



# EUERBACH

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM WEIHERGRABEN II“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SÖMMERSDORF

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

**Entwurf**

Aufgestellt: 30.04.2025 / Geändert: 25.11.2025

Aufstellungsbeschluss vom: 10.12.2024

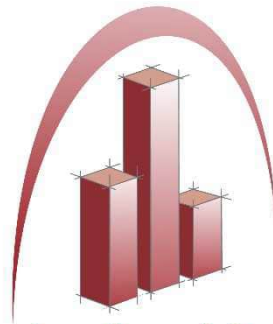
Billigungsbeschluss vom:

Satzungsbeschluss vom:

Gemeinde Euerbach, Gemeindeteil Sömmersdorf

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
<b>1 ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren	4
1.2 Planungsauftrag	5
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes	6
1.5 Übersichtspläne	8
1.6 Luftbildausschnitt	9
1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	9
1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	10
1.8.1 Städtebau	10
1.8.1.1 Bedarfsnachweis	11
1.8.1.2 Ortsentwicklung	16
1.8.2 Art der baulichen Nutzung	18
1.8.3 Maß der baulichen Nutzung	18
1.8.4 Bauweise, Baugrenzen	19
1.8.5 Bebauung	19
1.8.6 Eingrünung	21
1.8.7 Natur- und Landschaftsschutz	21
1.8.8 Klimaschutz	22
1.8.9 Fachgutachten	22
1.8.10 Erschließung	22
1.9 Bodenordnende Maßnahmen	25
1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	25
1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange	26
<b>2 GRÜNORDNUNG</b>	<b>26</b>
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	28
<b>3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>28</b>
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	33
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	34
3.3 Zusammenfassung	34



<b>4</b>	<b>ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>34</b>
4.1	Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	34
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	35
4.1.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) ....	35
4.1.3	Zusammenfassung .....	35
<b>5</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>38</b>
6.1	Grünordnerische Belange.....	38
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange .....	38
6.3	Landwirtschaftliche Belange .....	39
6.4	Immissionsschutzrechtliche Belange .....	40
6.5	Altlasten und Bodenschutz.....	40
6.6	Denkmalschutzrechtliche Belange .....	40
6.7	Kampfmittel.....	40
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>41</b>
7.1	Einleitung .....	41
7.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	42
7.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	43
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	45
7.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	45
7.2.2	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit .....	46
7.2.3	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt.....	46
7.2.4	Schutzgüter Luft und Klima .....	47
7.2.5	Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild .....	47
7.2.6	Schutzgüter Fläche und Boden .....	48
7.2.7	Schutzgut Wasser .....	49
7.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	50
7.2.9	Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz .....	50
7.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	50
7.3	Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und/oder Katastrophen.....	50
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	51
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	51
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	52
7.7	Zusätzliche Angaben .....	53
7.7.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	53
7.7.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	54
	Literaturverzeichnis .....	55

#### **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 30.04.2025)*

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Der Gemeinderat von Euerbach hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Weihergraben II“ im Gemeindeteil Sömmersdorf gefasst, um östlich der bestehenden Baugebietslage 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 jedoch der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, hat sich der Gemeinderat nunmehr dazu entschieden, am Ortsrand des Gemeindeteiles Sömmersdorf ein kleines Baugebiet für Wohnzwecke auszuweisen.

Zur Realisierung des Wohnbaugebietes bzw. zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB<sup>1</sup> erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach stellt nur etwa die Hälfte des Plangebietes als WA-Fläche (Allgemeines Wohngebiet) dar. Der restliche Planbereich ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ enthalten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach muss deshalb aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) seiner 8. Änderung unterzogen werden (Darstellung von WA-Gebiet).

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch **Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025**



## 1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Euerbach hat ursprünglich bereits am 13.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“ beschlossen, welche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen sollte.

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

Die Einführung des § 13b BauGB im Jahr 2017 hatte das Ziel die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Das 2021 begonnene beschleunigte Verfahren wurde nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im Jahr 2023 jedoch gestoppt, da durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 der § 13b BauGB ersatzlos entfallen ist. Durch Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2024 wurde daraufhin die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes von einem beschleunigten Verfahren in ein Regelverfahren überführt.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für das erforderliche Regelverfahren gefasst. In der Sitzung vom 08.07.2025 wurde der diesbezüglich überarbeitete und ergänzte Planentwurf anerkannt.

Zusätzlich muss der gemeindliche Flächennutzungsplan – anstelle einer verfahrensfreien, formlosen Berichtigung – in einem eigenständigen Parallelverfahren seiner 8. Änderung unterzogen werden.

## 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der § 13b BauGB, der eine befristete Möglichkeit für beschleunigte Bauleitplanverfahren im Außenbereich bot, ist zum 01. Januar 2024 ausgelaufen. Das Baulandmobilisierungsgesetz hatte diese Regelung ursprünglich bis zum 31. Dezember 2022 befristet, mit der Möglichkeit, Verfahren bis zu diesem Datum einzuleiten und bis Ende 2024 abzuschließen. Die Befristung wurde dann im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes verlängert, aber nach einer Klage des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) und dem entsprechenden Gerichtsurteil nicht weiter fortgeführt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde deshalb das gemäß § 13b BauGB begonnene beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“ gestoppt und in das sog. „Regelverfahren“ überführt (sh. Ziffer 1.2).

### Bebauungsplan

Die überplanten Grundstücke liegen am östlichen Ortsrand von Sömmersdorf und sind 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“ gemäß § 4 BauNVO<sup>2</sup> vorgesehen.

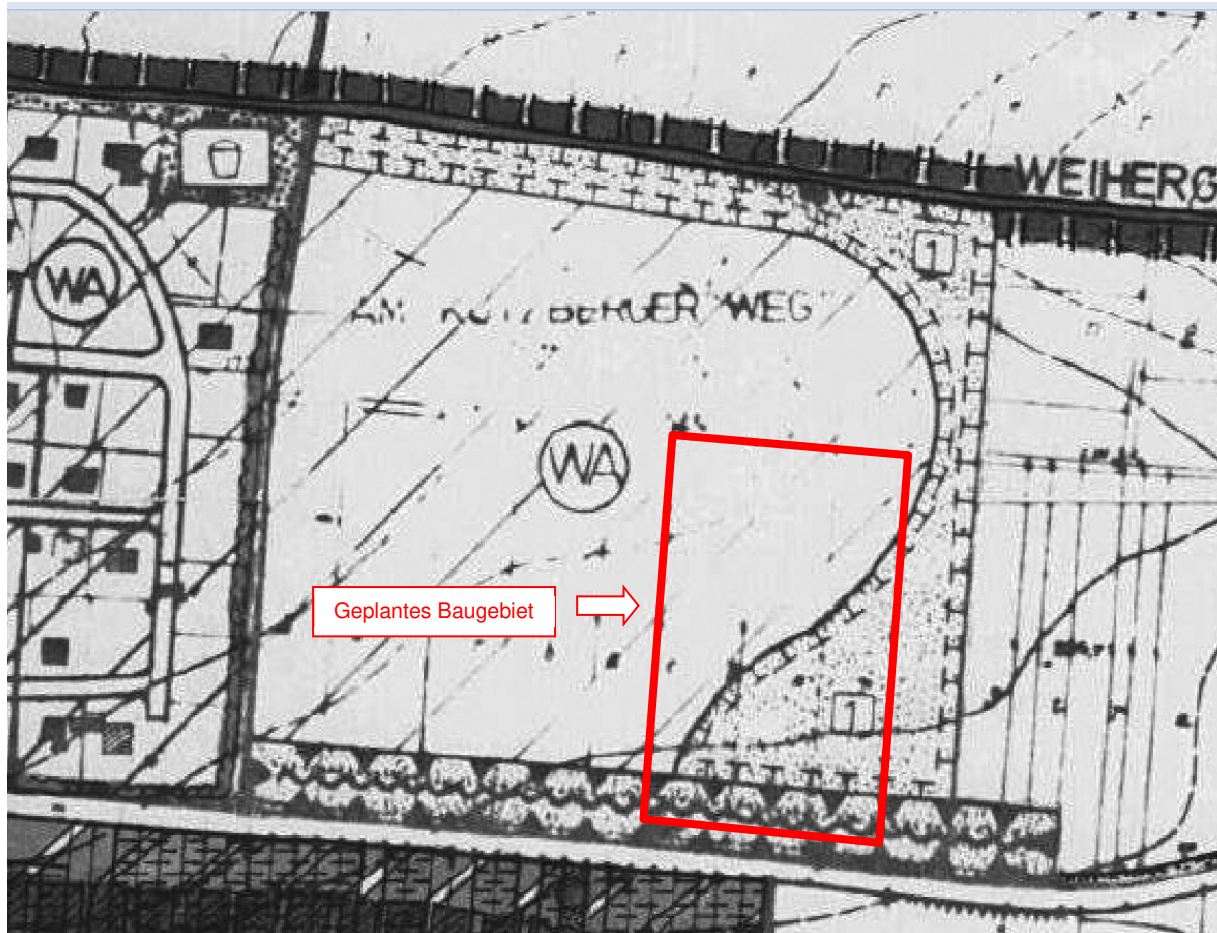
---

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

Angesichts der örtlichen Baulandnachfrage sollen die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Realisierung eines attraktiven und begrünten Wohnquartiers ermöglichen. Der Plan sieht dabei die Entwicklung von insgesamt 11 Baugrundstücken für eine Bebauung mit Wohngebäuden vor.

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Euerbach, ist das Areal als „WA-Fläche“ und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Euerbach<sup>3</sup>

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

#### **1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes**

Größe: 1,477 ha

Lage: am östlichen Ortsrand von Sömmersdorf, im Bereich der Ackerflur zwischen der B 303 und dem Weihergraben seitlich begrenzt durch

<sup>3</sup> Quelle: Gemeinde Euerbach





	im Osten:	Ackerfläche
	im Süden:	bestehender Erdweg entlang B 303
	im Westen:	bisheriger Ortsrand - Baugebiet „Am Weihergraben“
	im Norden:	Anwandweg, dahinter Ackerfläche
	Geländehöhen von ca. 264 - 268 m ü. NHN	
	Mittlere Geländeneigung ca. 2,8 %	
Gemarkung:	Sömmersdorf	
Grundstücke:	Fl.Nrn. 200/2 und 200/3 sowie Teilfläche Fl.Nr. 200/1	
Bestehende Nutzung:	Ackerfläche, Anwandweg	
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA), Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Anwandweg, Öffentliche Grünflächen, Rand- und Gebietseingrünung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Entwässerungsmulden, Regenrückhalteanlage, Lärmschutzwall	

#### Fotos Bestand<sup>4</sup>:



Gebietsfläche aus Norden (Baugebietszufahrt rechts)



Gebietsrand westlich



Gebietsrand südlich (B 303, Graben, Anwandweg)

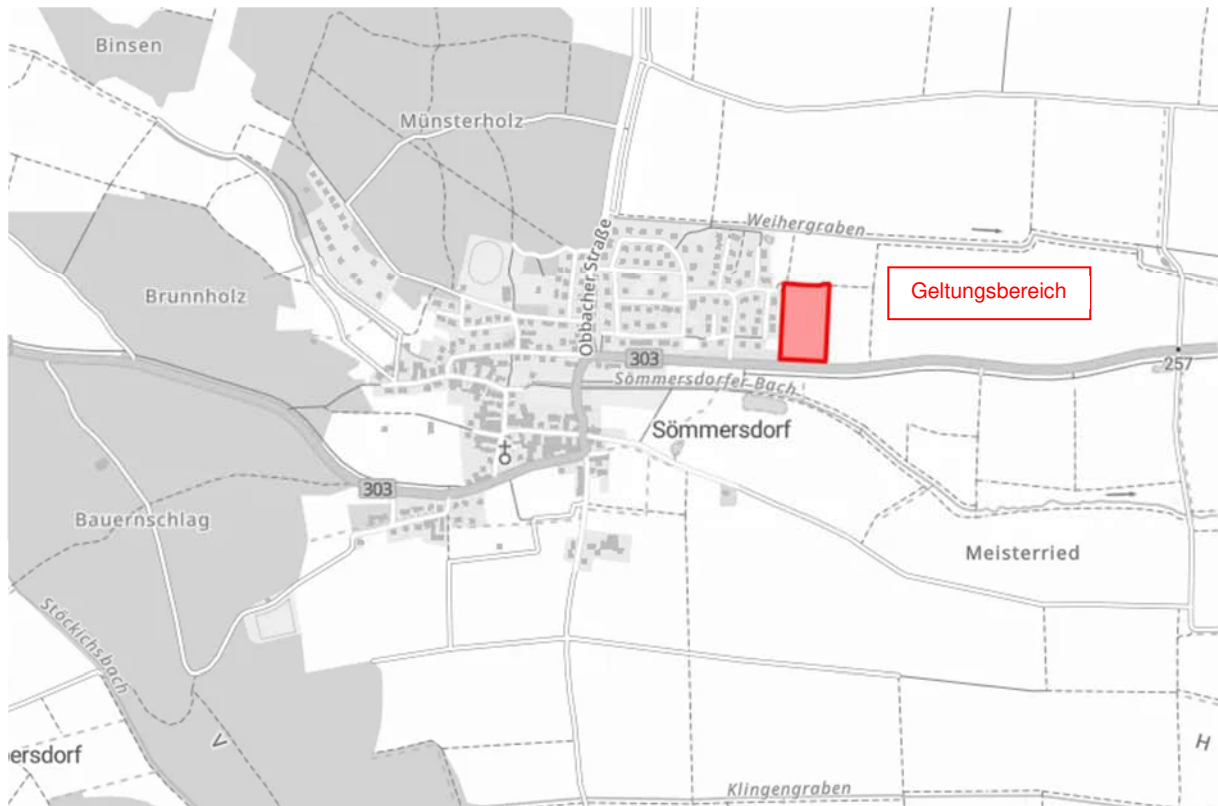


Gebietsfläche aus Süden

<sup>4</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 18.03.2021



## 1.5 Übersichtspläne



Webkarte S/W<sup>5</sup>



Webkarte mit Geltungsbereich (blau) sowie 3D-Darstellung Bestandsbebauung und Topografie<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>6</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## 1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>7</sup>

## 1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>8</sup> und Regionalplan Main-Rhön (3)<sup>9</sup>

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.

<sup>7</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>8</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023

<sup>9</sup> Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Stand 30.01.2024



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

Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich. 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**

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 Mitglieds-gemeinden ein *Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)*<sup>10</sup> erstellt.

Im Jahr 2019 wurde ein Abschlussbericht über die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal<sup>11</sup> 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. Es ist jedoch festzustellen, dass Potenziale für eine Innenentwicklung die den hohen Wohnlandbedarf decken können, im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhan-

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

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



den sind. Entwicklungsräume für das Wohnen müssen deshalb durch die Arrondierung der Ortsränder geschaffen werden.

Um dem regionalen Mangel an altersgerechten Wohnangeboten oder öffentlich geförderten Mietwohnungen zu begegnen, sieht sich die Gemeinde vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung hierbei in der Pflicht, möglichst viele unterschiedliche Wohnformen zuzulassen. Deshalb erfolgt im Bebauungsplan keine bindende Festsetzung bezüglich der zulässigen Hausformen (vgl. Ziffern 3.1.1 – 3.1.4 PlanZV<sup>12</sup>). 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 Zurücknahme von Teilen der ausgewiesenen Siedlungsreale, muss den Untersuchungen nachgeschaltet werden.

Der vorliegende Standort wurde mittels einer Baugebietsstudie im Jahr 2018 herausgearbeitet (sh. Ziffer 1.8.1.2). Etwaige Alternativstandorte, die eine stärkere Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur von Sömmersdorf aufweisen und weniger in die freie Landschaft hineinragen, sind nicht vorhanden oder können aufgrund fehlenden Grunderwerbes oder wegen ungünstiger Standortvoraussetzungen, nicht überplant werden.

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

Da es sich bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen um einen Außenbereich handelt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, 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 %<sup>13</sup>.

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

---

<sup>12</sup> 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**

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



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
31.12.2014	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
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

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 Bevölkerungsvorausberechnung<sup>14</sup>

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



### 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 <sup>2</sup>	159 002	X	159 736	X	160 404	X	160 976	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	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

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 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup>.

In ihren Wohnungen und Häusern standen ihnen zuletzt 47,7 m<sup>2</sup> 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 beanspruchen<sup>15</sup>.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Euerbach beträgt etwa 112,6 m<sup>2</sup>.

Legt man die Mindestgrößen für einen vierköpfigen Haushalt mit eigenen Zimmern für zwei Kinder oder ein Kind und einen Großelternteil zugrunde, werden 87 m<sup>2</sup> Grundfläche benötigt. Berücksichtigt man auch die Wohnqualität (z.B. Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer, Büro) summiert sich der Bedarf auf etwa 109 m<sup>2</sup>, was nahezu der Durchschnittsgröße für Euerbach entspricht. Um diesem Bedarf zu genügen, soll gemäß der Nachfrage vorliegend auch überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Für kleineren Wohnraumbedarf können gemäß Bebauungsplan auch Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden.

#### Wohndichte:

In der Gemeinde Euerbach wurden im Jahr 2020 insgesamt 1.003 Wohngebäude erfasst. Der Wohnraum verteilte sich auf 1.391 Wohnungen. Pro Wohneinheit leben durchschnittlich 2,2 Einwohner.

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





Euerbach:

Anzahl der Einwohner: 1.600 E<sup>16</sup>  
Siedlungsfläche: ca. 90 ha  
Wohndichte:  $1.600 : 90 = 18 \text{ E/ha}$

Obbach:

Anzahl der Einwohner: 750 E  
Siedlungsfläche: ca. 60 ha  
Wohndichte:  $750 : 60 = 13 \text{ E/ha}$

Sömmersdorf:

Anzahl der Einwohner: 700 E  
Siedlungsfläche: ca. 50 ha  
Wohndichte:  $700 : 50 = 14 \text{ E/ha}$

Am Weihergraben II:

Es sollen 11 Bauplätze entstehen, welche voraussichtlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Es wird von 1 WE je Bauplatz ausgegangen, welche entsprechend dem individuellen Wohnen mit 3 EW je WE belegt ist, Mehrfamilienhäuser mit 3 WE und jeweils mit 3 Einwohnern.

Einfamilienhäuser:  $10 \text{ WG} \times 1 \text{ WE} / \text{WG} = 10 \text{ WE}$   
Mehrfamilienhäuser:  $1 \text{ WG} \times 3 \text{ WE} / \text{WG} = 3 \text{ WE}$

Anzahl der Einwohner:  $13 \text{ WE} \times 3 \text{ E} / \text{WE} = 39 \text{ E}$

Bruttobauland: 1,477 ha  
Nettobauland : 0,763 ha  
Wohndichte Brutto:  $39 : 1,477 = 26 \text{ E/ha}$   
Wohndichte Netto :  $39 : 0,763 = 51 \text{ E/ha}$

Die Auswertung der bestehenden Wohnverhältnisse in der Gemeinde Euerbach zeigt eine insgesamt ausgewogene und flächenschonende Entwicklung. Mit einer durchschnittlichen Wohndichte von rund 18 Einwohnern pro Hektar in Euerbach, 13 E/ha in Obbach und 14 E/ha in Sömmersdorf befindet sich die Gemeinde in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bebauungsintensität und Lebensqualität.

Die Nachverdichtung im Baugebiet „Am Weihergraben II“ erfolgt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Mit einer geplanten Wohndichte von rund 26 E/ha wird das Vorhaben so umgesetzt, dass der ortstypische Charakter nicht beeinträchtigt wird.

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

<sup>16</sup> Quelle: [https://www.citypopulation.de/de/germany/settlements/bayern/schweinfurt/09678128x0\\_\\_euerbach/](https://www.citypopulation.de/de/germany/settlements/bayern/schweinfurt/09678128x0__euerbach/)

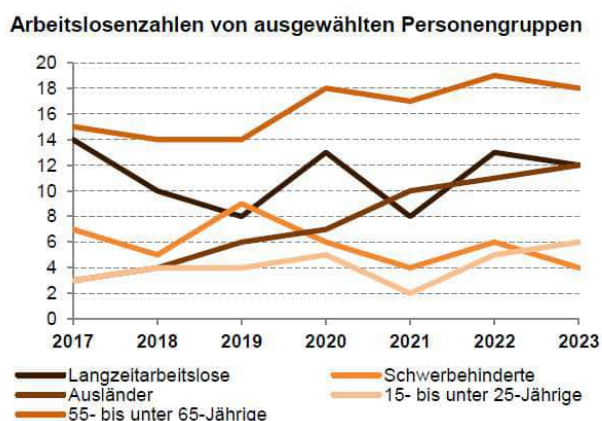


verläuft die B 303. Der Gemeindeteil Obbach ist über die St 2290 an die B 303 angebunden.

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 Gemeinde<sup>17</sup>

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	-
2014	334	31.12.2014	505	2014	-



Entwicklungsdaten des Bay. Landesamtes für Statistik<sup>18</sup>

### 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.

Im Gemeindeteil Sömmersdorf erfolgte die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Jahr 2017.

Die Erfolge dieser Strategie zeigen sich im Bericht über die Evaluierung der Innenentwicklung im Oberen Werntal. Die Gemeinde Euerbach hat im Zeitraum von

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

<sup>18</sup> Quelle: „Statistik kommunal 2024“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, herausgegeben im Mai 2025



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. Jedoch führte der Baudruck in den Jahren 2021/22 dazu, dass im Gemeindeteil Euerbach der Bebauungsplan „Am Steigholz“ für Wohnbauflächen zur Satzungsreife gebracht wurde. Die Erschließung des Baugebietes wird aktuell planerisch vorbereitet.

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 Gewerbeflächen hat die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze erheblich zugenommen. 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. Von der Erschließung des Baugebietes „Am Steigholz“ in Euerbach wird diesbezüglich nur eine geringe Verbesserung der Situation erwartet.

Für die aktuell zur Diskussion stehenden Wohngebiete in den Euerbacher Gemeindeteilen 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

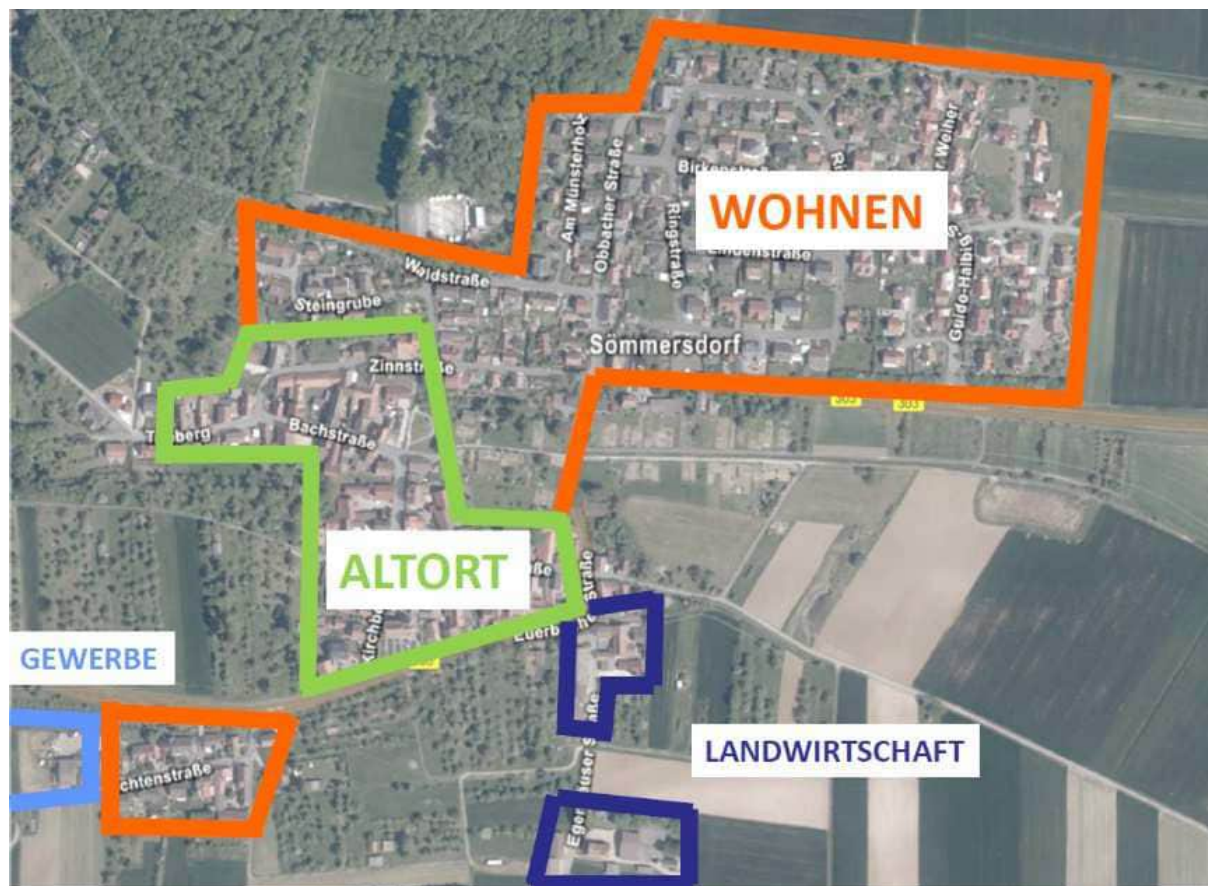
#### Fazit:

Durch die zeitliche Verzögerung und den bauleitplanerischen Mehraufwand im Zusammenhang mit dem Wegfall des § 13b BauGB, zeigt sich die Lage für die Gemeinde Euerbach zunehmend angespannt. Es herrscht weiterhin ein großer Baudruck durch die vorhandenen Bauwerber vor, dem mit dem vorliegenden Verfahren für den Gemeindeteil Sömmersdorf begegnet werden soll.

Das Angebot durch den Bebauungsplan deckt den gegenwärtigen Bedarf dabei jedoch nur teilweise.

#### **1.8.1.2 Ortsentwicklung**

Sömmersdorf besteht aus - auf den Altort bezogen - nordöstlich expandierenden Siedlungsarealen. Der Altort wurde hierdurch an den westlichen bzw. südwestlichen Ortsrand „gedrängt“. Dieser befindet sich somit in keiner zentralen Lage, sondern in einer Randlage.



Übersicht best. Siedlungsstruktur<sup>19</sup>

Bei einer Baugebietsstudie im Jahr 2018, wurden als Grundlage für die Standortbewertung maßgebende Kriterien wie verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung, Schutzgebietslagen oder die örtliche Lage herangezogen. Zusammenfassend wurde erkennbar, dass nahezu sämtliche Wohnareale von Sömmersdorf, sich bereits bis an ihre natürlichen bzw. möglichen Grenzen entwickelt haben, und dass die Ausweisung neuer Baugrundstücke in größerer Anzahl, nur an wenigen Stellen grundsätzlich möglich ist.

Sömmersdorf verfügt jedoch noch über bereits im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächenreserven. Aus diesem Grund wurde bei der Baugebietsstudie u.a. das nunmehr beplante Areal als geeignet für eine Siedlungserweiterung bewertet (vgl. nachstehende Abbildung).

Bereits bei der Bauleitplanung für das zuletzt – in Abschnitten erschlossene – Wohnbaugebiet „Am Weihergraben“ aus dem Jahr 1999, wurde vor diesem Hintergrund die mögliche Ausdehnung der Wohnbauflächen „Am Weihergraben“ nach Osten konzeptionell mit beplant und dem damaligen städtebaulichen Erschließungskonzept zu Grunde gelegt.

<sup>19</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner



Auszug Bebauungsplan „Am Weihergraben“ / Lageplanübersicht Baugebiete Sömmersdorf, November 2018<sup>20</sup>

Für die geplante Gebietserweiterung (rot umrandete Fläche) sind die straßen- und tiefbaulichen Anknüpfungspunkte bereits vorhanden (sh. Luftbildausschnitt Ziffer 1.6). Am Standort soll jedoch nur ein Teil des noch im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenpotenziales realisiert werden.

### 1.8.2 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren 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.

Planungsziel ist die Realisierung eines Wohngebietes mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*.

### 1.8.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

<sup>20</sup> Quellen: Gemeinde Euerbach / Bautechnik-Kirchner





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 flachgeneigten 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 für jedes Grundstück wurde im Planentwurf markiert.

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

#### **1.8.4 Bauweise, Baugrenzen**

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

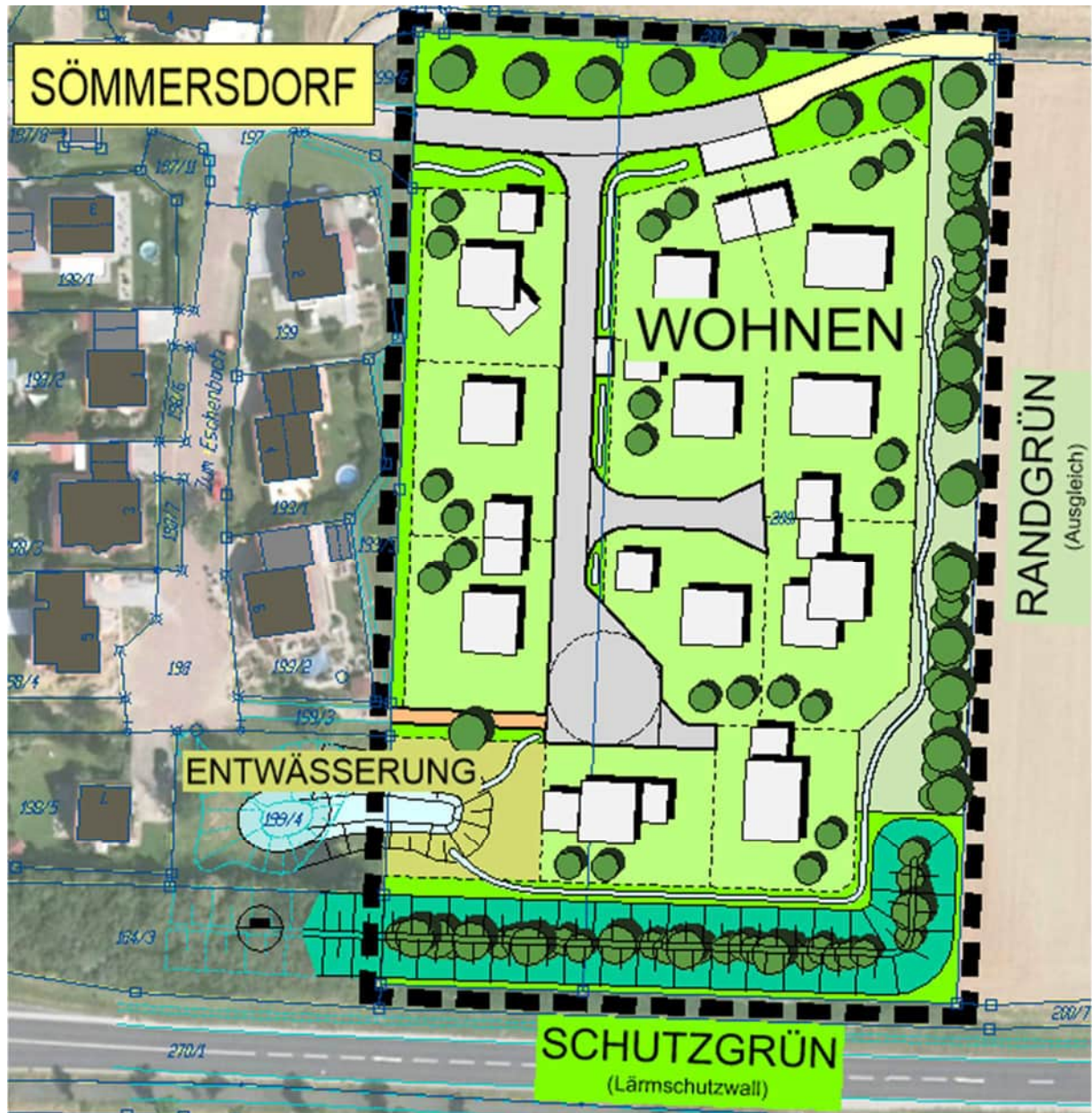
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches können gemäß Planentwurf 11 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 620 – 849 m<sup>2</sup> vorkonzipiert. Wie unter Ziffer 1.9.1 erläutert, sind sämtliche Hausbauformen zulässig. Die im Planentwurf vorgeschlagenen und unverbindlichen Grundstücksgrenzen, können bedarfsweise angepasst werden.

Eine beispielhafte Bebauung und Gestaltung des Areals, kann dem nachfolgenden Planfenster entnommen werden.



Gestaltungsplan beispielhaft (ohne Rechtskraft)<sup>21</sup>

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.

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.

<sup>21</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner



Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Die Errichtung von Grenzgaragen ist unter Beachtung der BayBO<sup>22</sup> 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 10.2). Aufgrund straßenbegleitender Grünstreifen und Mulden, wird für einige Grundstücke der Standort der Zufahrt festgesetzt, damit hierfür im Zuge der Straßenbaumaßnahmen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden können.

Zur Minderung der Lärmauswirkungen aus dem Straßenverkehr auf der B 303 auf die geplante Wohnnutzung, sind aktive (Lärmschutzwall) und passive (Schalldämmung oder Grundrissorientierung) Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Damit ist eine lärmverträgliche Nutzung des Plangebietes möglich (sh. hierzu auch Ziffer 5 der Begründung).

### **1.8.6 Eingrünung**

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung von durchgrünten Bauflächen. 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.

### **1.8.7 Natur- und Landschaftsschutz**

Der auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>23</sup> 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, am östlichen Rand des Baugebietes kompensiert. Die Regelungen im Bereich der dort festgesetzten Ausgleichsfläche tragen 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. Einzelheiten hierzu sind in Ziffer 3 der Begründung aufgeführt.

Im Zuge der grünordnerischen Planung werden zudem zahlreiche öffentliche und private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine adäquate Durchgrünung des gesamten Siedlungsareals gewährleisten. Insbesondere soll die Regenwasserbeseitigung im gesamten Baugebiet über offene und begrünte Entwässerungsmul-

---

<sup>22</sup> Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025

<sup>23</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung Dezember 2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



den erfolgen, um Verbesserungen bezüglich Versickerungsrate und Retentionsraum zu erzielen.

### **1.8.8 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.

### **1.8.9 Fachgutachten**

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der bisherigen Nutzung des Plangebietes in einem potenziellen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters, und den sich daraus ergebenden umweltschützenden Anforderungen an die Bauleitplanung, wurde zur Prüfung und Beurteilung die Ausarbeitung eines artenschutzfachlichen Beitrages beauftragt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wurde ein Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet sowie in einem Umgriff von 350 m, durch zwei Kartierungen ausgeschlossen. Um Gefährdungen von sonstigen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, werden artenschutzfachlich wirksame Maßnahmen zur Baufeldbeschränkung, schonenden Bauausführung und Baufeldräumung festgesetzt, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG<sup>24</sup> ebenfalls ausgeschlossen werden können. Dem Vorhaben stehen somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Zur Prüfung ob der geplanten Baugebietsentwicklung immissionsschutzrechtliche Belange entgegenstehen, wurden von einem hierfür geeigneten Fachbüro schalltechnische Untersuchungen angestellt. Auf die hierbei festgestellten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete durch Verkehrslärm, reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Lärmschutzwalles an der Bundesstraße B 303. Zusätzlich werden passive Schutzmaßnahmen für straßennahe Wohngebäude erforderlich.

Hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastung des Plangebietes aus dem 2. Weltkrieg wurde eine qualifizierte Vorerkundung anhand historischer Daten durchgeführt. Das Auswertungsgebiet war demzufolge nicht von Kampfhandlungen betroffen, sodass kein weiterer Handlungsbedarf besteht (z.B. Kampfmittelräumung).

### **1.8.10 Erschließung**

Das neue Plangebiet wird verkehrlich über die ausgebaute Ortsstraße „St.-Johannes-Straße“ erschlossen. Die straßenbauliche Anbindung wurde bereits bei der Erschließung des Baugebietes „Am Weihergraben“ angelegt (sh. Foto).

---

<sup>24</sup> Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024



Ausbau-Ende St.-Johannes-Straße<sup>25</sup>

### Straßenbau

Im weiteren Verlauf der Bestandsfahrbahn der St.-Johannes-Straße, stellt die dort neu herzustellende Verkehrsfläche (Straße A, Breite 6 m) den Anknüpfungspunkt für die neuen Baugrundstücke sowie den künftigen Zugang zur nordöstlich gelegenen Feldflur dar.

Als Haupteerschließungsstraße dient die Straße B, welche nach Süden hin von der Straße A abzweigt. Die als Stichstraße vorgesehene Verkehrsfläche endet in einer Wendeanlage mit 18,50 m Breite (ausreichend für Feuerwehrfahrzeuge und 2-achsige Müllfahrzeuge).

Von dieser führt ein kurzer, 4 m breiter Straßenstich zum südöstlichsten Plangrundstück. In westlicher Richtung dient ein 2 m breiter Fußweg zum Lückenschluss mit dem Ausbaubestand.

Zur äußeren Erschließung ist der 5 m breite Stichweg A vorgesehen. An dessen Ausbauende werden die Grundstückszufahrten über eine beidseitige Fahrbahnaufweitung bis auf insgesamt 12 m Breite sichergestellt.

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 gefahrenen Geschwindigkeiten merklich reduzieren.

Am Süd- und Nordrand der Erschließungsfläche, werden die dort vorhandenen Anwandwege aufrechterhalten bzw. angebunden. Südlich steht die Wegefläche zusätzlich für Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen am geplanten Lärmschutzwall zur Verfügung.

<sup>25</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 18.03.2021





### 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.

### Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Euerbach ist Mitglied im Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden.

Das bestehende Baugebiet entwässert im Trennsystem, über eine Kombination von Schmutzwasserleitungen und überwiegend straßenbegleitenden, offenen Entwässerungsmulden. Dieses System soll für die Erweiterungsfläche beibehalten werden (vgl. Entwässerungsschema Bebauungsplan).

Die entwässerungstechnisch erforderliche Regenrückhaltung ist über die Erweiterung des Bestandsbeckens in der Südwestecke des Planareals vorgesehen.

Der gedrosselte Beckenabfluss erfolgt, wie bisher, durch Abschlag in einen dem Sömmersdorfer Bach zufließenden Flurgraben.

Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet, wird vor dem Beginn der Baugebieterschließung die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt beantragt bzw. erweitert.

### Wasserversorgung

Die Gemeinde Euerbach ist Mitglied im Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe.

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.

### Strom- und Gasversorgung, Fernmelde- und Telekommunikationseinrichtungen

Die Gemeinde Euerbach wird über die ÜZ Mainfranken mit Strom und über die Bayernwerk Netz GmbH 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 werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In diesem Zuge erteilte Leitungsauskünfte werden nachrichtlich übernommen. Die konkrete Maßnahmenabstimmung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung für die tiefbautechnische Erschließung des Baugebietes.

Die Hinweise und das Sicherheitsmerkblatt der ÜZ Mainfranken sowie die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH sind bei der Erschließungsplanung sowie der Bebauung der Grundstücke zu beachten.



## **1.9 Bodenordnende Maßnahmen**

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

Alle für die Realisierung des Erschließungsgebietes „Am Weihergraben II“ benötigten Grundstücksflächen, befinden sich im Besitz der Gemeinde Euerbach.

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



### 1.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsaufstellung ist die am Bedarf orientierte Schaffung von Wohnbaugrundstücken im derzeitigen Außenbereich. Kurz- oder mittelfristig geeignete Potenziale für eine Innenentwicklung sind in Sömmersdorf nicht vorhanden. 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 Wohngebietsentwicklung im Außenbereich, wurden unter den Ziffern 1.8.1 und 1.8.1.1 der Begründung dargelegt. Die möglichen Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen sowie die Schutzbedürftigkeit der künftigen Bewohner vor Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit geeigneten Festsetzungen zum Arten- und Lärmschutz.

Das ursprünglich vorgesehene 13b-Verfahren für die Bebauungsplanänderung wurde nach der frühzeitigen Beteiligungsphase abgebrochen. Aus den in diesem Rahmen vorgelegten TÖB-Stellungnahmen gingen keine maßgeblichen Einwendungen oder Hinweise ein, die einer Realisierung der geplanten Wohnbauflächen in Sömmersdorf widersprechen würden. 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, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Randeingrünung, Lärmschutzwall, 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, Verkehr) 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 von mind. 2 Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

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

- Details sh. Ziffern B.7.4 und B.7.5 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Öffentlicher Straßenraum / Straßennebenflächen

Entlang der Straße A und dem weiterführenden Anwandweg, werden Pflanzbindungen für Laubbäume mit etwaiger Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine Begrünung des nördlichen Gebietsrandes.

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

- Details sh. Ziffern B.7.1 und B.7.5 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Randeingrünung/Lärmschutzwall

Am Ost- und Südrand des Baugebietes (inkl. anbaufreie Zone und Lärmschutzwall) werden Pflanzgebote für die Anlage drei- bis fünfhöheriger Baum-/Strauchhecken, sowie deren Ergänzung durch hochstämmige Laubbäume festgesetzt. Die Pflanzungen schirmen das geplante Baugebiet künftig zur angrenzenden Feldflur hin ab und sorgen für die landschaftliche Einbindung des Siedlungsareals. Im Besonderen die geschlossenen Heckenstrukturen übernehmen dabei auch Funktionen als Windschutzpflanzung, sowie als Schutz gegen landwirtschaftliche Staubemissionen 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. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der am östlichen Ortsrand entstehende Grünstreifen als Ausgleichsfläche festgesetzt (sh. hierzu Eingriffsregelung, Ziffer 3 der Begründung).

- Details sh. Ziffern B.7.2.1, B.7.2.2 und B.8.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

#### - Regenrückhaltebecken

Im Bereich der Beckenerweiterung ist die Einsaat einer extensiven Rasenmischung für Feuchtlagen vorgesehen. Auf eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist zu achten.

- Details sh. Ziffer B.7.3 der Bebauungsplanfestsetzungen



### **2.2.2 Flächenbefestigungen**

Eine offene porige 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 und öffentlichen Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Folienabdeckungen, mit Ausnahme von Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen, sind ebenfalls unzulässig.

- sh. Ziffern B.7.5 und C.18 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.

### **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 östlichen Ortsrand von Sömmersdorf. Der Geltungsbereich wird von Ackerflächen überlagert. Das Vorhaben liegt innerhalb des potenziellen Verbreitungsgebietes des europarechtlich geschützten Feldhamsters. Zudem stellt das Areal grundsätzlich geeigneten Lebensraum für Feldvogelarten dar. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.



Plangebiet<sup>26</sup>

Gemäß Leitfaden überlagert das künftige Baugebiet in der Gesamtbetrachtung Flächen mit lediglich geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

In der Biotopwertliste<sup>27</sup> sind die Flächen den folgenden Biotop/Nutzungstypen (BNT) bzw. Wertigkeiten in Wertpunkten (WP) zuzuordnen:

- |  |                 |      |
|--|-----------------|------|
| ⇒ Ackerland – intensiv bewirtschaftet    | <b>BNT A11</b>  | 2 WP |
| ⇒ Anwandweg / Wirtschaftsweg - bewachsen | <b>BNT V332</b> | 3 WP |

### 3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Alle im Zuge der Planung entstehenden öffentlichen Grünflächen, inkl. Ausgleichsfläche und Lärmschutzwall, werden nicht in die weitere Betrachtung einbezogen, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt. Diese „Flächen ohne Eingriff“ umfassen insgesamt ca. **4.400 m²**.

Von der Planung betroffen sind somit noch ca. **10.370 m²** Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Gemäß Leitfaden ist für Flächen geringer Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Für diese wird im Folgenden der **Beeinträchtigungsfaktor 0,35** in Ansatz gebracht.

Als eingriffsminimierend wirksame Maßnahmen erfolgen zur inneren Durchgrünung Festsetzungen für private und öffentliche Baum- und Heckenpflanzgebote.

<sup>26</sup> Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 18.03.2021

<sup>27</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014



Daneben müssen öffentliche und private Freiflächen begrünt werden und es ergeben 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 **10 %** bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

<b>Ausgleichsbedarf</b>	=	<b>Eingriffsfläche</b>	x	<b>Wertpunkte BNT / m² Eingriffsfläche</b>	x	<b>Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)</b>	-	<b>Planungsfaktor</b>
<b>Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume</b>				<b>Fläche (m²)</b>	<b>Wertpunkte (WP)</b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>	
A11 - Ackerland, intensiv bewirtschaftet				10.305	2	0,35	7.214	
V332 - Wirtschaftsweg, bewachsen				65	3	0,35	68	
<b>Summe des Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>							<b>7.282</b>	
<b>Planungsfaktor</b>				<b>Begründung</b>			<b>Sicherung</b>	
naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen; Zisternen; Empfehlungen für Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmeng				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	
<b>Summe (max. 20 %)</b>							<b>10%</b>	
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>							<b>6.554</b>	

Somit ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichserfordernis von **6.554** Wertpunkten (WP).

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

Als Ausgleich soll baugebietsintern der überwiegende Teil der am Ostrand vorgesehenen Randgrünflächen herangezogen werden.

Ausgleichsfläche A1, „Randeingrünung“, Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 200/3 (Gemarkung Sömmersdorf), Größe ca. 1.370 m<sup>2</sup>

Am Ostrand des geplanten Baugebietes soll ein Grünstreifen mit mehrreihig gepflanzten Hecken, gemäß dem im Bebauungsplan dargestellten Pflanzschema zur landschaftlichen Einbindung beitragen.

In die Heckenabschnitte und zwischen diese werden Baumpflanzungen zum Lückenschluss und zur Strukturhöhung integriert. Baugebietsseitig werden die Grünstreifen von offenen Regenwassermulden mit natürlicher Formgebung durchzogen.

Für die unbepflanzten Freiflächen des mindestens 10 m breiten Grünstreifens, wird eine extensive Wiesenansaat festgesetzt

Bestand:

Intensiv bewirtschaftetes Ackerland (BNT A11)

Entwicklungsziele:

Entwicklung einer landschaftsgerechten Heckenstruktur auf artenreichen Gras- und Krautsäumen bzw. Wiesenstreifen, im Komplex mit einer naturnah gestalteten Entwässerungsmulde.



Lageplan Ausgleichsfläche A1 (rote Umrandung)<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Quelle: Luftbild mit Parzellarkarte, BayernAtlas



### Einzelmaßnahmen:

- 1: Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet wird ein naturnah gestaltetes Muldensystem mit geschwungenen Uferlinien und modelliertem Gelände angelegt. Die Fließ- und Uferzonen werden unter ökologischen Gesichtspunkten entsprechend Maßnahmen-Ziffer 3 angesät und gepflegt. Dabei ist ein ungehinderter Wasserabfluss sicherzustellen.
- 2: Entlang des östlichen Randes werden auf ca. 115 m Länge 3- bis 5-reihige Baum-/Strauchhecken mit heimischen, gebietsheimischen Arten sowie ergänzend hochstämmige Laub- und Wildobstbäume gepflanzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, fachgerecht zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
- 3: In den nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereichen des Grünstreifens werden artenreiche Gras- und Wiesenflächen mit gebietsheimischem Saatgut oder durch Mahdgutübertragung angelegt; Pflege durch zweimalige Mahd jährlich, Mahdgutentnahme, keine Düngung oder chemische Mittel

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 (intensiv bewirtschaftetes Ackerland, A11) um 8 bzw. 10 Wertpunkte (WP) möglich.

### Nachweis Ausgleich:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entseigelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segelvegetation	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	415	10	-	4.150
1, 2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segelvegetation	2	B112 F212	Mesophile Gebüsche/Hecken; Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	955	8	-	7.640
<b>Summe Ausgleichsumfang Ausgleichsflächen in Wertpunkten</b>										<b>11.790</b>

Durch die Ausgleichsmaßnahmen können **11.790 WP** zur Kompensation des Eingriffes herangezogen werden.

Am Baugebietsrand besteht durch die funktionale Anlage von Entwässerungsmulden, mehrreihigen Heckenstrukturen und Extensivgrünland, die Möglichkeit neuen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bereitzustellen.



### 3.2.3.1 Bilanzierung Ausgleich Naturhaushalt

<b>Bilanzierung</b>	
Summe Ausgleichsumfang	11.790 WP
Summe Ausgleichsbedarf	6.554 WP
<b>Überschuss</b>	<b>5.236 WP</b>

Somit können innerhalb der hierfür räumlich festgesetzten Fläche die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Baugebietserschließung 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 5.235 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 Baugebietes in der Landschaft bestimmte Wirkraum (unter Einbeziehung etwaiger Vorbelastungen).

Das Plangebiet liegt in der weitgehend ausgeräumten Feldflur rund um Sömmersdorf und somit in einem wenig sensiblen Gebiet für das natürliche Landschaftsbild. Das gesamte Umland ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrswege anthropogen geprägt. Weiträumige Sichtbeziehungen von Anhöhen aus sind nicht vorhanden. Nördlich und südlich durchziehen mit dem Weihergraben und dem Sömmersdorfer Bach Fließgewässer, dem natürlichen Gefälle nach Osten folgend, die angrenzende Flur. 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. Ortsbebauung. 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 zukünftigen Gehölz- und Heckenstrukturen unterbunden. Um die landschaftsoptische Negativwirkung zu minimieren und eine Rand- sowie Innendurchgrünung der Bauflächen zu erreichen, wurden öffentliche und private Pflanzgebote für Hecken und Einzelbäume festgesetzt, über die die künftigen Gebäudekonturen und Dachflächen wirkungsvoll kaschiert werden können. Zusätzlich unterstützt der im Süden geplante und zur Be-





grünung vorgesehene Lärmschutzwall die landschaftliche Einbindung des Gebietes. In der Gesamtbetrachtung ist durch diese Maßnahmen 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 (= 5.236 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 Betroffenheit**

Für das Planungsgebiet wurde bereits frühzeitig eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)<sup>29</sup> durch das Büro Fabion GbR, Würzburg, durchgeführt. Insbesondere werden artenschutzrechtliche Belange berührt, weil das Areal im Verbreitungsgebiet des streng geschützten Feldhamsters liegt.

Um eine Besiedlung durch Feldhamster zu prüfen, wurde das Gelände im Frühjahr und Sommer 2021 begangen. Hinweise auf Feldhamster gab es keine. Ebenso wurde die Betroffenheit von Reptilien (z.B. Zauneidechse), Feldvögeln oder sonstigen Tier- und Vogelarten ausgeschlossen, da keine geeigneten bzw. nur vorbelastete Habitatstrukturen vorhanden sind.

<sup>29</sup> Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan „Am Weihergraben II“, OT Sömmersdorf, Gemeinde Euerbach, i.d.F. vom 02.12.2021, FABION GbR, Naturschutz-Landschaft-Abfallwirtschaft, Winterhäuser Str. 93, 97084 Würzburg



#### **4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Um dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, sind vorsorglich folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen (V1 – V3).

- Baufeldbeschränkung auf die nutzungsbedingte Fläche innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches (V1).
- Verwendung von insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist (V2).
- Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01.10. – 28./29.02. bzw. nach dem 28./29.02., wenn zuvor eine Vogelbrut fachgutachterlich ausgeschlossen wurde oder rechtzeitig eine vegetationsfreie Schwarzbrache bis zum Baubeginn aufrechterhalten wird (V3).

Details zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigungen können der Ziffer 4.2 der saP entnommen werden. Diese stellt einen verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“ dar, und ist den Unterlagen beigelegt.

Zusätzlich müssen neue Zäune eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind ebenfalls unzulässig (sh. Festsetzung des Bebauungsplanes, Ziffer B.10.6).

#### **4.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder Ersatzflächen (FCS-Maßnahmen) werden nicht erforderlich, da keine artenschutzrechtliche Betroffenheit vorliegt.

#### **4.1.3 Zusammenfassung**

Ein Vorkommen des Feldhamsters im Vorhabengebiet sowie in einem Umgriff von 350 m, wurde durch Kartierungen ausgeschlossen. Ein Revierverlust von Leitarten der Avifauna ist nicht zu erwarten. Für europarechtlich geschützte Tier- und Vogelarten wurde somit eine Betroffenheit fachgutachterlich ausgeschlossen. Dem Vorhaben stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

### **5 IMMISSIONSSCHUTZ**

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 303. Entlang der Bundesstraße ist die Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalls vorgesehen. Im Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Auf den weiteren umliegenden Flächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten des Ortes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für die Besucher der Passionsspiele, der erweitert werden soll. Die hierfür geplante Erschließungsstraße verläuft östlich und nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 90 m bzw. 120 m. Die Immissionen werden im gesamten Plangebiet vom Verkehr der Bundesstraße außerorts dominiert.



### Zur B 303:

Bereits auf vorbereitender Planebene sind im Flächennutzungsplan nachrichtliche Darstellungen für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße enthalten. Auf dieser Grundlage wurde beim Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Weihergraben“ (1999), am Südrand (entlang der B 303) des Baugebietes ein 4,65 m hoher Lärmschutzwall zum Schutz bzw. zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmgeräusche festgesetzt und im Zuge der Erschließung des Areals errichtet. Zusätzlich wurden passive Schallschutzmaßnahmen für einige Grundstücke nördlich des Lärmschutzwalles festgesetzt, wonach die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht oder nicht ausschließlich über die Gebäudesüdseite erfolgen darf.

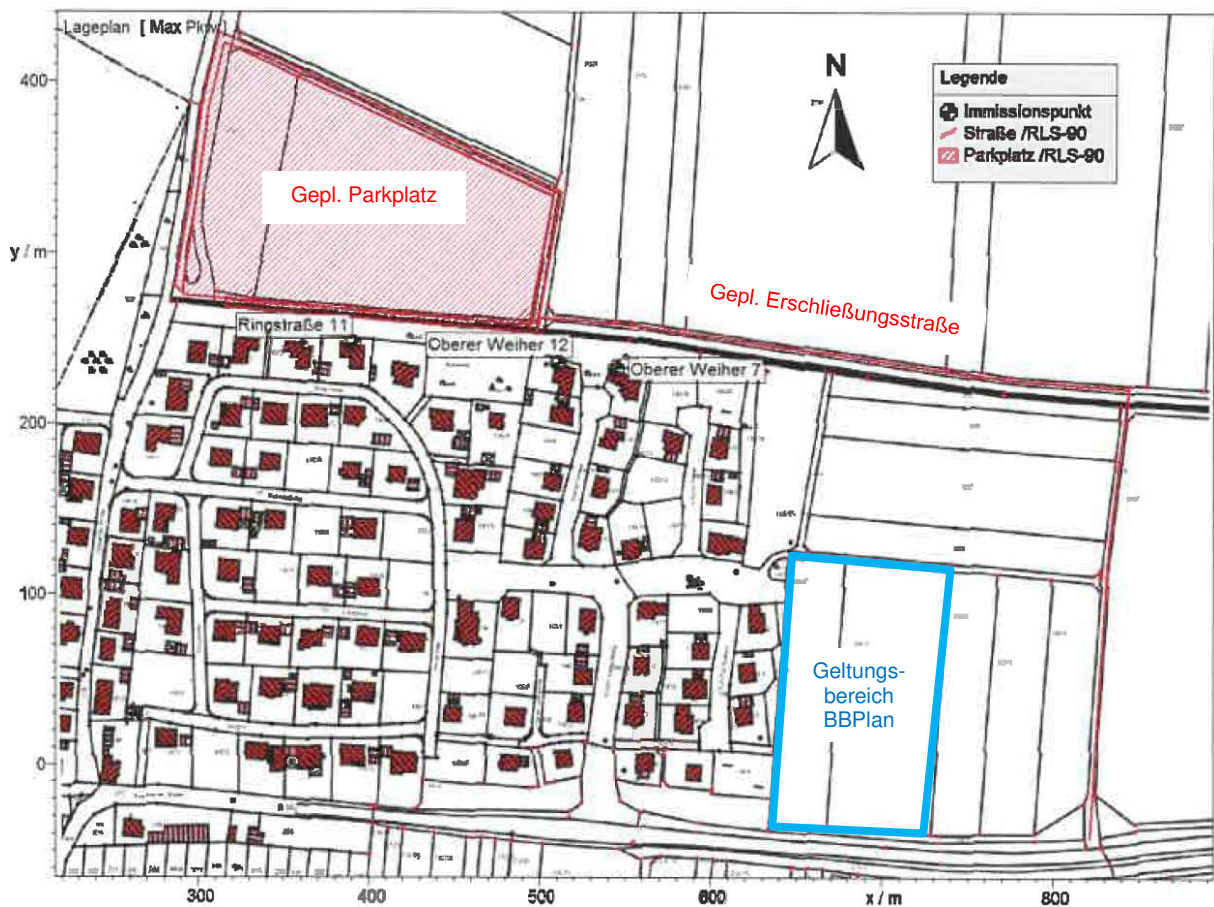
Da davon ausgegangen wurde, dass sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse am nunmehr geplanten Standort ähnliche Verkehrslärmimmissionen berechnen, wurden die Regelungen aus dem Urbebauungsplan entsprechend übernommen. In der Folge ergeht als aktive Schutzmaßnahme am Südrand des Areals, die Festsetzung eines 4,65 m hohen Lärmschutzwalles, in baulicher Fortführung des Bestandes. Zusätzlich werden für die beiden nördlich, an den Lärmschutzwall angrenzenden Grundstücke, Regelungen für passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Zur Prüfung ob infolge des nutzungsbedingten Verkehrslärmes die geplante Errichtung (Verlängerung) eines 4,65 m hohen Lärmschutzwalles ausreicht, hat die Gemeinde Euerbach im Rahmen dieser Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen durch ein Fachbüro beauftragt.

Gemäß der fachgutachterlichen Bewertung können mit dem geplanten Lärmschutzwall die Orientierungswerte tags in der Berechnungsebene Erdgeschoss und den Freibereichen eingehalten werden. Nachts kommt es nur in einem kleinen Randbereich zu geringen Überschreitungen. Für Ober- und Dachgeschosse ist auf den südlichen Baufeldern zusätzlich passiver Lärmschutz erforderlich. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind ab dem 1. Obergeschoss somit keine schutzbedürftigen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zulässig. Räume mit Schlaffunktion dürfen in diesen Bereichen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie an der straßenabgewandten Gebäudeseite liegen oder mit kontrollierten, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Zugelassen werden auch Maßnahmen gleicher Wirkung.

### Zum geplanten Parkplatz mit Erschließungsstraße Passionsspielgelände:

Der erweiterte Parkplatz soll an die B 303 anschließen und damit die Wohngebiete von Besucherverkehr entlasten (vgl. Abbildung). Die hierfür vorgesehene Trasse führt im Bereich bestehender Wirtschaftswege, in einer Entfernung von i.M. etwa 100 m östlich und nördlich am vorliegenden Plangebiet (blau umrandet) vorbei.



Übersichtslageplan Schallimmissionsprognose Passionsspielgelände<sup>30</sup>

Zur Überprüfung, ob hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche auf die Nachbarschaft einwirken und um sicher zu stellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden, hat die Gemeinde Euerbach bereits im Jahr 2014 eine Schallimmissionsprognose durch ein Fachbüro erstellen lassen. Der Parkplatz wurde in diesem Rahmen mit 600 Pkw-Stellplätzen und 28 Stellplätzen für Busse angesetzt. Auf der Basis eines Logistikkonzeptes wurden 2 Belegungsvarianten berechnet. Die Berechnungen wurden für den Abfahrtsverkehr nach Veranstaltungsende im Nachtzeitraum durchgeführt. Die Anfahrt während des Tagzeitraumes ist damit abgedeckt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten (benachbarte Wohngebäude), die Grenzwerte der 16. BImSchV (49 dB(A) nachts) für WA-Gebiete eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da der vorliegende Bebauungsplangeltungsbereich maßgeblich weiter entfernt liegt als die berechneten Immissionsorte, wurde angenommen, dass durch die künftige Nutzung des Parkplatzes und der Erschließungsstraße, im Plangebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen durch die Nutzung der Erschließungsstraße und des Parkplatzes zu erwarten sind.

<sup>30</sup> Quelle: Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Dorferneuerung Sömmersdorf, Erweiterung und Erschließung Parkplatz am Passionsspielgelände, vom 10.03.2014, Berichtsnummer Y 0367/001-01, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg



Diese Annahme wurde im Rahmen der im Jahr 2023 durchgeführten Berechnungen bestätigt. Der Parkplatz für die Festspielbesucher mit der geplanten Erschließungsstraße führt nur zu untergeordneten Immissionen. Schallschutzmaßnahmen für das vorliegend geplante WA-Gebiet sind diesbezüglich nicht notwendig.

Details sowie konkrete Informationen zum Lärmschutz im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan, können der beigefügten Schallimmissionsprognose<sup>31</sup> entnommen werden.

Bei der Berücksichtigung der v.g. Schallschutzmaßnahmen ist gewährleistet, dass im Baugebiet gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

## 6 HINWEISE

### 6.1 Grünordnerische Belange

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich sowie der Ausgleichsfläche (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.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen, die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 durch die ausführende Firma und die örtliche Bauleitung verbindlich zu beachten. 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 ist 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.

### 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.10.3 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.

<sup>31</sup> Schallimmissionsprognose Verkehr, Bebauungsplan „Am Weihergraben II“, Gemeinde Euerbach, Berichtsnummer Y0367.005.01.001 vom 08.11.2023, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg





### 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 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.
- 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.
- Der Anschluss des Regenwassers an die Entwässerungsmulden ist nicht zwingend, das Regenwasser kann auch in den Zisternen gespeichert werden, ein Überlauf der Zisternen an die Entwässerungsmulden ist nicht verpflichtend.

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](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 Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de>

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

### Starkregenereignisse

Aus dem Außeneinzugsgebiet ggf. wild abfließende Wässer bei Starkniederschlägen, werden nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet. Der das Baugebiet nördlich begrenzende Anwandweg, stellt in etwa die Wasserscheide dar. Im Flurbereich dort anfallendes Niederschlagswasser, wird in Richtung des nahen Vorfluters "Weihergraben" vom Plangebiet weg geleitet.

Somit besteht am Standort kein real erkennbares Erfordernis, für zusätzliche Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen.

## **6.3 Landwirtschaftliche Belange**

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB<sup>32</sup>, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle ans Baugebiet angrenzenden Felderschließungswege werden weiterhin für

<sup>32</sup> Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022



den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. **Die landwirtschaftlichen Wege müssen jederzeit frei und ohne Einschränkungen passierbar bleiben, damit eine uneingeschränkte Nutzung der Wege jederzeit gewährleistet ist.** Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

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

#### **6.4 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 Rauchgasbelaastigungen aus benachbarten Kaminen, wurde ein Hinweis zur Lage von Lüftungsöffnungen aufgenommen (vgl. Buchstabe C, Ziffer 21 des Bebauungsplanes).

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.

#### **6.5 Altlasten und Bodenschutz**

Es wird 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 Bad Kissingen zu informieren (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG<sup>33</sup>).

#### **6.6 Denkmalschutzrechtliche Belange**

Im Bereich des geplanten WA-Gebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG<sup>34</sup> der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.

- sh. Ziffer C.17 der Bebauungsplanhinweise

#### **6.7 Kampfmittel**

Der Bereich um Sömmersdorf, war im 2. Weltkrieg von Kampfhandlungen betroffen. Aus diesem Grund wurde von der Gemeinde Euerbach eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt.

Gemäß der Auswertung historischer Luftbilder und Luftbildserien, war Sömmersdorf zwar kein ausgewiesenes strategisches Angriffsziel, jedoch wurde eine

<sup>33</sup> Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG) vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020

<sup>34</sup> Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024

1,6 km östlich gelegene Flakbatterie am 08.04.1945 von einer taktischen Attacke durch alliierte Tiefflieger getroffen.

Zwischen dem 07.04.1945 und dem 09.04.1945 kam es zudem zwischen zurückweichenden deutschen Truppen und der US-Army zu Kampfhandlungen in Sömmersdorf und der Umgebung. Nach der Einnahme des Ortes rückten die Alliierten auf Euerbach vor. Bei einer Nachkriegsbefliegung vom 29.05.1945 ließen sich 300 m östlich Granateneinschläge identifizieren, die den Beschuss bestätigen (sh. Abbildung).

Bei der Auswertung wurde jedoch deutlich, dass das zur Zeit des 2. Weltkrieges landwirtschaftlich genutzte Untersuchungsgebiet nicht von Bombardierungen betroffen war. Aufgrund der Distanz zur damals etwa 300 m westlich gelegenen Ortschaft, wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Für eine Kampfmittelräumung besteht kein Handlungsbedarf.

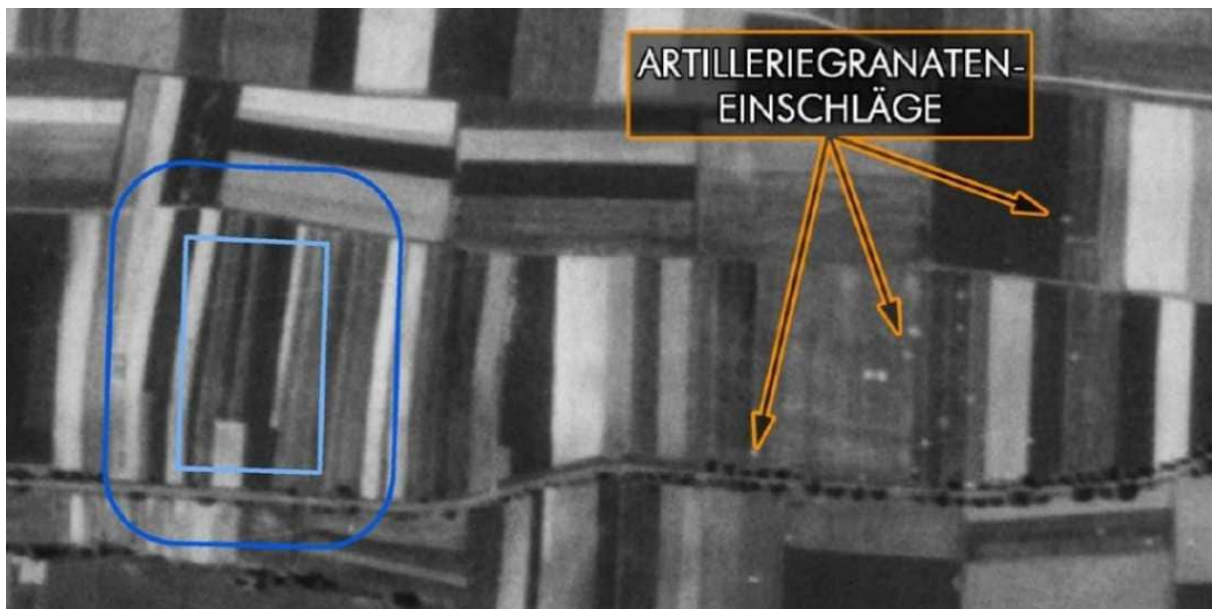


Abbildung der Artilleriegranateneinschläge östlich des Plangebietes vom 29.04.1945<sup>35</sup>

Im Bebauungsplan wurde ein allgemeiner Kampfmittelhinweis angebracht (sh. Ziffer C.23).

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 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.

<sup>35</sup> Quelle: Auswertungsprotokoll, Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Sömmersdorf, Baugebiet Ost, vom 07.11.2022, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld



### 7.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Euerbach plant am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Sömmersdorf das Allgemeine Wohngebiet „Am Weihergraben II“. Mit dem geplanten Angebot soll die anhaltende Baulandnachfrage in Sömmersdorf befriedigt werden.

Am gewählten Standort des Baugebietes bieten sich geeignete Voraussetzungen zur Ortsabrundung, bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung. Aufgrund der Nachfrage soll eine Einzelhausbebauung ermöglicht werden. Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Das hierzu erforderliche Regenrückhaltebecken soll innerhalb des Plangebiets entstehen.

Die Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten und öffentlichen Flächen. Die zum Naturschutz erforderliche Ausgleichsfläche wird am Ostrand des Plangebiets bereitgestellt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 1,477 ha, davon entfällt ca. 0,137 ha auf die Ausgleichsfläche. Die von der Bauleitplanung berührten artenschutz- sowie immissionsschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich geprüft. Zum vorbeugenden Artenschutz sind konfliktvermeidende Maßnahmen hinsichtlich Feldhamster, Vögel und Fledermäusen zu beachten. Zum Lärmschutz ist die Errichtung eines 4,65 m hohen Lärmschutzwalles inkl. der Beachtung architektonischer Maßnahmen bei straßennahen Wohngebäuden erforderlich. Zur Prüfung einer Kampfmittelbelastung wurde eine Vorerkundung durchgeführt. Die Fläche ist nicht kampfmittelbelastet.

Art und Umfang der Planung werden charakterisiert durch:

- Insgesamt 11 Baugrundstücke für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, ca. 7.630 m<sup>2</sup> Fläche) im unbeplanten Außenbereich; Die geplanten Bauflächen orientieren sich östlich des Ortsrandes, als Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Euerbacher Straße (B 303). Die Fläche überplant landwirtschaftlich genutztes Ackerland. Die Planung sieht für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor.
- Verkehrsflächen (Neubau, ca. 1.695 m<sup>2</sup> Fläche); Die verkehrliche Erschließung ist über die Errichtung neuer öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen. Die Zufahrt zum Baugebiet wird über die St.-Johannes-Straße gewährleistet.
- Festsetzungen zur Errichtung eines Lärmschutzwalles (H = 4,65 m) zwischen Bundesstraße B 303 und WA-Gebiet zur Reduzierung des Verkehrslärms.
- Öffentliche Grünflächen (ca. 3.485 m<sup>2</sup> Fläche inkl. Lärmschutzwall) sowie grünordnerische Festsetzungen für private und öffentliche Baum- und Heckenpflanzungen, über die Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung der Siedlungsfläche aufgebaut werden.
- Ein in Erdbauweise geplantes Regenrückhaltebecken (ca. 585 m<sup>2</sup> Fläche) ist in der südwestlichen Ecke des Baugebietes vorgesehen (Erweiterung Bestand). Die Ableitung des anfallenden und gesammelten Regenwassers soll in den südlich gelegenen Sömmersdorfer Bach erfolgen.
- Die Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft, soll über einen Teil der zur Randeingrünung vorgesehenen Grünstrukturen aus Hecken und Einzelbäumen erfolgen (ca. 1.370 m<sup>2</sup> Fläche).

#### Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches in ha:

Nettobaufläche WA-Gebiet	ca. 0,763 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,170 ha



---

Öffentliche Grünflächen (inkl. Lärmschutzwall)	ca. 0,348 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,137 ha
Entsorgungsflächen	ca. 0,059 ha
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>ca. 1,477 ha</u>

### **7.1.2 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 Flächennutzungsplan 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 über die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen erschließbar. Die Planung ermöglicht auf einer moderaten Anzahl von Baugrundstücken eine standortverträgliche Wohnnutzung, für die örtliche Nachfrage besteht. Die Innenentwicklungspotenziale sind in Sömmersdorf zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschöpft bzw. nicht verfügbar.

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 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu genügen, wird die 8. 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 BayNatSchG<sup>36</sup>, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

### ➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen 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 naturschutzfachlichen, 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.

Aufgrund der Lage der Bauflächen im Bereich der vielbefahrenen Bundesstraße B 303 wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Zum Schutz der Bewohner des geplanten Baugebietes sind auf dieser Grundlage Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan trifft die hierzu erforderlichen Festsetzungen.

---

<sup>36</sup> 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 § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025



Einwirkungen durch Lärm, Geruch und Staub aus der im Umfeld betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung, sind allgemein zu dulden.

### ➤ **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.

## **7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 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, um Verbotstatbestände im Sinne des Naturschutzgesetzes zu vermeiden. Des Weiteren wurde eine Prüfung zum Schutz der Bewohner des Baugebietes vor unzulässigen Lärmeinwirkungen und eine Kampfmittelvorerkundung vorgenommen. 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 Grundlagen wurden das Artenschutz-, das Lärmgutachten und die Unterlagen zur Kampfmittelvorerkundung herangezogen. Zudem wurden umweltbezogene Informationen aus den TÖB-Stellungnahmen des abgebrochenen 13b-Verfahrens entnommen (vgl. Ziffer 1.2 der Begründung). Darüber hinaus gehende Informationen, werden aus den Stellungnahmen im Rahmen der weiteren Bürger- und Behördenbeteiligungen erwartet.



### 7.2.2 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

#### Bestand:

Der vorliegende Planbereich am Ortsrand wird von landwirtschaftlicher Nutzung überprägt. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen im gesamten Umfeld sowie Verkehrswegen, ist das Erholungspotenzial der Fläche eher gering. Auf das Plangebiet wirken die daraus resultierenden Emissionen ein. Um Gefahren für Leib und Leben auszuschließen, wurde eine Kampfmittelvorauswertung durchgeführt. Es besteht kein Kampfmittelverdacht.

#### Prognose von Auswirkungen:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das häusliche Umfeld von Bedeutung.

Aufgrund der angestrebten Entwicklung des Baugebietes, sind lärmintensive Nutzungen im Plangebiet selbst nicht zu erwarten, sodass die Wohnbevölkerung im bestehenden Ortsbereich und innerhalb des Plangebietes diesbezüglich keinen negativen Beeinträchtigungen unterliegen wird. Mit periodischen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen der Bewohner des Baugebietes, in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Außer den durch Verkehr und Heizung bedingten Emissionen im Rahmen der Gebietsnutzung, treten keine weiteren Beeinträchtigungen auf. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen.

Der Planbereich grenzt an die vielbefahrene Bundesstraße B 303. Zur Minimierung des Verkehrslärms wurde ein 4,65 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Laut Lärmgutachten werden dadurch tagsüber die Richtwerte nach TA Lärm eingehalten. In der Nacht werden diese auf den zwei straßennahen Grundstücken im Bereich der Ober- und Dachgeschosse noch überschritten. Zum Schutz sind ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Wohngebäude zu beachten.

Die vorgesehene Erweiterung des im mittelbaren Nahbereich geplanten Parkplatzes für die Passionsfestspiele, inkl. seiner Zufahrtsstraße, löst aufgrund ausreichender Abstände zum Plangebiet keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen aus.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist aufgrund der planerischen Vorgaben nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich möglich. Weitere Erkenntnisse werden im Rahmen des Verfahrens erwartet.

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

### 7.2.3 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume – Artenvielfalt

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).

Gehölzbestände sind nicht vorhanden.



Das Areal bietet potenzielle Lebensräume für den Feldhamster sowie typische bodenbrütende Vogelarten (sh. Artenschutzgutachten).

#### Prognose von Auswirkungen:

Der intensiv bewirtschaftete Acker weist nur geringe ökologische Qualität auf.

Laut Artenschutzgutachten befinden sich im Planungsgebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (§ 44 BNatSchG). Vorkommen des Feldhamsters wurden nicht angetroffen. Der bauleitplanerische Eingriff in das Verbreitungsgebiet dieser und sonstiger Arten wird durch die Festsetzung von konfliktvermeidenden Maßnahmen minimiert, 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.

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

### **7.2.4 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 Sömmersdorf. In der Hauptwindrichtung Westen liegt die best. Ortsbebauung. Kleinklimatisch wirksame Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die Bewirtschaftung der verbreiteten landwirtschaftlichen Flächen löst kurzzeitig Geruchs-, Staub- und Abgasbelästigungen aus. Emissionsquellen in der Umgebung (Verkehr der B 303) 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 die geplanten, umfangreichen Neupflanzungen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden. Die künftigen Gehölzstrukturen sorgen für eine Sauerstoffproduktion und Staubbinding.

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

### **7.2.5 Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild**

#### Bestand:

Die Baugebietsflächen liegen am östlichen Ortsrand von Sömmersdorf 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 vorhanden sind.

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 im Bereich des künftigen Siedlungsrandes, wird eine Steigerung der landschaftsoptischen Wirkung als Ortsrand erzielt. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze, sorgen für eine adäquate Eingrünung der Bauflächen. Der geplante, begrünte Lärmschutzwall am Südrand des Gebietes unterstützt die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes.

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

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

### **7.2.6 Schutzgüter Fläche und Boden**

#### Bestand:

Der 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 Kampfmittelresten sind nicht bekannt bzw. wurden abgeprüft. Grundsätzliche Belastungen des Schutzgutes Boden sind aus den Bewirtschaftungsmaßnahmen ableitbar.

Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches einer mittleren Wertigkeit zuzuordnen.

#### Prognose der Auswirkungen:

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche. Im un bebauten 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 und öffentlichen Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung versickerungsgünstiger Beläge) sorgen für den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bo-



dens. Damit wird den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entgegengewirkt. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Zufahrten, sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden nicht zu vermeiden. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden diese minimiert und im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen.

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

### 7.2.7 Schutzgut Wasser

#### Bestand:

##### Oberflächengewässer

Das Oberflächenwasser fließt natürlicherweise, dem Gefälle des Geländes folgend, zum Gewässerlauf der Wern ab. In mittelbarer Entfernung verlaufen nördlich und südlich der Weihergraben und der Sömmersdorfer Bach. Überschwemmungsgebiete sind für diese Gewässer nicht amtlich festgesetzt bzw. betroffen. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am Westrand des Geltungsbereiches entwässert eine offene Regenwassermulde das aus dem best. Baugebiet anfallende Regenwasser in das am Lärmschutzwall errichtete Regenrückhaltebecken. Der Drosselüberlauf führt in den Sömmersdorfer Bach.

##### 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:

Die durch neue Versiegelung und Überbauung bedingten Auswirkungen auf Wasserrückhalt und Wasserabfluss, können teilweise durch Wasser rückhaltende Maßnahmen oder Versickerung kompensiert werden (z.B. Zisternen, gebietsinterne offene Regenwassermulden, Trennsystem).

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**





### 7.2.8 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**

### 7.2.9 Schutzgebiete Natur- und Landschaftsschutz

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

### 7.2.10 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 Erschließung bzw. Bebauung des Areals gehen landwirtschaftliche Nutz- und Produktionsflächen verloren.

Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes gewährleistet. Ebenso wird dafür Sorge getragen, dass Teile des Gebietes als offenporige, versickerungsfähige Bereiche verbleiben.

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

## 7.3 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: 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 Kampfmittelvorauswertung wurde im Auftrag der Gemeinde Euerbach am 07.11.2022 durchgeführt. Im Rahmen der Vorauswertung ergaben sich keine Anhaltspunkte für einen Kampfmittelverdacht.

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.

### **7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Davon ausgehend, dass innerhalb des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung mit der derzeit vorherrschenden Intensität erhalten wird, ergeben sich für das überplante Areal kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf seinen ökologischen Zustand.

### **7.5 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:**

- Schallimmissionsprognose
- Lärmschutzwall (4,65 m Höhe)
- Ausschluss gewerblicher oder wohnstörender Nutzungen im Plangebiet
- Kampfmittelvorerkundung

##### **Schutzgüter Arten und Lebensräume:**

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Gehölzen  
Mit der Pflanzung neuer Gehölze in den entstehenden privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen, wird der Übergangsbereich zwischen Ort und freier Landschaft durchgrünt und die Standortvielfalt erhöht.
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen  
Gutachterliche Relevanzprüfung; artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im Planumfeld heimischen Tier- und Vogelarten



### **Schutzgut Wasser:**

- Allgemeine Vorkehrungen bei der Behandlung von Niederschlagswasser nach dem Stand der rechtlichen und fachlichen Vorgaben
- Festsetzung und Empfehlung zum Wasserrückhalt durch Versickerungsmaßnahmen und zur Errichtung von Zisternen

### **Schutzgüter Fläche und Boden:**

- Flächensparende Erschließung und Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen
- Hinweise zum allgemeinen Bodenschutz bei Baumaßnahmen

### **Schutzgüter Klima und Luft:**

- Festsetzungen zur Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen zur Verbesserung des Mikroklimas

### **Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild:**

- Anreicherung des privaten und öffentlichen Raumes mit Großgrün, zur Unterstützung der landschaftlichen Einbindung
- Öffentliches Pflanzgebot für Gehölze innerhalb des Baugebietes und am Siedlungsrand

### **Ausgleichsmaßnahmen**

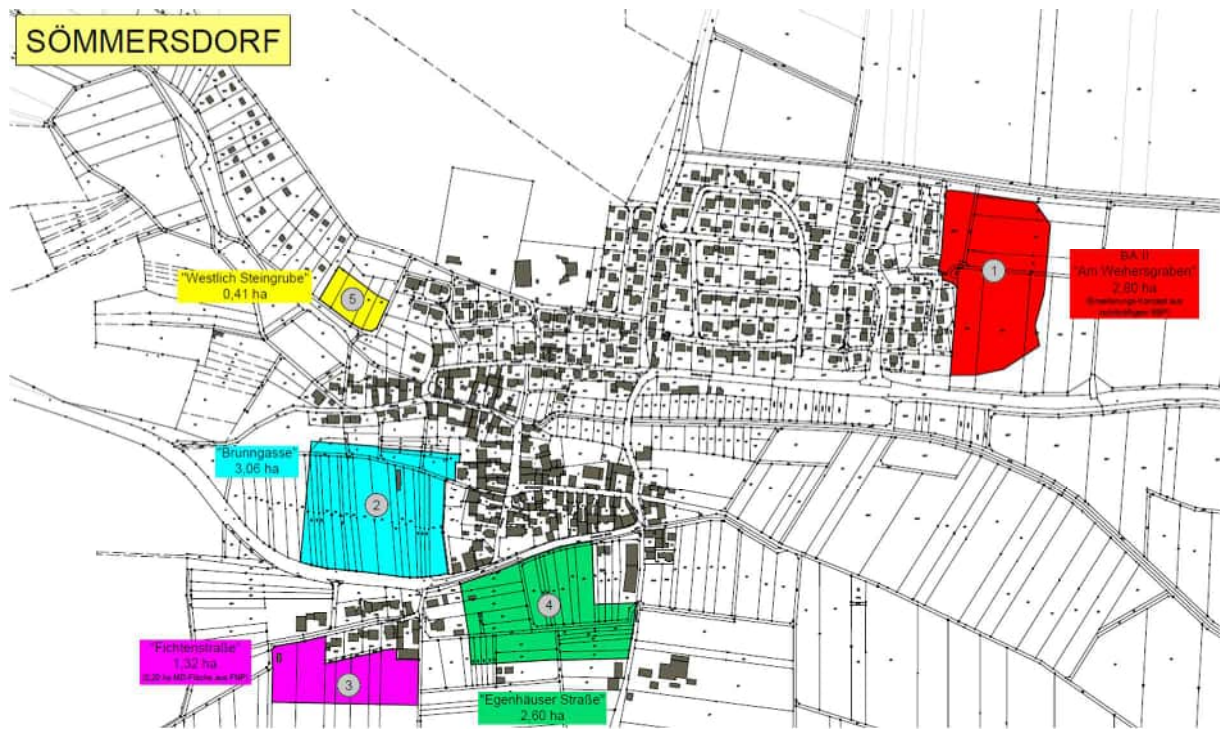
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“ nimmt eine Eingriffsfläche von ca. 10.370 m<sup>2</sup> in Anspruch. Dieser Eingriff wurde gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet. Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis wird am Ostrand des Plangebietes kompensiert. Der Flächennachweis erfolgt unter Ziffer 3 der Begründung.

## **7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Grundstückspotenziale in den bestehenden Bebauungsplan-Gebieten und im Altortbereich sind weitestgehend erschöpft oder durch Privateigentum beschränkt. Der gewählte Standort bietet gute Voraussetzungen für eine Ortsabrundung bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung, weshalb hier einer Außenentwicklung Vorrang gegeben wird. Am Standort besteht die Möglichkeit eine Wohnbaunutzung für eine moderate Anzahl von Grundstücken zu etablieren, und damit der vorhandenen Nachfrage zu entsprechen.

Wie unter Ziffer 1.8.1.2 der Begründung bereits beschrieben, wurde bereits im Vorfeld zum abgebrochenen 13b-Verfahren eine Baugebietsstudie für Sömmersdorf ausgearbeitet. Dabei wurden insgesamt 5 Standorte als grundsätzlich geeignet für die Ausweisung von Wohnbauflächen bewertet (sh. nachstehende Abbildung<sup>37</sup>). Dem vorliegend beplanten und im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als WA-Gebiet enthaltenen Areal, wurde aufgrund der straßenbaulich vorhandenen Anbindungsmöglichkeit und den positiven infrastrukturellen Voraussetzungen der Vorrang gegeben. Zudem kann eine Erschließung in Bauabschnitten erfolgen.

<sup>37</sup> Quelle: „Konzeptstudie zur Suche geeigneter Standorte für neue Baugebiete“, Gemeinde Euerbach, 13. November 2018, Bautechnik-Kirchner



mögliche Standorte aus Baugebietsstudie

Besser geeignete Standorte als die Fläche „BA II, Am Weihergraben“ sind in Sömmersdorf nicht vorhanden.

## 7.7 Zusätzliche Angaben

### 7.7.1 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 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. Dabei sind sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die zugehörige Begründung zu beachten. Alle Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Diese ist frühzeitig einzubinden und über den Umsetzungsstand zu informieren.

Im Rahmen der Baueingabeplanung ist zu überprüfen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, in Bezug auf die Pflanz- und Begrünungsgebote im privaten und öffentlichen Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden. Zusätzlich sind rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen, die Festsetzungen zum besonderen Artenschutz verbindlich zu beachten.



Ebenfalls bei der Baueingabe ist zu prüfen, ob im gekennzeichneten Bereich den Festsetzungen zum Schallschutz Folge geleistet wird.

### **7.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Euerbach plant die Entwicklung eines kleinen Wohnbaugebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Weihergraben II". Das künftige Bauland liegt im derzeitigen Außenbereich, am östlichen Rand des Gemeindeteiles Sömmersdorf. Auf einer Gesamtfläche von etwa 1,477 ha ist die Entwicklung von 11 Baugrundstücken inkl. Erschließungsanlagen für ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das hierfür erforderliche Regenrückhaltebecken soll am südwestlichen Rand des Plangebiets realisiert werden.

Der Ausgleichsbedarf soll im Bereich der randlich vorgesehenen Randeingrünung abgedeckt werden.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Vorhabenfläche wurde gutachterlich geprüft. Aufgrund der im erweiterten Planbereich potenziell vorkommenden Arten, sind spezifische Maßnahmen zur Konfliktvermeidung erforderlich. Unter Beachtung der umliegenden vorhandenen und geplanten Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bewohner des Baugebietes erforderlich. Der Bebauungsplan trifft die hierzu erforderlichen Festsetzungen. Gemäß einer entsprechenden Vorprüfung kann ein Kampfmittelverdacht im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung nicht mit erheblichen oder dauerhaft negativen Auswirkungen für 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

- **Gemeinde Euerbach, Bauamt**, Strukturdaten
- **Gemeinde Euerbach**, wirksamer Flächennutzungsplan
- **FABION GbR, Winterhäuser Str. 93, 97084 Würzburg**; Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) BPlan „Am Weihergraben II“, OT Sömmersdorf, Gemeinde Euerbach, Stand 02.12.2021
- **Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg**, Gemeinde Euerbach, Bebauungsplan „Am Weihergraben II“, Schallimmissionsprognose Verkehr, Stand 08.11.2023
- **Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg**, Gemeinde Euerbach, Dorferneuerung Sömmersdorf, Erweiterung und Erschließung Parkplatz am Passionsspielgelände, Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Stand 10.03.2014
- **Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld**, Kampfmittelvorerkundung, Gemeinde Euerbach, Sömmersdorf, Baugebiet Ost, 07.11.2022
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, unverbindlicher Gestaltungsplan, 30.04.2025
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, Fotos Bestand, 18.03.2021
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, Konzeptstudie zur Suche geeigneter Standorte für neue Baugebiete, Gemeinde Euerbach, 13. November 2018
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**, Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, 01.06.2023
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön**, Regionalplan der Region Main-Rhön (3), 30.01.2024
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021
- **Biotopwertliste** zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung. BayKompV, Stand 28.02.2024 (mit red. Änd. vom 31.03.2014)
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Bayern in Zahlen, Fachzeitschrift für Statistik, Ausgabe 09/2021
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Einwohnerzahlen am 30. September 2024, Hrsg. im März 2025
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Demographiespiegel für Bayern, Berechnung bis 2033, Gemeinde Euerbach
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Statistik kommunal 2023, Landkreis Schweinfurt 09 678, Hrsg. im März 2024
- **Bayer. Landesamt für Statistik**, Statistik kommunal 2024, Hrsg. März 2025; Euerbach 09 678128
- **Umwelt Bundesamt, Wörlitzer Platz 1, 06844 Dessau-Roßlau**. Umweltzustand und Trends, Private Haushalte und Konsum, Wohnen, Wohnfläche





- **Bayer. Vermessungsverwaltung**, BayernAtlas, 2025
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**, Stellungnahmen aus abgebrochenem 13b-Bebauungsplanverfahren, 2021 - 2023 *sowie aus laufendem Regelverfahren*



## **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 silvatica - Buche  
Fraxinus excelsior - Esche  
\* Fraxinus excelsior 'Diversifolia'  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Holzbirne  
Pyrus pyraeaster - 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

Gemeinde Euerbach, Bebauungsplan "Am Weihergraben II", GT. Sömmersdorf  
Bestandsplan



Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden und Biotopwertliste

Schutzgüter mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
(Liste 1a Leitfaden) - ca. 14.770 m<sup>2</sup> / 29.605 Wertpunkte (WP)

- ca. 14.705 m<sup>2</sup> Ackerland - Einstufung als BNT A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker, 2 WP = 29.410 WP
- ca. 65 m<sup>2</sup> Anwandweg - Einstufung als BNT V332, Wirtschaftsweg, bewachsen (Grünweg), 3 WP = 195 WP

Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real 14.770 m<sup>2</sup>
- best. Nutzungen (Straßen, Gräben, Böschungen etc.)
- Kanalbestand
- Bestand Versorgungsleitungen
- Höhengichtlinien
- Gehölzbestand (außerhalb)

Bebauungsplan "Am Weihergraben II", GT. Sömmersdorf

Bestandsaufnahme

Auftraggeber  
Gemeinde Euerbach

Maßstab  
1 / 1000

Stand  
Mai 2025

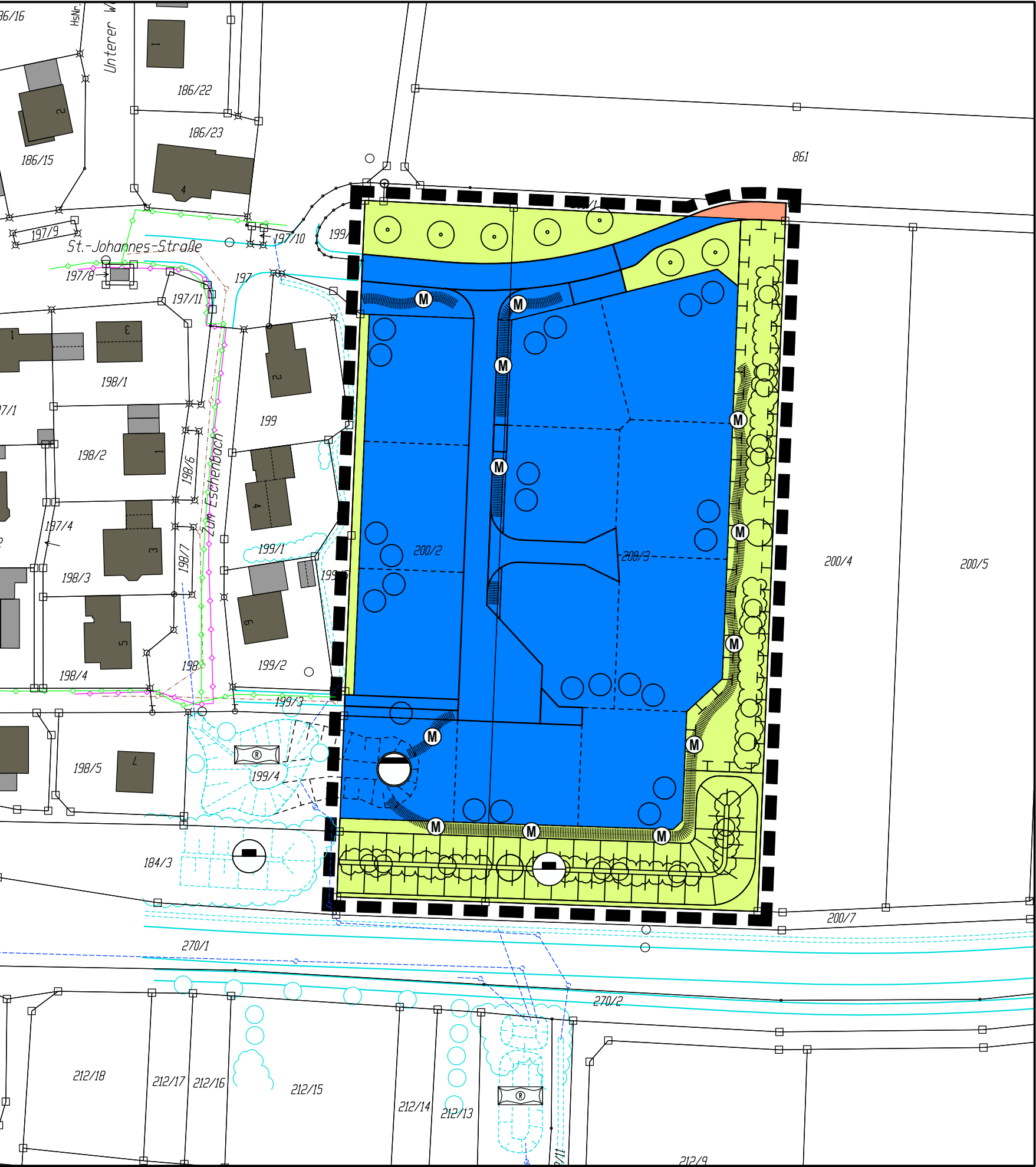
Planfertiger



Anlage 2  
Begründung



Gemeinde Euerbach, Bebauungsplan "Am Weihergraben II", GT. Sömmersdorf  
Bewertung Eingriff



Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

Flächen ohne Eingriff - ca. 4.400 m²  
(gepl. Ausgleichsfläche, gepl. Rand-/Restgrünflächen, gepl. Lärmschutzwall)

Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,35 - ca. 10.370 m²

BNT mit geringer Bedeutung - Eingriffsschwere = GRZ 0,35

- A11 (Ackerland, intensiv bewirtschaftet)  
- ca. 10.305 m², 2 WP
- V332 (Wirtschaftsweg, bewachsen)  
- ca. 65 m², 3 WP

Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP):

Fläche x WP x Beeinträchtigungsfaktor - Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

BNT geringe Bedeutung			
A11	10.305 m² x 2 x 0,35 - 10 %	=	6.492 WP
V332	65 m² x 3 x 0,35 - 10 %	=	62 WP
Gesamt:	10.370 m²	=	6.554 WP

Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan  
- Gesamtfläche real 14.770 m²
  - städtebauliche Planung
  - Regenrückhaltebecken, naturnah
  - Regenwassermulde
  - Baumpflanzung
  - Heckenpflanzung
  - best. Nutzungen (Straßen, Gräben, Böschungen etc.)
  - Gehölzbestand (außerhalb)
  - Kanalbestand
  - Bestand Versorgungsleitungen
- = Planungsfaktor (10 %)

Bebauungsplan "Am Weihergraben II", GT. Sömmersdorf

Eingriffsbewertung

Auftraggeber  
Gemeinde Euerbach

Maßstab  
1 / 1000

Stand  
Mai 2025

Planfertiger



Anlage 3  
Begründung