



8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE EUERBACH

EUERBACH

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

Entwurf

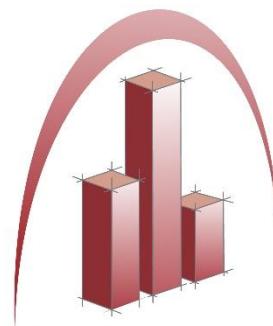
Aufgestellt: 30.04.2025 / Geändert: 25.11.2025

Änderungsbeschluss vom: 10.12.2024

Billigungsbeschluss vom:

Feststellungsbeschluss 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
1 ALLGEMEINES.....	3
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 Luftbildausschnitte.....	5
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.7 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	6
2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
2.1 Umfang der Änderung	7
2.2 Ziele und Zwecke	8
3 GRÜNORDNUNG.....	9
4 EINGRIFFSREGELUNG.....	9
5 UMWELTBERICHT	9
5.1 Einleitung	9
5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	10
5.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	10
5.2.1 Bestandsaufnahme	10
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
5.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	13
5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
5.3 Zusätzliche Angaben	14
5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	14
5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	15
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
Literaturverzeichnis	16

(rot gekennzeichneter Text = Änderungen zur Fassung vom 30.04.2025)



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 „äußerer Verdichtungszone“ der Stadt Schweinfurt (Oberzentrum), deren „Leistungsfähigkeit gesichert und weiter ausgebaut werden soll“. Die Gemeinde liegt zudem im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Die Gemeinde ist Mitglied der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal und hat sich in der sogenannten „Oerlenbacher Erklärung“ verpflichtet, gemeinsam mit den weiteren Mitgliedskommunen Maßnahmen zur Förderung bzw. Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den Ortschaften umzusetzen.

Die Gemeinde Euerbach besitzt einen vom Landratsamt Schweinfurt genehmigten Flächennutzungsplan, der bereits mehrmals geändert wurde. In den Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan integriert.

1.2 Planungsanlass und Verfahren

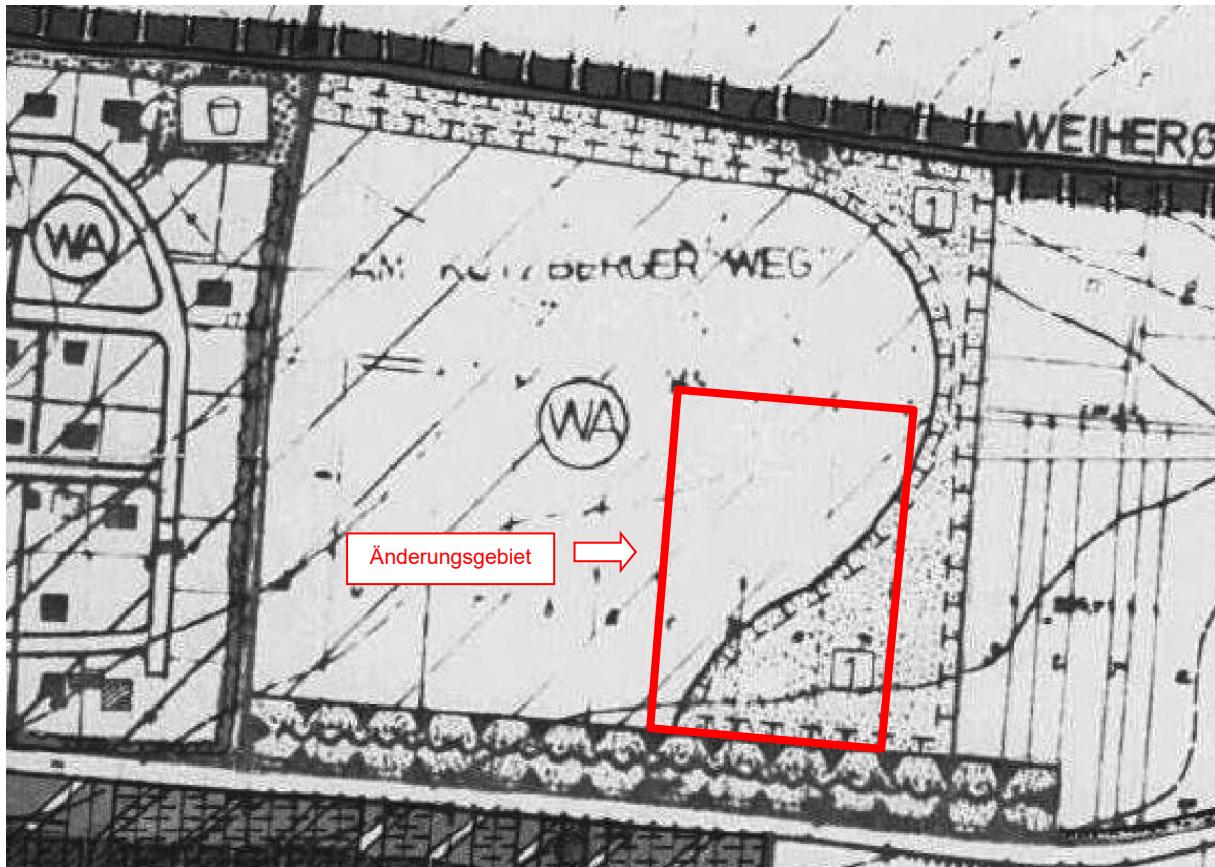
Im Gemeindeteil Sömmersdorf bestehen konkrete und anhaltende Nachfragen nach Wohnbauflächen.

Einzelne noch unbebaute Grundstücke in bestehenden Baugebieten befinden sich in Privatbesitz und werden von den Eigentümern nicht zum Verkauf angeboten. Geeignete Alternativflächen im Innenbereich sind nicht vorhanden.

Zur städtebaulichen Weiterentwicklung von Sömmersdorf ist es daher vorgesehen, den Bebauungsplan „Am Weihergraben II“ im Bereich des östlichen Ortsrandes aufzustellen, um dort im derzeit unbeplanten Außenbereich kleinräumig Bauland für eine wohnbauliche Nutzung auszuweisen.

Im Rahmen einer im Jahr 2018 durchgeföhrten Baugebietstudie hat sich herausgestellt, dass das hierfür vorgesehene Areal aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen den derzeit am besten geeigneten Standort für eine Erweiterung der Wohnsiedlungsflächen in Sömmersdorf darstellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach stellt etwa die Hälfte des Plangebietes bereits als WA-Fläche (Allgemeines Wohngebiet) dar. Das restliche Areal ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ enthalten.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Euerbach¹

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist im Flächennutzungsplan die Darstellung von WA-Flächen (*Allgemeines Wohngebiet*) im gesamten Plangebiet erforderlich, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB²). Hierzu ist ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erforderlich (8. Änderung).

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan sowie das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan werden zeitgleich durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt.

1.3 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Euerbach hat am 10.12.2024 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Zusammenhang mit der korrespondierenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“ gefasst und die entsprechenden Bauleitplanverfahren eingeleitet.

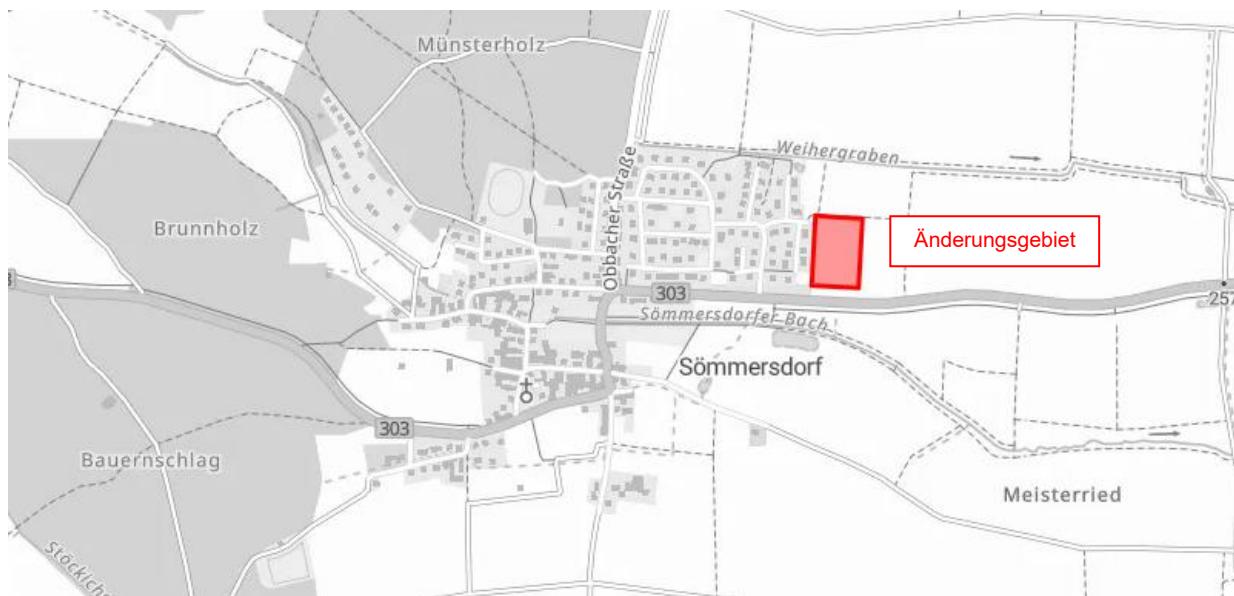
Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 08.07.2025 wurden die Planentwürfe vom Gemeinderat Euerbach anerkannt.

¹ Quelle: Gemeinde Euerbach

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025**

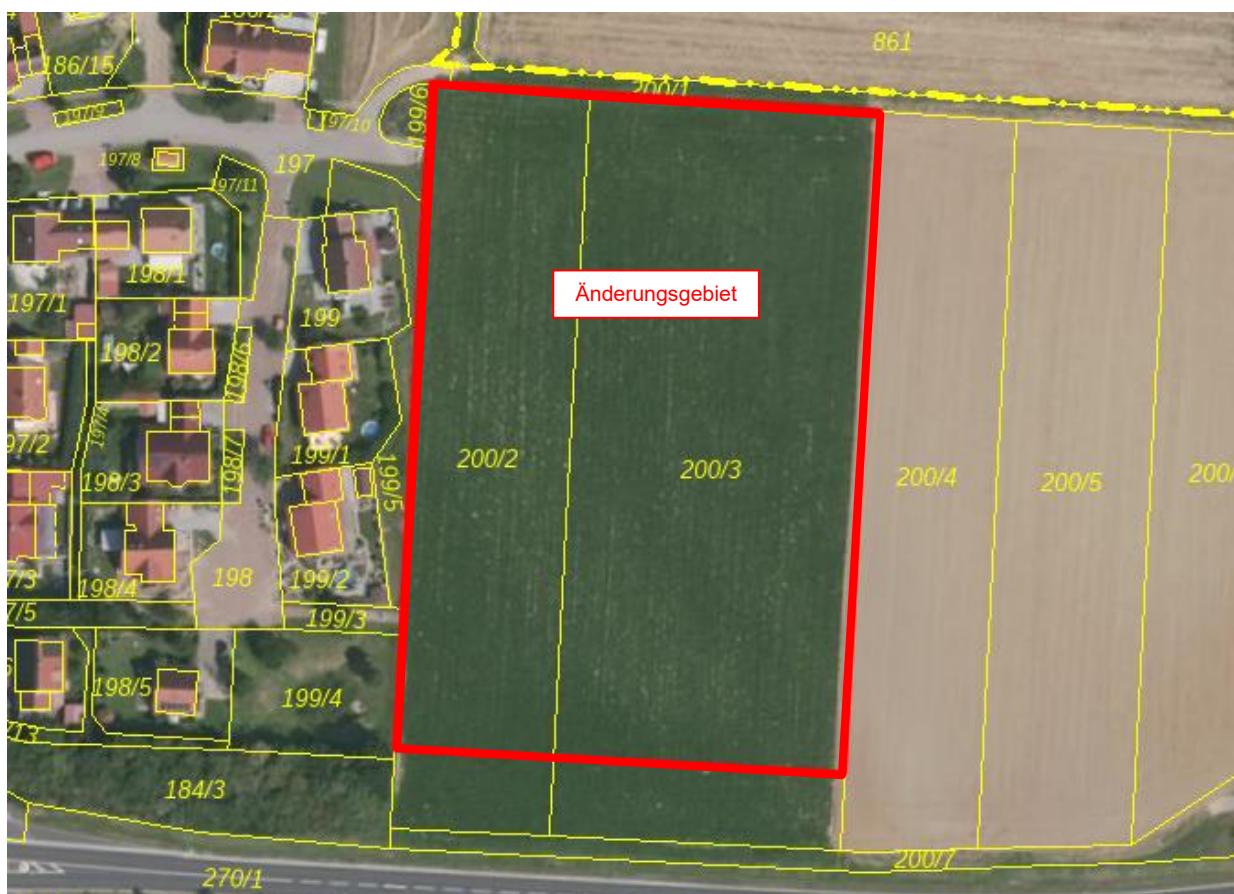


1.4 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Webkarte SW³

1.5 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁴

³ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁴ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNPlan) schafft die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des konkreten Bebauungsplanes.

Das Änderungsgebiet der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, beinhaltet eine ca. 0,81 ha große Gesamtfläche im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 200/2 und 200/3 der Gemarkung Sömmersdorf.

Die überplanten Grundstücke werden im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Am Weihergraben II“, mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante und umweltverträgliche Erschließung und Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO⁵ belegt.

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.

1.7 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

⁵ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023



- 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

2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHEN-NUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Umfang der Änderung

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die im Rahmen der zugehörigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“ notwendige Anpassung vor, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten. Durch die 8. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Änderungsgebiet beinhaltet **ca. 0,81 ha** Fläche des Gemeindegebietes, in der Gemarkung Sömmersdorf. Das Areal liegt auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**

Darstellung von **ca. 0,29 ha** Fläche für „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ im Bereich von im Flächennutzungsplan dargestellter Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am östlichen Ortsrand von Sömmersdorf.

Die Fläche beinhaltet Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 200/2 und 200/3 (Gemarkung Sömmersdorf).

Im Gemeindeteil Sömmersdorf herrscht bereits seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Aus diesem Grund soll eine am östlichen Ortsrand gelegene Fläche im derzeitigen Außenbereich bauleitplanerisch für eine Erschließung und Wohnbebauung vorbereitet werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Die wohnbauliche Entwicklung von Sömmersdorf hat sich bislang auf die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen beschränkt. Ansiedlungen dieser oder ähnlicher Art sollen auch künftig in diesen Gebieten orientiert werden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**

Darstellung von **ca. 0,18 ha „Öffentliche Grünfläche“** am nördlichen und östlichen Gebietsrand der geplanten und bestehenden WA-Flächen. Die Grünflächen beinhalten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 200/2 und 200/3 (beide Gemarkung Sömmersdorf).

Die im Bereich des geplanten WA-Gebietes randlich liegenden Grundstücksflächen werden als Grünfläche entwickelt. Sie fungieren als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen und vermeiden die Versiegelung im Zuge der Nutzung des Gebietes.



- **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**

Darstellung von **ca. 0,06 ha „Fläche für Abwasserbeseitigung“** im Bereich eines best. Regenrückhaltebeckens am Ortsrand, Teilfläche Fl.Nr. 200/2 (Gemarkung Sömmersdorf).

Die Abwasserbeseitigung muss im Trennsystem erfolgen, sodass ein Standort für eine Regenrückhalteanlage im Bereich der Änderungsflächen erforderlich ist. Dieser liegt am Geländetiefpunkt im Bereich der best. Regenrückhalteanlage für die Bestandsbebauung.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 4:**

Darstellung von **ca. 0,18 ha „Straßenverkehrsflächen“** zur Gebietserschließung, Teilflächen Fl.Nrn. 200/2 und 200/3 (Gemarkung Sömmersdorf).

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden nachrichtlich dargestellt. Die verkehrliche Anbindung ist an die St.-Johannes-Straße vorgesehen.

2.2 Ziele und Zwecke

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die zukunftsorientierte und sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Euerbach bzw. des Gemeindeteiles Sömmersdorf gesichert werden. Sie dient vorliegend im Besonderen der Abstimmung von vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bau- leitplanung (Bebauungsplan) untereinander und sichert das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

► Änderungsmaßnahme 1

Eine wichtige Zielsetzung zur Weiterentwicklung besteht für die Gemeinde Euerbach darin, die vorhandenen Strukturen des Gemeindegebiets sinnvoll zu nutzen, zu sichern bzw. weiter auszubauen.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)⁶ sehen für die regionalen Ordnungsräume, grundsätzlich eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung vor. Sie sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum zur Verfügung stehen. Gemäß Regionalplan der Region Main-Rhön (3)⁷ liegt die Gemeinde Euerbach im „Allgemeinen ländlichen Raum“ bzw. im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, dessen Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen.

In Sömmersdorf herrscht seit geraumer Zeit eine stetige Nachfrage nach Bauland für wohnbauliche Zwecke. Um die örtliche Nachfrage zu decken, soll am bestehenden Siedlungsrand neues Bauland, in einem begrenzten Umfang ausgewiesen werden.

Städtebauliches Ziel ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Mit der Flächenausweisung besteht die Möglichkeit die Ortsbebauung städtebaulich sinnvoll zu erweitern. Vorgesehen ist die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes.

Im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung (Parallelverfahren), wird Baurecht für die Erschließung und Bebauung des Areals geschaffen.

⁶ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023

⁷ Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Stand 30.01.2024



► Änderungsmaßnahme 2

Die sich aus dem Erschließungskonzept ergebenden Restflächen im Bereich der geplanten Wohngrundstücke, werden als öffentliche Grünflächen Bestandteil der grüngestalterischen Planung für das Baugebiet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan dient der Konkretisierung. Die symbolhaft dargestellt geplante innere und äußere Begrünung durch Pflanzmaßnahmen verweist auf die hierzu auf der nachfolgenden Planungsebene erforderlichen Regelungen.

► Änderungsmaßnahme 3

Die Entwässerung des WA-Gebietes „Am Weihergraben II“ soll im Trennsystem erfolgen. Der Standort der hierzu geplanten Regenrückhalteanlage, wurde auf der Grundlage des Erschließungskonzeptes sowie der topographischen Verhältnisse gewählt. Die Darstellung der Entsorgungsfläche Abwasser im Flächennutzungsplan, soll die Berücksichtigung der Rückhalteanlage im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung gewährleisten.

► Änderungsmaßnahme 4:

Zur straßenbaulichen Anbindung des Plangebietes ist die Errichtung neuer Straßen und Wege erforderlich. Mit der nachrichtlichen Darstellung der Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan wird das geplante städtebauliche Konzept verdeutlicht.

3 GRÜNORDNUNG

In den zu erstellenden Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan zu integrieren, um eine angemessene und adäquate Eingrünung zum Schutz der Landschaft zu gewährleisten. Das Erfordernis wird durch Planzeichen (Durchgrünung und Randeingrünung der Bauflächen) im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Der Grünordnungsplan soll verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung des Allgemeinen Wohngebietes liefern.

4 EINGRIFFSREGELUNG

Im konkreten Bebauungsplan für das vorliegende Änderungsgebiet ist zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“⁸ des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zwingend zu beachten.

Unter Anwendung des Leitfadens müssen für die erforderlichen Ausgleichsflächen verbindliche Vorgaben zur naturschutzfachlichen Aufwertung getroffen werden.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

Zur Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung, dient die

⁸ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung Dezember 2021, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



„integrative Umweltprüfung“ als Bewertungsmaßstab für die umweltgerechte Verwirklichung der Planungen.

Die Umweltprüfung im FNPlan führt – vorbereitend für die konkrete Bauleitplanung – 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.

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Euerbach plant die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen im bisher unbeplanten Außenbereich (Ortsrand) von Sömmersdorf. Für die Zulässigkeit der angestrebten Wohnnutzung, müssen die derzeitigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (= Ausgleichsfläche) geändert werden. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist im Rahmen dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA), Öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Entsorgungsflächen (Regenwasser) vorgesehen. Zur Baurechtschaffung für die Realisierung der WA-Fläche wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Am Weihergraben II“ aufgestellt.

➤ Lage und Ausdehnung

Die Änderungsfläche befindet sich auf intensiv landwirtschaftlich genutztem Ackerland, am bisherigen Siedlungsrand von Sömmersdorf. Umliegend erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, die Bundesstraße B 303 sowie die Ortsbebauung. Im südlich gelegenen Talgrund fließt der Sömmersdorfer Bach in Richtung Wern.

Insgesamt beinhalten die Änderungsmaßnahmen des Flächennutzungsplanes ca. 0,81 ha als Ackerland genutzte Fläche des Euerbacher Gemeindegebiets.

5.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

Das Gemeindegebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Mainfränkische Platten“. Die natürliche potenzielle Vegetation entspricht den Arten des „Typischen Waldmeister-Buchenwaldes“⁹.

Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen zwischen ca. 264 m und 268 m ü. NHN.

Die Außenbereichsgrundstücke sind durch die derzeitige Nutzung ausschließlich anthropogen überprägt. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Sömmersdorf und wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Naturräumliche Vorbelastungen ergeben sich durch die westlich vorhandene Ortsbebauung sowie die südlich verlaufende Bundesstraße B 303. Von der Bundesstraße wirken Lärmemissionen auf das Plangebiet ein. Der erweiterte Planraum entwässert nach Südwesten über den Sömmersdorfer Bach in die Wern. Erhöhte Grundwasserstände sind aufgrund der Topografie nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters und bietet zudem potenziellen Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten.

⁹ Quelle: FIS-Natur Online, FIN-Web



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

• **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer nicht zur Naherholung geeigneten Fläche. Die Bedeutung für das visuell wahrnehmbare Landschaftsbild vor Ort, ist aufgrund der Bestandsnutzungen (Landwirtschaft, Ortsbebauung, Bundesstraße) und die umliegende, ausgeräumte Feld- und Ackerflur untergeordnet. Die visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die künftigen Strukturen des Wohngebietes, müssen jedoch im Rahmen grünordnerischer Maßnahmen ausgeglichen werden.

Aus dem Verkehr auf der Bundesstraße sind Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbauflächen durch Lärmimmissionen zu erwarten. Diesen wird auf der nachfolgenden Planungsebene verbindlich durch die Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen begegnet. Zum aktiven Lärmschutz ist im korrespondierenden Bebauungsplan die Festsetzung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Auf dieser Grundlage kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden können.

Periodisch auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, sind von den Anwohnern zu tolerieren.

Aufgrund der Weltkriegshistorie war für den Planbereich eine Kampfmittelbelastung (z.B. Bombenblindgänger, Munitionsreste etc.) nicht auszuschließen. Zur allgemeinen Planungssicherheit wurde dies im korrespondierenden Bebauungsplanverfahren für das Gebiet dem Erfordernis nach vorab gewürdigt. Der Kampfmittelverdacht wurde nicht bestätigt.

⇒ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist möglich. Maßgebend hierfür ist die Festsetzung und Realisierung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.**

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

Aufgrund der Bestandssituation bieten die vorhandenen Strukturen potenziellen Lebensraum für den europarechtlich geschützten Feldhamster sowie bodenbrütende Vogelarten. Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens, wurden hierzu fachgutachterliche Erhebungen angestellt. Vorkommen des Feldhamsters wurden ausgeschlossen. Für Bodenbrüter liegt durch die umgebenden Nutzungen keine Habitateignung vor. Im Zuge artenspezifischer Vermeidungsmaßnahmen, muss dennoch dafür Sorge getragen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Darauf ist besonderes Augenmerk zu legen. Im Bebauungsplan werden hierzu geeignete Festsetzungen getroffen. Die Naturschutzbehörde ist zu beteiligen, den hierzu im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen kommt besondere Bedeutung zu.

Der bauleitplanerische Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild,



ist im konkreten Bebauungsplan durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Nutzung im Plangebiet führt zu einer unvermeidbaren Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter Fläche. 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 unumgänglich.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene aber reduziert werden kann.

⇒ **Auf Grund des Vorhabens, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat beggegnet werden, um schutzgutbezogen eine umweltverträgliche Realisierung des Plangebietes zu gewährleisten. Die natur- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse sind abzuarbeiten.**

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Grundwasser

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist nicht mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt kann die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden. Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten erfolgt jedoch eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird. Die Beeinträchtigungen können im Bebauungsplan durch verbindliche Festsetzungen für wasserrückhaltende sowie grünordnerische Maßnahmen minimiert werden.

Wasserschutzgebiete

Die geplanten WA-Flächen liegen in keinem Wasserschutz-, Heilquellen- oder Überschwemmungsgebiet.

Klima und Luft

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. Kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Luftschadstoffe, über mögliche Heizungsabgase hinaus, sind durch die Nutzung des Baugebietes nicht zu erwarten. Infolge der geplanten Begrünung des Gebietes ist nicht mit einer Veränderung des Kleinklimas am Planstandort zu rechnen.

⇒ **Für die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima entstehen keine relevanten negativen Umweltauswirkungen.**



• **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**

Die optische Überprägung des Landschaftsbildes durch das Baugebiet, kann durch die in den Bebauungsplan zu integrierende Grünordnungsplanung kaschiert werden. Mit einer negativen Fernwirkung auf das Landschaftsbild ist nicht zu rechnen.

Die Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung, die Ortsbebauung und die Bundesstraße sind zu berücksichtigen.

⇒ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist möglich. Maßgeblich hierfür ist eine adäquate Minimierung des Eingriffes in die Landschaft auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene.**

• **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.

Im Bereich des Vorhabens sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Bauleitplanung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern entstehen.

⇒ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist möglich.**

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die bestehende Nutzung weitergeführt wird, ergeben sich für die Fläche kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

5.2.3 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- integrierte Grünordnungsplanung
- artenschutzfachliche Prüfung
- Lärmschutzbegutachtungen
- Beschränkung der Bodenversiegelung
- Kampfmittelvorerkundung

Minimierungsmaßnahmen

- Innere und äußere Eingrünung der Bauflächen

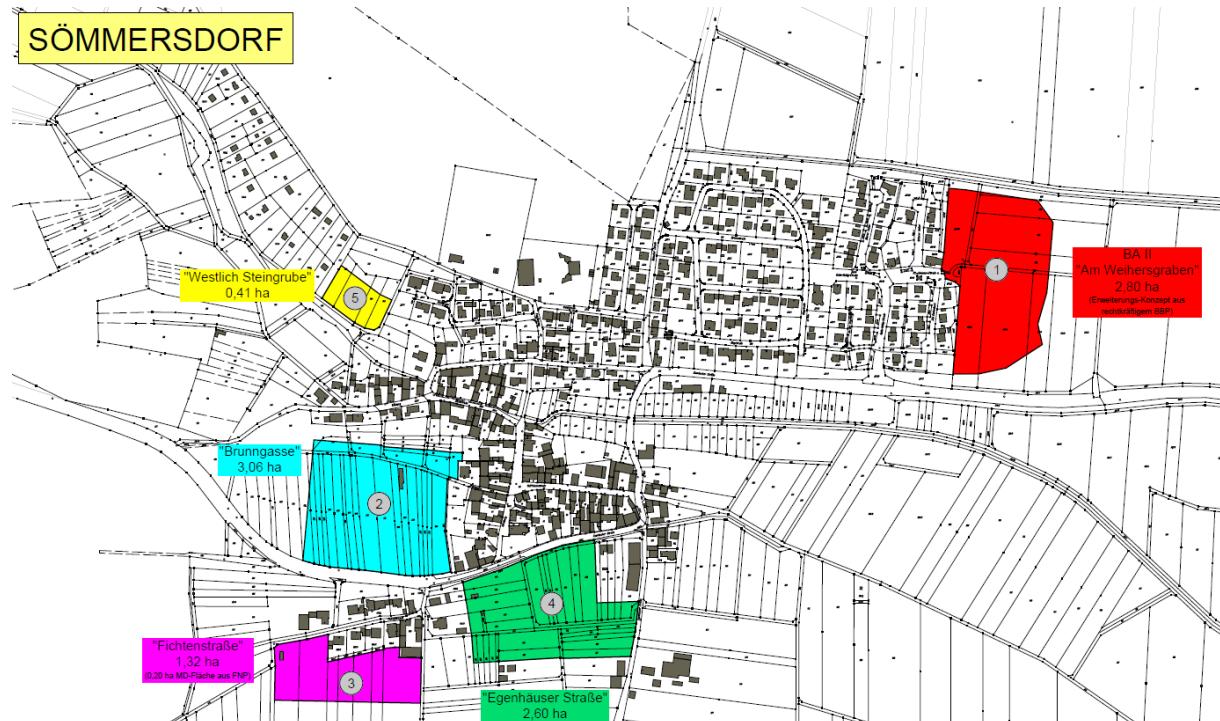
5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer Baugebietstudie (2018) wurden mögliche Standorte für die angestrebte Wohngebietsentwicklung untersucht (sh. nachfolgende Abbildung¹⁰). Aus

¹⁰ Quelle: „Konzeptstudie zur Suche geeigneter Standorte für neue Baugebiete“, Gemeinde Euerbach, 13. November 2018, Bautechnik-Kirchner



ortsplanerischer Sicht und aufgrund der topographischen sowie naturräumlichen Verhältnisse im Umfeld von Sömmersdorf, wurde der vorliegend beplante Standort als am besten dafür geeignet bewertet, ein Wohnbaugebiet in Sömmersdorf zu realisieren. Innerortspotenziale sind nicht verfügbar. Durch die Verwirklichung des städtebaulichen Vorhabens im Bereich der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen „Am Weihergraben“, bieten sich für die Gemeinde Euerbach insgesamt gute Voraussetzungen, um die angestrebte Ortsentwicklung des Gemeindeteiles Sömmersdorf fortzuführen und die örtlichen Strukturen zu erhalten.



mögliche Standorte aus Baugebietstudie

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

- Für Aussagen über den aktuellen Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung, wurde eine Ortseinsicht vorgenommen. Zudem wurde zum konkreten Artenschutz für den korrespondierenden Bebauungsplan „Am Weihergraben II“ eine Relevanzprüfung vorgenommen. Ferner wurden immissionsschutzfachliche Untersuchungen angestellt, aus denen im Ergebnis die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz abgeleitet wurden. Aufgrund des Kampfmittelverdachts wurde eine Vorerkundung durchgeführt. Die hieraus gewonnenen Informationen bilden die Grundlage zur Beurteilung der vorliegenden Planung im Rahmen des integrierten Umweltberichtes. Dennoch beruhen einige wenige Angaben auf Annahmen.
- Zur weiteren Beurteilung einer umweltverträglichen Realisierung der Wohnbauflächen, wurden **bzw. werden** die im Rahmen des im Jahr 2023 abgebrochenen 13b-Bebaungsplanverfahrens **sowie** den **vorliegenden Parallelverfahren**



(**BBPlan** und **FNPlan**) abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

5.3.2 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.

- integrierte Grünordnungsplanung im Zuge der Bebauungsplanung
- Verwirklichung der durch den Bebauungsplan festzusetzenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen
- Verwirklichung der durch den Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zum Lärmschutz

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Euerbach plant zur städtebaulichen Weiterentwicklung ihres Gemeindeteiles Sömmersdorf, die Realisierung eines Wohnbauareals am östlichen Ortsrand. Am Standort soll die Darstellung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA), Entsorgungsflächen, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen, im Bereich von derzeit im Flächennutzungsplan enthaltenen Bau- und Ausgleichsflächen erfolgen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Im Parallelverfahren erfolgt für das Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weihergraben II“.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planungen, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft, muss auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Zusätzlich sind aus Artenschutzgründen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Zum konkreten Lärmschutz sind unter Berücksichtigung gutachterlicher Berechnungen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Aufgrund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, voraussichtlich nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Gemeinde Euerbach
Simone Seufert, 1. Bürgermeisterin



Literaturverzeichnis

- **Bayer. Vermessungsverwaltung**, BayernAtlas, 2025
- **Gemeinde Euerbach**, wirksamer Flächennutzungsplan
- **Bautechnik-Kirchner, Planungsbüro für Bauwesen, Raiffeisenstraße 4, 97714 Oerlenbach/Ebenhausen**, Konzeptstudie zur Suche geeigneter Standorte für neue Baugebiete, Gemeinde Euerbach, 13. November 2018
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**, Stellungnahmen aus abgebrochenem 13b-Bebauungsplanverfahren (2021 - 2023) *sowie aus vorliegenden Parallelverfahren für 8. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan "Am Weihergraben II"*
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön**, Regionalplan der Region Main-Rhön (3), 30.01.2024
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie**, Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP, 01.06.2023
- **FABION GbR, Weiterhäuser 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
- **Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld**, Kampfmittelvorerkundung, Gemeinde Euerbach, Sömmersdorf, Baugebiet Ost, 07.11.2022
- **GUC GmbH, Gesellschaft für Umweltplanung und Computergrafik, Rosenkavallierplatz 10, 81925 München**, FIN-Web, FIS-Natur Online
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021