



BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER B 303“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG EUERBACH

H
E
U
R
B
A
C
H

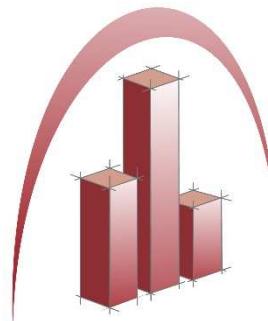
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 11.07.2017 / Geändert: 14.08.2018 / Geändert: 23.10.2018

Aufstellungsbeschluss vom: 03.05.2017
Billigungsbeschluss vom: 14.08.2018
Satzungsbeschluss vom: 23.10.2018

Gemeinde Euerbach, Gemeindeteil Euerbach
Landkreis Schweinfurt
Regierungsbezirk Unterfranken



• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

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

Tel.: 09726 / 9155-0



.....
Arthur Arnold
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0



.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES.....	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Abstimmung mit anderen Planungen.....	5
1.5 Vorabstimmung / Scoping	5
1.6 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.6.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.6.1.1 Sondergebiet (SO) Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe.....	7
1.6.1.2 Abgestuftes Gewerbegebiet (GE/b).....	7
1.6.1.3 Beschränkungen.....	9
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
1.6.3 Bauweise, Baugrenzen.....	9
1.6.4 Natur- und Landschaftsschutz.....	9
1.6.5 Artenschutz	10
1.7 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	10
1.8 Luftbildausschnitt	11
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption.....	11
1.9.1 Städtebau	11
1.9.1.1 Einzelhandel	12
1.9.1.2 Gewerbe	13
1.9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
1.9.3 Eingrünung.....	15
1.9.4 Bebauung	15
1.9.5 Erschließung.....	16
1.9.6 Umweltbelange	18
1.10 Bodenordnende Maßnahmen.....	18
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)	19
2 GRÜNORDNUNG.....	20
2.1 Leitbild der Grünordnung.....	20
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	20
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote.....	20
2.2.2 Flächenbefestigungen.....	22
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	22
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.....	22
3.2 Bewertung des Bestandes.....	22
3.3 Eingriffsschwere Typ A	23
3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung	23
3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen.....	24
3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	26
4 HINWEISE	28
4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen.....	28
4.2 Wasserwirtschaftliche Belange	28
4.3 Straßenbauliche Belange	28
4.4 Denkmalpflegerische Belange.....	29
4.5 Landwirtschaftliche Belange	29
4.6 Immissionsschutz.....	29
4.7 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen	30
4.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	30
4.7.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)	31
4.7.3 Zusammenfassung	32



5	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG	32
5.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	32
6	UMWELTBERICHT	33
6.1	Einleitung	33
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	33
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	35
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	37
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
6.2.2	Schutzgut Mensch	37
6.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	38
6.2.4	Schutzgut Luft und Klima	39
6.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	39
6.2.6	Schutzgut Boden.....	40
6.2.7	Schutzgut Wasser	40
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	42
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	42
6.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	42
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	43
6.6	Zusätzliche Angaben	44
6.6.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	44
6.6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44

Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Sicherheitsmerkblatt Bayernwerk Netz GmbH

Bestandsplan / Bewertung Eingriff, M. 1 / 2000

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Euerbach strebt zur städtebaulichen Weiterentwicklung eine Erschließung des Gebietes „Südlich der B 303“ an – einem Planraum im Anschluss an das Wohngebiet „Zauer“, am östlichen Ortsrand von Euerbach.

Auf dem aktuell landwirtschaftlich genutzten Areal ist aufgrund konkreter Nachfrage, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, sowie die Bereitstellung von weiteren Flächen für eine Gewerbeentwicklung vorgesehen.

Zur Verwirklichung des Gebietes ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich.

Planungsgrundlage bildet der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Euerbach².

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Euerbach hat am 03.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet. Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

¹ Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017

² Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach, i.d.F. seiner 5. Änderung



1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die überplanten Grundstücke südlich der Bundesstraße B 303, sind als Außenbereich zu beurteilen. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes notwendig.

Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche (1.200 m²), um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 (3) BauNVO³. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Für die dafür vorgesehene Teilfläche des Bebauungsplanes wird somit „Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Für die restlichen Siedlungsflächen des Bebauungsplanes wird aus städtebaulichen Gründen abgestuftes Gewerbegebiet (GE/b) festgesetzt.

Aufgrund der Nähe des Erschließungsgebietes zum Wohngebiet „Zauser“ sowie zur Bundesstraße, sind immissionsschutzrechtliche Belange zum Lärmschutz⁴ betroffen. Diesbezüglich bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung erfasste bzw. durch Vorabstimmung bekannte Beschränkungen des Plangebietes, wurden eingearbeitet. Zwischenzeitlich wurden konkrete schalltechnische Untersuchungen bezüglich der zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrsgeräusche durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse haben aufgezeigt, dass eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet nur mittels einer Schallkontingentierung realisiert werden kann.

Der vorliegend beplante Außenbereich liegt im Verbreitungsgebiet des streng geschützten Feldhamsters, sodass auch Belange des Artenschutzes⁵ von der Bauleitplanung betroffen sind. Die Lebensraumbeeinträchtigungen des Feldhamsters sowie verschiedener Feldvögel wurden durch ein Fachgutachten ermittelt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP). Die saP wurde im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens sukzessive fortgeschrieben. Sie enthält die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und legt eine artenschutzrechtliche Ersatzfläche außerhalb des künftigen Baugebietes fest.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung⁶, müssen aufgrund spezifischer naturschutzfachlicher Belange, ebenfalls auf Grundstücksteilflächen außerhalb des Erschließungsgebietes festgesetzt werden. Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes sind nicht möglich.

Aus Gründen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, muss der aktuell wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.05.2017 gefasst.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird vor dem Bebauungsplanverfahren zu Ende gebracht. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung stimmt die Nutzung des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ mit dem Flächennutzungsplan überein, sodass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BiMSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017

⁶ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfrage



1.4 Abstimmung mit anderen Planungen

Die Gemeinde Euerbach hat in den vergangenen Jahren mit der Erschließung neuer Gewerbegebietsflächen am Ortsrand, der Expansion vorhandener und geplanter Ansiedlung von Gewerbebetrieben Rechnung getragen. Zur verkehrlichen Anbindung sowie zur Entwässerung der Areale, wurden zwischenzeitlich die erforderlichen tiefbautechnischen Planungen abgeschlossen oder vorkonzipiert und dem vorliegenden Bebauungsplan „Südlich der B 303“ zugrunde gelegt.

- Neubau einer Kreisverkehrsanlage auf der Bundesstraße B 303 im Zuge der Erschließung der Gewerbegebiete „Niederwerrner Weg II“, Niederwerrner Weg IV“ und dem GE-Gebiet „Süd“ in der Gemarkung Euerbach

Auf Grund der Funktion der Bundesstraße B 303 als Zubringer und Verbindung der beiden Bundesautobahnen BAB A7 und BAB A71, ist das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich als relativ hoch einzustufen. Um möglichst reibungsfrei in den fließenden Verkehr einzugreifen, bietet sich als geeigneter Knotenpunkt, eine Anbindung der Erschließungsflächen mittels Kreisverkehrsanlage an. Vorhabensträger ist die Gemeinde Euerbach in Kooperation mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt. Mit den Bauarbeiten wurde im Sommer 2018 begonnen. Die geplante Kreisverkehrsanlage wurde nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

- Entwässerungskonzept Gewerbegebiete/Kreisverkehr Euerbach

Zur Abwasserbeseitigung sowie zur Oberflächenentwässerung des vorliegenden Planbereiches sowie der Gewerbegebiete „Niederwerrner Weg II“ und „Niederwerrner Weg IV“, wurde eine Konzeptplanung erstellt. Für das geplante Trennsystem wird südlich der beplanten Flächen ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet. Die Planung wurde mit dem WWA Bad Kissingen und dem AZV Obere Werntalgemeinden abgestimmt.

Der Standort des RRB sowie die vorgesehenen Entwässerungsleitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

1.5 Vorabstimmung / Scoping

Die Gebietsentwicklung im Planbereich „Südlich der B 303“ wurde in Form einer Konzeptstudie untersucht. In diesem Rahmen sowie zur Grundlagenermittlung im Zuge der konkreten Bauleitplanung, wurden Art- und Umfang des Bebauungsplanes mit folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt, sowie grundsätzliche Planungserfordernisse vorbesprochen.

- a) Ferngas Nordbayern Netzgesellschaft mbH (best. Ferngasleitung NW 150)
- b) Überlandzentrale Lülsfeld (best. 110 kV-Freileitung)
- c) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe (best. Wasserleitung DN 200)
- d) Regierung von Unterfranken, SG Raum- und Landesplanung (Einzelhandel)
- e) Untere Immissionsschutzbehörde (Lärmschutz)
- f) Untere Naturschutzbehörde (Natur- und Artenschutz)
- g) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken (Flurneuordnung)

Die dabei getroffenen Festlegungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und bilden die Grundlage für die Realisierung des Baugebietes.

Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Gebietsentwicklung wurde bereits im Oktober 2016 ein Artenschutzgutachten erstellt. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und wurde bereits im ersten Verfahrensschritt den Unterlagen angefügt. Aufgrund eines konkreten Feldhamsternachweises innerhalb des Baugebietes im Sommer 2017, wurde eine Ergänzung und Fortschreibung



der saP erforderlich⁷.

Im Weiteren wurden im Rahmen der Kreisverkehrsplanung die Baugrundverhältnisse auch innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes untersucht⁸.

Zur Abschätzung der konkreten Festsetzungen zum Lärmschutz, wurden auf Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde, schalltechnische Untersuchungen⁹ durchgeführt und gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf integriert.

1.6 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:
3,217 ha (Geltungsbereich 1, Baugebiet)
1,440 ha (Geltungsbereich 2, Ausgleichsfläche Naturschutz)
0,434 ha (Geltungsbereich 3, Ersatzfläche Artenschutz)

Lage:
Geltungsbereich 1: am östlichen Ortsrand von Euerbach, im Anschluss an das Baugebiet „Zauer“, südlich der Bundesstraße B 303 bzw. des Gewerbegebietes „Niederwerrner Weg II“, in Nähe der Gemeindegrenzen der Nachbarkommunen Niederwerrn und Geldersheim, etwa 350 m westlich der A 71 mit der Anschlussstelle Schweinfurt-West; Mittlere Geländehöhe 255 m ü. NN

Geltungsbereich 2: am „Obbacher Mühlbach“ zwischen Euerbach und dem Gemeindeteil Obbach, übergreifend auf Gemarkungen Euerbach und Obbach; Flurbereich „Buch“; ca. 50 m nördlich der St 2290, i.M. ca. 2 km nordwestlich des geplanten Baugebietes „Südlich der B 303“; Geländehöhe ca. 243 - 250 m ü. NN

Geltungsbereich 3: ca. 1,9 km südöstlich des Gemeindeteiles Sömmersdorf, Gemarkung Sömmersdorf, Flurbereich „Hohe Birken“, ca. 3,4 km südwestlich des geplanten Baugebietes „Südlich der B 303“; Mittlere Geländehöhe ca. 272 m ü. NN

Gemarkung:
Geltungsbereich 1: Euerbach
Geltungsbereich 2: Euerbach und Obbach
Geltungsbereich 3: Sömmersdorf

Grundstücke:
Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 1583, 1584, Teilflächen Fl.Nr. 1585, 1586, 1587, 1588
Geltungsbereich 2: Teilflächen Fl.Nr. 2149, 479 (Gem. Euerbach), Teilflächen Fl.Nr. 2150, 503/2, 670/1, 670/2 (Gem. Obbach)
Geltungsbereich 3: Teilfläche Fl.Nr. 495/1

Bestehende Nutzung:
Geltungsbereich 1: Ackerfläche, Bestandsleitungen Wasser und Gas (unter Flur), 110 KV-Freileitung (über Flur)
Geltungsbereich 2: Ackerfeldstreifen und Bachlauf mit Gehölzgürtel
Geltungsbereich 3: Ackerfeldstreifen

⁷ Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich der B 303“, vom 29.06.2018, FABION GbR, Naturschutz – Landschaft – Abfallwirtschaft, Winterhäuser Str. 93, 97084 Würzburg

⁸ Geotechnischer Bericht, Errichtung eines Kreisverkehrs und eines Pendlerparkplatzes am GE-Gebiet „Niederwerrner Weg“ in der Gemeinde Euerbach, pgu ingenieurgesellschaft mbH, Schweinfurt, Projekt-Nr.: 16562

⁹ Bericht "Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung", Nummer 13891.1, vom 22.09.2017, der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg



Geplante Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel, abgestuftes Gewerbegebiet (GE/b) für nicht störendes Gewerbe, Erschließungsstraße, öffentliche Grünflächen, Ausgleichsfläche Naturschutz, Ersatzfläche Artenschutz

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

1.6.1.1 Sondergebiet (SO) Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind, außer in Kerngebieten, nur in für sie eigens festgesetzten Sondergebieten zugelassen. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen soll die Errichtung eines Vollsortimenters mit angegliedertem Getränkemarkt ermöglicht werden. Das dafür abgegrenzte, unmittelbar südlich an die B 303 angrenzende Areal, beinhaltet eine Fläche von 8.590 m².

Die zulässigen Verkaufsflächen werden auf max. 1.200 m² (Vollsortimenter) und max. 800 m² (Getränkemarkt) begrenzt. Das Angebotssortiment wird auf Lebensmittel und Waren des alltäglichen Bedarfes beschränkt.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Genussmitteln, Drogeriewaren und ergänzendem Sortiment anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- eine Gastronomiefläche mit einer Grundfläche von max. 200 m²,
- ein Getränkemarkt als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze

1.6.1.2 Abgestuftes Gewerbegebiet (GE/b)

Auf dem restlichen Areal des Bebauungsplangeltungsbereiches soll die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben zulässig sein. Für insgesamt 14.325 m² Fläche wird abgestuftes Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bezeichneten, ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur dann ohne Weiteres gebietsverträglich, wenn sie nicht störempfindlich sind und deshalb mit dem Hauptzweck des Gewerbegebietes nicht in Konflikt geraten können.

Der Gewerbestandort „Südlich der B 303“ befindet sich im Umfeld der intensiven Gewerbenutzungen „Am Niederwerrner Weg“ und ist aus diesem Grund prinzipiell nicht für die Errichtung derartiger Anlagen geeignet. Bebauungsplanfestsetzungen werden hierzu deshalb nicht getroffen.

Tankstellen

Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, da im direkt gegenüber liegenden Gewerbegebiet „Niederwerrner Weg II“ in Kürze die Errichtung einer Tankstelle erfolgt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonder- bzw. Gewerbegebietes „Südlich der B 303“ bleibt dadurch gewahrt.

Vergnügungsstätten

Um ein ungesteuertes Ausbreiten von Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale, Spielotheken) zu verhindern, wird deren Zulässigkeit im abgestuften Gewerbegebiet ausgeschlossen, da



zu befürchten ist, dass sie mit anderen Nutzungen kollidieren oder zu städtebaulich unerwünschten Effekten führen können. Damit soll einer Niveauabsenkung des Gebietes (sog. „Trading-Down-Effekt“) begegnet werden.

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ (sh. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

Einzelhandel

In nicht zentralen Orten, wie in Euerbach, müssen in der Bauleitplanung bei Gewerbe- und Mischgebetsausweisungen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um das Entstehen einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration, die zur Behandlung als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP¹⁰ führt, generell auszuschließen.

Gemäß der Fortschreibung des LEP im Jahr 2018, ist ein Zusammenschluss von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, als Einzelhandelsgroßprojekt erfasst.

Neben dem bisher vorgesehenen großflächigen Nahversorgungsbetrieb und dem Getränkemarkt im SO-Gebiet, ist demnach im gesamten abgestuften Gewerbegebiet „Südlich der B 303“ noch max. 1 Einzelhandelsbetrieb bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, ohne dass dieser landesplanerisch im Sinne einer Agglomeration zu Beanstandungen führt.

Der Bebauungsplan stellt dies sicher, indem Einzelhandelsbetriebe im abgestuften Gewerbegebiet für nicht zulässig erklärt werden, außer mit folgenden Ausnahmen:

im GE/b₁- und GE/b₂-Gebiet:

Gewerbebetriebe mit Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² je Grundstücksmäßiger Einheit, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

im GE/b₁-Gebiet:

Höchstens 1 Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² soweit er nicht-zentrenrelevante Sortimente anbietet.

Als nicht-zentrenrelevant gelten gemäß der Liste zur Sortimentseinteilung in Anlage 2 des LEP 2018 in diesem Sinne:

- Autozubehör, -teile und -reifen
- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Wohnen

Ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sowie in der Größe untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO). Für den Fall, dass im straßennahen Bereich der B 303, in Richtung Südosten Betriebswohnungen errichtet werden, müssen diese aus Lärmschutzgründen ausreichend baulich geschützt werden (sh. schallimmissionstechnische Untersuchungen).

¹⁰ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 - Teilfortschreibung LEP vom 21. Februar 2018



1.6.1.3 Beschränkungen

Aus Lärmschutzgründen ist tags nur in der Teilfläche GE/b₂ ein im Rahmen gewerblicher Nutzungen nahezu uneingeschränkter Betrieb möglich. Nachts im GE/b₂-, sowie tags- und nachts im SO- und GE/b₁-Gebiet, liegen die zulässigen Emissionskontingente erheblich unter dem für gewerbliche Nutzungen charakteristischen Anhaltswert, sodass auf diesen Teilflächen die möglichen Gewerbenutzungen deutlich begrenzt sind. Betriebliche Vorgänge in der Nachtzeit sind voraussichtlich nur in erheblich reduziertem Umfang zulässig.

Auf die Bebauungsplanfestsetzungen zum Schallimmissionsschutz sowie die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (sh. Anlage Bebauungsplan) wird verwiesen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird die höchst mögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO), um anlagen- bzw. nutzungsbedingt ausreichend bemessene Gebäudegrundrisse für eine Einzelhandelsnutzung einschließlich der dafür erforderlichen Pkw-Stellplätze zu ermöglichen.

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit ist ausreichend gewährleistet, dass eine nutzungstypische, gewerbliche Bebauung möglich ist.

Für beide Nutzungsarten wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt, bemessen auf die das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche.

Für den nur I-geschossig zulässigen Vollsortimenter mit Getränkemarkt und die zulässigen II-geschossigen Gewerbebetriebe werden Gebäudehöhen von höchstens 12 m zugelassen. Freistehende Werbeanlagen dürfen das jeweilige Hauptgebäude am Werbestandort um max. 4 m überragen.

1.6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das abgestufte Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und max. 50 m Länge).

Für das Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung). Somit wird die für die vorgesehene Nutzung notwendige Gebäudegröße innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das städtebauliche Konzept gesichert.

1.6.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die auf Basis der „Eingriffsregelung“ ermittelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, können nicht innerhalb des vorliegend beplanten Erschließungsgebietes zur Verfügung gestellt werden. Der hierfür grundsätzlich geeignete Grünstreifen am Westrand, kann aus funktionalen Gründen nur eingeschränkt bepflanzt bzw. gestaltet werden. Maßgebend hierfür ist der ober- und unterirdisch verlaufende Leitungsbestand, der die möglichen Pflanzgebote vertikal und horizontal begrenzt. Der komplette naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf, kann dadurch nur auf außerhalb des Baugebietes gelegenen Grundstücken bereitgestellt werden. Durch die Vorgaben des gemeindlichen Landschaftsplans, ergeben sich hierzu zwischen Euerbach und dem Gemeindeteil Obbach, am Lauf des Obbacher Mühlbaches



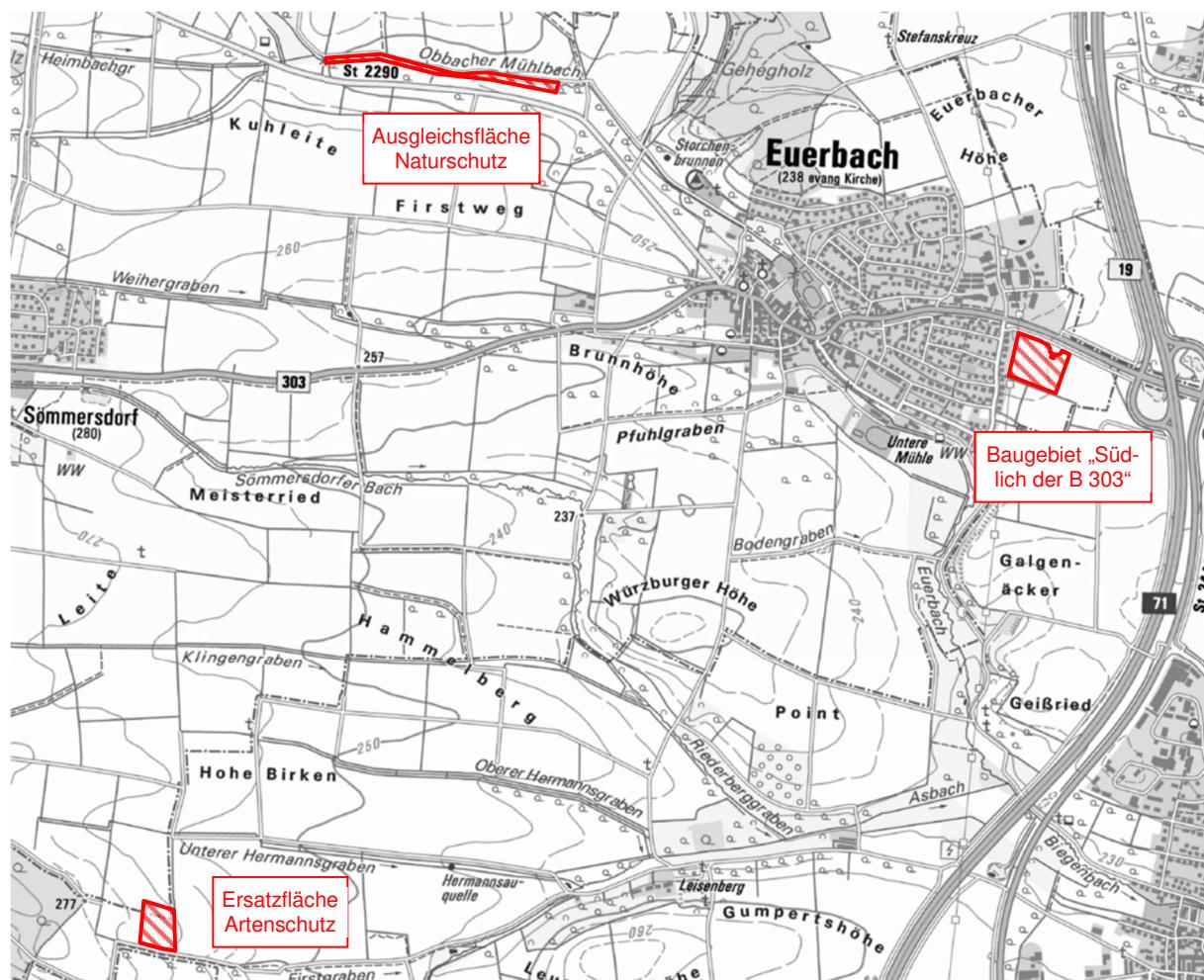
geeignete Möglichkeiten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden dort insgesamt 1,44 ha Ausgleichsfläche festgesetzt, auf der zur Renaturierung des Bachlaufes spezifische Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Als Ausgleichsbedarf wurden 1,019 ha ermittelt (sh. Anhang Begründung).

1.6.5 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wurden unzulässige Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich streng geschützter Tierarten festgestellt, denen durch spezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung zu begegnen ist. Betroffen ist der Feldhamster sowie verschiedene Feldvogelarten. Details hierzu können dem beiliegenden Fachbeitrag (saP) entnommen werden. Südöstlich des Gemeindeteiles Sömmersdorf wird eine insgesamt ca. 1,615 ha große Ersatzfläche für den Lebensraumverlust bereitgestellt und feldhamsterfreundlich bewirtschaftet.

1.7 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)

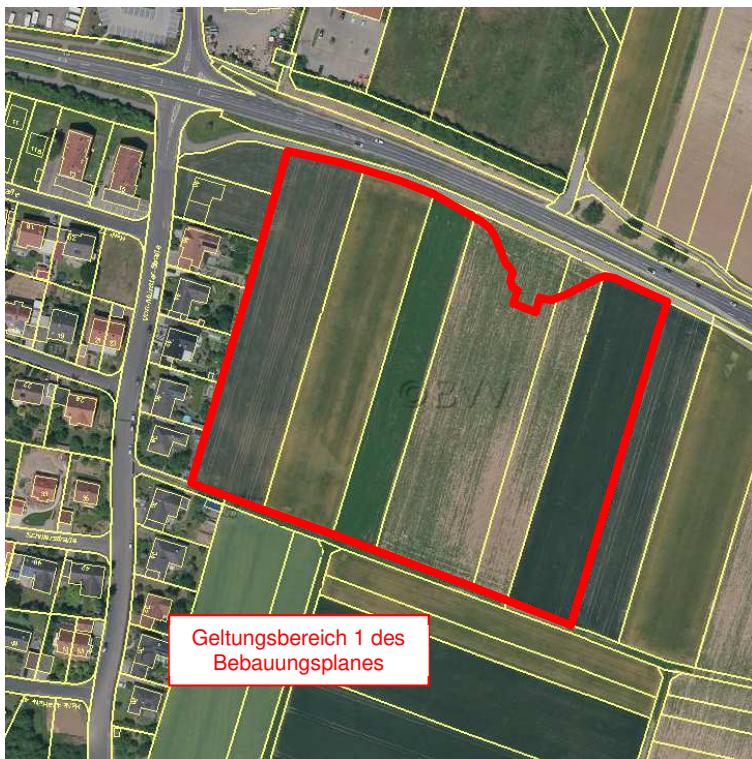


Topographische Karte¹¹

¹¹ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.8 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte¹²

1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.9.1 Städtebau

Die Gemeinde Euerbach bietet, eingebettet in die Allianz Oberes Werntal und den Landkreis Schweinfurt, eine gesunde Mischung aus verschiedenen Branchen. Ansässig sind Handwerk und Dienstleister, die Metall- und Baubranche, bis zum Gesundheits- und Energiesektor. Die hervorragende Verkehrslage an der A 71 (Schweinfurt-Erfurt), der A 70 (Schweinfurt-Bamberg) und der A 7 (Würzburg-Kassel) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit.

Anhand dieser positiven Standortfaktoren hat sich Euerbach als attraktiver Gewerbestandort für zahlreiche Firmen und Unternehmen etabliert.

Die gewerbliche Entwicklung in Euerbach hat sich bislang auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen nördlich der Bundesstraße B 303 beschränkt. In den zurückliegenden Jahren wurden sukzessive die Gewerbegebiete „Am Niederwerrner Weg I – IV“ durch Bauleitplanung und Erschließung realisiert. Das Flächenangebot nördlich der Bundesstraße ist jedoch zwischenzeitlich nahezu ausgeschöpft. Im noch nicht beanspruchten Bereich des Gewerbegebiets „Niederwerrner Weg II“, wird aktuell der Neubau einer Tankstelle vorbereitet. Dafür wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, in der auch Baurecht für die geplante Kreisverkehrsanlage auf der B 303, inklusive des angeschlossenen Pendlerparkplatzes geschaffen wird. Die tiefbautechnische Erschließung erfolgt, sobald der Knotenpunkt errichtet wurde.

¹² Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



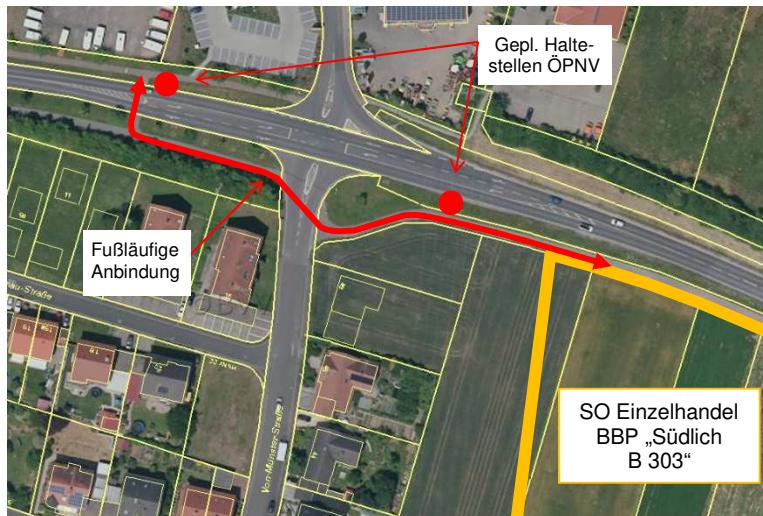
Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen hält auch weiterhin unvermittelt an. Aktuell liegen der Gemeinde Euerbach konkrete Anfragen für eine Einzelhandelsnutzung sowie eine weitere Gewerbeentwicklung vor. Die Bereitstellung eines hierfür geeigneten Areals, soll nunmehr auf einem Teil der dafür im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen südlich der Bundesstraße B 303 erfolgen. Das Entwicklungskonzept für diesen Bereich wurde so angelegt, dass bedarfsweise noch Gebietserweiterungen in Süd- und Ostrichtung möglich sind.

1.9.1.1 Einzelhandel

Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt soll die Nahversorgung für die Gemeinde Euerbach sichern und Versorgungsdefizite vermeiden. Bei der Standortwahl wurde auf ein möglichst nahe Heranrücken an den Ort geachtet. Die Vorhabenfläche liegt zwar am Ortsrand, ist jedoch von wesentlicher Bebauung im Westen und Norden umgeben und über den geplanten Knotenpunkt für den Fuß- und Fahrverkehr sehr gut erreichbar.

Voraussetzung für eine Realisierung der Einzelhandelsnutzung ist es, ausreichende Anbindungsmöglichkeiten für den Personennahverkehr zu schaffen. Um dies zu bewerkstelligen, muss im Nahbereich eine fußläufig gut erreichbare zusätzliche Bushaltestelle für den ÖPNV errichtet werden. Als geeigneter Standort wurde im Vorfeld der Bauleitplanung der Bereich des Knotenpunktes Oberwerner Weg/Von-Münster-Straße festgelegt. Über den dort vorhandenen Fahrbahnteiler in der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße), sowie den südseitig ausgebauten Geh- und Radweg, ist die fußläufige Anbindung gewährleistet.

Zwischenzeitlich wurden die Standorte vom Staatlichen Bauamt Schweinfurt (Straßenbauamt) vorkonzipiert und abgestimmt. Die konkrete Ausbauplanung wurde bereits veranlasst.



Anbindung ÖPNV¹³

Aufgrund der gegebenen übergeordneten Standortvoraussetzungen, wurde im Rahmen einer Vorabstimmung, das Einzelhandelsvorhaben aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung als zulässig bewertet. In den im Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Regionalen Planungsbehörden, wurde dies nochmals bestätigt. Die integrierte Gastronomieeinheit stellt keinen Einzelhandel dar und wurde nicht beanstandet. Nach den aktuellen Zielsetzungen des LEP (Teilfortschreibung vom 21. Februar 2018), führt auch der angegliederte, selbstständige Getränkemarkt zu keinen Beanstandungen hinsichtlich einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration.

Einschränkungen durch Lärmvorsorgemaßnahmen

Aufgrund der standörtlichen Faktoren unterliegen die gesamten betrieblichen Vorgänge im

¹³ Plangrundlage: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



SO-Gebiet, den im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen errechneten Lärmkontingente von 52 dB tags und 37 dB nachts. Für Lebensmittel Märkte mit Kundenparkplätzen, sind im Rahmen der täglichen Nutzungen nach den a.a.R.d.T. ca. 57 dB als übliche Geräuschkulisse zu erwarten, womit der Grenzwert tagsüber überschritten wäre. Durch die gemäß den Untersuchungen, aufgrund von Vorbelastungen, möglichen Zusatzkontingente von 9 dB in Richtung Norden (zur B 303), kann die angestrebte Einzelhandelsnutzung jedoch realistisch ermöglicht werden. Gutachterlich wird hierzu empfohlen, relevante Geräuschquellen wie Klimaanlagen, Kühlaggregate etc. an der nördlichen Grundstücksseite anzutragen sowie die geplanten Gebäude so zu orientieren, dass diese abschirmend zur westlich gelegenen Wohnbebauung wirken. Die Nachweise zur Einhaltung der Emissionskontingente, müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, spätestens jedoch vor Baubeginn erbracht werden.

Die Anlieferung und Abholung von Waren mit Lastkraftwagen ist in der Nachtzeit (von 22 Uhr – 6 Uhr) nicht zulässig. Eine eingeschränkte Nachtnutzung im Bereich des Sondergebiets ist bei Zugrundelegung der festgesetzten Emissionskontingente jedoch grundsätzlich möglich.

Details sind den textlichen Festsetzungen Buchstabe B, Ziffern 1.3.1 – 1.3.2, dem Hinweis Buchstabe C, Ziffer 20, sowie dem Bericht "Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung" vom 22.09.2017 (Anlage Bebauungsplan), zu entnehmen.

1.9.1.2 Gewerbe

Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes wurde infolge der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Euerbach bereits vor langer Zeit bauleitplanerisch vorbereitet. Um die vorhandene Nachfrage auch weiterhin decken zu können, ist es unumgänglich neue Gewerbeflächen zu realisieren. Letztlich gilt es zur Weiterentwicklung des Ortes und zur Sicherung der Einwohnerzahlen, zusätzliche Arbeitsplätze in Ortsnähe zu schaffen. Die zügige Bebauung der Gewerbeareale „Am Niederwerrner Weg“ zeigt deutlich auf, dass Euerbach einen attraktiven Standort für alle Gewerbebranchen darstellt.

Infolge einer Konzeptstudie wurde untersucht, in welcher Form die Gewerbenutzung, bei Zugrundelegung der gesamten im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen, am Standort „Südlich der B 303“ realisiert werden kann. Als Teil des Gesamtkonzeptes soll nunmehr – auf Basis der aktuellen Nachfrage – ein erster Abschnitt des Gesamtgebietes erschlossen werden. Gleichwohl müssen alle weiterführenden bzw. anhängigen Planungen, wie z.B. die Gebietsentwässerung, bereits bei der Verwirklichung dieses Bereiches Berücksichtigung finden. Um die Gesamterschließung zu sichern, wurden deshalb im Planbereich die dafür vorgesehenen Trassen für die künftigen Erschließungsabschnitte bereits konzipiert. Die Bereiche für die künftigen Erschließungsanlagen, werden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches von Bebauung freigehalten und als Grünfläche ausgewiesen. Die straßenbauliche Gesamtplanung wurde hinweislich im Bebauungsplanaentwurf dargestellt, um den Planungsgedanken zu unterstreichen.

Ausschluss von landesplanerisch relevanter Anhäufung von Einzelhandelsbetrieben

Um eine landesplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomeration im Baugebiet „Südlich der B 303“ zu unterbinden, muss die Gemeinde Euerbach im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge tragen, dass räumliche Zusammenschlüsse von mehreren oder mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben generell ausgeschlossen werden können.

Durch den im SO-Gebiet vorgesehenen großflächigen Verbrauchermarkt und den angeschlossenen selbstständigen Getränkemarkt, verbleibt für die gesamten Gewerbeflächen des vorliegenden Plangebietes, noch Spielraum für max. einen zusätzlichen Einzelhandelsbetrieb bis max. 800 m² Verkaufsfläche und ohne zentrenrelevantes Sortiment.

In räumlicher Zu- und flächenmäßiger Unterordnung, sind je Gewerbegrundstück zudem Verkaufsstätten bis max. 100 m² Größe zulässig.



Die verbindlichen textlichen Festsetzungen hierzu wurden unter Buchstabe B, Ziffer 1.2.1 gefasst.

Um die Gebietsentwicklung zusätzlich zu steuern, wird die Ansiedlung von Tankstellen für unzulässig erklärt. Vergnügungsstätten aller Art werden ausgeschlossen.

Einschränkungen durch Lärmvorsorgemaßnahmen

Wie bereits für die SO-Fläche, sind aus Lärmschutzgründen auch für die Gewerbegrundstücke des Plangebietes Lärmkontingente notwendig, um die angrenzende Wohnnutzung zu schützen. Für das Teilgebiet GE/b₁ gelten Maximalwerte von 54/39 dB (tags/nachts). Im GE/b₂-Gebiet weiter östlich, sind Schallemissionen von max. 60/45 dB zulässig. Mit diesen Beschränkungen ist lediglich in den Teilgebieten GE/b₂ tagsüber ein weitgehend uneingeschränkter Gewerbebetrieb zulässig. Nachts, sowie im GE/b₁-Gebiet auch tags, sind auf der Basis der üblicherweise anzunehmenden Lärmwerte, nur erheblich eingeschränkte Gewerbenutzungen möglich (z.B. Produktionshallen mit wenig Zu- und Anlieferverkehr zur Herstellung von Möbeln, Glas etc.). Lautere Tätigkeiten im Freien sind voraussichtlich nicht zulässig. Nächtlicher Lieferverkehr mit Lastkraftwagen ist im kompletten Gebiet untersagt.

Die Festsetzungen und Empfehlungen zur Orientierung von Gebäuden und Geräuschquellen, gelten gleichlautend auch für die Gewerbeflächen des Baugebietes (Buchstabe B, Ziffern 1.3.1 – 1.3.2 und C, Ziffer 20). Die schalltechnischen Nachweise müssen im Rahmen der Baugenehmigung bzw. rechtzeitig vor Errichtung der Gebäude und Anlagen geführt werden.

Sofern im Gewerbegebiet im straßennahen Bereich (B 303) Betriebswohnungen errichtet werden, sind diese zusätzlich durch bauliche Maßnahmen vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

1.9.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung, wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf der Basis der „Eingriffsregelung“ erforderlich.

Ausgleichsflächen sind innerhalb des Baugebietes „Südlich der B 303“, angesichts des städtebaulichen Entwurfes nicht möglich, sodass diese auf extern gelegenen Grundstücken ausgewiesen werden müssen. Ursprünglich war vorgesehen, hierfür den Übergang des Plangebietes zu den vorhandenen Wohnbauflächen „Zauer“ heranzuziehen, jedoch wurde aufgrund des dort verlaufenden Leitungsbestandes sowie zur Reduzierung des Eingriffsfaktors, hierauf letztlich verzichtet. Als Teil der grünordnerischen Planung, kann dort jedoch – in Form von neuen, in Höhe und Breite begrenzten Strauchhecken und Einzelgehölzen, eine adäquate, randliche Abpflanzung bzw. Trenngrünstruktur verwirklicht werden, die den bauleitplanerischen Eingriff mindert.

Auf der Grundlage des gemeindlichen Landschaftsplans und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wird als Ausgleichsfläche ein insgesamt 1,44 ha großes Areal am „Obbacher Mühlbach“ festgesetzt. Die in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplanung sieht in diesem Teil des Gemeindegebiets spezifische Renaturierungsmaßnahmen des Bachlaufes vor. Die mittelfristig umsetzbaren Maßnahmen enthalten folgende Planungsziele:

- Naturnaher Rückbau des Fließgewässers
- Entwicklung von Uferschutzstreifen
- Erhalt bzw. Entwicklung von Hecken
- Biotopverbund

Die damit angestrebte Renaturierung des Obbacher Mühlbaches, ist eine wichtige Biotopverbundmaßnahme in diesem Planraum. Die bereits bestehenden



Renaturierungsflächen sollen dabei über ein durchgängiges Uferstreifenkonzept ergänzt werden.

1.9.3 Eingrünung

Die besondere Struktur sowie die Lage des Plangebietes, erfordert eine spezifische und auf die künftigen Nutzungen abgestimmte Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen.

Um eine adäquate Eingrünung der Siedlungsflächen zu erreichen, werden unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sowohl für die innere Durchgrünung Sorge tragen, als auch den neuen Siedlungsrand an den West- und Ostgrenzen des Gebietes bilden. Durch die festgesetzten Pflanzgebote kann das gesamte Baugebiet wirkungsvoll in die umliegende Feldflur integriert bzw. von der nahen Wohnnutzung abgetrennt werden.

Diese Festsetzungen beinhalten öffentliche und private Pflanz- bzw. Saatgebote im Bereich von Verkehrs- und Freiflächen, sowie in Zuordnung zu den künftigen Gebäuden und Stellflächen bzw. zum Grundstücksrand. Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von versiegelten Flächen, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung.

Das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen, wird durch die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation gebildet.

Beim grünordnerischen Konzept für die Trenngrünfläche am Westrand des Baugebietes, mussten aufgrund von Leitungsbeständen, die Sicherheitsbestimmungen verschiedener Versorgungsunternehmen berücksichtigt werden. Längslaufend sind eine unterflurige Ferngasleitung (Ferngas Nordbayern) und eine oberirdisch verlaufende 110 kV-Freileitung (Bayernwerk) im Bereich des Grünstreifens vorhanden. Die beidseitig freizuhaltenden Schutz- bzw. Baubeschränkungszonen überlagern das komplette Areal.

Ferngasleitung

Zur Sicherung des Leitungsbestandes, wird entlang der Ostseite des Grünstreifens auf eine Bepflanzung komplett verzichtet (insgesamt 8 m breiter Schutzstreifen Ferngasleitung).

110 kV-Freileitung

Die möglichen Endwuchshöhen der Anpflanzungen im Bereich der 110 KV-Freileitung, wurden – abhängig von den Maststandorten und dem max. Durchhang der Leitungsseile – vom Versorgungsunternehmen ermittelt. Die Höhenbeschränkungen wurden bei der Artenauswahl und dem Pflanzstandort der Gehölze berücksichtigt und durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung gesichert. Sofern die abschnittsweise unterschiedlichen Wuchshöhen überschritten werden, ist ein regelmäßiger Rückschnitt der Pflanzen, unter Einhaltung der besonderen Sicherheitsbestimmungen im Bereich der Freileitung, zwingend erforderlich. Das zu beachtende Sicherheitsmerkblatt ist der Begründung angefügt.

- Details siehe Plandarstellung sowie textliche Festsetzungen Buchstabe B, Ziffern 7.5 und 7.5.1, sowie Hinweise Buchstabe C, Ziffern 9 und 10.

1.9.4 Bebauung

Die für die Errichtung der Verbrauchermärkte bzw. der Gewerbebetriebe maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes, unterliegen unterschiedlichen Anforderungen.



Für die baulichen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung, wurden Vergleichsprojekte herangezogen, um eine nutzungstypische und modulare bzw. standardisierte eingeschossige Bauweise mit flachgeneigtem Dach (max. 20°) zu ermöglichen. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine max. Gebäudehöhe von 12,00 m über Erschließungsstraße festgesetzt. Als Dachform ist Sattel-, Pult- und Flachdach zulässig. Für realistisch mögliche Gebäude längen über 50 m Länge, wurde die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Bei den diesbezüglichen Festlegungen für Gewerbebetriebe, wurde darauf geachtet, dass die Regelungen die bauliche Entwicklung nicht zu sehr beschränken. Festgesetzt wurde eine max. zweigeschossige Bauweise mit Dachneigungen bis zu 25°. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit und zum Schutz des Landschaftsbildes, wurde die maximale Gebäudehöhe ebenfalls auf 12,00 m begrenzt. Dächer sind in Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdachbauweise zulässig. Die Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden (mit seitlichem Grenzabstand und max. 50 m Länge).

Werbeanlagen auf der Dachfläche oder mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Falls Lichtwerbeanlagen errichtet werden, sind zum Schutz der Nachbarschaft die einschlägigen Regelwerke zur Minderung von Lichtimmissionen zu beachten (LAI-Hinweise¹⁴).

Freistehende Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes dürfen das zugehörige Hauptgebäude um max. 4 m überragen. Sofern die Werbeanlagen auf Bereiche der Bundesstraße B 303 wirken, welche außerhalb der Ortschaft liegen, sind diese nicht zulässig bzw. bedürfen der Genehmigung in einem eigenen Verfahren (§ 33 StVO). Werbeanlagen aller Art sind innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotszone unzulässig.

1.9.5 Erschließung

Die Art und der Umfang der Erschließungsanlagen wurden im Rahmen der Konzeptstudie vorbemessen. Für den Anschluss des Plangebietes an die geplante Kreisverkehrsanlage, wurde der dafür vorgesehene südliche Straßenast, im Rahmen der konkreten straßenbaulichen Planung bereits entsprechend ausgelegt. Maßgeblich für die Erschließung des Plangebietes „Südlich der B 303“ ist die vorherige Errichtung des Knotenpunktes.

Die gemeinsame Entwässerung der Gewerbeflächen nördlich und südlich der Bundesstraße, wurde mittels eigener Konzeptplanung untersucht.

Straßenbau

Straße A:

Als Erschließungsstraße wird die Straße A errichtet. Sie führt, als südlicher Ast der Kreisverkehrsanlage, den Verkehr auf etwa 140 m Ausbaulänge bis zum vorläufigen Ende des Plangebietes. Sie endet in einer Wendeanlage mit 25 m Durchmesser. Die Ausführung der Wendeanlage erfolgt in Anlehnung an „Wendeschleifen für Lastzüge“ gemäß RAST 06¹⁵. Der Fußgängerverkehr wird über die Kreisverkehrsanlage, auf nahezu gesamte Länge, mittels eines 1,75 m breiten straßenbegleitenden Gehweges ins Baugebiet geführt. Als Trennelement zur Fahrbahn sowie zur Beparkung

¹⁴ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)

¹⁵ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006



und Eingrünung des Straßenzuges, wird ein Mehrzweckstreifen mit 2,25 m Breite angelegt, über den auch die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen müssen.

Da im Rahmen der Bauleitplanung die endgültige Ein- bzw. Aufteilung der Gewerbegrundstücke – abhängig vom tatsächlichen Flächenbedarf (Grundstückserwerb) der künftigen Gewerbetreibenden – noch Veränderungen unterliegen kann, werden keine Grundstückszufahrten durch Planzeichen dargestellt bzw. festgesetzt. Damit bleibt gewährleistet, dass bei der Verwirklichung der Planung (Erschließung) und bei der Grundstücksveräußerung, soweit als möglich Handlungsspielraum für den Standort von Grundstückszufahrten besteht.

Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes „Südlich der B 303“, ist im Trennsystem geplant.

Zur Realisierung erfolgt die Verlegung getrennter Leitungen für Schmutz- und Regenwasser in der Erschließungsstraße A und in den südlich angrenzenden Flurwegen.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Erschließungsgebiet „Südlich der B 303“ geschieht durch Anschluss an den vorhanden Mischwasserkanal (DN 400) im Wohngebiet „Zauer“ (Von-Münster-Straße).

Die gedrosselte Ableitung des Regenwassers aus den Gewerbegebieten „Niederrerrner Weg II und IV“ sowie dem Erschließungsgebiet „Südlich der B 303“ in den „Euerbach“, erfolgt durch Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens auf den Grundstücksflächen Fl.Nr. 1605 und 1606 (Gemarkung Euerbach).

Das planerische Konzept für die Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer, wurde im „Entwässerungsschema“, im Planteil des Bebauungsplanes, zeichnerisch dargestellt.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter, wird vor dem Beginn der Gebietserschließung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt beantragt. Die Dimension der Regenrückhaltung wurde durch Anwendung des Bewertungsverfahrens entsprechend dem Merkblatt ATV-M 153 und fiktive Berechnungen des erforderlichen Stauvolumens ermittelt.

Die vorgesehene Entwässerung wurde den Vertretern des WWA Bad Kissingen und des AZV Obere Werntalgemeinden vorgestellt. Mit der abwassertechnischen Erschließung besteht Einverständnis.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, wird durch den Anschluss an die vorhandene Ortsnetzzuleitung DN 200 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe sichergestellt. Nach den Angaben des Wasserversorgers (Rhön-Maintal-Gruppe) wird der Ruhedruck bei ca. 4 bar liegen. Die Ortsnetzzuleitung verläuft am Nordrand des Bebauungsplangeltungsbereiches, teilweise im Bereich des künftigen Sondergebietes Einzelhandel sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der B 303. Zur dinglichen Sicherung ist die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsreiches erforderlich (sh. Plandarstellung). Die Schutzstreifenbreite beträgt 3 m beidseitig der Leitung. Der Schutzstreifen darf nicht eingezäunt werden, sodass ein freier Zugang gewährleistet ist. Die tiefbaulichen Voraussetzungen für den Gebietsanschluss, werden durch entsprechende Umbaumaßnahmen im Rahmen der Errichtung der Kreisverkehrsanlage bereits im Vorfeld geschaffen.



Es ist vorgesehen, die Löschwasserversorgung ebenfalls über das Leitungsnetz sicherzustellen.

Strom- und Gasversorgung, Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Euerbach wird über die Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lülsfeld mit Strom und über die Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg mit Erdgas versorgt.

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt. Die Breitbandversorgung erfolgt ebenfalls durch die Deutsche Telekom GmbH sowie über Kabel Deutschland.

Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger am Bauleitplanverfahren sowie der Erschließungsplanung abgeklärt.

Die Bayernwerk AG unterhält am Westrand des Bebauungsplangeltungsbereiches eine 110 kV-Freileitung. Die Breite der Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 21 m beidseits der Leitungsachse. Bauvorhaben sind innerhalb dieses Bereiches nicht vorgesehen. Die Baugrenzen im anliegenden SO- und GE/b₁-Gebiet sind ca. 12 m vom Rand der Baubeschränkungszone entfernt. Aufgrund der Leitungsnahe, sind bei der Planung und Bebauung der Grundstücke, die Sicherheitsmerkblätter der Bayernwerk AG (sh. Anlage Begründung) zwingend zu beachten. Auf Buchstabe C, Ziffer 10 des Bebauungsplanentwurfes wird verwiesen.

Bei den Bepflanzungsmaßnahmen in diesem Bereich, müssen die erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Die, aufgrund des Durchhanges der Leiterseile, unterschiedlich möglichen Endwuchshöhen innerhalb der Grünfläche, wurden vom Versorgungsunternehmen errechnet. Sämtliche Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche, müssen gemäß den Festsetzungen unter Buchstabe B, Ziffern 7.5 und 7.5.1, hergestellt werden. Unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen im Leistungsbereich, ist bedarfsweise ein Rückschnitt durchzuführen.

Parallel zur Freileitung verläuft eine Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern Netzgesellschaft mbH (NW 150). Die Gasleitung sowie der 8 m breite Schutzzonenbereich, liegt komplett innerhalb der hier geplanten öffentlichen Randeingrünung. Baumaßnahmen, oder die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind im Schutzzonenbereich nicht vorgesehen. Auf Buchstabe C, Ziffer 9 wird verwiesen.

1.9.6 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

1.10 Bodenordnende Maßnahmen

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

Alle für die Realisierung des Erschließungsgebietes „Südlich der B 303“ benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Euerbach.

Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.



Bei den artenschutzrechtlichen Ersatzflächen handelt es sich um Privatgrundstücke, die von der Gemeinde Euerbach in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde durch Pachtverträge mit den Eigentümern als Feldhamsterlebensraum gesichert wurden.

1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauamt Technik
- 3) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
- 4) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
- 7) Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
- 8) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 9) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 10) Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde
- 11) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 12) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbauamt
- 13) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
- 14) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- 16) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 17) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 18) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 19) Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 20) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 21) Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 22) Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lülsfeld
- 23) Bayernwerk Netz GmbH, Schweinfurt
- 24) PLEdoc GmbH, Essen
- 25) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe
- 26) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden
- 27) Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
- 28) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 29) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Niederwerrn, Gemeinde Poppenhausen, Gemeinde Geldersheim, Gemeinde Wasserlosen, Markt Sulzthal



2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote ein Mindestmaß an Durchgrünung des gesamten Erschließungsgebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Eine Übersicht der gewählten grünordnerischen Maßnahmen wurde zeichnerisch in einem separaten Planteil des Bebauungsplanes dargestellt (Planausschnitt „Grünordnung“). Bei den Pflanzvorgaben für den Trenngrünstreifen am Westrand des Baugebietes, mussten bezüglich der zulässigen Endwuchshöhen der Gehölze, die Mindestabstände zu den oberirdisch verlaufenden Leiterseilen der längslaufenden 110-kV-Stromversorgungsleitung berücksichtigt werden. Weitere Einschränkungen für die Gestaltung und Bepflanzung des Grünstreifens, ergeben sich in Folge des unterflurigen Leitungsbauwerks (Ferngasleitung).

Die randliche Eingrünung des östlichen Gebietsrandes, wird über Festsetzungen für die Privatgrundstücke geregelt. Auf die übliche Festsetzung einer öffentlichen Randeingrünung für Siedlungsränder, wird im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Erschließungsgebietes verzichtet.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Privatgrundstücke

Zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen sowie zur inneren Durchgrünung der Grundstücke, wird die Anpflanzung von mindestens 3 heimischen Laubbäumen je 2.500 m^2 Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Entfaltung der angestrebten funktionalen Wirkung, sind die Baumstandorte so zu wählen, dass sie als baupropotionales Großgrün für die Auflockerung der Gebäudefronten sowie die Beschattung und Gliederung von Kunden- oder Angestelltenparkflächen Sorge tragen.

Die Gewerbegrundstücke am Ostrand des Plangebietes, sind zusätzlich im Übergang zur Feldflur mit dreireihigen Hecken gemäß Pflanzschema 2 abzupflanzen. Die Pflanzungen müssen über mindestens 2/3 der Grundstückslänge erfolgen.

Im Sondergebiet Einzelhandel ist am Nordrand des Grundstückes eine Baumreihe vorzusehen um den Straßenraum der Bundesstraße abzuschirmen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass ein Pflanzabstand von mind. 10 m untereinander eingehalten wird. Für in diesem Bereich zur B 303 ausgerichtete Parkplätze innerhalb des Sondergebietes, wird als Sicht- und Blendschutz die Anlage einer 1-2 reihigen Landschaftshecke in räumlicher Zuordnung zwischen Parkständen und Bundesstraße festgesetzt. Bei der Wahl der Pflanzstandorte muss zusätzlich darauf geachtet werden, dass der nördlich der Baumreihe verlaufende Schutzstreifen der im Grundstücksbereich verlaufenden Wasserversorgungsleitung, freigehalten wird.

Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

- sh. Buchstabe B, Ziffern 7.3, 7.6, 7.7 und 7.8 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie Pflanzschema 2



- Öffentlicher Straßenraum

Innerhalb der anbaufreien Zone zwischen Gewerbegebiet und Bundesstraße, gelten Pflanzgebote für heimische Laubbäume und eine mehrreihige Landschaftshecke, um die auch im Bereich der Gewerbeflächen „Niederwerrner Weg“ konzipierte Randeingrünung weiterzuführen, da diese gleichzeitig den Abschluss der baulichen Entwicklung an der Gemarkungsgrenze bildet. Bei den Pflanzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 303 einzuhalten.

Entlang der Erschließungsstraße werden Pflanzbindungen für Laubbäume festgesetzt. Sie sorgen für eine punktuelle Begrünung und Beschattung sowie die optische Auflockerung des Straßenzuges. Bei der Baumauswahl ist auf geeignete Straßenbaumarten zurückzugreifen, um eine entsprechende Wuchsentwicklung zu gewährleisten. Durch kleinkronige und fruchtlose Arten werden unerwünschte Beeinträchtigungen des Fahr- oder Parkverkehrs minimiert. Geeignete Straßenbaumarten können der Artenauswahlliste entnommen werden (sh. Anlage Begründung).

Im Übrigen sind die straßenbegleitenden Grünstreifen und sonstigen Grünflächen offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaft, Staudenbepflanzung). Für die Sondergrünfläche innerhalb der Wendeanlage wird eine ruderale Bepflanzung (Staudenmischung) auf einer Kies- und Schotterschicht festgesetzt.

- sh. Buchstabe B, Ziffern 7.3, 7.4 und 7.10 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Randeingrünung

Am Westrand des Baugebietes, gelten Pflanzgebote für fünf- bis siebenreihige Strauchhecken, einzelne Strauchgruppen und einen Apfelbaum, um die Trenngrünfläche zur Wohnnutzung im Baugebiet „Zauer“ zu gestalten. Die Randsäume der Hecken und alle unbepflanzten Bereiche, werden mit einer Extensivrasenmischung versehen. Aufgrund des Leitungsbestandes müssen standortabhängig, die Endwuchshöhen der Gehölze auf Werte zwischen ca. 2,50 m und ca. 7 m begrenzt werden, um die oberirdisch verlaufenden Leitungsseile nicht zu beeinträchtigen. Um dies zu gewährleisten, wurden die vorgesehenen Strauchhecken durch entsprechende Artenauswahl und Standortvorgaben gegliedert (Pflanzschema 1). Die innenliegenden Einzelsträucher sind in Gruppen von max. 3 Pflanzen zu massieren.

- sh. Buchstabe B, Ziffern 7.5 und 7.5.1 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie Pflanzschema 1

Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen sowie die etwaige Befestigung von Freiflächen auf den Privatgrundstücken, müssen im Rahmen der Baueingabe durch einen Freiflächengestaltungsplan konkretisiert werden.

Bei allen Pflanzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B 303 sind die erforderlichen Mindestabstände zum Fahrbahnrand einzuhalten. Des Weiteren sind die endgültigen Gehölzstandorte entlang der B 303 mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe abzustimmen, um Beeinträchtigungen der dort verlegten Wasserversorgungsleitung zu verhindern.

Die Gehölzpflanzungen im Trenngrünstreifen am Westrand des Baugebietes, sind so anzuordnen, dass die Mindestabstände zu den ober- und unterirdisch verlegten Versorgungsanlagen in diesem Bereich eingehalten werden. Die vorgegebene Artenauswahl und die Pflanzstandorte sind zwingend zu beachten. Bei den Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind ebenso die jeweiligen Sicherheitsbestimmungen zu beachten und die Versorgungsträger im Rahmen der konkreten Pflanzmaßnahmen zu



beteiligen. Auf die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes, Buchstabe B, Ziffer 7.5.1 und Buchstabe C, Ziffern 9 und 10 wird ausdrücklich hingewiesen. Den Stellungnahmen der betroffenen Versorgungsunternehmen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens diesbezüglich besonderes Gewicht beigemessen. Die zulässigen Endwuchshöhen im Trenngrünstreifen, wurden mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt (110 kV-Freileitung).

2.2.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Sofern funktionale oder betriebliche Vorgänge dem nicht entgegenstehen, sollte die Flächenbefestigung in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen (z.B. Fahrwege und Stellplätze im Bereich von Parkflächen). Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹⁶ ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

3.2 Bewertung des Bestandes

Einstufung des Zustands des Plangebiets

- sh. Bestandsplan (Anlage Begründung)

Nutzungsart	Kategorie	Beschreibung/Bewertung Ausgangszustand
- Ackerland	I (oberer Wert)	intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen

Anmerkung:

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

¹⁶ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



3.3 Eingriffsschwere Typ A¹⁷

Alle im Zuge der Planung entstehenden öffentlichen Randgrünflächen (Abstandsgrün B 303, Treppgrün am Westrand), werden nicht bewertet, da auf diesen kein ausgleichspflichtiger bauleitplanerischer Eingriff erfolgt. Innerhalb dieser Grünstreifen entstehen durch Gehölzentwicklung und extensive Pflege, besondere abgegrenzte Areale, in denen sich gegenüber der Bestandssituation sukzessive eine Verbesserung des Naturhaushaltes und der Bodenfunktionen einstellen wird. Aufgrund der besonderen Gebietsstruktur, mit unterschiedlich hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgraden, ist für die restlichen Flächen des Bebauungsplangeltungsbereiches eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich.

Die Grundstücke innerhalb des Erschließungsgebietes unterliegen aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen einem sehr hohen bzw. hohen Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl 0,8 bzw. 0,6). Die Bauflächen, einschließlich der vollversiegelten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, werden gemäß den einschlägigen Vorgaben des Leitfadens deshalb dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Ebenso werden die, für den Fall einer Ausdehnung des Erschließungsgebietes in Ost- und Südrichtung, „vorübergehend“ konzipierten Grünflächen im Bereich der möglichen Erschließungsstraßen, bereits entsprechend eingestuft. Damit kann das Ausgleichserfordernis für den aktuellen Erschließungsabschnitt abschließend vollständig ermittelt werden. Evtl. anhängige künftige Bebauungspläne greifen somit diesbezüglich nicht mehr in den vorliegenden Geltungsbereich ein.

3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung

Nach Bewertung des Bestandes und Zuordnung der Eingriffsschwere, ergibt sich nach der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ für das Feld A I ein Kompensationsfaktor von **0,6**. Eingriffsmindernd wirken sich die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Randgrünstreifen und die sonstigen öffentlichen und privaten Pflanz- und Gestaltungsgebote aus, die somit als Vermeidungsmaßnahmen gewertet werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, kann demzufolge trotz des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades, eine Absenkung des Kompensationsfaktors von 0,6 auf **0,4** begründet werden.

Der ausgleichspflichtige Teil des vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereiches, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **2,548 ha**. Die Bereiche, in denen kein Eingriff erfolgt, wurden bereits in Abzug gebracht (ca. 0,670 ha).

Typ A I

gewählter Faktor → **0,4**

Faktorengrenze 0,3 – 0,6

Liste 1a

Ackerland, → oberer Wert

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen: Private Baum- und Heckenpflanzgebote, Öffentliche Eingrünung Erschließungsstraße und Randgrünstreifen

Nutzung/Biotopstruktur	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf Naturschutz		
		Liste	Wertstufe	Ausgleichsbedarf
Typ A I, Ackerland	25.475 m ²	1a	0,4	10.190 m²
Gesamt	25.475 m²			10.190 m²

¹⁷ Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung



Somit ist ein gesamtes naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von 10.190 m² (~1,019 ha) anzusetzen.

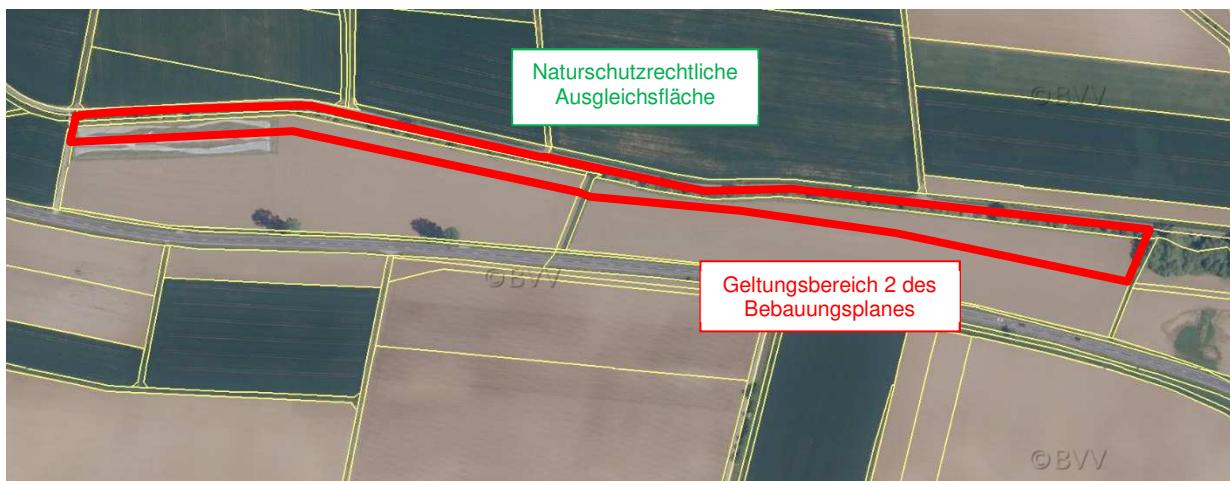
3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen am Baugebietstandort „Südlich der B 303“ ist nicht möglich. Die Anlage des Trenngrünstreifens am Westrand, wird aufgrund des fehlenden naturschutzfachlichen Entwicklungspotenziales, nicht zur Teilkompensation des Eingriffes herangezogen.

Die spezifischen fachlichen Ziele für Natur und Landschaft im Gemeindegebiet von Euerbach, werden durch den gemeindlichen Landschaftsplan vorgegeben. Nach entsprechender Sicherung durch die Gemeinde, besteht auf dieser Grundlage die Möglichkeit, das im Rahmen der Landschaftsplanung mittelfristig umsetzbare Planungsziel zur Renaturierung des „Obbacher Mühlbaches“ weiter voranzutreiben.

Zur Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur und Landschaft, wird folgende Ausgleichsfläche festgesetzt:

- **Geltungsbereich 2, naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, Grundstücksteilflächen Fl.Nr. 2149, 479 (Gemarkung Euerbach) sowie Fl.Nr. 2150, 503/2, 670/1, 670/2 (Gemarkung Obbach), Größe 1,440 ha**



Luftbild mit Parzellarkarte¹⁸

Einen Teil der im Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach¹⁹ formulierten Maßnahmen und Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft, nimmt die Renaturierung des „Obbacher Mühlbaches“ ein. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, wurde der dauernd wasserführende Bachlauf über weite Strecken begradigt und in ein enges, technisch geformtes Gerinne gezwängt. Der naturnahe Rückbau des Bachlaufes, stellt in diesem Zusammenhang eine „wichtige Biotopverbundmaßnahme“ zwischen Euerbach und Obbach dar. Aufgrund gegebener Möglichkeiten für eine kurz- bis mittelfristige Realisierbarkeit, wurden die Renaturierungsmaßnahmen im Landschaftsplan der Prioritätsstufe 1 zugeordnet.

¹⁸ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

¹⁹ 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Euerbach mit Integration des Landschaftsplanes, wirksam seit 06.04.2001



Im für die Ausgleichsfläche gewählten Planraum (Geltungsbereich 2) wurden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Fließgewässer naturnah zurückbauen
- Hecken erhalten bzw. entwickeln
- Biotopverbund entwickeln
- Uferschutzstreifen entwickeln

Maßnahmenziel ist die Fortführung der im östlichen Anschluss (bachabwärts) bereits vollzogenen Renaturierungsmaßnahmen. Im Bereich der Ausgleichsfläche wurden folglich Maßnahmen zur streckenhaften Aufweitung und Windung des Bachlaufes, Abflachung der Böschungen, Entwicklung eines Uferstreifens sowie zum Gehölzerhalt erarbeitet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Einzelmaßnahmen festgesetzt:

- (1) Verlegung des bestehenden Bachlaufes unter geschwungener Linienführung (Sohlbreiten von 0,80 – 2,50 m) sowie abwechslungsreicher Ufergestaltung (Anlage von Flach- und Prallböschungen mit unterschiedlicher Böschungsneigung von 1:1 bis 1:5)
- (2) Gehölzerhalt entlang des bestehenden Bachlaufes sowie abschnittsweise vorhandener Uferbefestigung (Stützmauern aus Muschelkalk auf Wegseite); Versetzen der in Abschnitten am Bachlauf vorhandenen Hochstaudenvegetation; Ansaat der neuen Bachufer mit geeigneter Saatgutmischung; punktuelle Anpflanzung der Bachufer mit Sträuchern und Bäumen (Schwarzerle, Traubenschorle, Esche).
- (3) Anlage einer unterschiedlich breiten Pufferzone an der Südseite des neuen Bachlaufes (Uferrandstreifen, Mindestbreite 3 m), durch Umwandlung von Acker in Extensivwiese; Ansaat mit Regiosaatgutmischung „Frischwiese“; Pflege durch 2malige Mahd pro Jahr und Entnahme des Mahdgutes; 1. Pflegeschnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli; kein Einsatz von Dünger und Bioziden

Die im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen zu entfernenden Gehölze, dürfen nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02. gerodet werden. Die Rodung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch die Gemeinde Euerbach zu unterhalten.

Sämtliche Maßnahmen müssen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem WWA Bad Kissingen abgestimmt werden. Für die Renaturierungsmaßnahmen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

Mit der Renaturierung ist nach dem Abschluss der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Südlich der B 303“ zu beginnen.

Details sowie die Abgrenzungen der Ausgleichsfläche, können den zeichnerischen und textlichen Bebauungsplanfestsetzungen entnommen werden (Buchstabe B, Ziffern 7.13 sowie 7.13.1 – 7.13.3).



3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

a) Eingriff

Negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge der Bauleitplanung ergeben sich vor allem durch:

- Flächenversiegelung
- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper

Auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen errechnet sich eine Realversiegelung von ca. 1,739 ha Fläche im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich. Es ist allerdings davon auszugehen, dass innerhalb des Erschließungsgebietes die überbaubaren Flächen nicht vollständig ausgeschöpft werden.

b) Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Minimierung bzw. Vermeidung des bauleitplanerischen Eingriffes bei.

Für die Planflächen wurden öffentliche und private Pflanzbindungen festgelegt, die die Gebäudekubaturen kaschieren und für eine Durchgrünung der Bauflächen sorgen.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsbedarf, wird durch die Weiterführung bereits begonnener Renaturierungsmaßnahmen am „Obbacher Mühlbach“, kompensiert. Hierdurch entstehen neue Lebensraumstrukturen für zahlreiche Tiere, Amphibien, Insekten und Pflanzen. Der komplette Ausgleichsbedarf kann dort bereitgestellt werden.

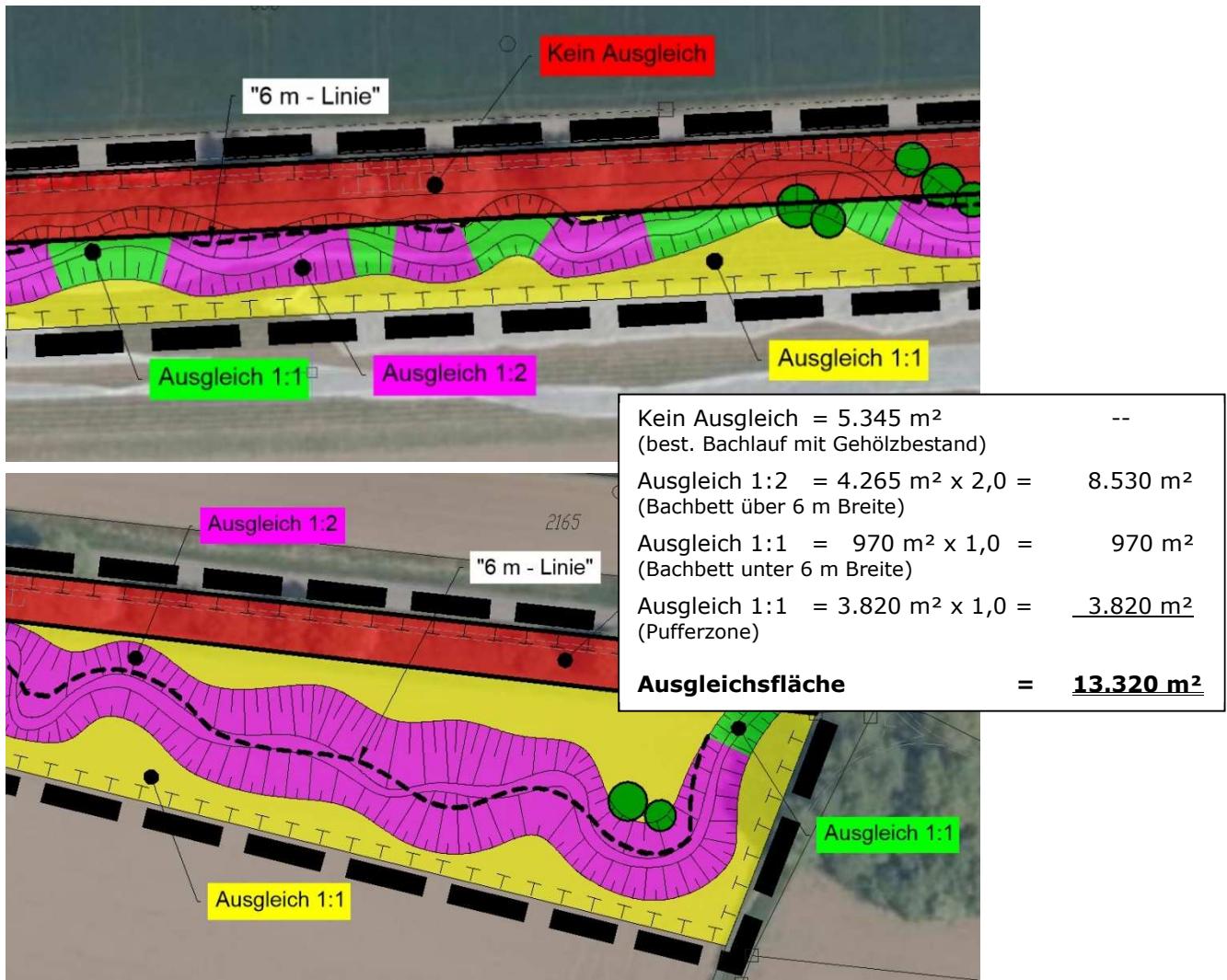
c) Flächennachweis

Die anrechenbaren Ausgleichsfaktoren wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind abhängig vom Ausgangszustand der gewählten Fläche (hier Acker) und der neuen Bachbettbreite.

Die als Teil der Ausgleichsfläche einbezogenen Grundstücke des bestehenden Bachlaufes sowie der zu erhaltende, bachbegleitende Gehölzstreifen (Fl.Nr. 503/2, 670/2 (Gem. Obbach), 479 (Gem. Euerbach); zusammen 5.345 m²), stellen keinen anrechenbaren Ausgleich dar.

Damit stehen aus dem gesamten plangemäßen Umgriff der ausgewiesenen Ausgleichsfläche, noch ca. **9.055 m²** aus den Ackergrundstücken Fl.Nr. 670/1, 2150 (Gem. Obbach), 2149 (Gem. Euerbach) zur Verfügung, die im Sinne der Eingriffsregelung grundsätzlich aufwertbar sind, und somit zur Kompensation des Eingriffes herangezogen werden können (14.400 – 5.345 m²).

Ab einer Bachbettbreite von durchschnittlich 6 m ist ein Ausgleich mit dem Faktor 2,0 möglich. Der Rest der Ausgleichsfläche (Bachbett unter 6 m Breite, Pufferstreifen) wird mit einem Ausgleichsfaktor von 1,0 bewertet.



Planauszüge aus Ermittlung der anrechenbaren Ausgleichsfläche auf Basis der zeichnerischen Darstellungen²⁰

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichsfläche	
		Faktor	anrechenbare Fläche
Bachbett größer 6 m Breite	4.265 m ²	2,0	8.530 m²
Bachbett kleiner 6 m Breite sowie Pufferzone	4.790 m ²	1,0	4.790 m²
Gesamt	9.055 m²		13.320 m²
Ausgleichsbedarf			10.190 m ²
Differenz		+	3.130 m ²

Somit wird der Kompensationsbedarf vollständig erbracht. Der ermittelte Flächenüberschuss kann für andere Planungen der Gemeinde Euerbach als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

d) Fazit

Die Auswirkungen auf Klima-, Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf lokale Beeinträchtigungen.

²⁰ Quelle: Bautechnik-Kirchner



Lokalklimatische Auswirkungen werden durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort kompensiert. Durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Bauflächen und die Ausgleichsfläche am „Obbacher Mühlbach“, wird den Veränderungen im Naturgefüge begegnet.

4 HINWEISE

4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im öffentlichen Bereich sowie der Gestaltung der Ausgleichsflächen (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden von der Gemeinde Euerbach erbracht.

Die Ausgleichspflicht der Gemeinde umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotoptfunktionen erforderlichen Pflegemaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Schweinfurt oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Für die Einleitung des Regenwassers in den Euerbach und die Renaturierungsmaßnahme am Obbacher Bach (Ausgleichsmaßnahme), wird rechtzeitig vor Baubeginn die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt eingeholt.

Die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

4.3 Straßenbauliche Belange

Entlang der Bundesstraße B 303 gilt ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen), in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Flächen (Anbauverbotszone)²¹. Ausgenommen sind Einfriedungen. Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße wurde, basierend auf der Kreisverkehrsplanung, im Bebauungsplan dargestellt (sh. Buchstabe B, Ziffer 8.5 des Bebauungsplanentwurfes).

Parkplätze müssen mindestens 10 m vom Fahrbahnrand der B 303 entfernt sein. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße.

²¹ Art. 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)



4.4 Denkmalpflegerische Belange

Die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Im Zuge von Erdbaumaßnahmen aufgefondene Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DschG der Mitteilungspflicht (sh. Buchstabe C, Ziffer 13 des Bebauungsplanentwurfes). Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter von Bauarbeiten, sind schriftlich hierauf hinzuweisen.

4.5 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB²², für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelaßigungen des Plangebietes, durch die übliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen.

Die Entsorgung der Schmutz- und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet, ist über eine Leitungsverlegung in den südlich des Geltungsbereiches verlaufenden landwirtschaftlichen Feldwegen vorgesehen (sh. Planausschnitt Entwässerungsschema). Die beanspruchten Wege müssen nach den tiefbautechnischen Arbeiten wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Die im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden, werden den heimischen Landwirten für Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (sh. hierzu Buchstabe C, Ziffer 16 des Bebauungsplanes).

4.6 Immissionsschutz

Die Betroffenheit immissionsschutzrechtlicher Belange (Lärmschutz), wurde vorgeprüft. Die daraus ableitbaren Planungserfordernisse wurden soweit als möglich bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplanes integriert.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden diese durch eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung konkretisiert. Zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes „Zauser“, wurden für die SO- und GE/b-Flächen des Bebauungsplanes maximal zulässige Schallemissionskontingente ermittelt. Dabei wurde die Lärmvorbelastung durch vorhandene Betriebe im nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Niederwerrner Weg II“ und die Verkehrslärmsituation mit betrachtet.

Das gutachterliche Ergebnis zeigt auf, dass die errechneten Emissionskontingente tagsüber, nur auf den Teilflächen des GE/b₂ einen im Rahmen gewerblicher Nutzungen uneingeschränkten Betrieb zulassen. Im gesamten restlichen Plangebiet sind die zulässigen Nutzungen während der Tag- und Nachtzeit deutlich beschränkt. Ein nächtlicher Lieferverkehr ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Für ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen im Gewerbegebiet, müssen in Straßennähe zur B 303 zusätzliche bauliche Schutzmaßnahmen ermittelt werden (z.B. Schallschutzfenster o.ä.).

Die lärmschutztechnische Beurteilung und Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz, wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und

²² Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB), vom 20. September 1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016



entsprechend in den Bebauungsplan integriert (sh. Buchstabe B, Ziffern 1.3 – 1.3.2 der Bebauungsplanfestsetzungen). Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ und wurden den Unterlagen beigefügt.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung erfüllt. Die Nachweise zur Einhaltung der Festsetzungen, sind mit dem Bauantrag oder rechtzeitig vor Baubeginn zu erbringen.

4.7 Artenschutzrechtliche Eingriffe und Ersatzmaßnahmen

Für das Planungsgebiet wurde bereits im Vorfeld, im Oktober 2016, eine Untersuchung zum speziellen Artenschutz (saP) durch das Büro Fabion GbR, Würzburg, durchgeführt. Insbesondere werden artenschutzrechtliche Belange durch das Vorkommen des Feldhamsters sowie einiger Feldvogelarten berührt.

Bei einer Baufeldkontrolle im Sommer 2017, wurde ein Feldhamsterbau angetroffen, der sicher aktiv genutzt wurde. Zwei weitere Baue waren verlassen oder hatten einen unklaren Aktivitätsstatus.

Nach Beendigung der Winterruhe des Feldhamsters, wurden im Frühjahr 2018 die Baue erneut kontrolliert. Aktivitätsnachweise wurden dabei nicht mehr erbracht. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Planungserfordernisse, wurden im Rahmen von verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Ufr.) festgelegt.

Da mit der Erschließung und Bebauung des Gebietes, der Verlust von potentiellm Feldhamsterlebensraum einhergeht, war die Gemeinde Euerbach bereits frühzeitig bemüht, im Wege einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Baurecht auf den vorgesehenen Flächen zu schaffen.

Im Rahmen der sukzessive fortgeschriebenen saP, wurden folglich

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten
- und die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die aktuelle saP vom 29.06.2018, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ und wurde den Unterlagen beigefügt.

4.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Schonende Bauausführung

- Baufeldbeschränkung auf die nutzungsbedingte Fläche innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches
- Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Gebäuden
- Verwendung von insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche

- Vor Baubeginn fachgutachterliche Kontrolle des Bebauungsplangeltungsbereiches auf Feldhamsterbaue; ggf. fachgerechte Umsiedlung mit anschließender Schwarzbrache

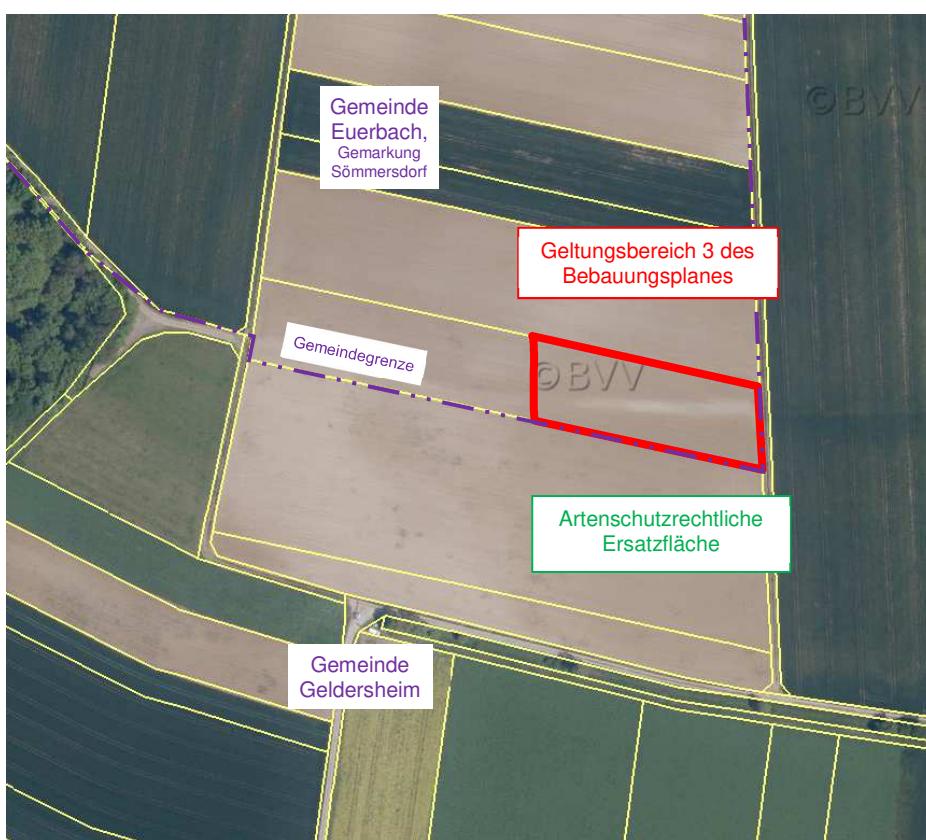


- Beseitigung der Vegetationsdecke oder Flächeninanspruchnahme ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln; alternativ fachgutachterliche Kontrolle auf Brutstätten feldbrütender Vögel mit anschließender Schwarzbrache

4.7.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Als Ersatzfläche für den durch den Bebauungsplan bedingten Lebensraumverlust für Feldhamster und Feldvögel, wird eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha benötigt. Ein Flächenanteil von ca. 0,434 ha wird im Ostteil eines Feldstückes der Gemarkung Sömmersdorf, an der Gemeindegrenze zu Geldersheim festgesetzt.

- **Geltungsbereich 3, artenschutzrechtliche Ersatzfläche (teilweise), Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 495/1 (Gemarkung Sömmersdorf), Größe 0,434 ha**



Luftbild mit Parzellarkarte²³

Der Restbedarf wird über Teile der unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 4856 und 4856/1 der Gemarkung Geldersheim kompensiert.

Einzelmaßnahmen:

- (1) Streifenförmiger Mischanbau von Blühstreifen/Luzerne/Getreide gem. Bewirtschaftungskonzept
 - (2) Monitoring nach zwei, fünf und acht Jahren
- Details sh. saP (Anlage Bebauungsplan)

²³ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



4.7.3 Zusammenfassung

Gemäß dem gutachterlichen Fazit, kann durch die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung der Ersatzfläche, eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldhamstervorkommen ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht liegen die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG vor.

Die Gemeinde sieht zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses gegeben, die im Plangebiet „Südlich der B 303“ vorgesehenen Nutzungen zu realisieren. Aufgrund der überdurchschnittlich guten, überörtlichen Anbindung nach Fertigstellung der A 71, hat die Attraktivität des Standortes Euerbach deutlich zugenommen. In Folge dessen haben sich mehrere Betriebe um eine Ansiedlung im geplanten Gewerbegebiet beworben. Neben der Schaffung weiterer Arbeitsplätze hat ein Vollsortimenter Interesse bekundet, sodass die Sicherung der örtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes verbessert und sichergestellt wird. Weiterhin ist festzustellen, dass aufgrund gegebener Verhältnisse hinsichtlich vorhandener (B 303, Autobahn) und geplanter (Kreisverkehrsanlage B 303) Verkehrswege, alternative Standorte für das Planvorhaben ausscheiden. Der vorhandene Korridor zwischen Planungsgebiet und A 71 wird durch das Bebauungsplangebiet nur geringfügig verengt, so dass hier auch weiterhin von einer durchgehenden Besiedlung durch Feldhamster ausgegangen werden kann.

Durch die Ersatzmaßnahmen im gleichen Teilverkommen, wird der Verlust des potentiellen Feldhamsterlebensraumes kompensiert. Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Teilverkommens wird somit vermieden. Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Von den Schutzmaßnahmen für den Feldhamster profitieren auch die betroffenen Feldvogelarten.

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG

5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 UVPG²⁴ ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für den im Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, und der eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² vorsieht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG sieht im Weiteren für Außenbereichsbebauungspläne zum Bau eines Städtebauprojekts oder für sonstige bauliche Anlagen, mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ebenfalls eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor.

Prüfung der Schwellenwerte

Aus den Bebauungsplanfestsetzungen errechnet sich für das SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel eine Geschossfläche von 3.454 m² (Grundstücksfläche x GFZ), wodurch das Kriterium für die Vorprüfung erfüllt ist.

Durch den Bebauungsplan kann im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO, eine Grundfläche von

²⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017



16.935 m² überbaut werden (Grundstücksfläche x GRZ). Der Schwellenwert wird somit nicht erreicht.

Ein Vorprüfungserfordernis im Sinne des § 3c UVPG, besteht somit lediglich für die Sondergebietsfläche Einzelhandel des vorliegenden Bebauungsplangeltungsbereiches.

Die Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter durch den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet vorliegen, erfolgt im Rahmen des nachstehenden Umweltberichtes.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Euerbach beabsichtigt am westlichen Ortsrand die Bereitstellung von neuen Siedlungsflächen zur Einzelhandel- und Gewerbeentwicklung.

Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ sowie die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach notwendig. Die Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Planungsziel ist die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll – auf Basis der städtebaulich erforderlichen Regelungen – ein für Gewerbetreibende attraktiver Standort realisiert und die Nahversorgung der Einwohner mit Waren des alltäglichen Bedarfes gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Einschränkungen für die bauliche Entwicklung ergeben sich aus Gründen des Immissions-, Natur- und Artenschutzes sowie durch bestehende Versorgungsanlagen. Die artenschutzrechtlichen Belange sowie die Belange des Schallimmissionsschutzes, wurden durch Fachbeiträge geprüft. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Baugebietes, am „Obbacher Mühlbach“ kompensiert. Für den Verlust von Feldhamster- und Feldvögellebensraum, wird eine geeignete Ersatzfläche im Bereich der Gemeindegrenze zu Geldersheim bereitgestellt.

Der Eingriffsgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,217 ha (Geltungsbereich 1). Als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche werden ca. 1,44 ha (Geltungsbereich 2) für Renaturierungsmaßnahmen herangezogen. Für den Artenschutz müssen zusätzlich ca. 1,615 ha Ackerfläche hamsterfreundlich bewirtschaftet werden (anteilig Geltungsbereich 3 und Gemeindegebiet



Geldersheim).

Art und Umfang der Gesamtplanung werden charakterisiert durch:

- Ein 8.590 m² großes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, zur Verwirklichung eines Einzelhandelsprojekts mit zugehörigen Kundenstellplätzen. Hierfür wird Ackerland überplant. Zulässig sind I-geschossige Baukörper bis max. 12 m Firsthöhe. Als Grundflächenzahl wurde 0,8 festgesetzt.
- Etwa 14.325 m² Fläche für abgestuftes Gewerbegebiet für nicht störende Gewerbebetriebe, unter Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Möglich ist eine max. II-geschossige Bauweise mit Firsthöhen von max. 12 m. Grundflächenzahl 0,6; überplant wird ebenfalls Ackerland.
- Öffentlicher Grünstreifen (Anbauverbotszone) entlang der Bundesstraße B 303 (680 m²). Ziel ist die Fortführung der öffentlichen Randeingrünung aus den Gewerbeflächen „Am Niederwerrner Weg“, zur Minimierung des Eingriffs.
- Neuanlage einer unterschiedlich breiten Randeingrünung mit landschaftlichen Strauchhecken, Einzelsträuchern und Apfelbaum auf Extensivwiese (Flächengröße 6.010 m²) am Westrand des Baugebietes (Ausgleichsfläche); Beschränkung der Endwuchshöhen durch Festsetzung aufgrund tangierter 110-kV-Freileitung. Ziel ist die Eingrünung und raumoptische Trennung der gewerblichen Flächen vom Ortsrand sowie die Minimierung des bauleitplanerisch verursachten Eingriffs.
- Gebietsabhängige grünordnerische Gestaltung des Plangebietes, mit spezifischen Vorgaben für Baum- und Heckenpflanzgebote, Ansaaten und sonstige Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich.
- Festsetzungen für nutzungsspezifische Lärmvorsorgemaßnahmen gemäß integrierten schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen (Emissionskontingente für SO- und GE/b-Gebiet, Anordnung der Gebäude, Schallschutz für straßennahe Betriebswohnungen).
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, inkl. Ausgleichsfläche (14.400 m²), zur Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffes in Natur- und Landschaft (Eingriffsregelung); Geltungsbereich 2, ca. 2 km nordwestlich der Eingriffsfläche (= Baugebiet, Geltungsbereich 1).
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen für Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzfläche (anteilig 4.340 m² im Gemeindegebiet Euerbach, Geltungsbereich 3; anteilig 11.810 m² im Gemeindegebiet Geldersheim) gemäß integriertem Fachgutachten (saP), zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Wahrung des Erhaltungszustandes bedrohter Arten (Feldhamster, Feldvögel); ca. 3,5 km südwestlich der Eingriffsfläche.
- Festsetzungen zur Sicherung des Betriebes und des Bestandes für vorhandene 110 kV-Freileitung, Ferngasleitung und Fernwasserleitung.



Übersicht der derzeitigen Realflächen der Geltungsbereiche 1 – 3 in ha:

Nettobaufläche	ca. 2,296 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,188 ha
Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrünflächen	ca. 0,733 ha
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2)	ca. 1,440 ha
Artenschutzrechtliche Ersatzfläche (Geltungsbereich 3)	ca. 0,434 ha
Gesamtfläche Geltungsbereiche 1 - 3	ca. 5,091 ha

6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach.

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)²⁵

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, in allen Gemeinden ausgewiesen werden. Die Flächenausweisung muss dabei auf städtebaulich integrierten Standorten erfolgen. Die Einwohnerzahlen sollen durch ausreichende Arbeitsplatzangebote gesichert werden.

Agglomerationen, die zur Behandlung als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP führen, sind unzulässig.

Im Plangebiet müssen im Rahmen der Bauleitplanung deshalb geeignete Festsetzungen getroffen werden, die das Entstehen einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration ausschließen.

Den Grundsätzen und Zielsetzungen des LEP wird durch das städtebauliche Vorhaben der Gemeinde Euerbach nicht widersprochen.

Für die Einzelhandelsnutzung liegen die übergeordneten Standortvoraussetzungen vor. Nördlich des Plangebietes erstrecken sich bereits großzügige Gewerbegebiete, die auf Basis ihrer günstigen Lage einen attraktiven Standort für zahlreiche Dienstleister darstellen. Einzelhandelsagglomerationen werden durch die verbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen unterbunden.

➤ Regionalplan Region Main-Rhön (3)²⁶

Die Gemeinde Euerbach ist im Regionalplan Main-Rhön der äußeren Verdichtungszone der Industriestadt Schweinfurt (Oberzentrum) zugeordnet. Gemäß den Grundlagen zur regionalen Entwicklung, soll die Leistungsfähigkeit des Verdichtungsraums Schweinfurt gesichert und weiter ausgebaut werden.

➤ Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes, nur für eine Teilfläche mit den Darstellungen überein (gewerbliche Bauflächen, Landschaftsteile mit Eignung für Naturschutzmaßnahmen). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Grünordnung sowie

²⁵ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 - Teilstudie LEP vom 21. Februar 2018

²⁶ Regionalplan Main-Rhön (3) des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön vom 24. Januar 2008



der Eingriffsregelung, orientieren sich an den Planungszielen der in den Flächen-nutzungsplan integrierten Landschaftsplanung.

Zur Sicherstellung des Entwicklungsgebotes des BauGB, wurde im Parallelverfah-ren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach durchgeführt.

➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Na-tur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

➤ **Artenschutz**

Aufgrund der festgestellten Nachweise im Plangebiet und der für Feldhamster sehr günstigen Bodenverhältnisse, handelt es bei dem Plangebiet um Lebensraum dieser europarechtlich geschützten Tierart. Des Weiteren ist Lebensraum verschiedener Feldvogelarten betroffen, für die gemäß § 15 BNatSchG Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote gelten. Auf Basis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prü-fung, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die im Rahmen der Bauleitplanung bzw. bei der Verwirklichung des Plangebietes realisiert bzw. beachtet werden müssen. Für den Lebensraumverlust wird eine Ersatzfläche au-ßerhalb des Baugebietes bereitgestellt. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

➤ **Immissionsschutz**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine be-stimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, einander so zuzuordnen, dass u.a. schäd-liche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit als möglich vermieden werden. Insbesondere der Lärmschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die auf dieser Basis notwendigen Planungserfordernisse wurden durch ein Fachgutachten ermittelt. Den dabei festgestellten Lärmbeeinträchtigungen wird durch geeignete Bebauungsplanfestsetzungen begegnet. Die schallimmissions-schutztechnischen Untersuchungen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungspla-nes.



6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Für die Bestandserhebungen im Zuge des Artenschutzes, wurde das Untersuchungsgebiet ausgedehnt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezuglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- LEP Bayern
- Regionalplan Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach
- Denkmalliste
- Amtliche Biotoptkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten

Das Baugelände wurde bereits vermessen. Die im Planentwurf dargestellten Höhenschichtlinien basieren auf den erfassten Vermessungsdaten. Detailkenntnisse wurden im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen mit Fotodokumentation erlangt. Relevante weitergehende Informationen, wurden den bislang vorgetragenen Informationen im Rahmen verschiedener Vorabstimmungen bzw. im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen. Für die Beurteilungen und Festsetzungen zum Artenschutz, wurde der Fachbeitrag zur saP herangezogen. Dieser wurde sukzessive ergänzt. Bezuglich der zu erwartenden Lärmauswirkungen, wurden schalltechnische Untersuchungen angestellt, deren Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden. Für die Kreisverkehrsplanung am Planstandort, wurde ein Bodengutachten erstellt, dem grundsätzliche Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser entnommen wurden. Aufgrund von Bodendenkmalverdacht wurden fachlich begleitete Oberbodensorbodenuntersuchungen durchgeführt.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Das Bebauungsgebiet „Südl. der B 303“ wird ausschließlich von landwirtschaftlicher Nutzung überprägt. Landschaftsprägende Gehölzstrukturen fehlen vollständig. Vorbelastungen ergeben sich durch die Freileitung, die Bundesstraße B 303, die nahe Autobahn A 71 sowie durch die Intensivbewirtschaftung der Ackerflächen. Somit stellt sich ein Planraum mit nur sehr geringer Erholungseignung dar.

Das Plangebiet ist durch die Topographie und die vorgelagerte Bebauung bzw. straßenbauliche Infrastruktur, nur mäßig weiträumig einsehbar.

Alle künftigen Nutzungen sind mit Lärmemissionen verbunden, die zu negativen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft führen können. Diesen wird durch Festsetzung verschiedener Lärmvorsorgemaßnahmen begegnet.



Mit periodischen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen.

Die visuelle Beeinträchtigung des Planraumes durch die Baukörper Einzelhandel sowie Gewerbe, werden durch verbindliche öffentliche und private Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnungsplanung reduziert.

Die vom Betreiber der 110-kV-Freileitung mitgeteilten Schutzabstände von 21 bzw. 23 m werden eingehalten. Das Sicherheitsmerkblatt ist der Begründung angefügt, und bei den öffentlichen und privaten Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zwingend zu beachten. Dies gilt vor allem für den Fall, dass ggf. ein Rückschnitt der Gehölze im Bereich der Leitungsschutzzone erfolgen muss. Somit ist gewährleistet, dass im „Einwirkungsbereich von Orten, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte der magnetischen Flussdichte, oder Wirkungen wie Funkenentladungen zwischen Personen und leitfähigen Objekten, die zu erheblichen Belästigungen oder Schäden führen können, vermieden werden“ (vgl. 26. BImSchV²⁷).

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, ist nach aktuellem Kenntnisstand mithilfe der planerischen Vorgaben realisierbar. Durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dies gewährleistet.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang der Begründung) dokumentiert. Im erweiterten Planungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL festgestellt. Vorkommen sind auf Grund der natürlichen Biotopausstattung auszuschließen. Die potentielle natürliche Vegetation wird von den Arten des typischen Waldmeister-Buchenwaldes²⁸ gebildet.

Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger, Pestizide).

Beim Plangebiet handelt sich um potenziellen Lebensraum des europarechtlich geschützten Feldhamsters und von Vogelarten der offenen Feldflur. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die Bestandteil der Bebauungsplanung ist.

Den Beeinträchtigungen des Lebensraumes wird durch geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen begegnet, die verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldhamstervorkommen, wird mittels Aufwertung einer geeigneten Ersatzfläche durch feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung verhindert. Von dieser Maßnahme profitieren auch die betroffenen Vogelarten der offenen Feldflur. Der Standort sowie der räumliche Umfang wurden fachgutachterlich geprüft. Die artenschutzrechtliche Ersatzfläche wurde in den Bebauungsplan integriert und diesem zugeordnet. Auf den Fachbeitrag und die Bebauungsplanfestsetzungen unter Buchstabe

²⁷ Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2013

²⁸ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)



B, Ziffer 7.14 – 7.14.2 wird verwiesen.

Durch die neuen Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Freiflächen, sowie die in der Ausgleichsfläche am „Obbacher Mühlbach“ angestrebte Biotopentwicklung, wird begrenzter und linearer Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Angesichts der Bestandssituation, bedeutet dies sukzessive eine Verbesserung des Lebensraumangebotes für Tiere und Pflanzen.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, ist somit aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen realisierbar.

⇒ **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen nicht. Nachhaltig negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere (Arten), wird durch spezielle Artenschutzmaßnahmen begegnet.**

6.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand von Euerbach. Auch hier sind durch die verkehrliche und gewerbliche Nutzung bereits Vorbelastungen vorhanden. Mit der Nutzungsaufnahme im Baugebiet wird sich die Schadstoffbelastung des Schutzgutes Luft, vornehmlich infolge der Abgase aus der erhöhten Verkehrs frequenzierung, erhöhen. Die zulässige gewerbliche Nutzung kann betriebsabhängig zu weiteren Belastungen führen.

In Anbetracht der Gebietsgröße und Vorbelastungen des Plangebietes, ist jedoch nicht mit einer Veränderung des Kleinklimas im Planbereich zu rechnen. Durch die festgesetzte Eingrünung im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen, erfolgt punktuell eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit sowie eine vermehrte Sauerstoffproduktion und Staubbindung. Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft, ist eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes möglich.

⇒ **keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch bzw. für die neuen Baugebiete flächen, aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen**

6.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehr, Landwirtschaft und Gewerbe geprägten Bereich. Landschaftlich wertvolle Blickbeziehungen existieren nicht. Gehölzstrukturen sind nur in den Gärten und nördlich der Bundesstraße B 303, im Bereich der dort ausgewiesenen Gewerbeflächen vorhanden.

Der Neubaubereich, mit seiner fehlenden landschaftlichen Ausstattung und der landwirtschaftlichen Intensivnutzung, ist bezüglich seiner Bedeutung/Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild, insgesamt als gering einzustufen.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Durch die Umsetzung verschiedener Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des künftigen Baugebietes, kann insgesamt eine Steigerung der landschafts optischen Wirkung erreicht werden. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze, sorgen für eine adäquate Eingrünung der Bauflächen. Im Vergleich mit der bestehenden Situation (ausgeräumte Feldflur), geht insgesamt eine Verbesserung einher.



⇒ **keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes**

6.2.6 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich erstreckt sich komplett auf Ackerflächen (Getreide, Raps, Mais, Kleegras/Luzerne). Das Gebiet gehört zu einem ausgedehnten Löß- und Lößlehmgebiet, das sich zwischen dem Euerbach und der Wern erstreckt. Dabei handelt es sich um Lehmige Lößböden mit guten landwirtschaftlichen Bodenwerten. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt.

Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens.

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der jedoch durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird den negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden begegnet. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

⇒ **Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden. Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen.**

6.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Gräben oder Bäche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Baubereich gehört zum Einzugsgebiet des Mains. Die Vorflut am Planstandort stellt der ca. 400 m südlich verlaufende Euerbach dar, welcher seine Wässer der Wern zuführt.

Grundwasser

Gemäß Bodengutachten ist geschlossenes Grundwasser erst in den tiefer liegenden Gesteinen des Muschelkalkes zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand wird auf > 10 m eingeschätzt.

Die Böden sind im Allgemeinen ausreichend wasserdurchlässig, um anfallendes Niederschlagswasser versickern zu lassen, bilden jedoch keine eigenständigen Grundwasservorkommen aus.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Verkehrsflächen erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird.

Eine Minimierung der Auswirkungen erfolgt bei Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für die Freiflächen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

Positiv wirkt sich die Wahl des Entwässerungssystems aus. Regenrückhaltung und Ableitungsdrosselung, tragen zum Schutz des Vorfluters bei.

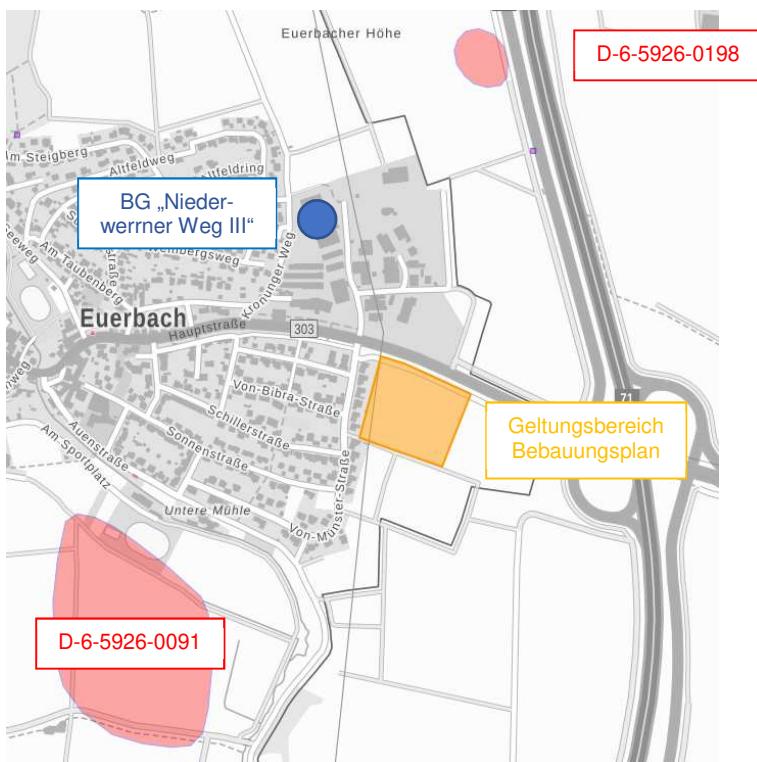
⇒ keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser

6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im vorliegenden Plangebiet nicht kartiert.

In ca. 450 m bzw. 570 m Entfernung befinden sich die Bodendenkmäler D-6-5926-0091 (Siedlung des Mittelneolithikums) und D-6-5926-0198 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung)²⁹. Gemäß einem Hinweis des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, wurden bei der Erschließung des ca. 250 m entfernten Baugebietes „Am Niederwerrner Weg III“, linearbandkeramische Siedlungsreste aufgedeckt.



Übersichtskarte Bodendenkmale

Vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde das Plangebiet „Südlich der B 303“ deshalb als Verdachtsfläche für Bodendenkmale eingestuft.

Aus Gründen der Planungssicherheit wurden in Zusammenarbeit mit dem BLfD und der Unteren Denkmalschutzbehörde am 08.10.2018 Oberbodensondagen durchgeführt, um das Vorhandensein archäologisch relevanter Substanz zu erkunden. Hinweise auf Bodendenkmale wurden nicht festgestellt, sodass mit Schreiben vom 09.10.2018 von der Denkmalschutzbehörde die Freigabe für die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes „Südlich der B 303“ erteilt wurde.

Bei der Bauausführung muss dennoch explizit auf Bodenfunde geachtet werden. Bei Bedarf müssen die Bauarbeiten so lange ausgesetzt werden, bis qgf.

²⁹ Quelle: Bayer. Denkmal-Atlas, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege



erforderliche archäologischen Untersuchungen abgeschlossen wurden.

In den Bebauungsplan wurde gemäß BayDSchG, ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern aufgenommen.

⇒ **Aufgrund der archäologischen Voruntersuchungen ist das Auffinden von Bodendenkmalen im Plangebiet aktuell nicht zu erwarten. Im Falle von dennoch zu Tage tretenden Bodenfunden, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen (Meldepflicht, ggf. Grabarbeiten). Einer negativen Beeinträchtigung des Schutzwertes Kultur- und sonstige Sachgüter wird damit begegnet.**

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen sowie Lebensräume geschützter Tierarten verloren.

Zur Kompensation der Eingriffe ist eine ausgewogene Handlungsweise über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die Agrarnutzung mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität erhalten wird, ergeben sich für die Flächen kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand. Allerdings könnte der Lebensraumverlust für den Feldhamster sowie einige Feldvogelarten vermieden werden.

6.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgut Mensch:

- Festsetzungen zur Lärmvorsorge für gesunde Wohnverhältnisse im Ortsbereich und im Baugebiet

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Partielle Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Gehölzen
- Festsetzung von Trenn- und Abstandsgrünflächen mit biotopnaher Entwicklung, als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinstlebewesen
- Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche und schonende Bauausführung

Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze etc., zur Reduktion des erhöhten Wasserabflusses
- Regenrückhaltung und gedrosselte Einleitung von Regenwasser in Vorflut



Schutzwert Boden:

- Grünordnerische Planung verschiedener Grünzonen in den Randbereichen, als Voraussetzung für den Erhalt offener, vegetationsbedeckter Böden
- Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung unbebauter Bereiche

Schutzwert Klima/Luft:

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

Schutzwert Orts- und Landschaftsbild:

- Anreicherung des öffentlichen und privaten Raumes mit Großgrün, zur Verbesserung des Straßenbildes und der Fernwirkung der Bauflächen
- Landschaftlich wirkungsvolle Trenngrünfläche zur Wohnbebauung

Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung (Bodendenkmale)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die Realisierung des Entwicklungsgebietes „Südlich der B 303“ nimmt eine eingriffs-pflichtige Fläche von 2,548 ha in Anspruch. Der Eingriff wurde gemäß der in Bayern einschlägigen Eingriffsregelung im Rahmen von Bauleitplanungen ermittelt.

Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis wird, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, außerhalb des Plangebietes, am „Obbacher Mühlbach“ kompensiert.

Die Ermittlung des Eingriffes sowie der Flächennachweis, ist Ziffer 3 der Begründung zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Ersatzfläche

Mit der Erschließung des Plangebietes gehen ca. 3,218 ha Ackerfläche als Lebensraum für den Feldhamster sowie für Feldvögel verloren. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie eine Ersatzfläche ausgewählt. Dadurch können Verbotstatbestände gem. BNatSchG verhindert und eine kontinuierliche ökologische Funktionalität gesichert werden. Die dauerhafte feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung der ausgewiesenen Ersatzfläche, sorgt für die Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten.

Die Einzelheiten können der saP entnommen werden, die Bestandteil und Anlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Alternativen zum Standort scheiden aus, da die sonstigen Gewerbe-flächen des wirksamen Flächennutzungsplanes bereits belegt sind. Letztlich wird mit dem Neubau der Kreisverkehrsanlage eine geeignete Anbindung an den überörtlichen Verkehr geschaffen, der die gesamte Gewerbenutzung am Ortsrand von Euerbach weiter verbessert und die Gewerbeflächen noch attraktiver für Investoren macht, wie die Nachfrage zur vorliegenden Bauleitplanung eindrucksvoll bestätigt. Ebenso ist der Einzelhandelsstandort, aufgrund der gegebenen spezifischen Standortvoraussetzungen an dieser Stelle, als ideal zu betrachten. Aus regional- bzw. landesplanerischer Sicht wurde dieser positiv bewertet.



6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen. Bei der Durchführung sämtlicher Maßnahmen, sind die zeichnerischen und textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes und der Begründung, sowie die zugehörigen Fachgutachten zum Schallimmissionsschutz und zum Artenschutz zu beachten. Alle natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Diese ist dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen. Die artenschutzrechtliche Ersatzfläche ist zusätzlich einer regelmäßigen Kontrolle auf Feldhamsterbaudichte zu unterziehen (sh. saP).

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Pflanzgebote und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden.

Bei der Baueingabe sind die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zu prüfen und die erforderlichen Nachweise (Einhaltung der Lärmkontingente) zu führen.

Die Einhaltung der Bestimmungen zum Bodendenkmalschutz ist besonders zu überwachen (Hinweis auf Meldepflicht für Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie für Unternehmer und Leiter von Bauarbeiten).

6.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf insgesamt etwa 3,217 ha Fläche östlich des Euerbacher Wohngebietes „Zauer“, ist die Ausweisung von Sondergebiets- und Gewerbeflächen geplant, um die Gemeindeentwicklung voranzutreiben. Planungsziel ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe im Einzugsbereich der vorhandenen Gewerbegebiete „Am Niederwerrner Weg“. Die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die spezifischen Mindestregelungen für die nutzungsabhängige Realisierung der Gebäude und Anlagen. Bei der Realisierung der Betriebe und Anlagen, sind spezifische Anforderungen an den Schallimmissionsschutz zu erfüllen.

Als gemeinsame Anbindung an die Bundesstraße B 303, wird ein plangleicher Knotenpunkt mittels Kreisverkehrsanlage errichtet. Am Gebietsrand sind verschiedene Trenn- und Abstandsgrünflächen vorgesehen. Der bauleitplanerische Eingriff wird durch spezifische grünordnerische Maßnahmen minimiert. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen, werden am „Obbacher Mühlbach“ ausgewiesen (1,440 ha).



Der Betroffenheit von Feldhamster- und Feldvogellebensraum, wird auf Basis spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchungen, durch geeignete Festsetzungen beggegnet. Für die Arten wird an der Geldersheimer Gemeindegrenze ein insgesamt 1,615 ha großer Ersatzlebensraum zur Verfügung gestellt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG liegen vor.

Das Areal wurde archäologisch voruntersucht und für die Bebauung und Erschließung freigegeben.

Aus Gründen des Entwicklungsgebotes wird die 6. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, wird durch die in den Bebauungsplan integrierten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen.

Durch die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die Ausweisung einer Ersatzfläche, wird dem Lebensraumverlust geschützter Tierarten begegnet.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse 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.

Zusammengefasstes Ergebnis zur Vorprüfung des Einzelfalls für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:

Aus dem Gesamtbefund resultiert kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das vorgesehene großflächige Einzelhandelsprojekt. Die Konfliktanalyse zu den einzelnen Schutzgütern, wurde durch die vorstehenden Angaben mittels Gesamtbetrachtung der Bauleitplanung abgearbeitet. Eine Abschichtung des Einzelhandelsprojekts war nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Euerbach
Arthur Arnold, 1. Bürgermeister

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Sicherheitsmerkblatt Bayernwerk Netz GmbH

Bestandsplan / Bewertung Eingriff, M. 1 / 2000

ANLAGE BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume

(* = Straßenbaum)

Acer campestre - Feldahorn
* Acer campestre 'Elsrijk'
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
* Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
* Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
* Fraxinus excelsior 'Diversifolia'
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde
* Tilia cordata 'Greenspire' – Amerikanische Stadtlinde
* Tilia cordata 'Rancho'

Sträucher

Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenbüschchen
Laburnum vulgare – Goldregen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina – Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Samucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnus opulus - Gemeiner Schneeball

SICHERHEITS-MERKBLATT

Für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften [insbesondere BGV A1 (VBG 1) und BGV A3 (VBG 4)] sowie die DIN VDE-Bestimmungen (insbesondere DIN VDE 0105-100) zu beachten.

- 1) Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an elektrische Freileitungen zu vermeiden, müssen folgende Schutzabstände eingehalten werden.

Nennspannung	Schutzabstände mindestens:
1 000 V bis 110 000 V	3,0 m
über 110 000 V bis 220 000 V	4,0 m
über 220 000 V bis 380 000 V	5,0 m

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m.

Der Schutzabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Geräten oder Einrichtungen unterschritten werden.

Dabei ist zu berücksichtigen,

- dass durch Windeinwirkung die Seile der Leitung ausschwingen,
- dass Trag- und Lastaufnahmemittel ausschwingen,
- dass Anker- und Zugseile nicht in die Leitung fallen oder schnellen dürfen.

- 2) Im Leitungsbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und - hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u.ä. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk AG, 110-kV Freileitungen/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, zulässig.
- 3) Bauzäune in der Nähe von Leitungsmasten sind aus nicht leitendem Material (z.B. Holz oder kunststoffummanteltem Maschendraht) herzustellen. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine elektrisch leitende Verbindung zu Mastteilen bzw. zur Masterdungsanlage erdverlegte Bandeisen !) entsteht.

- 4) Sollte dennoch auf Baumaschinen, Fahrzeuge, Gerüste und dergleichen ein Stromüberschlag erfolgen, dürfen diese von Personen weder verlassen, noch vom Boden aus berührt werden.

Beim Verlassen der Baumaschine, des Fahrzeugs oder des Gerüstes und bei Annäherung von außen besteht LEBENSGEFAHR!

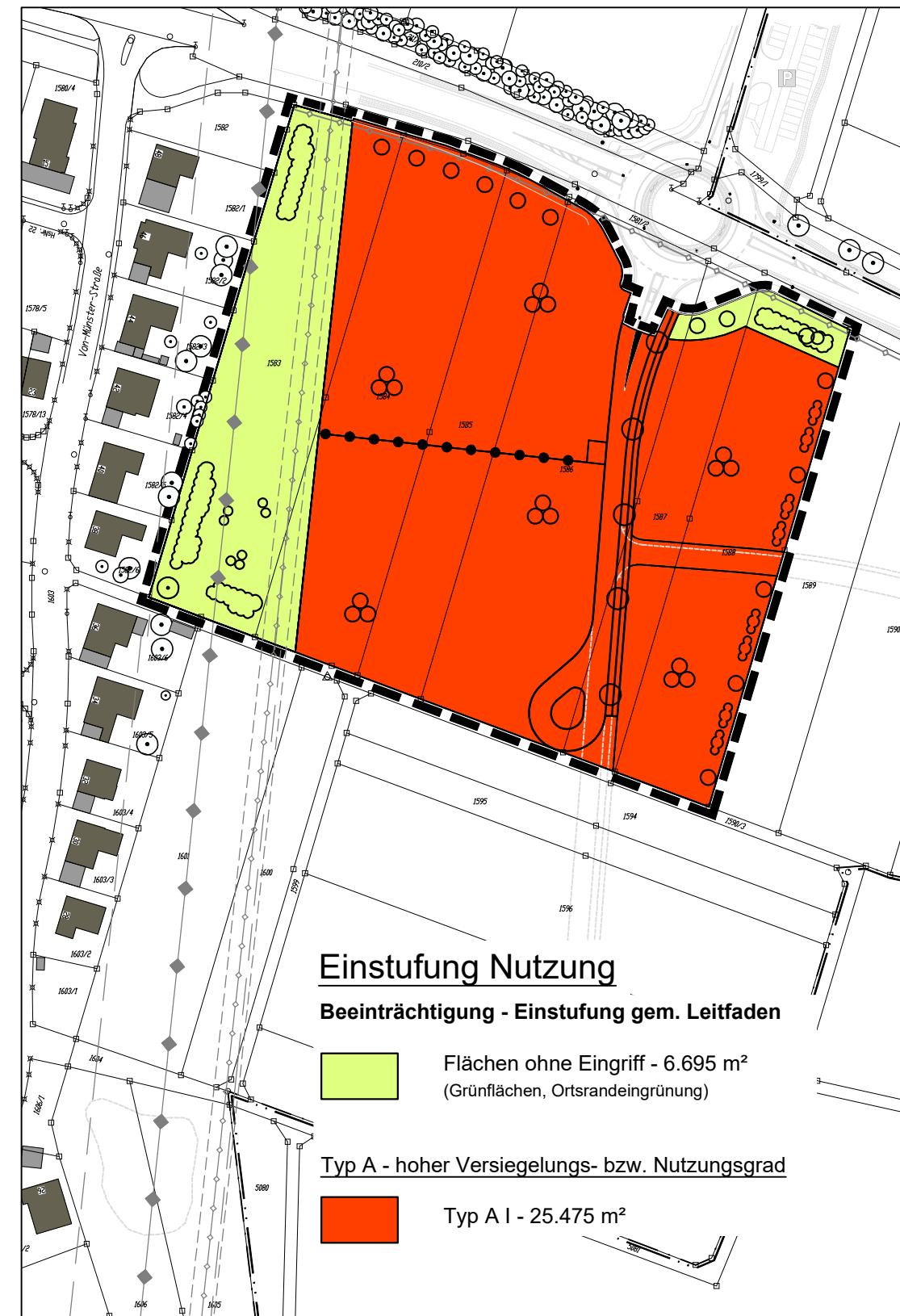
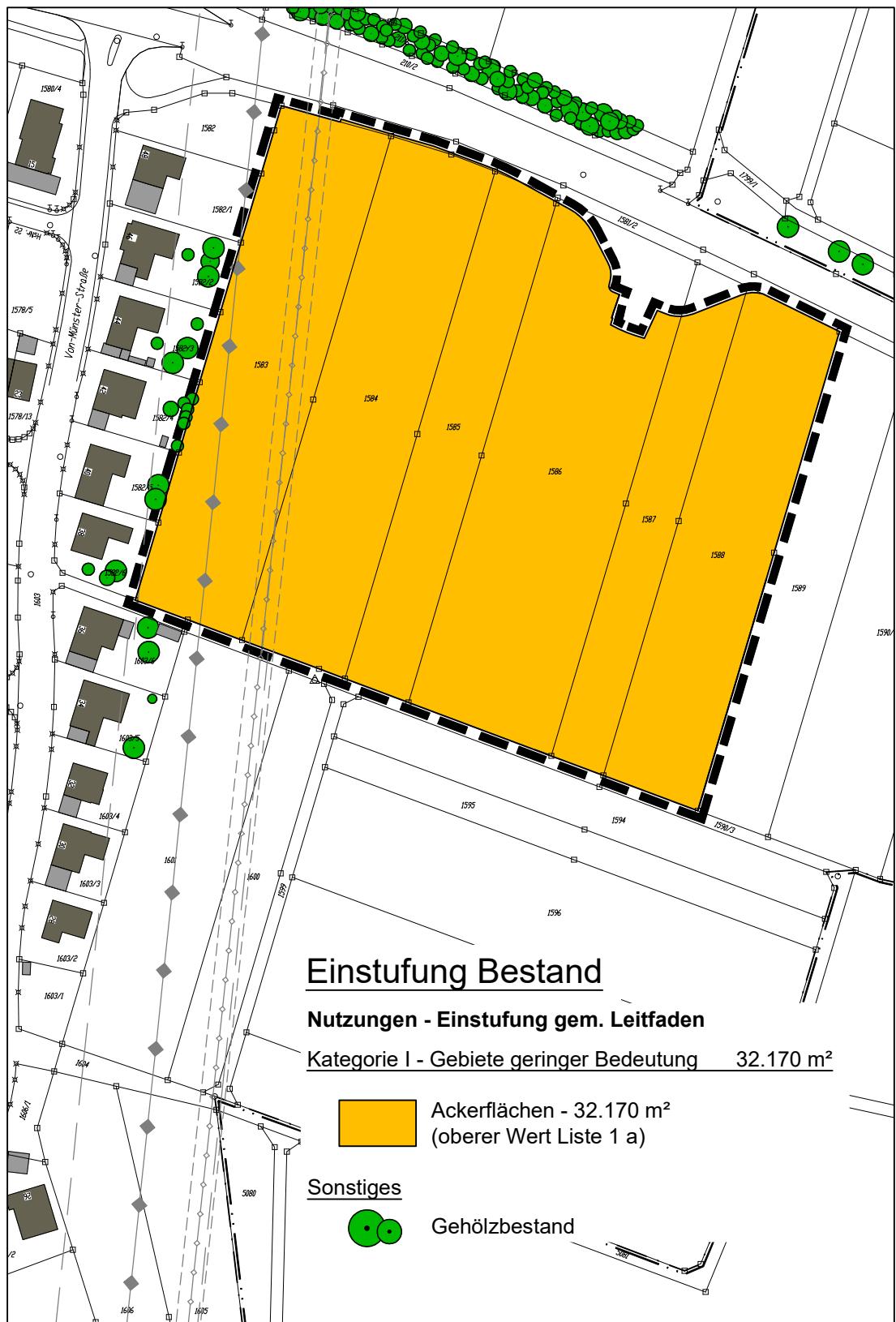
Baumaschinen, Fahrzeuge und Gerüste dürfen erst dann wieder verlassen oder vom Boden aus berührt werden, wenn die Abschaltung der Leitung sichergestellt bzw. der erforderliche Schutzabstand wieder hergestellt ist.

- 5) Im Bereich von elektrischen Freileitungen dürfen keine leicht brennbaren Stoffe gelagert werden.
- 6) Für weitere Auskünfte stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Bayernwerk Netz GmbH
110-kV Freileitungen/Kabel Bau/Dokumentation
Luitpoldstr. 51
96052 Bamberg

Tel: 0951- 82-42 21
Fax: 0951- 82-43 49

Gemeinde Euerbach
 Bebauungsplan "Südlich der B 303", GT. Euerbach
 Bestandsplan / Bewertung Eingriff

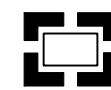


Typ A I, Faktorengrenze 0,3 - 0,6
 Einstufung gem. Liste 1 a: Ackerland
 = oberer Wert → gewählt 0,4

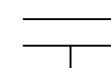
Ermittlung Ausgleichsbedarf:

	Eingriff	Ausgleich
Fläche A I	$25.475 \text{ m}^2 \times 0,4$	$= 10.190 \text{ m}^2$
Gesamt:	25.475 m²	10.190 m²

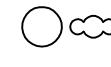
Planlegende



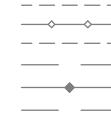
Geltungsbereich 1 des
 Bebauungsplanes
 - Gesamtfläche real 32.170 m^2



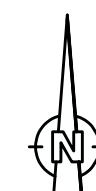
städtische Planung



grünordnerische Planung



best. Versorgungsleitungen mit
 Schutzstreifen
 - unter- / oberirdisch



**Bebauungsplan "Südlich der B 303",
 GT. Euerbach**

Bestandsaufnahme / Eingriffsbewertung

Auftraggeber
 Gemeinde Euerbach

Maßstab
 1 / 2000

Stand
 Juli 2018

Planfertiger

**Anlage
 Begründung**

Bautechnik + Kirchner
 Planungsbüro für Bauwesen
 Reichenbergstraße 20
 9774 Obernburg
 mail@bautechnik-kirchner.de
 www.bautechnik-kirchner.de