

EUERBACH

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE EUERBACH

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

Vorentwurf

Aufgestellt: 09.12.2025

Änderungsbeschluss vom: 16.09.2025

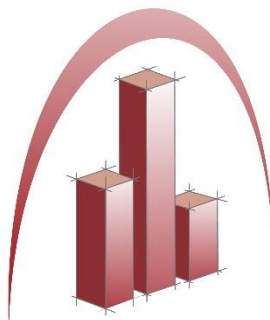
Billigungsbeschluss vom:

Feststellungsbeschluss vom:

Gemeinde Euerbach, Gemeindeteil Obbach

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 Luftbildausschnitt	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	10
5.1 Einleitung	10
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.....	14
5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
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
<u>Literaturverzeichnis</u>	<u>16</u>



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“ 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

Die Eigentümer der an der Ortsstraße „Am Sauberg“ gelegenen Grundstücke Fl. Nrn. 204, 881 und 881/12 (alle Gemarkung Obbach) beabsichtigen den Abbruch der Bestandsgebäude und eine Neubebauung und -ordnung des Areals für eine landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzung. Vorgesehen ist die Neuerrichtung von landwirtschaftlichen Hallen, Stellplätzen und seniorengerechten Wohngebäuden in unterschiedlichen Teilbereichen des Geländes.

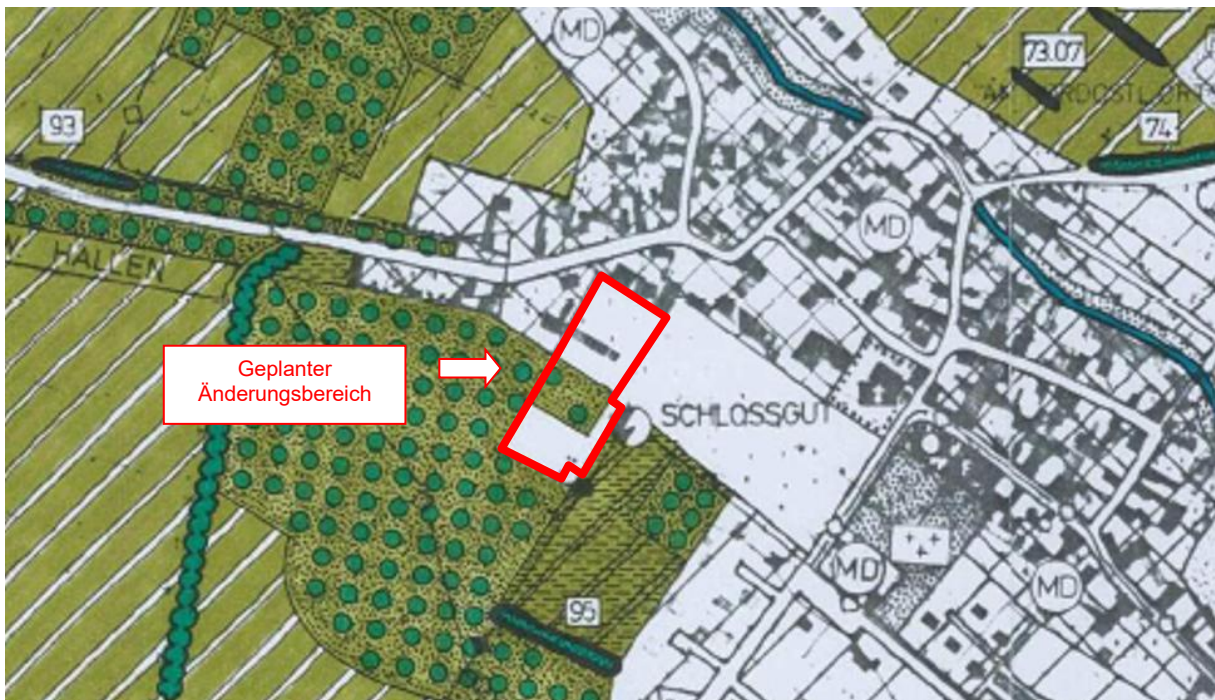
Die teilweise von Leerstand geprägten Grundstücke neben dem Schlossgut Obbach, sollen einer sinnvollen und einer der Weiterentwicklung der Gemeinde Euerbach zuträglichen Nutzung zugeführt werden. Dem Gutshof soll durch die Durchführung der Bauleitplanung eine adäquate „Erweiterungsmöglichkeit“ zur Verfügung gestellt werden, um den Fortbestand des Betriebes und der bereits bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Durch die Errichtung der seniorengerechten Wohngebäude kann zusätzlich dem steigenden Bedarf nach altersgerechtem Wohnen begegnet werden. Aus diesem Grund macht sich die Gemeinde Euerbach die Planung der Bauherren zu Eigen und führt die notwendigen Bauleitplanverfahren durch.

Da die Grundstücke teilweise im derzeit unbeplanten Außenbereich liegen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025



Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Planauszug wirksamer Flächennutzungsplan, Gemeinde Euerbach²

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist im Flächennutzungsplan die Darstellung von WA-Fläche (*Allgemeines Wohngebiet*), MD-Fläche (*Dorfgebiet*) und Grünfläche erforderlich, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Hierzu ist ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erforderlich (9. 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 16.09.2025 den Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Zusammenhang mit der korrespondierenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ gefasst und die entsprechenden Bauleitplanverfahren eingeleitet.

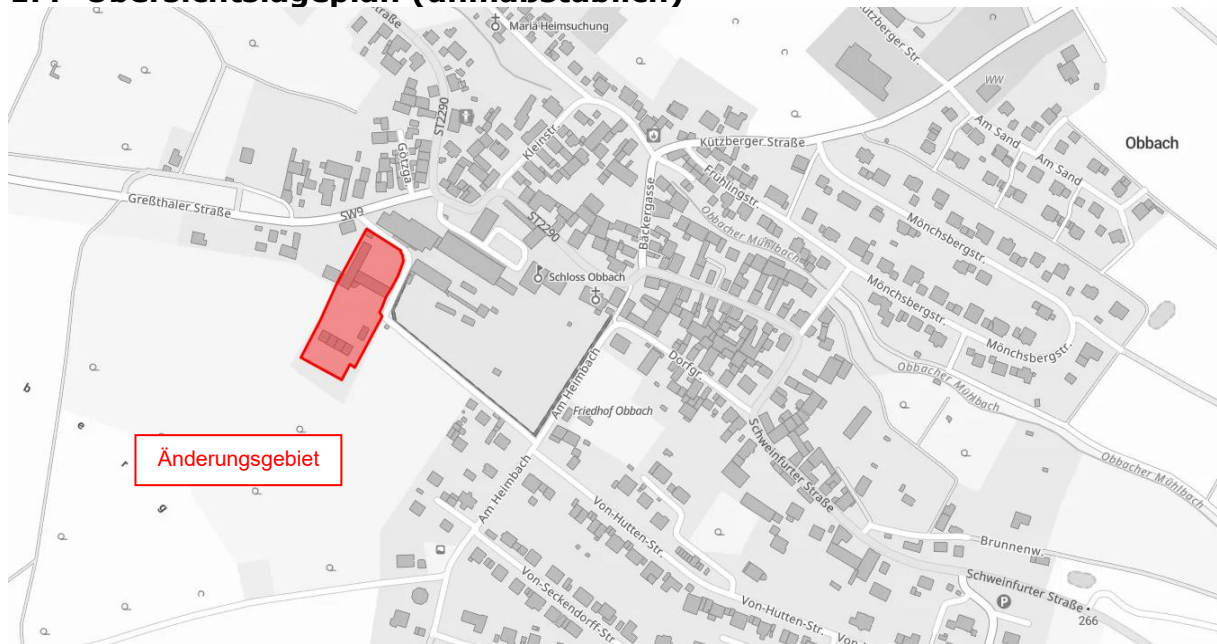
Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

In der Sitzung vom 09.12.2025 wurden die Planentwürfe (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) vom Gemeinderat Euerbach anerkannt.

² Quelle: Gemeinde Euerbach



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. 0,51 ha große Gesamtfläche im Bereich der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 204, 881 und 881/12 der Gemarkung Obbach.

Die überplanten Grundstücke werden im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Am Sauberg“, mit den spezifischen und konkreten Vorgaben für die geplante und umweltverträgliche Erschließung und Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet im Sinne der §§ 4 und 5 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, Abfallwirtschaft
- 9) Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
- 10) Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend, Familie und Senioren
- 11) Landratsamt Schweinfurt, Tiefbauamt
- 12) Kreisjugendring Schweinfurt
- 13) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 14) Regierung von Unterfranken, Sachgebiete Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 15) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 16) Staatliches Bauamt, Straßenbauamt, Schweinfurt
- 17) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schweinfurt
- 18) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 19) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- 20) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 21) Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 22) Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- 23) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 24) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg

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



- 25) ÜZ Mainfranken, Lülsfeld
- 26) Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
- 27) PLEdoc GmbH, Essen
- 28) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- 29) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden
- 30) Bundesnetzagentur, Berlin
- 31) TransnetBW, Stuttgart
- 32) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Niederwerrn, Gemeinde Poppenhausen, Gemeinde Geldersheim, Gemeinde Wasserlosen, Markt Sulzthal

2 FORTSCHREIBUNGSMASSNAHMEN, ZIELE UND ZWECKE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Umfang der Änderung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die im Rahmen der zugehörigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ notwendigen Anpassungen vor, um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten. Durch die 9. Änderung wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Änderungsgebiet beinhaltet **ca. 0,51 ha** Fläche des Gemeindegebietes, in der Gemarkung Obbach.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 1:**

Darstellung von **ca. 0,16 ha** Fläche für „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ im Bereich von im Flächennutzungsplan dargestellter Fläche für „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Grünfläche“ am westlichen Ortsrand von Obbach. Die Fläche beinhaltet Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 881 und 881/12 (Gemarkung Obbach).

Im Gemeindeteil Obbach herrscht bereits seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Aus diesem Grund soll eine am westlichen Ortsrand gelegene Fläche im derzeitigen Außenbereich bauleitplanerisch für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Durch die Planungsabsichten des Eigentümers wird ein baufälliges Reihenhaus abgerissen und durch neue Wohngebäude für altersgerechtes Wohnen ersetzt. Hierdurch bietet sich für die Gemeinde Euerbach die Möglichkeit, ohne erheblichen Erschließungsaufwand dem Bedarf an altersgerechtem Wohnen entgegenzuwirken.

Zur Schaffung von Baurecht ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Die wohnbauliche Entwicklung von Obbach hat sich bislang auf die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen beschränkt.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 2:**

Darstellung von **ca. 0,27 ha** Fläche für „**Dorfgebiet (MD)**“ im Bereich von im Flächennutzungsplan dargestellter Fläche für „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ am westlichen Ortsrand von Obbach. Die Fläche beinhaltet Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 204 und 881 (Gemarkung Obbach).



Die innerhalb des nördlichen Teils des Geltungsbereichs befindlichen baufälligen landwirtschaftlichen Hallen sollen durch den Eigentümer teilweise zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. Die Ausweisung als „Dorfgebiet“ erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Umgebungsbebauung.

- **Änderungsmaßnahme Nr. 3:**

Darstellung von **ca. 0,08 ha** Fläche für „**Grünfläche**“ im Bereich von im Flächennutzungsplan dargestellter Fläche für „Flächen für die Landwirtschaft“ am westlichen Ortsrand von Obbach.

Die Fläche beinhaltet Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 881 und 881/12 (Gemarkung Obbach).

Die im Bereich des geplanten WA-Gebietes südlich und nördlich (Böschung) liegenden Grundstücksflächen werden als Grünfläche entwickelt. Sie fungieren als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen und vermeiden die Versiegelung im Zuge der Nutzung des Gebietes. Die südliche Grünfläche wird innerhalb des Bebauungsplanes „Am Sauberg“ als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche bzw. vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Fläche) festgesetzt (= artenschutzrechtliche Ersatzfläche).

2.2 Ziele und Zwecke

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die zukunftsorientierte und sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Euerbach bzw. des Gemeindeteiles Obbach gesichert werden. Sie dient vorliegend im Besonderen der Abstimmung von vorbereitender (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (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 Gemeindegebietes 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 Obbach herrscht seit geraumer Zeit eine stetige Nachfrage nach Bauland für wohnbauliche Zwecke. Die Bauherren planen, das baufällige Reihenhaus abzureisen und vier (seniorengerechte) Wohngebäude zu errichten. Um die örtliche Nachfrage geringfügig zu decken, macht sich die Gemeinde Euerbach die Planung der Eigentümer zu eigen und führt die Bauleitplanung durch. Städtebauliches Ziel ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

⁶ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023

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



Mit der Flächenausweisung besteht die Möglichkeit die Ortsbebauung städtebaulich sinnvoll zu erweitern. Im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung (Parallelverfahren), wird Baurecht für die Erschließung und Bebauung des Areals geschaffen.

► Änderungsmaßnahme 2

Durch die Festsetzung des geplanten Dorfgebiets (MD-Gebiet) wird dem Eigentümer der Grundstücke der Abriss sowie der Neubau baufälliger landwirtschaftlicher Hallen ermöglicht. Dadurch wird das Ortsbild des Gemeindeteils Obbach positiv beeinflusst und die Weiterentwicklung des Schlossguts ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert werden. Die Festlegung der Nutzung erfolgt entsprechend den Planungsabsichten der Eigentümer und orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Weiterhin wird die Errichtung einer Parkfläche innerhalb des Dorfgebietes ermöglicht, was zu einer verbesserten Parksituation im Bereich des Schlossgutes führt.

► Änderungsmaßnahme 3

Die sich aus dem Bebauungskonzept ergebenden Restflächen werden als Grünflächen Bestandteil der grüngestalterischen Planung des Baugebiets. Die südliche Grünfläche übernimmt die Funktion einer natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzfläche und stellt zugleich eine Abgrenzung zum Außenbereich dar. Die bewachsene Böschung zwischen dem geplanten WA- und MD-Gebiet dient der funktionalen Trennung der Nutzungen und soll entsprechend erhalten bleiben. Die symbolhafte Darstellung der Durchgrünung der Bauflächen verweist auf die hierfür auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) zu treffenden Festsetzungen.

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 der Ausweisung von „Grünflächen“ im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Der Grünordnungsplan soll verbindliche Vorgaben für die Bepflanzung des Plangebietes 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.

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



5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

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

Die Umweltprüfung im 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 Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Ortsrand von Obbach im bislang unbeplanten Außenbereich sowie die Festsetzung eines Dorfgebiets im überwiegend bereits bestehenden Innenbereich. Für die Zulässigkeit der angestrebten Nutzungen, müssen die derzeitigen Darstellungen des wirk-samen Flächennutzungsplanes geändert werden. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist im Rahmen dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die Dar-stellung von Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) sowie Grünflächen vorgesehen. Zur Baurechtschaffung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Am Sauberg“ aufgestellt.

➤ Lage und Ausdehnung

Die Änderungsfläche befindet sich am bisherigen Siedlungsrand von Obbach und setzt sich aus teilweise bebauten Flächen sowie überwiegend aus Intensivgrünland und Gartenland zusammen. Im Umfeld schließen weitere landwirtschaftliche Nutz-flächen, die Ortsstraßen „Greßthaler Straße“ und „Am Sauberg“ sowie die vorhan-dene Ortsbebauung an.

Insgesamt beinhalten die Änderungsmaßnahmen des Flächennutzungsplanes ca. 0,51 ha Fläche des Euerbacher Gemeindegebietes.

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“ mit der Naturraum-Einheit „Wern-Lauer-Platte“ und der Untereinheit „Wern-Lauer-Hochfläche“. Die natürliche potenzielle Vegetation entspricht den Ar-ten des „Typischen Waldmeister-Buchenwaldes“⁹.

Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen zwischen ca. 286 m und 298 m ü. NHN.

Die Vorhabengrundstücke liegen im Übergangsbereich von bebauter zu unbebauter Landschaft, am westlichen Ortsrand von Obbach und werden baulich, gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Leitfaden überlagert das künftige Baugebiet

⁹ Quelle: FIS-Natur Online, FIN-Web



in der Gesamtbetrachtung größtenteils Fläche mit lediglich geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Gehölzstrukturen sind vorhanden. Naturräumliche Vorbelastungen ergeben sich durch die nördlich und östlich angrenzenden Ortsstraßen „Greßthaler Straße“ und „Am Sauberg“ sowie die vorhandene Bebauung (Reihenhaus, Garagenkomplex, landwirtschaftliche Hallen, Schuppen).

Für das Planungsgebiet wurde im Herbst 2025 eine Untersuchung zum speziellen Artenschutz (saP)¹⁰ durch das Büro Kaminisky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth, durchgeführt. Aufgrund der geplanten Abrissarbeiten der bestehenden Gebäude wurde zur Vermeidung einer Gefährdung von geschützten gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten eine Kontrolle der Bestandsgebäude (Reihenhaus, Schuppen, Garagen) durchgeführt.

Es wurden keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung durch gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel gefunden. Da eine Begehung der Gebäude zu den Übergangszeiten bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse und Brutzeiten der Vögel aufgrund des geplanten Abrisses nicht durchgeführt werden konnte und eine Begehung der Grünflächen auf Bodenbrüter zum damaligen Zeitpunkt auch nicht möglich war, wurden zu ergreifende Ersatzmaßnahmen anhand des Potentials innerhalb des korrespondierenden Bebauungsplanes festgelegt. Außerdem wurden entsprechende Maßnahmen, aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse in ca. 40 m Entfernung, in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Planungserfordernisse, wurden im Rahmen der saP ermittelt.

➤ **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, Ortsstraßen) und die umliegende, ausgeräumte Feld- und Ackerflur untergeordnet. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Hallen sowie das Reihenhaus sollen zurückgebaut und teils neu errichtet werden, was keine Veränderung bzgl. Emissionen erwarten lässt. Lärmintensive Nutzungen aufgrund der geplanten Baugebietsentwicklung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Mit periodisch kurzzeitigen Beeinträchtigungen, in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Außer den durch Verkehr und Heizung bedingten Emissionen im Rahmen der Gebietsnutzung, treten keine weiteren Beeinträchtigungen auf. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen. Auch die vorgesehene Errichtung einer Parkfläche löst nach aktuellem Kenntnisstand keine unzulässigen Lärm- oder Abgasbeeinträchtigungen aus.

¹⁰ Faunistische Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten sowie Potentialeinschätzung für Bodenbrüter und Zauneidechsen, vom September 2025, KAMINSKY Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth

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

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

Aufgrund der Bestandssituation bieten die vorhandenen Strukturen potenziellen Lebensraum für die europarechtlich geschützte Zauneidechse sowie bodenbrütende Vogelarten. Durch die Bestandsbebauung kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens, wurden hierzu fachgutachterliche Erhebungen angestellt. Der bauleitplanerische Eingriff in das Verbreitungsgebiet dieser und sonstiger Arten, wird durch die Festsetzung von konfliktvermeidenden sowie vorgezogenen Maßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes minimiert bzw. ausgeglichen, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von Art. 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. 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 teils nicht versiegelter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung. Aufgrund der Bestandssituation ist hiervon jedoch eine relativ kleine Fläche betroffen. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden diese minimiert und im Sinne des Naturschutzes ausgeglichen.

⇒ **Auf Grund des Vorhabens, sind geringfügig Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diesen Beeinträchtigungen muss im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung adäquat begegnet 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 Baugebietsflächen 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. Zusätzliche Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Durch den größtenteils zu erhalten Baum- und Gehölzbestand sowie die geplanten, ergänzenden Neupflanzungen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden. Die bestehenden bzw. neu angelegten Gehölzstrukturen sorgen für eine Sauerstoffproduktion und Staubbindung.

⇒ **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 Ortsstraßen 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
- Beschränkung der Bodenversiegelung
- Hinweis zur Kampfmittelvorerkundung

Minimierungsmaßnahmen

- Innere und äußere Eingrünung der Bauflächen
- weitestgehender Erhalt der bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen

5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich an der Ortsstraße „Am Sauberg“, ist aktuell durch teils baufällige landwirtschaftliche Hallen, ein leerstehendes und sanierungsbedürftiges Reihenhaus inklusive der diese umgebenden Freiräume (Garten, Hofflächen, Wege etc.) geprägt. Die angestrebte Neuordnung durch die Eigentümer stellt für die Gemeinde Euerbach einen wichtigen Baustein zur städtebaulichen Weiterentwicklung dar.

Der Standort bietet geeignete räumlich-funktionale Voraussetzungen, um dem angrenzenden Schloßgut Obbach Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Schaffung dringend benötigter Parkflächen zu eröffnen. Gleichzeitig wird durch die geplante Errichtung seniorengerechter Wohngebäude dem bestehenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum Rechnung getragen und das Ortsbild des Gemeindeteils Obbach durch Leerstands-beseitigung und Wiedernutzbarmachung nachhaltig aufgewertet.

Die Erschließung ist aufgrund der bestehenden Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

In der Gesamtbetrachtung stehen keine geeigneten und sinnvollen Alternativflächen hinsichtlich Lage und vorhandener Infrastruktur zur Verfügung.

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 Sauberg“ eine Relevanzprüfung vorgenommen. Aufgrund des Kampfmittelverdachts erfolgt eine Empfehlung zur Vorerkundung im Bebauungsplan. 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 für eine umweltverträgliche Realisierung der Bauflächen, werden die im Rahmen der 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

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Ortsrand von Obbach ist die Entwicklung eines kleinen Allgemeinen Wohnbaugebietes sowie eine Neuordnung und Erweiterung des in der Ortslage bestehenden Dorfgebietes (Abriss und teilweise Neuerrichtung von landwirtschaftlichen Hallen), inkl. Schaffung einer Parkfläche durch die Grundstückseigentümer vorgesehen. Zur Weiterentwicklung des Ortes wird hierfür das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sauberg" durchgeführt. Das Planvorhaben liegt teilweise im derzeitigen Außenbereich, am westlichen Rand des Ortes und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,510 ha. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung ist vorhanden.

Der natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im südlichen Bereich des Plangebiets bereitgestellt.

Der Umweltbericht zeigt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens nicht erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Die bauleitplanerisch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in potentielle Habitate und Lebensräume von Reptilien, Vögeln und Fledermäuse können durch die festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen natur- und artenschutzfachlich ausgeglichen werden. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen wird den Bauherren aufgrund des Kampfmittelverdachts eine Sondierung empfohlen.

Nach aktuellem Kenntnisstand und Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen oder dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Gemeinde Euerbach
Simone Seufert, 1. Bürgermeisterin



Literaturverzeichnis

- **Bayer. Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, 2025**
- **Gemeinde Euerbach, wirksamer Flächennutzungsplan**
- **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**
- **KAMINSKY Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth; Faunistische Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vogelarten sowie Potentialeinschätzung für Bodenbrüter und Zauneidechsen, Gemeinde Euerbach, Stand September 2025**
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021**