



E U E R B A C H

## 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE EUERBACH

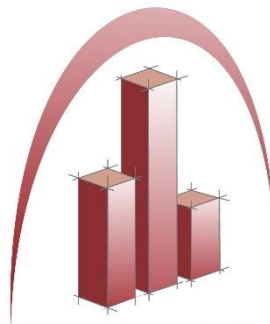
### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

#### Ausfertigung

Aufgestellt: 11.07.2017 / Geändert: 14.08.2018 / Ergänzt: 23.10.2018

Änderungsbeschluss vom: 03.05.2017  
Billigungsbeschluss vom: 14.08.2018  
Feststellungsbeschluss vom: 23.10.2018

Gemeinde Euerbach, Gemeindeteil Euerbach  
Landkreis Schweinfurt  
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ Bautechnik - Kirchner ▪  
Planungsbüro für Bauwesen

#### Aufgestellt:

Gemeinde Euerbach  
vertreten durch  
1. Bürgermeister A. Arnold  
Rathausplatz 1  
97502 Euerbach

Tel.: 09726 / 9155-0

Arthur Arnold  
1. Bürgermeister

#### Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

Matthias Kirchner  
Inhaber



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen.....	3
1.2 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.3 Planungsauftrag .....	4
1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	5
1.5 Luftbildausschnitt .....	5
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) .....	6
<b>2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1 Umfang der Änderung.....	7
2.2 Ziele und Zwecke .....	8
<b>3 GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>4 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
4.1 Einleitung .....	10
4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....	11
4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	11
4.2.1 Bestandsaufnahme .....	11
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	15
4.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	15
4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
4.3 Zusätzliche Angaben.....	15
4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	15
4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	16
4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	16



## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Übergeordnete und allgemeine planerische Grundlagen**

Euerbach ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt.

Die Gemeinde liegt im Einzugsbereich der Industriestadt Schweinfurt. Durch Euerbach führt die Bundesstraße B 303 mit der Bedarfsumleitungsstrecke für die A 7. Seit dem Jahr 2006 führt die A 71 direkt am Ort vorbei. Als weitere überregionale Verkehrsanbindung endet die Staatstraße St 2290 bei Euerbach.

Neben Euerbach selbst, gehören die Orte Obbach und Sömmersdorf sowie die Einöde Reichsthal zum Gemeindegebiet. Die nördlichen Gemarkungsflächen grenzen an den Landkreis Bad Kissingen. Die Nachbargemeinden sind Sulzthal, Poppenhausen, Niederwerrn, Geldersheim und Wasserlosen.

Euerbach liegt in der Region Main-Rhön (3) und zählt zur „äußeren Verdichtungszone“<sup>1</sup> der Stadt Schweinfurt (Oberzentrum), deren „Leistungsfähigkeit gesichert und weiter ausgebaut werden soll“.

Die Gemeinde Euerbach besitzt einen vom Landratsamt Schweinfurt genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits mehrmals geändert wurde. In den Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan integriert. Zuletzt wurde das Verfahren zur 5. Änderung durchgeführt. Dieses hatte die Gewerbeentwicklung im GE-Gebiet „Niederwerrner Weg“ im Fokus.

### **1.2 Planungsanlass und Verfahren**

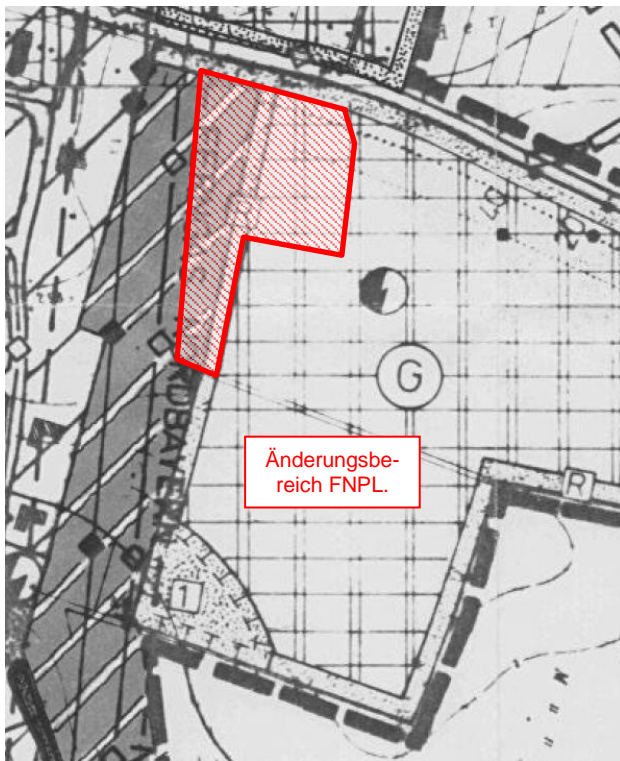
Die Gemeinde Euerbach möchte im Rahmen ihrer Weiterentwicklung, die gewerblichen Nutzungen im Bereich der nahezu bebauten Gewerbeflächen „Am Niederwerrner Weg“, in Richtung Süden ausdehnen. Grundlage hierfür sind aktuelle Bau- und nachgefragte Flächen für die Verwirklichung eines Einzelhandelsprojektes (Großflächigkeit) sowie von weiteren Gewerbebetrieben.

Aus diesem Grund wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.05.2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich der B 303“ gefasst. Aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) die 6. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teil der für das geplante Erschließungsgebiet vorgesehenen Areale, als „gewerbliche Bauflächen (G)“ und „Landschaftsteile die für die Durchführung von Naturschutzmaßnahmen eine besondere Eignung aufweisen“ enthalten.

---

<sup>1</sup> Quelle: Regionalplan Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 24. Januar 2008



Planauszug 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO Einzelhandel)“ und „abgestuftes Gewerbegebiet (GE/b)“ vor. Für die Entsorgung von Oberflächenwasser wird der Standort für ein Regenrückhaltebecken eingeplant. Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Baugebietes erforderlich. Die straßenbauliche Anbindung des Gebietes und der nördlich gelegenen Gewerbeflächen „Am Niederwerrner Weg“ soll mittels einer Kreisverkehrsanlage auf der Bundesstraße (B 303) erfolgen, für die bereits im Rahmen vorangegangener Bauleitplanung zur Gewerbeentwicklung „Am Niederwerrner Weg II“, Baurecht erlangt wurde.

Aus Gründen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, sind für die im Plangebiet nicht als G-Flächen und SO-Flächen dargestellten Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes, entsprechende Anpassungen durchzuführen. Dazu ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich. Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren, zeitgleich mit der Bebauungsaufstellung für das Gebiet „Südlich der B 303“.

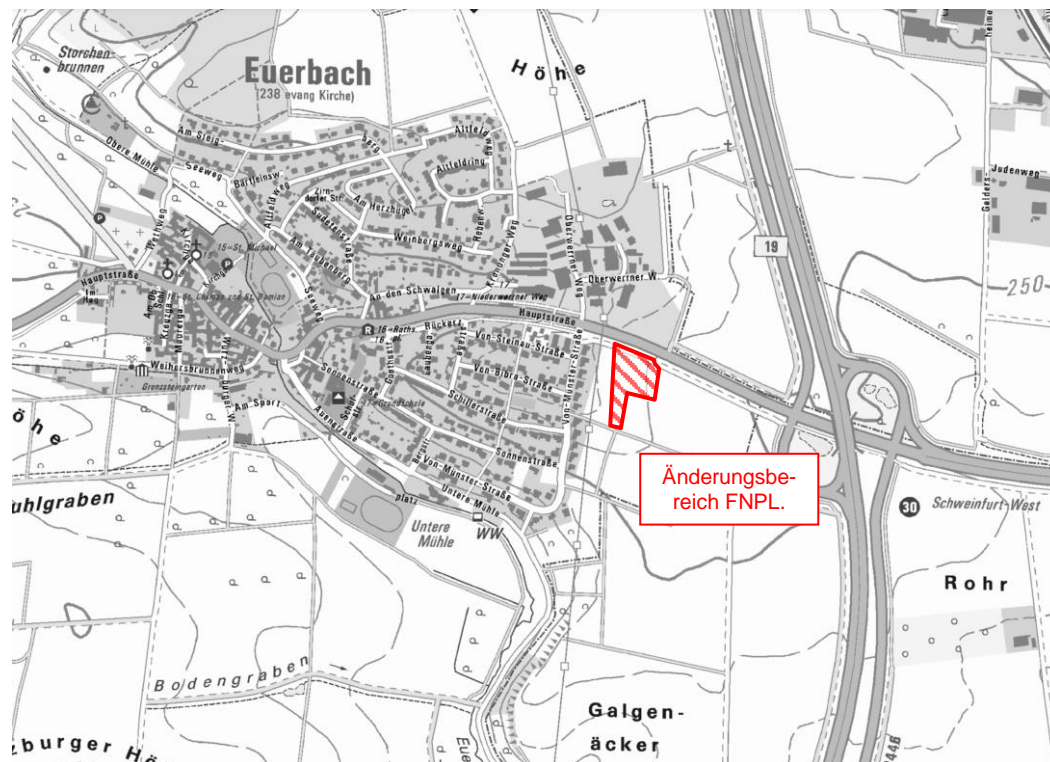
### 1.3 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Euerbach hat am 03.05.2017 den Änderungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gefasst und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet. Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

<sup>2</sup> Quelle: Gemeinde Euerbach



## 1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Amtliche Karte<sup>3</sup>

## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte<sup>4</sup>

<sup>3, 4</sup> Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



## **1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die städtebaulichen Ziele für das Gemeindegebiet von Euerbach, schafft die notwendigen Voraussetzungen für die angestrebte Baugebietsentwicklung.

Die Änderungsflächen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhalten Teilflächen folgender Grundstücke:

### Gemarkung Euerbach

Flurstücke Fl.Nr. 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1605, 1606

Die überplanten Grundstücke müssen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplanten Nutzungen belegt werden.

Unter Berücksichtigung von natur- und umweltschutzrechtlichen Belangen sind, als Ersatz für die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen festzulegen. Diese sind in den Bebauungsplan zu integrieren.

Desweiteren müssen artenschutzrechtliche Belange besonders geprüft werden, da potentieller Feldhamsterlebensraum betroffen ist.

Die angestrebte Gebietsentwicklung wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens, in Form von verschiedenen Gesprächen mit einigen Fachbehörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorbesprochen.

## **1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

- 1) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauamt Technik
- 3) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
- 4) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
- 7) Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
- 8) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 9) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 10) Regierung von Unterfranken, SG Naturschutz, Würzburg
- 11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 12) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- 16) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- 17) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 18) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 19) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale



- 20) Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 21) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd
- 22) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 23) Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lülsfeld
- 24) Bayernwerk Netz GmbH, Schweinfurt
- 25) PLEdoc GmbH, Essen
- 26) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe
- 27) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden
- 28) Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
- 29) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 30) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Niederwerrn, Gemeinde Poppenhausen, Gemeinde Geldersheim, Gemeinde Wasserlosen, Markt Sulzthal

## **2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **2.1 Umfang der Änderung**

Der Flächennutzungsplan wurde im Bereich der Änderungsflächen digitalisiert, d.h. er wurde im Kartenausschnitt mittels CAD-Programm in die digitale Flurkarte (DFK) übertragen. Basis für die Flächendigitalisierung war der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, in der wirksamen Fassung.

Durch die vorgesehene 6. Änderung des FNP werden ca. **1,11 ha** Gemarkungsfläche – derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen (G)“ und „Landschaftsteile die für die Durchführung von Naturschutzmaßnahmen eine besondere Eignung aufweisen“ dargestellt – einer neuen Nutzung zugeführt. Zusätzlich erfolgt die nachrichtliche Darstellung von ca. **0,15 ha** Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße mit Wendeschleife) und der geplanten Standorte von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostation, Regenrückhaltebecken).

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**  
Darstellung von **ca. 0,86 ha** Flächen für **Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel** im Plangebiet „Südlich der B 303“ (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 1583, 1584, 1585 und 1586, Gemarkung Euerbach)
- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**  
Darstellung von **ca. 0,25 ha gewerblichen Bauflächen** im Plangebiet „Südlich der B 303“ (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 1584 und 1585, Gemarkung Euerbach).
- **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**  
Nachrichtliche Darstellung von **ca. 0,15 ha Straßenverkehrsflächen** (inklusive Verkehrsgrün) zur Erschließung des Plangebietes „Südlich der B 303“





(Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 1586 und 1587, Gemarkung Euerbach).  
Zusätzlich Anpassung der nachrichtlichen Darstellung der **anbaufreien Zone** sowie der **Baubeschränkungszone** entlang der Bundesstraße B 303, im Bereich des geplanten Kreisverkehrs (Breite beidseitig 20 m bzw. 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße).

- **Änderungsmaßnahme Nr. 4:**

Nachrichtliche Darstellungen durch Plansymbole für **Standort Regenrückhaltebecken** für die geplante Regenrückhaltung und für **Standort Trafostation** für die Stromversorgung des Plangebietes „Südlich der B 303“ (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 1605, 1606 und 1586, Gemarkung Euerbach).

Alle beplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Euerbach. Für das Plangebiet bietet sich am gewählten Standort eine günstige Erschließungslage, mit direkter Anbindung an die Bundesstraße sowie nahe der A 71. Durch die Flächenausweisungen wird das Gemeindegebiet im Rahmen des für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Bedarfes erweitert. Mit dem Ausbau der Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfes sowie der Realisierung von Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, werden wichtige Impulse für die Weiterentwicklung der Gemeinde gesetzt. Die erforderlichen übergeordneten Standortvoraussetzungen für die Nutzungen sind gegeben.

## 2.2 Ziele und Zwecke

- ▶ Änderungsmaßnahme 1

Eine wichtige Zielsetzung zur Weiterentwicklung, besteht für die Kommunen darin, die Nahversorgung ihres Gemeindegebietes zu sichern bzw. weiter auszubauen. Die notwendigen planerischen Standortvoraussetzungen für die Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojektes „Südlich der B 303“ sind vorhanden (z.B. integrierte Lage, fußläufige Anbindung an Ort). Der bereits eingeleitete Ausbau von Haltestellen für den ÖPNV im gebietsnahen Kreuzungsbereich Von-Münster-Straße/Oberwerner Weg/Hauptstraße, ist ein weiterer wichtiger Grundstein für die Zulässigkeit des Einzelhandelsprojektes. Das Vorhaben trägt zur Vermeidung von Versorgungsdefiziten im Orts- und Gemeindegebiet bei.

- ▶ Änderungsmaßnahme 2:

Die Gewerbeentwicklung in Euerbach hat bislang in den Erschließungsgebieten „Am Niederwerner Weg“ stattgefunden. Infolge der günstigen Standortvoraussetzungen, hat sich Euerbach in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Gewerbestandort für nahezu alle Branchen entwickelt. Infolge dessen wurden die zur Verfügung stehenden Gewerbegebiete zügig bebaut, und durch Bauleitplanung sukzessive erweitert. Nunmehr sind die vorhandenen Gewerbeflächen jedoch ausgeschöpft, weshalb auf Basis erneuter Anfragen, eine Ausdehnung in Richtung Süden erfolgen soll. Der dafür gewählte Bereich „Südlich der B 303“ ist bereits im Flächennutzungsplan für die angestrebte gewerbliche Nutzung enthalten.

- ▶ Änderungsmaßnahme 3:

Zur straßenbaulichen Anbindung des Plangebietes ist eine Stichstraße mit Wendeschleife vorgesehen. Mit der Darstellung der Verkehrsflächen im





Flächennutzungsplan, wird das städtebauliche Konzept auf Basis der verbindlichen Bebauungsplanung konkretisiert und hinweislich übernommen.

Gemäß Art. 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) dürfen bauliche Anlagen an Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Im Abstand von bis zu 40 m muss einem Bauvorhaben von der Straßenbaubehörde zugestimmt werden. Somit ergeben sich für die Baugebietslage „Südlich der B 303“ bauliche Beschränkungen entlang der Bundesstraße. Bei der konkreten Bebauungsplanung sind die Abstände entsprechend zu würdigen. Die Darstellung im Bereich der Neubauflächen erfolgt nachrichtlich.

► Änderungsmaßnahme 4:

Die Entwässerung des Plangebietes „Südlich der B 303“ soll im Trennsystem erfolgen. Der Standort des erforderlichen Regenrückhaltebeckens, wurde auf Grundlage eines erstellten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse gewählt.

Das Erfordernis und der Standort der Trafostation wurde im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens mit dem Versorgungsträger (ÜZ Lülsfeld) abgestimmt.

Die symbolhaften Darstellungen der Ent- bzw. Versorgungsanlagen im Flächennutzungsplan erfolgen nachrichtlich, um deren Berücksichtigung im Zuge weiterer städtebaulicher oder übergeordneter Planungen zu gewährleisten.

Durch die Änderungsmaßnahmen 1 und 2 werden die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (G) um ca. 0,5 ha in westliche Richtung erweitert, und reichen bis zum Schutzstreifen der dort verlegten Ferngasleitung, innerhalb von dargestellter Fläche für „Landschaftsteile die für die Durchführung von Naturschutzmaßnahmen eine besondere Eignung aufweisen“.

Dies begründet sich insbesondere aus dem konkreten Flächenbedarf für die angestrebte großflächige Einzelhandelsentwicklung, für die regelmäßig Flächengrößen von 8.000 - 9.000 m<sup>2</sup> erforderlich werden.

Das südlich angrenzende Bauland für gewerbliche Bauflächen (G), wurde im Sinne einer städtebaulich schlüssigen Flächenstruktur entsprechend für den durch die konkrete Bebauungsplanung vorgesehenen Bereich angepasst.

Maßgebendes Planungskriterium für die erweiterte Ausrichtung des Baulandes, ist dabei der Standort der geplanten Kreisverkehrsanlage, welche die Haupteerschließungseinheit (Knotenpunkt) darstellt. Standortalternativen für das SO-Gebiet sind nicht vorhanden, sodass durch die planerische Entscheidung eine geringe Erhöhung der Gesamtbauflächen für den Gewerbestandort „Südlich der B 303“ unvermeidlich ist.

Der im Zuge der integrierten Landschaftsplanung am bisherigen Ortsrand vorgesehene Grünzug, wird hierdurch in seiner Ausdehnung zwar beschränkt, jedoch lässt die Restfläche auch weiterhin eine adäquate Entwicklung als Trenngrünstreifen zu, sodass der Grundzug dieser ortsplanerisch wichtigen Struktur erhalten bleibt und dementsprechend bei der Verwirklichung des Baugebietes realisiert werden kann. Aufgrund des Leitungsbestandes, müssen bei der Planung und Gestaltung der Grünfläche, die Belange der Versorgungsträger besonders berücksichtigt werden. Der Standort für das künftige Regenrückhaltebecken ist aus planerischen und topographischen Gründen ebenfalls alternativlos. Dieses soll natürlich gestaltet werden (Erdbecken).



Im Zuge der Gebietsentwicklung, sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Aufgrund von Beeinträchtigungen geschützter Tierarten (Feldhamster, Feldvögel) sind artenschutzrechtliche Belange betroffen. Diesen ist im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens besonderes Gewicht beizumessen.

Desweiteren ist die Lage von Hauptversorgungsleitungen (110 kV-Strom, Ferngas) bei der Bauleitplanung zu würdigen. Die Versorgungsträger wurden am Verfahren zu beteiligt.

Damit für das geplante Baugebiet eine ausreichende Stromversorgung erfolgen kann, ist nach Auskunft des Versorgungsträgers im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, die Errichtung einer kompakten Trafostation im zentralen Bereich des Areals notwendig.

**Die Fortschreibungsmaßnahmen sollen die zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Euerbach sichern. Sie dienen der Abstimmung von vorbereitender (FNP) und verbindlicher Bauleitplanung (BP) untereinander und sichern das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.**

### 3 GRÜNORDNUNG

In den Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Innendurchgrünung zu gewährleisten. Dieser trifft verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Flächen.

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB) sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>4</sup> ausgleichspflichtig.

Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanes, ist auf der Grundlage des Umweltzustandes und unter Anwendung des Leitfadens, der bauleitplanerische Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf zu ermitteln.

### 4 UMWELTBERICHT

#### 4.1 Einleitung

Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die „integrative Umweltprüfung“ als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.

Die Umweltprüfung im FNP führt – vorbereitend für die konkrete

---

<sup>4</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



Bebauungsplanung – alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument zum Bauleitplanentwurf.

#### **4.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Euerbach plant, mittels Anpassung und teilweiser Umwidmung der südlich der B 303 bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächen, die Verwirklichung eines Baugebietes, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und zusätzlichen Gewerbebetrieben zu schaffen.

Zu diesem Zweck ist im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, im Bereich der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen, die Darstellung von Flächen für „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ und eine randliche Anpassung der „gewerblichen Bauflächen“ vorgesehen. Zusätzlich werden die Standorte für geplante Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostation und RRB) und die Erschließungsstraße für das Plangebiet dargestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des – für die Erschließung und Bebauung – verbindlichen Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ geschaffen (Parallelverfahren).

Ergänzende Anpassungen der Baubeschränkungszonen entlang der Bundesstraße B 303, dienen der nachrichtlichen Übernahme und als Planhinweis für den zu erstellenden Bebauungsplan.

#### **➤ Lage und Ausdehnung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Euerbach, unmittelbar südlich der Bundesstraße B 303, auf der für die Gebietsanbindung in Kürze eine Kreisverkehrsanlage errichtet wird. Das Gebiet erstreckt sich auf Ackerflächen, in einem abgegrenzten Bereich entlang einer 110 kV-Freileitung sowie einer Ferngasleitung. Im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanung „Südlich der B 303“, wurde die Betroffenheit von Feldhamster- und Feldvogellebensraum festgestellt.

Insgesamt werden von den Änderungsmaßnahmen ca. 1,26 ha Fläche der Gemarkung Euerbach beansprucht.

### **4.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

#### **4.2.1 Bestandsaufnahme**

#### **➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung sowie vorhandene Verkehrs- und Gewerbeflächen stark anthropogen überprägt. Weitere Vorbelastungen ergeben sich durch die Trasse einer 110 kV-Freileitung am Ortsrand. Gehölzstrukturen sind im Planbereich nicht vorhanden. Im Westen grenzt das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Zauser“ an. Der Norden wird durch die Gewerbegebiete „Am Niederwerner Weg“ geprägt. Nach Süden und Osten erstrecken sich weitere Ackerfluren bis zum „Euerbach“ bzw. bis zur A 71. Schutzgebietslagen sind nicht betroffen (z.B. Landschaftsschutzgebiet oder Überschwemmungsgrenzen). Aufgrund der anstehenden



Lößböden gilt der Planbereich als potentieller Lebensraum des europarechtlich streng geschützten Feldhamsters. Im Sommer 2017 wurde ein aktiver Feldhamsterterbau im Plangebiet nachgewiesen.

➤ **Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

• **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Euerbach, in der Nähe des Wohngebietes „Zauser“ sowie unmittelbar an der vielbefahrenen Bundesstraße B 303. Aufgrund der bestehenden Nutzungen verfügt das Plangebiet über keine nennenswerte Erholungseignung. Durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet, sind Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten, denen durch konkrete Lärmvorsorgemaßnahmen begegnet werden muss. Zulässige Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegrundstücke müssen diesbezüglich mitbewertet werden. Die entsprechenden Erfordernisse sind innerhalb der konkreten Bauleitplanung für das Erschließungsgebiet zu erarbeiten. Dabei ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen. Im Zuge der Planung sind die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Lärmbelastungen auf das ausschließlich dem Wohnen dienende WA-Gebiet „Zauser“, soweit als möglich vermieden bzw. gemindert werden. Zusätzlich sind aufgrund der Nähe zur vorhandenen 110 kV-Freileitung die Vorgaben der 26. BImSchV planungsrelevant (Verordnung über elektromagnetische Felder).

Im Rahmen der für das vorliegende Plangebiet konkreten Bebauungsplanung „Südlich der B 303“ (Parallelverfahren), wurde die Verträglichkeit der heranrückenden gewerblichen Nutzung mit dem Schutzanspruch des Wohngebietes mittels schalltechnischer Untersuchungen (Gutachten) bereits abgeklärt. Um dies zu erreichen werden im Bebauungsplan verschiedene Schutzmaßnahmen festgesetzt (z.B. Lärmkontingentierung, Gebäudeorientierung, Verlagerung lärmintensiver Nutzungen, keine Anlieferung in der Nachtzeit). Abhängig von den ermittelten Emissionskontingenten, sind im ortsnahen Teilgebiet somit Gewerbenutzungen nur eingeschränkt möglich, sodass – in Verbindung mit den sonstigen Lärmschutzmaßnahmen – die nahegelegenen Wohnnutzungen ausreichend geschützt werden können. Weitere Beschränkungen gelten für mögliche Wohnnutzungen innerhalb der G-Fläche, die aus dem Verkehrslärm der B 303 resultieren.

Im Zuge der Planung wird der 21 m breite Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung nicht beeinträchtigt. Die künftigen Gebäude können unter Berücksichtigung der konkreten Bebauungsplanung erst in einem Abstand von über 33 m errichtet werden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Grenzwerte der magnetischen Flussdichte der 26. BImSchV nicht überschritten werden und Wirkungen wie Funkenentladungen zwischen Personen und leitfähigen Objekten vermieden werden können. Die vom Betreiber der 110 kV-Freileitung mitgeteilten Schutzbestimmungen, werden berücksichtigt.

⇒ **Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind bei Realisierung der spezifischen Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden, nicht zu erwarten. Die Schutzbestimmungen in der**



**Nähe der 110 kV-Freileitung werden eingehalten. Schutzgutbezogen ist somit eine umweltverträgliche Realisierung des Erschließungsgebietes „Südlich der B 303“ möglich.**

- **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden**

Aufgrund der Bestandssituation (Ackerfläche) ist Lebensraum des Feldhamsters und von Vögeln der offenen Feldflur betroffen. Die Beeinträchtigungen wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bereits ermittelt, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wurden erarbeitet und in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden im Bebauungsplan „Südlich der B 303“ festgesetzt. Gemäß gutachterlicher Bewertung, kann damit gewährleistet werden, dass „eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldhamstervorkommen ausgeschlossen ist“. Von den Maßnahmen profitieren auch die potenziell betroffenen Vogelarten der offenen Feldflur.

Der bauleitplanerische Eingriff in den Naturhaushalt, wird im konkreten Bebauungsplan durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Im Bereich des Baugebietes werden durch die festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen neue Grünstrukturen geschaffen. Diese stehen künftig für die Tier- und Pflanzenwelt als neuer bzw. zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung.

Die geplante Nutzung im Plangebiet führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Fläche. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches einer hohen Wertigkeit zuzuordnen. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch die Erschließungsarbeiten unumgänglich.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aber reduziert werden kann. Im Bereich der Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Damit wird den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entgegengewirkt.

⇒ **Auf Grund des Siedlungsvorhabens sind Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Boden zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen wird jedoch im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat und in Abstimmung mit den Fachbehörden begegnet. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird Ausgleich oder Ersatz geschaffen. Für betroffene Arten (Feldhamster und Feldvögel) werden zusätzliche Ersatzflächen bereitgestellt. Damit ist im Hinblick auf die Schutzgüter eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes gewährleistet.**

- **Wasser, Klima, Luft, Vermeidung von Emissionen**

Grundwasserstände sind gemäß Bodengutachten nicht betroffen. Fließgewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden bzw. festgesetzt.



Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Verkehrswegen erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird. Eine Minimierung der Auswirkungen kann bei offenporigen Bauweisen im privaten Bereich erfolgen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses. Die geplante Regenwasserrückhaltung für das Baugebiet, wirkt sich diesbezüglich ebenfalls positiv aus.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich wegen der allgemeinen Erwärmung, aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage. Luftschadstoffe, über mögliche Heizungsabgase hinaus, sind durch die Nutzung des Baugebietes in Form von Abgasen aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu erwarten. Infolge der Bepflanzung der Frei- und Randflächen ist jedoch nicht mit einer Veränderung des Kleinklimas am Planstandort zu rechnen. Durch Eingrünungsmaßnahmen ist partiell eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit sowie eine vermehrte Sauerstoffproduktion und Staubbindung möglich.

⇒ **keine Beeinträchtigung**

- **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand, ist jedoch nicht weiträumig einsehbar. Exponierte Lagen sind nicht betroffen. Eine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild ist deshalb nicht vorhanden.

Der gesamte Planraum unterliegt intensiver Nutzung durch Landwirtschaft, Verkehr und Gewerbe. Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist deshalb untergeordnet. Die visuellen Beeinträchtigungen durch Baukörper können im Zuge der grünordnerischen Planung minimiert werden, die in den verbindlichen Bebauungsplan zu integrieren ist.

⇒ **keine Beeinträchtigung**

- **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.

Auf Basis der zur Verfügung stehenden Kartierungen, sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planbereich oder dessen näherer Umgebung bekannt. Für die Realisierung des Plangebietes „Südlich der B 303“ wurden zwischenzeitlich archäologische Oberbodensondagen durchgeführt. Dabei wurden keine Bodendenkmale aufgefunden. Einschränkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Von der Denkmalschutzbehörde wurden Hinweise im Falle von Bodendenkmalfunden mitgeteilt. Im Bebauungsplan „Südlich der B 303“ (Parallelverfahren), wird auf Art. 8 BayDschG verwiesen, der das Verhalten und die sonstigen Erfordernisse im Falle von zu Tage tretenden Bodendenkmalen bestimmt. Somit werden die Belange des Bodendenkmalschutzes ausreichend gewürdigt.



⇒ **keine Beeinträchtigung**

#### **4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

##### **> Bei Durchführung der Planung**

Bei der Erschließung und Bebauung wird Boden versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich sowie der Teillebensraum der streng geschützten Tierart des Feldhamsters sowie von Feldvögeln gehen verloren. Sonstige negative Umweltauswirkungen entstehen nicht.

##### **> Bei Nichtdurchführung der Planung**

Davon ausgehend, dass innerhalb des Gebietes die derzeit vorherrschenden Nutzungen erhalten bleiben, ergeben sich für das Areal kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen, in Bezug auf den ökologischen Zustand. Der Verlust von Feldhamster- und Feldvogellebensraum kann jedoch vermieden werden.

#### **4.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Schutzabstände zu Bebauung, Lärmvorsorgemaßnahmen
- Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen

##### **Minimierungsmaßnahmen**

- Randliche und innere Durchgrünung der Bauflächen im Zuge der grünordnerischen Planung
- Regenrückhaltung (Trennsystem)

#### **4.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet wurde im Zuge einer Entwicklungsstudie voruntersucht und für die dort geplanten Nutzungen als geeignet eingestuft. Im Rahmen von weiteren Vorabstimmungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, wurden alle notwendigen Standortvoraussetzungen nachgewiesen. Die gewerbliche Ausdehnung der Gemeinde Euerbach ist durch die nahen Gemarkungsgrenzen zu Geldersheim und Oberwerrn begrenzt. Der vorgesehene Standort wurde bereits im Rahmen vorangegangener Flächennutzungsplanung für die geplante Entwicklung vorbereitet.

Aus diesen Gründen scheiden Alternativstandorte für das Erschließungsgebiet „Südlich der B 303“ aus.

Mit der Verwirklichung des Planbereiches, bieten sich für die Gemeinde Euerbach insgesamt ideale Bedingungen, um ihre angestrebte Weiterentwicklung zielführend voranzutreiben.

#### **4.3 Zusätzliche Angaben**

##### **4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

- Für genauere Aussagen über den aktuellen Zustand der betroffenen Gebiete





und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen; das Gelände wurde vermessen. Zudem wurden im Rahmen der Entwicklungsstudie und für die Bebauungsplanaufstellung verschiedene Abstimmungen durchgeführt, an dem unterschiedliche Fachbehörden beteiligt wurden. Infolge der bereits abgeschlossenen Kreisverkehrsplanung sowie durch Erkenntnisse im Zuge des erstellten Entwässerungskonzeptes, konnten spezifische und fundierte Angaben zur Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter erarbeitet werden. Die hieraus erzielten Informationen und Ergebnisse wurden der vorliegenden Planung und dem integrierten Umweltbericht zugrunde gelegt. Dennoch beruhen einige wenige Angaben auf Annahmen.

- Für die bereits durchgeführten bzw. aktuellen Vorhaben, wurden verschiedene Fachgutachten erstellt (Bodengutachten, saP, Lärmgutachten). Die daraus abgeleiteten planungsrelevanten Aspekte, wurden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung für das Erschließungsgebiet „Südlich der B 303“ berücksichtigt.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung des Baugebietes, werden die während beider Bauleitplanverfahren (FNP und BBP) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

#### **4.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Die Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- Durchführung der Bebauungsplanung gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; integrierte Grünordnung
- Verwirklichung der durch den Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, unter Beteiligung der Naturschutzbehörden.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan

#### **4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Euerbach plant zu ihrer Weiterentwicklung die Ausweisung eines gewerblich geprägten Baugebietes am östlichen Ortsrand. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan lässt eine Gewerbeentwicklung in diesem Bereich bereits zu. Aufgrund geplanter Einzelhandelsentwicklung ist jedoch eine geringfügige Erweiterung der Gewerbeflächen mit Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung ist notwendig, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Im Parallelverfahren erfolgt für das Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planungen, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung bzw. Überbauung zu erwarten sind. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in



Natur und Landschaft, muss bei der verbindlichen Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Desweiteren ist im Rahmen der konkreten Bauleitplanung, Lebensraumsatz für den Feldhamster sowie verschiedene Feldvögel zu schaffen.

Bei Umsetzung der Planungen ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Einer Verwirklichung der Planungen gemäß dem vorliegenden Planentwurf, steht aus Sicht des Umweltschutzes nichts entgegen.

Anerkannt: Gemeinde Euerbach  
Arthur Arnold, 1. Bürgermeister