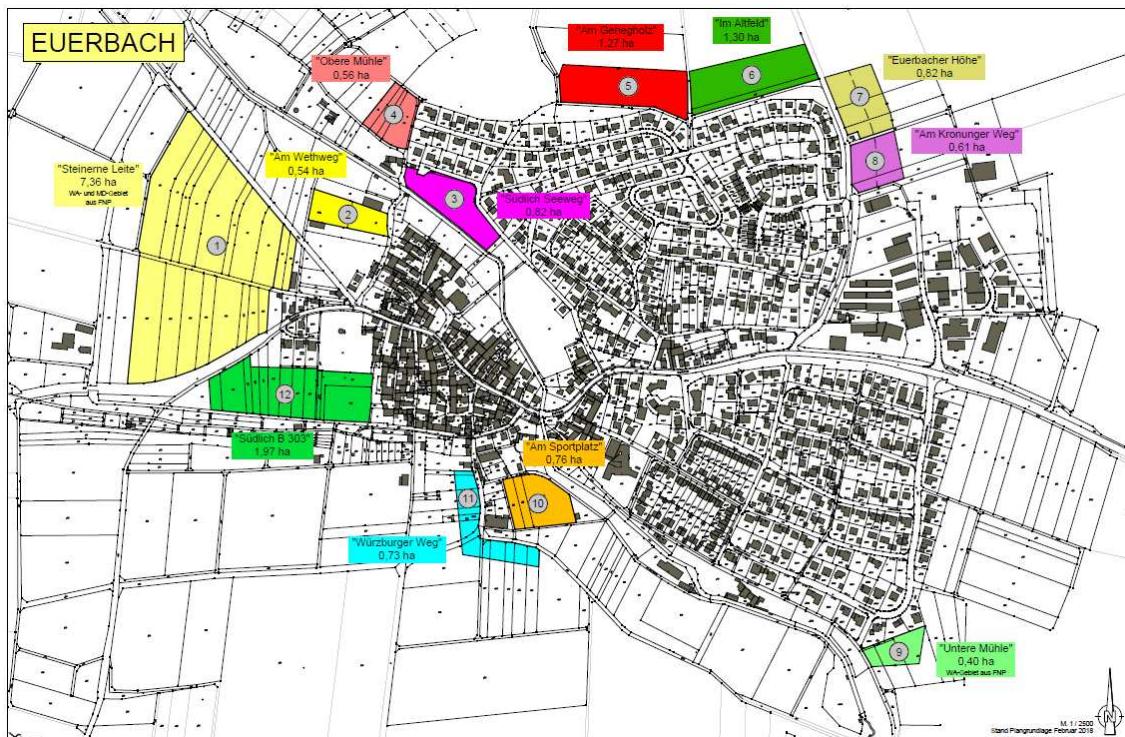
Für die Siedlungsentwicklung von Euerbach bestehen unterschiedliche Einschränkungen und Zwänge hinsichtlich Topographie, Schutzgebiete, Gewässer, Verkehrswege, Verträglichkeiten, sowie vorhandener Freiflächen in geeigneter Größe.

Zur Erkundung von Bauland- und Grundstückspotenzialen wurde für das Gemeindegebiet bereits im Jahr 2018 eine Baugebietsstudie erstellt, auf deren Grundlage u.a. ein begrenztes Gebiet nördlich der Baugebietslage „Altfeldweg“ als geeignet für eine Siedlungserweiterung bewertet wurde (vgl. Abbildung).

¹⁷ Quelle: Bautechnik-Kirchner



Bebauungsplan „Am Steigholz“ mit 6. Änderung Bebauungsplan „Altfeldweg“ und
3. Änderung Bebauungsplan „Altfeldweg II“, Euerbach
- Begründung



Lageplanübersicht Baugebietsstudie Euerbach, November 2018¹⁸

Als Grundlage für die Standortbewertung, wurden maßgebende Kriterien wie verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung, Schutzgebietslagen oder die örtliche Lage herangezogen.

Zusammenfassend wurde erkennbar, dass nahezu sämtliche Wohnareale von Euerbach, sich bereits bis an ihre natürlichen bzw. möglichen Grenzen entwickelt haben, und dass die Ausweisung neuer Baugrundstücke in größerer Anzahl, grundsätzlich nur an wenigen Stellen grundsätzlich möglich ist.



Übersicht Siedlungspotenzial Euerbach¹⁹

¹⁸ Quelle: Bautechnik-Kirchner

¹⁹ Quelle: Bautechnik-Kirchner



1.9.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB, soll 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.

Aufgrund erfolgter Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes sind die Gemeinden bei Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

Den Bestimmungen des § 13b BauGB ist damit Rechnung getragen.

1.9.2.1 Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches können gemäß Planentwurf 28 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern, sowie 1 Grundstück für eine Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhaus, entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 595 – 1.000 m² vorkonzipiert. Damit ist bei einer Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden ein ausgewogenes Grundstücksangebot für Bauwerber möglich. Wie unter Ziffer 1.9.1 erläutert, sind jedoch auch sämtliche sonstigen Hausbauformen zulässig. So kann auch eine Reihen- oder Doppelhausbebauung erfolgen. Die vorgeschlagenen und unverbindlichen Grundstücksgrenzen, können an derartige Bauweisen angepasst werden. Vorliegend erlauben die Festsetzungen auf 1 Grundstück zusätzlich Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhaus). Dieses wurde im Zuge der Bürgerbeteiligung an den nordwestlichen Baugebietsrand verlegt, damit Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung im Weitesten vermieden werden können.

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. So wurde bewusst auf einschränkende Festlegungen für z.B. Dachformen oder Wandhöhen verzichtet, um eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

Der städtebauliche Entwurf gibt dem Nutzer eine klare Straßenzuordnung vor, die den Charakter von Wohnstraßen stärkt. Infolge zusätzlicher Gestaltungsmaßnahmen der Straßen, Wege und Plätze, ergeben sich Möglichkeiten zur optischen Aufwertung der Straßenzüge. Über partielle Baumpflanzungen wird das Areal grüngestalterisch gegliedert.

1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücke festgesetzt. Für 1 Grundstück (Mehrfamilienhaus) gilt eine GRZ von 0,4, um eine gering erhöhte Nutzungsdichte zu gewährleisten.

Für die vorgesehenen Wohngebäude ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Gebäuden mit Erd- und Obergeschossen, bzw. von Erd- mit Dachgeschossen (bei ebenfalls zulässiger I-



geschossiger Bauweise), ermöglicht wird. Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt ein Höchstwert von 0,7. Bei II-geschossigen Bauweisen mit Flach-, Pult- oder flach-geneigten Sattel- bzw. Walmdach, muss über die Höheneinstellung des Gebäudes gewährleistet werden, dass sich aufgrund der künftigen Geländesituation kein drittes oberirdisches Geschoss ergeben kann. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt jeweils der für das Einzelgrundstück maßgebende Straßenrand, welcher durch die Fertigfußbodenhöhe um max. 0,50 m überschritten werden darf. Der Bezugspunkt wurde im Planentwurf markiert.

Mehrfamilienhausbebauung

Um die Diversität der Wohnbauformen zu erhöhen, soll auch ein Einzelareal für eine mögliche Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungsbau) im Baugebiet entstehen. Hierfür wird in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches eine II-geschossige Bauweise, mit zusätzlich zulässigem Staffelgeschoss (SG) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit sind abgestufte Gebäude bis max. 9 m Höhe über Oberkante Fertigfußboden zulässig. Die Geschossflächenzahl beträgt max. 1,2.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine nutzungstypische Bebauung im Sinne einer Allgemeinen Wohnnutzung möglich ist. Weitere Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.1 bis 2.4.2 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

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

1.9.5 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. Dachform und Dachneigung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen.

Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Vor den Garagen oder vor Stellplätzen auf den Grundstücken, muss ein Stauraum von 5 m zum anliegenden Straßenrand freigehalten werden (vgl. Buchstabe B, Ziffern 9.3 und 9.3.1).

1.9.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines ökologischen und durchgrünten Baugebietes.



Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die öffentlichen und privaten Freiflächen.

Die Artenzusammenstellung der potentiellen 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.

1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff, gemäß den Bestimmungen des BauGB nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung, wird deshalb verzichtet.

Die Gemeinde Euerbach sieht sich jedoch auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchaus in der Pflicht, den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gerecht zu werden. Durch die ökologische Konzeption des Baugebietes soll dem soweit als möglich Rechnung getragen werden.

Im Zuge der grünordnerischen Planung werden zahlreiche öffentliche und private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine adäquate Durchgrünung des gesamten Siedlungsareals gewährleisten.

Am nördlichen Baugebietsrand, der im Übergang zur freien Feldflur liegt, tragen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu bei, einen naturnahen Saum aus Gehölzen, Gräsern und Kräutern zu etablieren. Sukzessive sorgen die Strukturen für die Integration des Areals in die unmittelbare Landschaft und stellen im Verbund einen neuen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere dar.

Entlang des Nordrandes ist ein 3 m breiter Grünweg zum Unterhalt des öffentlichen Grünstreifens vorgesehen. Gleichzeitig dient dieser als Puffer zu den anliegenden Ackerflächen, sodass deren Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird.

Die bestehenden Heckenstrukturen und Obstgehölze am Rand der Wohngrundstücke des südlich angrenzenden Baugebietes „Altfeldweg“, bleiben erhalten und fungieren als „Trenngrün“ zwischen Planfläche und bestehender Bebauung.

Die geplante öffentliche Grünfläche am Westrand des Areals, wurde hinsichtlich des Biotops „Wald Steigholz“ konzipiert, um einerseits einen Puffer zur geplanten Bebauungsgrenze zu erhalten, und andererseits eine dem Waldrand vorgelagerte Grüngestaltungsfläche zu erhalten, da der waldrandbegleitende Anwandweg, in Verbindung mit dem im angrenzenden Waldgebiet verlaufenden Fußpfad (mit denkmalgeschützter „Freitreppe“) in den Ortsbereich, eine beliebte Route für Spaziergänger und Wanderer darstellt. Insgesamt erscheint also eine Aufwertung des Ortsrandes nicht nur im Norden, sondern auch im Westen notwendig und auch sinnvoll.

Anders stellt sich die Situation am Ostrand des Baugebietes dar, bei der es zu berücksichtigen galt, dass auf der Grundlage der im Jahr 2018 durchgeführten



Baugebietsstudie, eine Siedlungsausdehnung nach Osten, weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleibt. Wie den Ausführungen unter Ziffer 1.9.1 zu entnehmen ist, erscheint mittelfristig die Erschließung der Fläche zur weiteren Bedarfsdeckung auch notwendig. Sowohl das strassenbauliche als auch das grüngestalterische Konzept wurde deshalb so ausgerichtet, dass ein direkter Anschluss für Straßen und Grundstücke sichergestellt ist. Der künftige Ortsrand soll, im Falle einer Gebietserweiterung nach Osten, dann abschließend festgesetzt und begrünt werden.

1.9.8 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 sind der Feldhamster sowie einige Feldvogelarten. Details hierzu können dem beiliegenden Fachbeitrag (saP) entnommen werden. Südwestlich des Gemeindeteils Euerbach wird eine ca. 1,327 ha große Ersatzfläche für den Lebensraumverlust festgesetzt und feldhamster- sowie feldvogelfreundlich bewirtschaftet.

1.9.9 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. Zum städtebaulichen Einstieg in dieses Thema, soll der vorliegende Bebauungsplan „Am Steigholz“ herangezogen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB ermächtigt Gemeinden, bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen, nicht nur bauliche, sondern auch technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien vorzuschreiben oder zu empfehlen. Die Festsetzungsmöglichkeit erfasst lediglich Neubauten. Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, kann konkret vorgeschrieben werden, welche erneuerbare Energie genutzt werden muss. Zu beachten ist jedoch, dass § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB, keine Rechtsgrundlage für einen Anschluss- und Benutzungzwang darstellt.

Auch sind, gemäß des Rundschreibens des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 27.07.2021, Festsetzungen für einen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser als „Anpassungsmaßnahme“ an den Klimaschutz in der Bauleitplanung, möglich.

Zur Klimaanpassung „vor Ort“, werden deshalb der Bau von Zisternen und ein Verbot von Schottergärten auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Zusätzlich ergeht eine Empfehlung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Haupt- und Nebengebäuden.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 7.4 und 9.4 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie Buchstabe C, Ziffer 23 der Hinweise



1.9.10 Erschließung

Das neue Plangebiet wird verkehrlich über die ausgebauten Ortsstraße „Altfeldweg“ erschlossen. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt auf der Trasse eines Feldweges, der für die landwirtschaftliche Nutzung der Feldflur oberhalb von Euerbach von Bedeutung ist. Die Straßenplanung stellt sicher, dass diese Wegebeziehung auch künftig aufrechterhalten werden kann.

Straßenbau

Als Haupterschließungsstraße dient die Straße A, die an die Bestandsstraße „Altfeldweg“ anbindet und in die nördlich gelegene Baugebietsfläche führt. Sie endet nach ca. 185 m Ausbaulänge, und nimmt dort die bestehende Trasse des Feldweges Fl.Nr. 1760 wieder auf. Von der Straße A zweigen die etwa 175 m langen Erschließungsstraßen B und C ins Baugebiet ab. Beide Straßen münden in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von mind. 8 m. Dort ist ein Wenden mit Pkw- und Lieferwagen problemlos möglich. Für Müllfahrzeuge ist ein Rangieren notwendig, welches über die Flächen der an die Wendeanlagen anschließenden Straßen- und Wegestiche jedoch problemlos möglich ist. Die beiden Wendeanlagen sind über einen 3,50 m breiten Fußweg verbunden, um die fußläufigen Wegebeziehungen innerhalb des Baugebietes zu optimieren. Gleichzeitig dient dieser für Spaziergänger als Anbindung an die Wald- und Feldflur. Alle Erschließungsstraßen erhalten eine Ausbaubreite von 7,50 m. Durch partiell vorgesehene Bauminseln, werden die Straßenzüge beschattet und aufgelockert.

Es ist vorgesehen das Baugebiet als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen. Die verkehrlich somit entstehende „Mischfläche“, steht künftig sowohl für den Fahrverkehr als auch für den Fußgängerverkehr gleichberechtigt zur Verfügung. Im Rahmen der straßenbaulichen Erschließungsplanung sollen optische und bauliche Lösungen für Parken, Fahren und Gehen Einfluss finden. Auf bindende Festsetzungen für die Straßengestaltung im Bebauungsplan wird verzichtet. In Wohngebieten hat sich die Anlage derartiger Straßenräume etabliert, da sich durch die fehlende Aufteilung der Straße die gefahrene Geschwindigkeiten merklich reduzieren.

Am Südrand der Erschließungsfläche, wird der vorhandene Anwandweg aufrecht erhalten. Lediglich im Bereich seiner Anbindung an die Straße A erfolgt eine Verlegung der Trasse, um einen Puffer zu den angrenzenden Bestandsgrundstücken zu erhalten. Der Anwandweg steht somit weiterhin zum Erreichen und zur Bewirtschaftung der Waldfläche im Westen, sowie der Gehölzzone am derzeitigen Baugebietsrand zur Verfügung.

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. Eine aktuell die Baugebietslage durchkreuzende Fernwasserleitung muss umverlegt werden. Der Versorger hat hierzu bereits Bereitschaft signalisiert. Die entwässerungstechnisch erforderliche Regenrückhaltung erfolgt über ein neues Rückhaltebecken im Bereich der „Schäferswiese“. Hierzu muss der Regenwasserkanal in der Ortsstraße „Altfeldweg“ erneuert und größer dimensioniert werden.



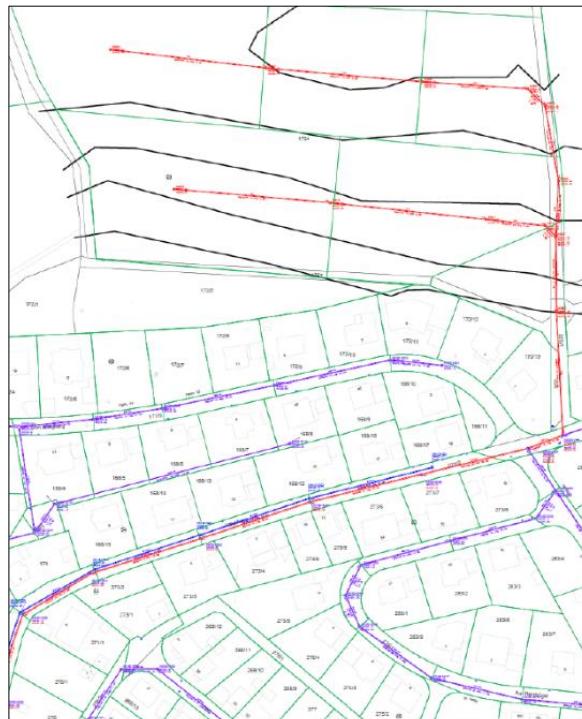
Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Euerbach ist Mitglied im Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden.

Euerbach verfügt über eine Ortskanalisation im Mischsystem. Im Altfeldweg liegen bereits ein Mischwasserkanal sowie ein Oberflächenwasserkanal.

Zunächst wurde geprüft, ob das bestehende Ortsnetz die zusätzliche Wassermenge der neuen Erschließungsfläche noch aufnehmen kann. Hierzu wurde eine hydraulische Überrechnung des bestehenden Netzes durchgeführt. Für die neue Erschließungsfläche wurde ein Wasseranfall von rd. 175 l/s errechnet. Das Berechnungsergebnis zeigt auf, dass der bestehende Mischwasserkanal, durch eine Beaufschlagung mit den Wassermengen aus dem Baugebiet, ab dem Einleitungspunkt bis zur Hauptstraße völlig überlastet wäre. Zudem würde der ebenfalls bereits ausgelastete Sammelkanal in der Hauptstraße noch weiter beaufschlagt.

Unter Beteiligung des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden wurde festgelegt, dass die abwasser-technische Entsorgung im Trennsystem erfolgen muss.

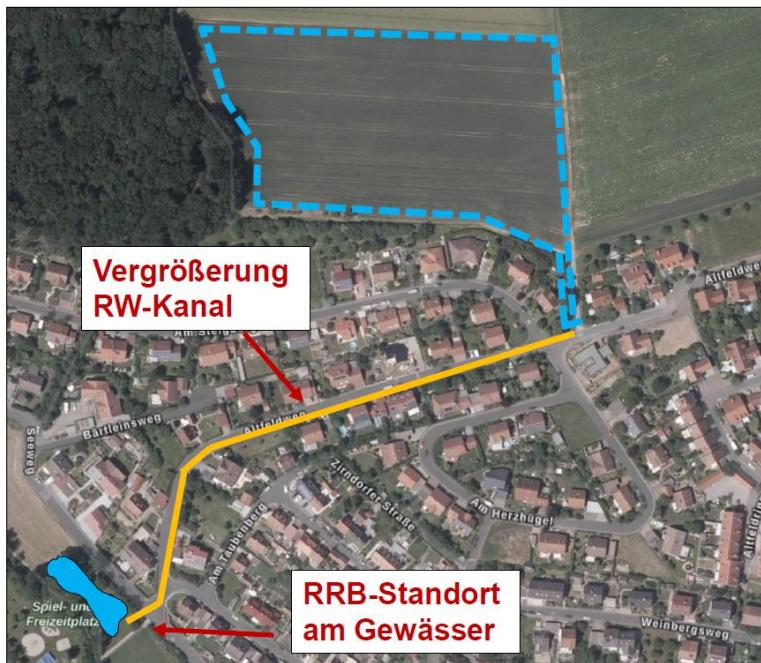


Lageplan Hydraulische Überrechnung²⁰

Zur Realisierung erfolgt die Verlegung getrennter Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser im Bereich der geplanten und vorhandenen öffentlichen Flächen.

Zur Schmutzwasserableitung muss hierfür ein Abwasserkanal errichtet werden, der in der Siedlungsstraße „Altfeldweg“ an das örtliche Kanalnetz (DN 300) angeschlossen werden kann.

²⁰ Quelle: AZV Obere Werntalgemeinden



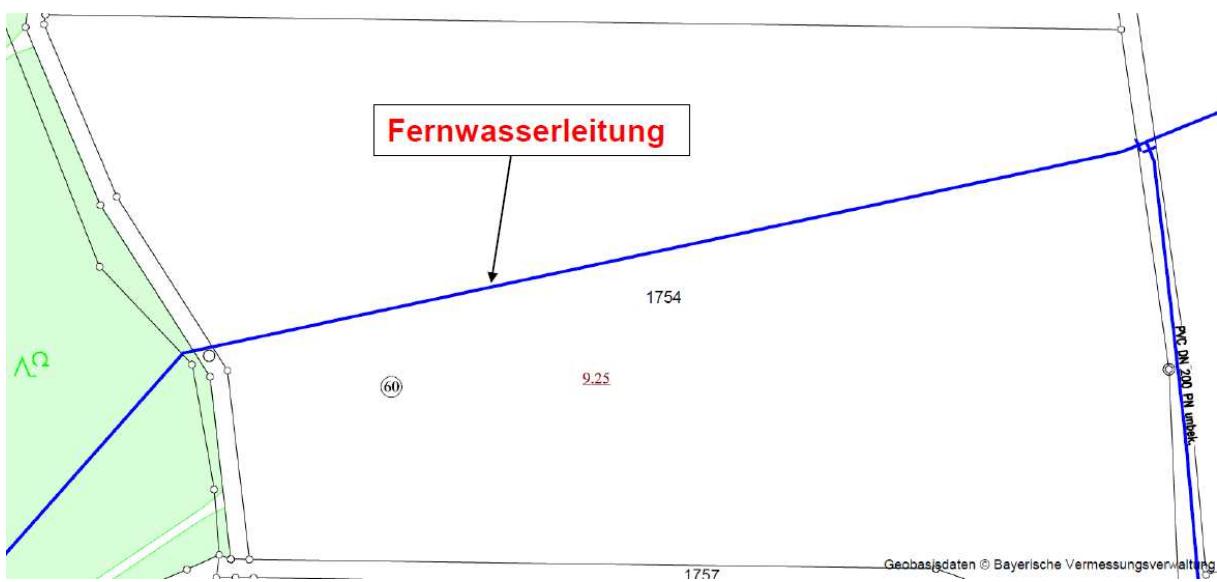
Die Ableitung des über die neuen Baugebietflächen anfallenden Regenwassers, soll über den bestehenden Regenwasserkanal (DN 300) im Altfeldweg erfolgen, der zu diesem Zweck vergrößert wird. Durch die Ertüchtigung des Rohrnetzes, kann ebenfalls die Entwässerung der potenziellen Erweiterungsfläche gesichert werden. Das gesammelte Regenwasser wird zur Zwischenspeicherung einem neuen Regenrückhaltebecken im Bereich der „Schäferswiese“ zugeführt.

Die Dimension der Regenrückhaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens ermittelt. Der gedrosselte Beckenabfluss erfolgt durch Abschlag in den Vorfluter „Euerbach“. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet in den Euerbach wird, rechtzeitig vor dem Beginn der Baugebietseröffnung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt beantragt.

Das komplette geplante Entwässerungskonzept kann dem Planentwurf entnommen werden.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Euerbach ist Mitglied im Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe. Die durch das Baufeld verlaufende Fernwasserleitung (DN 200) wird nach Rücksprache mit der RMG umverlegt. Die Umverlegungsstrasse wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung abgestimmt.



Bestandsplan Fernwasserleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes²¹

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsgebiet sichergestellt. Wasserdruck und Wassermengen sind hierfür ausreichend. Gemäß Auskunft der RMG Poppenhausen, steht im Baugebiet ein Ruhewasserdruck von 2,7 – 2,9 bar zur Verfügung. Damit kann eine ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m³/h gemäß DVGW-Regelwerk W 405 im Normalbetrieb sichergestellt werden.

Strom- und Gasversorgung, Fernmelde- und Telekommunikationseinrichtungen

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

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 Kabel Deutschland.

Die für das Baugebiet notwendigen Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Die Versorgungsunternehmen wurden am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In diesem Zuge erteilte Leitungsauskünfte wurden nachrichtlich übernommen. Die konkrete Maßnahmenabstimmung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die tiefbautechnische Erschließung des Baugebietes. Für die Stromversorgung des Baugebietes ist gemäß Information durch die ÜZ Mainfranken, die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger wurde hierfür ein Standort in der am Nordrand geplanten Randgrünfläche festgelegt. Dieser wurde im Bebauungsplan als „Versorgungsfläche Elektrizität“ festgesetzt.

1.10 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

²¹ Quelle: RMG Poppenhausen



Alle für die Realisierung des Erschließungsgebietes „Am Steigholz“ benötigten Grundstücksflächen, einschließlich der artenschutzrechtlichen Erdsatzfläche, befinden sich im Besitz der Gemeinde Euerbach.

Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

1.11 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, Kreisbrandrat
- 7) Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
- 8) Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend, Familie und Senioren
- 9) Kreisjugendring Schweinfurt
- 10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 11) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 12) Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg
- 13) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 14) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
- 15) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 16) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- 17) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 18) Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 19) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 20) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
- 21) ÜZ Mainfranken, Lülsfeld
- 22) Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
- 23) PLEdoc GmbH, Essen
- 24) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- 25) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden
- 26) Bundesnetzagentur, Berlin
- 27) TransnetBW, Stuttgart
- 28) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Niederwerrn, Gemeinde Poppenhausen, Gemeinde Geldersheim, Gemeinde Wasserlosen, Markt Sulzthal

1.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im derzeitigen Außenbereich. Kurz- oder mittelfristig geeignete Potenziale für eine Innenentwicklung sind in Euerbach nicht vorhanden. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden 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 abzuwegen. 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 Wohngebietsentwicklung im Außenbereich, wurden unter den Ziffern 1.9 und 1.9.1 der Begründung dargelegt.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, 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, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Randeingrünung, Straßenbegleitgrün) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanz- und Saatgebote tragen zur Einbindung des Planbereiches in die freie Landschaft Sorge. Die künftigen randlichen Strukturen, übernehmen zudem Funktionen als Wind- und Emissionsschutz (Landwirtschaft) sowie als Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleintiere.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planfenster des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“).

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Privatgrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je Einzelgrundstück die Anpflanzung mind. 2 Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebräuchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

- Details sh. Ziffer B.7.3 und B.7.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Öffentlicher Straßenraum / Straßennebenflächen

Im Bereich der Erschließungsstraßen werden punktuell Pflanzbindungen für



Laubbäume mit etwaiger Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung des Straßenzuges. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßenbaumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten, werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten wurden der Artenauswahlstabelle beigefügt (sh. Anlage Begründung).

Im Übrigen sind die straßen- bzw. wegbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat, Staudenbepflanzung).

- Details sh. Ziffer B.7.1 und B.7.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Randeingrünung

Am Nordrand des Baugebietes, werden Pflanzgebote für die Anlage dreireihiger Baum-/Strauchhecken, sowie Ergänzung durch hochstämmige Wildobstbäume festgesetzt. Die Pflanzungen schirmen das geplante Baugebiet zur angrenzenden Feldflur hin ab und sorgen für die landschaftliche Einbindung des Siedlungsareals. Im Besonderen die geschlossenen Heckenstrukturen übernehmen dabei auch Funktionen als Windschutzwand, sowie als Schutz gegen landwirtschaftliche Staubausschlüsse aus dem Umfeld des Baugebietes. Die Randsäume und unbepflanzten Bereiche werden mit einer Extensivrasenmischung eingegrünt. Geeignet ist die Einsaat einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut), um die Artenvielfalt zu erhöhen. Aufgrund der geplanten Ausprägung sowie ausreichender Entwicklungsbreite, wird durch die Randeingrünung sukzessive ein natürlicher und wertvoller Lebensraum für zahlreiche Pflanzen, Vögel, Kleintiere und Insekten geschaffen. Damit werden wichtige Zielsetzungen, im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz, im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt.

- Details sh. Ziffer B.7.2.1 bis B.7.2.3 der Bebauungsplanfestsetzungen

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 soll 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.

- sh. Ziffer B.7.4 und C.19 des Bebauungsplanes

3 HINWEISE

3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden von der Gemeinde Euerbach erbracht.



In der Pflicht der Kommune stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Grünflächen.

3.2 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).

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 Rückstauebene 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 Baumaßnahme 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.

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 Puplikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www bestellen.bayern.de>
- weitere Hinweise sh. Ziffer C.11 des Bebauungsplanentwurfes

Für die Einleitung des Regenwassers in den Euerbach, muss rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt eingeholt werden.

Starkregenereignisse

Wild abfließende Wässer bei Starkniederschlägen, werden nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet. Das Außeneinzugsgebiet oberhalb des Geltungsbereiches des geplanten Baugebietes „Am Steigholz“ (Hochpunkt) fällt topographisch nach Norden. Mit einem erhöhten Wasseranfall aus dem Außeneinzugsgebiet, ist daher nicht zu rechnen.



Der bestehende Wegseitengraben am Erdweg Fl. Nr. 1757 (südlich des Geltungsbereiches), wird auch weiterhin zur Entwässerung erhalten. Dieser leitet auftretendes Regenwasser vor der bestehenden Ortslage ab. Die Entwässerung der Straßen-, Dach- und Hofflächen innerhalb des geplanten Baugebietes, erfolgt über Straßenabläufe, in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal. Durch grünordnerische private und öffentliche Gestaltungsfestsetzungen werden zusätzlich Maßnahmen ergriffen, um oberflächig abfließendes Regenwasser weitestgehend gering zu halten. Bei der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen wird darauf hingewirkt, dass ein schadloses Ableiten von Niederschlagswasser, auch bei Starkregenereignissen, soweit als technisch möglich gewährleistet werden kann.

Weiterer Regenrückhalt und somit eine Reduzierung des realen Oberflächenwasserabflusses, erfolgt auf den Privatgrundstücken durch die dort festgesetzten Zisternen (je Grundstück mind. 9 m³).

In der Gesamtbetrachtung besteht somit kein real erkennbares Erfordernis, für zusätzliche Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen.

3.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB²², für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle ans Baugebiet angrenzenden Felderschließungswege werden weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

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

Die artenschutzrechtliche Ersatzfläche, ist feldhamster- und feldvogelfreundlich zu bewirtschaften. Das Bewirtschaftungskonzept (streifenförmiger Mischanbau; „3-Streifen-Modell“) des Artenschutzgutachtens, ist hierzu verbindlich zu beachten (sh. Ziffer 4.4 Nr. 2 des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Durch die zulässige Bauweise mit unterschiedlicher Geschoßanzahl, ist die Errichtung von unterschiedlich hohen Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander möglich.

Zur Vermeidung von erheblichen Rauchgasbelästigungen aus benachbarten Kaminen, wurde, ein Hinweis zur Lage von Lüftungsöffnungen aufgenommen (vgl. Buchstabe C, Ziffer 22 des Bebauungsplanes).

Um maßgebliche Geräuschbelästigungen durch Luft-Wärmepumpen zu vermeiden, wird auf das Merkblatt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des LfU Bayern hingewiesen (vgl. Buchstabe C, Ziffer 21 des Bebauungsplanes).

²² Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2019



Verkehrslärm:

Das geplante Baugebiet „Am Steigholz“ liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrs wegen. In östlicher Richtung verlaufen, teilweise abgeschirmt, in einer Entfernung von ca. 710 m bis ca. 750 m die Autobahn A 71 und die Bundesstraße B 19. Im Norden führt die Kreisstraße SW 10 (nach Kützberg) in einem Abstand von ca. 700 m vorbei. Im Vergleich zur vorhandenen Wohnbebauung im WA-Gebiet „Altfeldweg II“, rückt das neue Plangebiet nicht näher an die A 71 und die B 19 heran.

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005-1²³ (Schallschutz im Städtebau), konkretisiert. Darin sind als Orientierungswerte für Schallemissionen durch Verkehrslärm im WA-Gebiet am Tag (6-22 Uhr) 55 dB(A), und nachts (22-6 Uhr) 45 dB(A) festgelegt. Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen werden zusätzlich zu den Orientierungswerten der DIN 18005-1, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV²⁴ (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) angegeben, die im Rahmen einer Abwägung herangezogen werden können.

Gemäß einer überschlägig durchgeföhrten Lärmberechnung durch die Untere Immissionsschutzbehörde, betragen die Beurteilungspegel am nordöstlichen Rand des Plangebietes (Obergeschoß), *tags 51,4 dB(A) und nachts 45,4 dB(A)*.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Rahmen der konservativen Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen, die für ein WA-Gebiet empfohlenen Orientierungswerte (55/45 dB(A), Tag/Nacht) am Rand des geplanten Baugebietes „Am Steigholz“ eingehalten werden.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Für das Planungsgebiet wurde bereits im Vorfeld, im Frühjahr 2021, eine Untersuchung zum speziellen Artenschutz (saP)²⁵ durch das Büro Fabion GbR, Würzburg, durchgeführt. Insbesondere werden artenschutzrechtliche Belange durch das Vorkommen des Feldhamsters berüht.

Um die aktuelle Besiedlung durch Feldhamster zu prüfen, wurde das Gelände begangen. Feldhamsterbaue oder andere Anzeichen dafür, wurden in diesem Rahmen zwar nicht festgestellt, jedoch wird auf der Grundlage von aus dem Jahr 2017 stammenden Feldhamsternachweisen, der Geltungsbereich als Teil der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldhamster, im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG eingestuft.

Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Planungserfordernisse, wurden im Rahmen der saP ermittelt.

Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen oder andere Reptilien fehlen im Plan gebiet vollständig. Eine Betroffenheit dieser Artengilde kann somit ausgeschlossen

²³ DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Teil 1, Mai 1987 und Juli 2002

²⁴ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020

²⁵ Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan „Am Steigholz, Gemeinde Euerbach, i.d.F. vom 29.06.2021, FABION GbR, Naturschutz-Landschaft-Abfallwirtschaft, Winterhäuser Str. 93, 97084 Würzburg



werden. Für Feldvögel, oder andere Arten der Agrarfauna, ist das Areal aufgrund von Waldbestand und Bebauung auf zwei Seiten des Geltungsbereiches, nur eingeschränkt geeignet. Bei den Begehungen wurden keine Feldvögel, Feldhasen oder andere Arten im Plangebiet beobachtet. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten, oder gehölzbrütende Vogelarten, sind ebenso nicht betroffen. Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können ausgeschlossen werden.

Da mit der Erschließung und Bebauung des Gebietes, der Verlust von potentiellm Feldhamsterlebensraum einhergeht, ist die Gemeinde Euerbach bereits frühzeitig bemüht, im Wege einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Baurecht auf den vorgesehenen Flächen zu schaffen.

Im Rahmen der fortgeschriebenen saP, wurden folglich

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten
- und die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

geprüft.

Die aktuelle saP vom 06.12.2021, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Steigholz“ mit 6. Änderung des Bebauungsplanes „Altfeldweg“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altfeldweg II“, für jeweils einen Teilbereich, und wurde den Unterlagen beigefügt.

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 – V4).

- Baufeldbeschränkung auf die nutzungsbedingte Fläche innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (V1).
- Verwendung von insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist (V2).
- Gehölzerhalt am Südrand des Baugebietes. Sofern eine Rodung unvermeidbar ist, darf diese nur im Zeitraum vom 01.10. – 28./29.02. erfolgen bzw. wenn zuvor eine Vogelbrut fachgutachterlich ausgeschlossen wurde (V3).
- Vor Baubeginn fachgutachterliche Kontrolle des Bebauungsplangeltungsbereiches auf Feldhamsterbaue; ggf. fachgerechte Umsiedlung mit anschließender Schwarzbrache (V4).

Details zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung siehe Ziffer 4.2 des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung B-Plan „Am Steigholz“ der Gemeinde Euerbach vom 06.12.2021 (sh. Anlage Bebauungsplan).

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Für das Vorhaben muss eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erwirkt werden. Daher sind Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der Feldhamster notwendig (FCS-Maßnahmen).



Trotz Kontrolle des Eingriffsgebietes vor den Bauarbeiten und ggf. einer fachgerechten Umsiedlung betroffener Feldhamster bzw. eines Aufschubs des Baubeginns, kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters nicht ausgeschlossen werden. Insofern ist eine Kompensationsmaßnahme erforderlich. Derartige Maßnahmenflächen müssen hinsichtlich ihrer Lage und Größe die fachlichen Voraussetzungen für die betroffene Art erfüllen.

Durch eine feldhamsterfördernde Bewirtschaftung von Ackerflächen, die während der gesamten Aktivitätsphase des Feldhamsters ausreichend Deckung und Nahrung bietet, kann dann den Lebensraumanforderungen dieser Art entsprochen werden. Von den Maßnahmen profitieren auch die Vogelarten der offenen Feldflur, u.a. da die Anlage von Blühstreifen integriert wird.

Als Ersatzfläche für den durch den Bebauungsplan bedingten Lebensraumverlust für Feldhamster, wird eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1890, Gemarkung Euerbach, in den Bebauungsplan integriert und festgesetzt. Die Fläche liegt etwa 1,1 km südwestlich des geplanten Baugebietes, in etwa 300 m Entfernung von der Bundesstraße B 303.

Geltungsbereich 2, artenschutzrechtliche Ersatzfläche, Größe 1.327 ha



Luftbild mit ALKIS-Flurkarte²⁶

²⁶ Quelle: RMG Poppenhausen



Einzelmaßnahmen:

- (1) Streifenförmiger Mischanbau von Blühstreifen/Luzerne/Getreide gem. Bewirtschaftungskonzept
- (2) Monitoring nach zwei, fünf und acht Jahren
 - Details sh. saP (Anlage Bebauungsplan)

4.1.3 Zusammenfassung

Gemäß dem gutachterlichen Fazit, kann durch die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung der Ersatzfläche, eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldhamstervorkommen ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht liegen die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG vor.

Die Gemeinde sieht zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben, die im Plangebiet "An Steigholz" vorgesehene Wohnnutzung zu realisieren. Aufgrund der überdurchschnittlich guten, überörtlichen Anbindung nach Fertigstellung der A 71, hat die Attraktivität von Euerbach deutlich zugenommen.

Die Gemeinde Euerbach hat sich in den zurückliegenden Jahren ausschließlich auf eine Innenentwicklung konzentriert und in diesem Rahmen zahlreiche Baulücken und Leerstände beseitigt. Zum jetzigen Zeitpunkt muss aber festgestellt werden, dass diese Potenziale erschöpft sind, und somit der hohen Baulandnachfrage durch die Entwicklung eines Wohngebietes im Außenbereich entsprochen werden muss. Der hierfür vorgesehene Standort wurde in Folge einer Baugebietstudie im Jahr 2018 ermittelt. Alternativen hierzu sind aufgrund verschiedener Faktoren derzeit nicht vorhanden. Der vorhandene Korridor aus Ackerflächen, zwischen Planungsgebiet und A 71, wird durch das Bebauungsplangebiet nur geringfügig verkleinert, so dass hier auch weiterhin von einer durchgehenden Besiedlung durch Feldhamster ausgegangen werden kann.

Durch die Ersatzmaßnahmen im gleichen Teilverkommen, wird der Verlust des potenziellen Feldhamsterlebensraumes kompensiert. Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Teilverkommens wird somit vermieden. Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Von den Schutzmaßnahmen für den Feldhamster profitieren auch die betroffenen Feldvogelarten.

5 EINGRIFFSREGELUNG

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung, ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.



Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz reduziert.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe Entwicklung gewährleistet. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird dem bauleitplanerisch verursachten Eingriff soweit als möglich begegnet.

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steigholz“ mit 6. Änderung des Bebauungsplanes „Altfeldweg“ und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altfeldweg II“, für jeweils einen Teilbereich, wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlägiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten und öffentlichen Grundstücksbereich. Diesen wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung sowie die grünordnerischen Festlegungen soweit als möglich begegnet.

Aufgrund älterer Nachweise im Umfeld und der für Feldhamster sehr günstigen Bodenverhältnisse, handelt es sich bei dem Plangebiet um Lebensraum dieser europarechtlich geschützten Tierart. Auf Basis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden verschiedene Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die im Rahmen der Bauleitplanung bzw. bei der Verwirklichung des Plangebietes realisiert bzw. beachtet werden müssen. Für den Lebensraumverlust wird eine Ersatzfläche außerhalb des Baugebietes bereitgestellt. Aufgrund der Lage der Ersatzfläche außerhalb des räumlichen Zusammenhangs (350 m), ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig. Diese ist rechtzeitig bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zu beantragen. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung des Neubaugebietes „Am Steigholz“ möglich.

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG, 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. Gleichermaßen gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.



Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohnaugebiet **nicht** erreicht ($18.760 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ GRZ} + 1.000 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ} = \text{ca. } 6.966 \text{ m}^2$).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Euerbach
Simone Seufert, 1. Bürgermeisterin

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze

Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (7. Änderung) Flächennutzungsplan



ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

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

Bäume

(* = Straßenbaum)

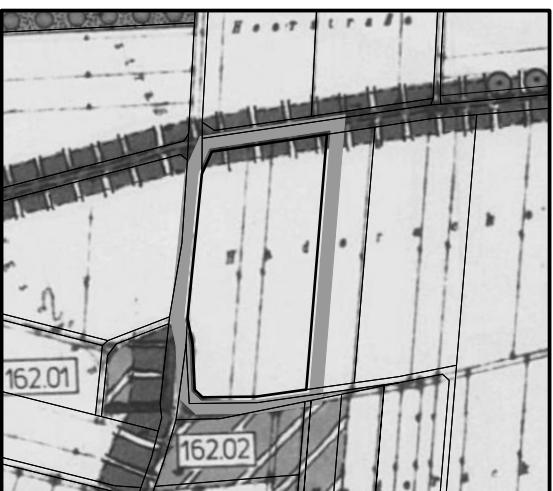
Acer campestre - Feldahorn
* Acer campestre 'Elsrijk'
* Acer monspessulanum - Französischer Ahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
* Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
* Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
* Fraxinus excelsior 'Diversifolia'
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
* Tilia cordata 'Greenspire' – Amerikanische Stadtlinde
* Tilia cordata 'Rancho'

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

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



EUERBACH

Planzeichenerklärung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
WA

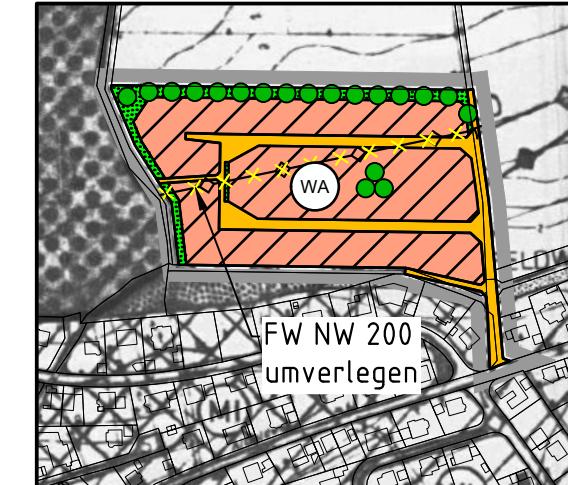
1.2 Straßenverkehrsflächen

1.3 Öffentliche Grünflächen

1.4 Durchgrünung der Bauflächen

1.5 Randeingrünung der Bauflächen

Berichtigung (7. Änderung) des Flächennutzungsplanes



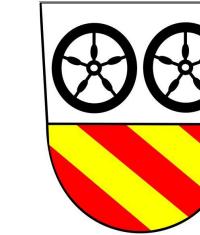
EUERBACH

1.6 Ersatzfläche Artenschutz

1.7 Hauptversorgungsleitung Wasser

1.8 Berichtigungsbereiche

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK Januar 2019



H
R
B
A
C
H
E
U
E

**BERICHTIGUNG (7. ÄNDERUNG)
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE EUERBACH**

IN VERBINDUNG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN

"AM STEIGHOLZ"

MIT 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ALTFELDWEG"
UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ALTFELDWEG II"
FÜR JEWELLS EINEN TEILBEREICH,
GEMEINDETEIL EUERBACH

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Steigholz" mit 6. Änderung des Bebauungsplanes "Altfeldweg" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altfeldweg II" für jeweils einen Teilbereich, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Gemeinde Euerbach hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.10.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Steigholz" mit 6. Änderung des Bebauungsplanes "Altfeldweg" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Altfeldweg II" für jeweils einen Teilbereich, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Euerbach, den

.....
Simone Seufert (1. Bürgermeisterin)

(Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Euerbach, den

.....
Simone Seufert (1. Bürgermeisterin)

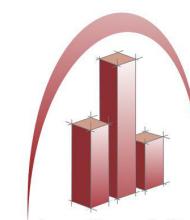
(Siegel)

**Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes
"Am Steigholz" mit 6. Änderung des Bebauungsplanes
"Altfeldweg" und 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Altfeldweg II" für jeweils einen Teilbereich**

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

.....



Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Raiifelsenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel.: 09725 / 99403-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 27.07.2021 Geändert: 17.05.2022 Ergänzt: 18.10.2022

M. 1 / 5000