

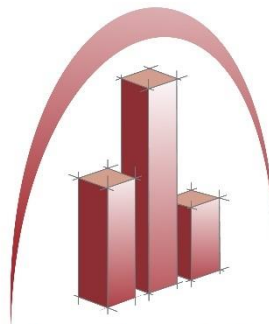


**E
U
E
R
B
A
C
H**

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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB



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

Aufgestellt:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber



Gemäß den Bestimmungen des BauGB ist „dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

der Gemeinde Euerbach, Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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 Baulandnachfragen 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.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist die Sicherstellung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Wesentlicher Planinhalt

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teil des für das geplante Erschließungsgebiet vorgesehenen Areals, als „gewerbliche Baufläche (G)“ und „Landschaftsteile die für die Durchführung von Naturschutzmaßnahmen eine besondere Eignung aufweisen“ enthalten.

Im durch den Bebauungsplan beplanten Bereich südlich der B 303, wurde ca. 0,86 ha „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH})“ und unmittelbar südlich davon ca. 0,25 ha „gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt, um die Übereinstimmung mit den Grundzügen des Bebauungsplanes sicherzustellen. Nachrichtlich erfolgte die Darstellung der geplanten Verkehrsflächen für das Gebiet, eine Anpassung der zeichnerischen Hinweise zu den straßenrechtlichen Bestimmungen entlang der B 303 (anbaufreie Zone, Baubeschränkungszone), sowie die symbolhafte Kennzeichnung von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostation, Regenrückhaltebecken).

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft lagen verschiedene Fachgutachten aus dem korrespondierenden Bebauungsplanverfahren



„Südlich der B 303“ vor (Schallschutz, Artenschutz). Aus Gründen des Bodendenkmalschutzes wurden archäologische Sondagen durchgeführt. Sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter, wurden anhand der im Bebauungsplanverfahren sowie dem vorliegenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Daraus konnten die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden, so dass eine umweltverträgliche Realisierung des Erschließungsareals möglich ist.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planungen, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung bzw. Überbauung einhergehen. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft, muss deshalb bei der verbindlichen Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Desweiteren muss im Rahmen der konkreten Bauleitplanung, Lebensraumsatz für den Feldhamster sowie verschiedene Feldvögel geschaffen werden. Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen der Beurteilung wurden auf dieser Basis keine nachteiligen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- oder sonstige Sachgüter erwartet.

Abwägungsvorgang

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde im Zeitraum vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Bedenken oder Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Mit Schreiben vom 07.08.2017 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen:

Das Bauamt Bauleitplanung des Landratsamtes Schweinfurt, bat um nähere Erläuterung und Begründung, warum eine Erweiterung der Siedlungsflächen, über die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen hinaus erfolgen soll. Zudem wurde um Überprüfung der Darstellungen und Aussagen zur dargestellten Randeingrünung der neuen bzw. bereits enthaltenen Flächen gebeten.

Im Rahmen der Abwägung konnte die notwendige Erweiterung der Siedlungsflächen mit dem Flächenbedarf für das SO-Gebiet Einzelhandel sowie die südlich entsprechend anzupassende Gewerbefläche, abhängig vom Standort der geplanten Kreisverkehrsanlage auf der B 303 begründet werden.

Unter Bezugnahme auf die konkrete Bebauungsplanung wurde der bauleitplanerische Umgang mit der weiterhin vorgesehenen Randeingrünung der SO- und G-Flächen dargelegt.

Vom Bauamt Technik des Landratsamtes Schweinfurt wurde im Hinblick auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden sowie die Förderung der Innenentwicklung angeregt, die Notwendigkeit der Bauleitplanung nochmals zu hinterfragen. Im Weiteren wurde für die Änderungsflächen um die Darstellung einer Geltungsbereichsgrenze gebeten.

Mit Verweis auf die Abwägung zum Bebauungsplanverfahren, wurde das



städtebauliche Erfordernis für die Durchführung der Bauleitplanung nochmals dargelegt. Dabei wurde auf bereitstehende Investoren, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Gemeindeentwicklung verwiesen. Der Darstellung einer Geltungsreichsgrenze für die Änderungsflächen wurde vom Gemeinderat stattgegeben.

Die Untere Immissionsschutzbehörde verwies auf die zu berücksichtigenden Bestimmungen des BImSchG, insbesondere im Zusammenhang mit den schutzwürdigen Wohnnutzungen im nahegelegenen WA-Gebiet „Zauser“. Es wurde das Erfordernis mitgeteilt, dass die Verträglichkeit der heranrückenden Gewerbenutzung nachzuweisen und ggf. Schutzvorkehrungen zu treffen sind. Zur Sicherstellung der Orientierungswerte für das WA-Gebiet und eine abschließende Stellungnahme wurde eine schalltechnische Untersuchung gefordert. Desweiteren wurde hinsichtlich der bestehenden 110 kV-Leitung auf die notwendige Einhaltung der Vorgaben der 26. BImSchV verwiesen.

Es wurde auf bereits erfolgte schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des korrespondierenden Bebauungsplanes verwiesen, die der Unteren Immissionsschutzbehörde zwischenzeitlich vorgelegt wurde und aus der die für den konkreten Bebauungsplan notwendigen Schallschutzmaßnahmen bereits abgeleitet wurden. Auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan wurde ergänzend verwiesen. In die Begründung wurden die erforderlichen Ergänzungen zum Thema Lärmschutz und bezüglich der 110 kV-Freileitung eingearbeitet.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde darum gebeten, die konkrete Planung bezüglich des Regenrückhaltebeckens frühzeitig abzustimmen.

Im Rahmen der Abwägung wurde mitgeteilt, dass eine naturnahe Gestaltung des RRB zwar vorgesehen ist, deren konkrete Umsetzung jedoch abhängig von den abwassertechnischen Anforderungen und dem Beckenstandort ist. Auf Vorgaben, Hinweise oder Festsetzungen in Verbindung mit der Gestaltung und Bepflanzung des Beckenstandortes wurde im Bebauungsplan deshalb verzichtet.

Die Untere Wasserrechtsbehörde wies bezüglich des vorgesehenen Entwässerungssystems auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und den diesbezüglich erfüllten Gewässerbenutzungstatbestand hin, für den eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden muss. Es wurde um Antragstellung und vorherige Abstimmung von technischen Details mit dem WWA Bad Kissingen gebeten.

Mit Verweis auf die Abwägung zum Bebauungsplan wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde Euerbach die Erlaubnis, unter Vorlage der notwendigen Planunterlagen und Nachweise, rechtzeitig beantragt. Eine Abstimmung mit dem WWA Bad Kissingen war bereits erfolgt.

In den identischen Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön und der Regierung von Ufr. als Höhere Landesplanungsbehörde, wurde auf die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2013 verwiesen und mitgeteilt, dass der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geplante großflächige Nahversorgungsbetrieb Einzelhandel zulässig ist, sofern an der B 303 im Nahbereich eine Bushaltestelle realisiert wird. Bezüglich des ebenfalls geplanten Getränkemarktes wurde zunächst eine landesplanerisch unzulässige Agglomeration festgestellt. Jedoch wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der laufenden Fortschreibung des LEP 2013, die aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen zukünftig zulässig sein könnten. Es wurde mitgeteilt, dass eine abschließende Beurteilung zum Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erst im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und nach Inkrafttreten der LEP-Fortschreibung erfolgen



kann. Bezüglich der Gewerbeflächen wurde auf die Vorsorgepflicht von Gemeinden hingewiesen, über die bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten sichergestellt werden muss, dass keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen kann. Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurden noch ergänzende Hinweise auf möglicherweise betroffene Belange von bestehenden Versorgungsleitungen vorgetragen (110 kV-Freileitung, Gasleitung).

Mit Verweis auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan wurde auf den darin bereits dargestellten Standort der Bushaltestelle sowie die sonstigen Angaben hierzu verwiesen. Die Realisierung der Bushaltestelle wurde bestätigt. Die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Thema Agglomeration im SO- und Gewerbegebiet, wurden mit der Höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt und mit der zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibung des LEP (2018) in Übereinstimmung gebracht. Im Hinblick auf die geäußerten Hinweise zu den Bestandsleitungen, wurde auf die Beteiligung der zuständigen Versorgungsträger und die entsprechende Abwägung der Stellungnahmen verwiesen, in der die Berücksichtigung konkreter Sicherheitsbestimmungen nachgewiesen werden konnte.

Das Wasserwirtschaftsamt merkte ebenfalls den Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis in Verbindung mit dem Entwässerungssystem des Baugebietes an und bat um entsprechende Antragstellung beim Landratsamt Schweinfurt. Ergänzend wurde auf die bereits erfolgte Zustimmung zur Gebietsentwässerung verwiesen.

Mit Verweis auf die Abwägung zum Bebauungsplan wurde die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange und rechtzeitige Antragstellung mitgeteilt.

Von der Abteilung Straßenbau des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt, wurden die betroffenen Belange der Bundesstraße B 303 mitgeteilt und die straßenrechtlichen Bestimmungen erläutert. Mit der Gebietserschließung über die geplante Kreisverkehrsanlage bestand Einverständnis sofern die erforderliche Rechtskraft des für die Kreisverkehrsanlage maßgebenden Bebauungsplanes „Am Niederwerrner Weg II“ hergestellt wurde und der Kreisverkehrsplatz vor den Arbeiten im Sondergebiet fertiggestellt ist. Die Verkehrsmenge bzw. die daraus errechneten Emissionspegel, müssen bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden, bei Bedarf sollten Abstände vergrößert oder Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Es wurde auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan verwiesen. Darin wurde die zwischenzeitliche Rechtskraft des Bebauungsplanes „Niederwerrner Weg II“ (3. Änderung) bestätigt. Die Errichtung der Kreisverkehrsanlage wurde, abhängig von noch abzuschließenden Artenschutzmaßnahmen, für Mitte 2018 in Aussicht gestellt. Es wurde bestätigt, dass erst nach Errichtung des Kreisverkehrs mit den tief- und straßenbaulichen im Bereich des Plangebiets „Südlich der B 303“ begonnen wird.

Mit Hinweis auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, wurde auf die Erstellung eines Schallgutachtens im Zuge der Bebauungsplanung verwiesen, welches auch die Verkehrslärmsituation der B 303 mit einbezieht.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde auf die allgemeine Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß BayDSchG hingewiesen. Die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Vorgehensweise im Falle von Bodendenkmalfunden wurden ergänzend mitgeteilt.

Bei der Beschlussfassung wurde auf die textlichen Hinweise des korrespondierenden Bebauungsplanes hingewiesen. Damit wurden die Belange des praktischen Denkmalschutzes verbindlich berücksichtigt. Ergänzend wurde die Begründung des



Flächennutzungsplanes mit einem Hinweis auf den maßgebenden Art. 8 BayDSchG versehen.

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde auf seine bereits im Jahr 1997 vorgetragenen kritischen Äußerungen zum erheblichen Flächenverlust im gesamten Bereich südlich der B 303 verwiesen. Die Bedenken wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wiederholt. Ergänzend ergingen Aussagen zu den regionalplanerischen Grundsätzen zur Reduzierung des Flächenverbrauches und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In der Bauleitplanung wurde ein Widerspruch mit diesen Grundsätzen erkannt. Es wurde weiterhin bemängelt, dass die Notwendigkeit und der Bedarf des SO-Gebietes Einzelhandel nicht dargestellt wurde. Unter Zitat aus der Begründung wurde abschließend auf die Problematik von Hochwasserereignissen und die in diesem Zusammenhang notwendige Offenhaltung von Flächen verwiesen.

Bei der Beschlussfassung wurde zunächst auf die erfolgte Abwägung der Einwendungen aus dem Jahr 1997 und die zwischenzeitlich erfolgte Genehmigung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Im Weiteren wurde auf den vorliegend nur geringen Mehrbedarf von SO- und G-Flächen in Bezug zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes hingewiesen. Widersprüche zum Gebot des Flächensparens wurden auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes nicht erkannt. Der konkrete Bedarf an der Flächenausweisung wurde nochmals dargelegt. An den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde entsprechend festgehalten. Durch abschließende Erläuterung wurde auf die Einhaltung der gängigen Erfordernisse von Natur- und Umweltschutz verwiesen, über die eine Minimierung oder Ausgleich der bauleitplanerischen Eingriffe gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt.

Die Industrie- und Handelskammer brachte keine Bedenken vor, sofern fachgutachterlich ermittelte Maßnahmen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

Es wurde Bezug auf die zum Bebauungsplanverfahren erfolgte Abwägung der Stellungnahme der IHK genommen. Darin ergingen Hinweise zur zwischenzeitlichen Erstellung eines Schallgutachtens und die entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Festsetzungen, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Der Bayerische Bauernverband bat um Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarflächen im Zuge von Geländeauffüllungen, Wasserführung, Verschattung, Beschädigungen von Wegen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein muss. Es wurde zum Schutz des anstehenden Oberbodens vorgeschlagen, den Landwirten den im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Mutterboden zur Bodenverbesserung schlechter Äcker zur Verfügung zu stellen. Im Zuge noch zu ergänzender Ausgleichsmaßnahmen wurde um Beachtung gebeten, dass keine landwirtschaftliche Flächen hierfür herangezogen werden. Unter Beilage einer Broschüre und Kontaktadressen, wurden in die landwirtschaftliche Produktion integrierte Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Es wurde mitgeteilt, dass die verschiedenen Hinweise soweit als möglich im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung berücksichtigt werden können. Ergänzend wurde auf die Abwägung der Stellungnahme des Bauernverbandes zum Bebauungsplan verwiesen. Darin wurden die vermeidbaren Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftlichen Flächen erläutert. Abschließend wurde auf die grundsätzliche Problematik bei der Auswahl und Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen hingewiesen. Ein



Ausgleich außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder über produktionsintegrierte Maßnahmen, konnte aufgrund verschiedener Belange jedoch nicht erfolgen.

Die Deutsche Telekom verwies auf ihre Stellungnahme zum konkreten Bebauungsplan. Darin wurde mitgeteilt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen befinden und die Versorgung des Baugebietes einer Prüfung vorbehalten ist. Diesbezüglich wurde zur Mitteilung von Maßnahmen Dritter im künftigen Bereich des Baugebietes aufgefordert. Abschließend wurde um rechtzeitige Koordination und Bekanntgabe der Erschließungsarbeiten gebeten.

Unter Bezugnahme auf die Abwägung zum Bebauungsplan, wurde der Telekom mitgeteilt, dass die Hinweise zum Aufbau einer Telekommunikationsversorgung für das Baugebiet soweit als notwendig berücksichtigt werden.

Die ÜZ Lültsfeld teilte mit, dass sich im Plangebiet keine eigenen Stromversorgungsanlagen befinden. Für benachbarten Anlagenbestand wurde auf die digitale Planauskunft verwiesen. Es wurde zur Sicherstellung der Stromversorgung für das Baugebiet, das Erfordernis einer Trafostation und der dafür notwendige Platzbedarf mitgeteilt. Im Weiteren ergingen allgemeine Angaben zur Straßenbeleuchtung und zum Aufbau eines FTTH-Netzes für schnelles Internet. Es wurde abschließend um rechtzeitige Koordination der Bauarbeiten gebeten.

Unter Bezugnahme auf die Abwägung zum Bebauungsplan, wurde der ÜZ Lültsfeld mitgeteilt, dass die Hinweise soweit als möglich berücksichtigt werden und rechtzeitige Abstimmung der notwendigen Versorgungsarbeiten erfolgt. Für den Standort der Trafostation erfolgte im Zuge der Bebauungsplanung die notwendige Abstimmung. Zur nachrichtlichen Darstellung des Standortes wurde der Flächennutzungsplan durch ein entsprechendes Plansymbol und Erläuterung in der Planlegende ergänzt.

Die Bayernwerk Netz GmbH teilte unter Vorlage von Planunterlagen den Bestand einer 110 kV-Freileitung im Bereich des konkreten Bebauungsplanes mit. Diesbezüglich wurde auf die freizuhaltenden Baubeschränkungszonen sowie die umfangreich zu berücksichtigenden Sicherheitsbestimmungen hingewiesen.

Es wurde zur Abwägung der Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen, in der auf die zwischenzeitlich erfolgte Abstimmung zu den im Baubeschränkungsbereich möglichen Bepflanzungsmaßnahmen und die verbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen hierzu eingegangen wurde. Die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen ist damit möglich. Die Begründung des Flächennutzungsplanes wurde mit den notwendigen Angaben hierzu ergänzt.

Der Wasserzweckverband der Rhön-Maintal-Gruppe hat grundsätzliches Einverständnis und die mögliche Trinkwasserversorgung des Plangebietes mitgeteilt. Für die vorhandene Ortsnetzzuleitung im Bereich der B 303 wurde auf bestehende Grunddienstbarkeiten aufmerksam gemacht. Es wurde auf das Erfordernis der Leitungssicherung sowie die Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

Bei der Abwägung wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen und der Weiterbetrieb und die Sicherung der Ortsnetzzuleitung bestätigt. Ergänzend wurde auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die Autobahndirektion Nordbayern verwies auf die Nähe zur BAB A 71 und die Anschlussstelle Schweinfurt-West. Nur bei Beachtung verschiedener Auflagen, Bedingungen und Hinweise wurde Einverständnis mit der Bauleitplanung in Aussicht



gestellt. Diese beinhalten Vorgaben für Beleuchtungsanlagen, Emissionen und Werbeanlagen, um Gefährdungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 71 und der Anschlussstelle auszuschließen. Ergänzend wurden zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen die Verkehrszahlen mitgeteilt.

Es wurde auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen, in der auf bereits im Planentwurf enthaltene Hinweise hierzu verwiesen wurde. Es wurde mitgeteilt, dass Schallschutzmaßnahmen durch die Nähe zur BAB A 71 nicht erforderlich werden.

Von den Nachbargemeinden Geldersheim und Poppenhausen wurden Konkurrenzsituationen bezüglich der Nahversorgung durch die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel befürchtet. Weiterhin wurde zusätzliche Konkurrenz zu gemeindeeigenen Gewerbegebieten bzw. Planungen hierzu angemerkt.

Mit Verweisen auf die Abwägung zum Bebauungsplan wurden die Bedenken hierzu inhaltlich entkräftet. Maßgebend hierfür waren unterschiedliche Standortvoraussetzungen bzw. die Entfernung zum Plangebiet in Euerbach. Auf die Zustimmung der Nachbargemeinde Niederwerrn wurde ergänzend verwiesen.

Während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden die gemäß v.g. Abwägung überarbeiteten Planunterlagen, vom 10.09.2018 bis 12.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Einwendungen oder Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Mit Schreiben vom 03.09.2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf aufgefordert.

Die mit Stellungnahme vorgetragene Einwände und Anregungen wurden vom Gemeinderat abgewogen:

Vom Bauamt Bauleitplanung des Landratsamtes wurde die Beseitigung eines redaktionellen Fehlers in den Verfahrensvermerken sowie die Freilassung eines ausreichenden Platzhalters für den Genehmigungsaufkleber angemerkt.

Im Rahmen der Abwägung wurde dem entsprochen.

Vom Bauamt Technik des Landratsamtes wurde darum gebeten, die Fläche für das symbolhaft dargestellte Regenrückhaltebecken als Geltungsbereich zu kennzeichnen.

Es wurde beschlossen an der symbolischen Darstellung festzuhalten, da dies in geeigneter und üblicher Weise die nachrichtliche Kennzeichnung der Entwässerungsanlage sicherstellt. Über die farbige Darstellung und die zugewiesene Änderungsziffer, ist eine eindeutige Zuordnung zu den Änderungspunkten der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes möglich.

Die Untere Immissionsschutzbehörde empfahl die G-Fläche als GE-Fläche zu kennzeichnen, da dies der Bebauungsplan entsprechend festsetzt.

Dies wurde im Rahmen der Abwägung nicht für notwendig erachtet, da die konkreten zulässigen Nutzungen nicht der Flächennutzungsplan sondern der Bebauungsplan festsetzt. Mit G-Fläche wurde die angestrebte allgemeine Art der baulichen Nutzung ausreichend begründet betrachtet.

Die Untere Wasserrechtsbehörde teilte bezüglich der Ausgleichsfläche aus der Bebauungsplanung (Renaturierungsmaßnahme) das Erfordernis einer



wasserrechtlichen Erlaubnis mit und bat um Vorlage entsprechender Antragsunterlagen. Zusätzlich wurde erneut auf die ebenfalls notwendige Erlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in den Euerbach hingewiesen.

Es wurde auf die Abwägung der Stellungnahme der Wasserrechtsbehörde zum Bebauungsplan verwiesen, in der die wasserrechtlichen Hinweise zur Kenntnis genommen und die rechtzeitige Vorlage der entsprechenden Antragsunterlagen bestätigt wurde.

Der Kreisbrandrat trug verschiedene Belange zum abwehrenden Brandschutz vor. Es wurden die Erfordernisse für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung mitgeteilt und Hinweise zu den Brandschutzbestimmungen aus der BayBO bezüglich der Sicherstellung von Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswegen dargelegt.

Es wurde auf die Abwägung zum Bebauungsplan hingewiesen. Zur Löschwasserversorgung wurde von hierfür ausreichenden Druck- und Mengenverhältnissen im Leitungsnetz ausgegangen. Im Weiteren wurde auf die konkrete Klärung hierzu im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bzw. die Durchführung eines Löschwasserversuches durch den Wasserversorger verwiesen. Bezüglich der sonstigen Brandschutzanforderungen wurde auf die Regelungen der BayBO hingewiesen. Zur Ausrüstung der Feuerwehr erfolgt eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat.

Die Höhere Landesplanungsbehörde teilte Zustimmung mit den überarbeiteten Bebauungsplanfestsetzungen zum Sondergebiet Einzelhandel und abgestuften Gewerbegebiet mit. Ergänzend erging ein Hinweis auf eine bestehende Abwasserleitung im Bereich der Ausgleichsfläche am Obbacher Mühlgraben.

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan konnte dargelegt werden, dass die Abwasserleitung (Sammlerkanal) bei der Planung der Ausgleichsfläche berücksichtigt wurde. Auf die Beschlussfassung zum Bebauungsplan wurde verwiesen.

Die Höhere Naturschutzbehörde teilte mit, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beanstandungen vorliegen. Es wurde in diesem Zusammenhang die Vorlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LPB) angefragt.

Hierzu wurde ebenfalls im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan festgestellt, dass im Zusammenhang mit der Bauleitplanung kein LPB erforderlich ist. Ergänzend wurde auf die planungsrechtlichen Bestimmungen bezüglich der in der Bauleitplanung anzuwendenden Eingriffsregelung verwiesen. Es wurde mitgeteilt, dass für die Kreisverkehrsanlage Baurecht über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Niederwerrner Weg II“ geschaffen wurde und deshalb auch im Zuge der konkreten Straßenbauplanung für den Knotenpunkt kein LPB erforderlich war. Die arten- und naturschutzrechtlichen Belange wurden durch den hierfür maßgebenden Bebauungsplan gewürdigt.

Die PLEdoc GmbH teilte unter Vorlage eines Lageplanes nochmals den Bestand und die Sicherheitsbestimmungen hinsichtlich einer Ferngasleitung mit Betriebskabel im Bereich des Bebauungsplangeltungsbereiches sowie in der Nähe des geplanten Regenrückhaltebeckens mit. Mit den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes für den Bereich der Grünfläche bestand Einverständnis. Ergänzend erging ein Hinweis, dass das RRB (Änderungsmaßnahme 4) außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung errichtet werden muss. Es wurde um Vorlage detaillierter Planunterlagen hierzu gebeten.

Es wurde im Zuge der Abwägung festgestellt, dass bei der Planung und Ausführung des RRB darauf geachtet wird, dass dieses, inklusive Beckenumfahrung, außerhalb



des Schutzstreifens errichtet wird. Sofern aus technischen Gründen der Schutzstreifen überplant werden muss, wird dies vorher mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Nach deren Ausarbeitung wurde die Vorlage von detaillierten Projektplänen bestätigt.

Die Industrie- und Handelskammer, der Bayer. Bauernverband, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Bayernwerk Netz GmbH, die Autobahndirektion Nordbayern und die Gemeinde Geldersheim verwiesen auf ihre weiterhin gültigen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Zusätzliche Einwendungen oder Anregungen wurden nicht vorgetragen. Der Bauernverband teilte zusätzlich mit, dass auf eine neue Stellungnahme verzichtet wird, da bereits Baumaßnahmen im Gange sind.

Es wurde Bezug auf die bereits erfolgte Abwägung und die, soweit möglich bzw. erforderlich, umfängliche Berücksichtigung der vorgetragenen Einwendungen und Anregungen genommen. Bezüglich der Äußerung des Bauernverbandes hinsichtlich der laufenden Baumaßnahmen wurde festgestellt, dass diese ausschließlich die Errichtung der Kreisverkehrsanlage und der Erschließungsanlagen der nördlich der B 303 gelegenen Gewerbestraße beinhalten und ausdrücklich nicht die Erschließungsarbeiten für den vorliegenden Planbereich „Südlich der B 303“.

Berücksichtigung der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wurde im Zuge einer Entwicklungsstudie sowie im Rahmen der Abstimmungen von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung untersucht und für die dort vorgesehenen Nutzungen als geeignet eingestuft. Die notwendigen Standortvoraussetzungen, insbesondere für großflächigen Einzelhandel, wurden nachgewiesen. Der nunmehr beplante Standort wurde bereits im Rahmen vorangegangener Flächennutzungsplanung für eine gewerbliche 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.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Durch die Festsetzungen des zeitgleich aufgestellten Bebauungsplanes „Südlich der B 303“, werden die bauleitplanerisch verursachten Eingriffe im erforderlichen Maß gemindert, der natur- und artenschutzrechtlich erforderliche Kompensationsbedarf wird ausgeglichen.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Planentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach, mit seinem festgesetzten Umgriff, vom Gemeinderat der Gemeinde Euerbach durch Beschluss vom 23.10.2018 festgestellt.

Aufgestellt /
Oerlenbach, 25. Oktober 2018
BAUTECHNIK-KIRCHNER