

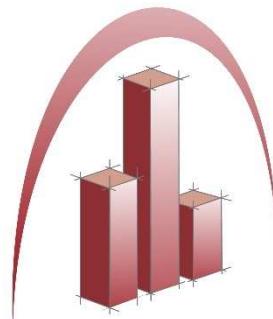


**BEBAUUNGSPLAN  
„SÜDLICH DER B 303“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
EUERBACH**

H  
E  
U  
E  
R  
B  
A  
C  
H

**ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



**• Bautechnik - Kirchner •**  
Planungsbüro für Bauwesen

**Aufgestellt:**

BAUTECHNIK - KIRCHNER  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0

Matthias Kirchner  
Inhaber



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

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ mit integrierter Grünordnung**

**der Gemeinde Euerbach,  
Gemeindeteil Euerbach,  
Landkreis Schweinfurt,  
Regierungsbezirk Unterfranken**

### **Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Gemeinde Euerbach strebt zur städtebaulichen Weiterentwicklung eine Erschließung des Gebietes „Südlich der B 303“ am östlichen Ortsrand von Euerbach an.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Areals zu schaffen.

Im Parallelverfahren wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Euerbach durchgeführt.

### **Wesentlicher Planinhalt**

Auf einem etwa 3,217 ha großen Areal östlich des Euerbacher Wohngebietes „Zausen“, wurden im Bebauungsplan Sondergebiets- und Gewerbeflächen festgesetzt. 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 Anbindung an die Bundesstraße B 303, wurde ein plangleicher Knotenpunkt mittels Kreisverkehrsanlage errichtet. Für die Stromversorgung des Gebietes wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Standort für eine Transformatorenstation eingeplant. Am Baugebietrand wurden verschiedene Trenn- und Abstandgrünflächen zu den umliegenden Nutzungen festgesetzt. Der bauleitplanerische Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch Festsetzung spezifischer grünordnerischer Maßnahmen minimiert. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen, wurden am „Obbacher Mühlbach“ ausgewiesen (1,440 ha).



Der Betroffenheit von Feldhamster- und Feldvogellebensraum, wurde 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.

Die im Laufe des Verfahrens erstellten Gutachten zum Schallimmissionsschutz und zum Artenschutz sind verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes. Sie wurden den Unterlagen beigefügt.

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen lagen Fachgutachten zum Schall- und Artenschutz vor. Aus Gründen des Bodendenkmalschutzes wurden archäologische Sondagen durchgeführt. Sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter, wurden anhand der im Bebauungsplanverfahren sowie dem korrespondierenden Parallelverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Daraus konnten die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden, sodass eine umweltverträgliche Realisierung des Erschließungsareals möglich ist.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planungen, Eingriffe in Form von Bodenversiegelung bzw. Überbauung einhergehen. Dem mit dem Bebauungsplan vorbereiteten bauleitplanerischen Eingriff in Natur und Landschaft, wurde durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn begegnet. Des Weiteren wurde Lebensraumersatz für den Feldhamster sowie verschiedene Feldvögel festgesetzt. Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen wurden nicht festgestellt.

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

## **Abwägungsvorgang**

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.



Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)** wurde im Zeitraum vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Dabei wurden von einigen Bürgern Einwände und Bedenken vorgetragen. Die Einwender befürchteten vor allem Lärmbeeinträchtigungen durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb sowie die sonstige gewerbliche Nutzung. Des Weiteren wurden visuelle Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude und Nutzungen erwartet. Weitere Hinweise ergingen zur Gestaltung des Grüngürtels, zur Hochspannungsleitung sowie zum Artenschutz (Feldhamster) und zum Flächenverbrauch. Ein Bürger wies auf eine von ihm bewirtschaftete Pachtfläche im Bebauungsplangeltungsbereich hin.

Aufgrund der zahlreichen Bürgereinwendungen, fand am 23.11.2017 im Rathaus der Gemeinde Euerbach eine öffentliche Anwohnerversammlung statt, bei der das geplante Einzelhandelsprojekt und der Bebauungsplan „Südlich der B 303“ ausführlich erläutert und diskutiert wurden. Die ihm Rahmen der Auslegungsfrist vorgetragenen Einwendungen der Bürger, konnten dabei gänzlich ausgeräumt werden.

Im Rahmen der Abwägung wurde deshalb grundsätzlich auf das Versammlungsergebnis vom 23.11.2017 verwiesen. Die wichtigsten Punkte wurden zusammenfassend jedoch beschlussmäßig behandelt. Hinsichtlich Lärm und Schallschutz wurde dabei auf die bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Minimierung von Lärmemissionen (z.B. Gebäudestellung, bauliche Maßnahmen am Objekt, Lieferverkehr, Schallkontingentierung) verwiesen. Für den Bebauungsplan wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten). Die daraus ermittelten Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die festgesetzten Firsthöhen wurden reduziert, um die visuellen Beeinträchtigungen durch Baukörper zu minimieren.

Bezüglich des Grüngürtels wurden die dort möglichen Gestaltungsmaßnahmen dargestellt. Zum Artenschutz wurde auf die bereits eingeleiteten Maßnahmen und die vorgesehene Festsetzung von Ersatzlebensraum verwiesen. Im Rahmen der Untersuchungen wurde kein Feldhamster mehr angetroffen, sodass eine gutachterliche Freigabe der Baufäche erfolgen konnte. Dem Flächenverbrauch wurde im Rahmen der integrierten Eingriffsregelung mit der Schaffung von Ausgleichsflächen begegnet.

Das Pachtverhältnis des Bürgers wurde frist- und ordnungsgemäß gekündigt.

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

Mit Schreiben vom 07.08.2017 bzw. 12.10.2017 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen:

Das Bauamt Bauleitplanung des Landratsamtes Schweinfurt, bat um Aktualisierung verschiedener gesetzlicher Grundlagen des Bebauungsplanes und um Festsetzung der Emissionskontingente, anstatt eines Hinweises hierzu. Für die Gebäude- und Werbeanlagenhöhen wurde um Festsetzung eines unveränderlichen Höhenbezugspunktes gebeten. Die Darstellung der Verkehrsflächen sollte gemäß Farbgebung der Planzeichenverordnung erfolgen. Weiterhin wurde um Konkretisierung der Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten und des Regenrückhaltebeckens gebeten. Abschließend wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan erst in Kraft gesetzt werden kann, wenn die korrespondierende 6. Flächennutzungsplanänderung wirksam



geworden ist.

*Bei der Abwägung wurde bestimmt, die genannten gesetzlichen Grundlagen zu aktualisieren bzw. anzupassen. Aufgrund der zwischenzeitlich abgeschlossenen schalltechnischen Untersuchungen, wurden die errechneten Schallemissionskontingente verbindlich festgesetzt. Für den Höhenfestsetzung der Gebäude und der Werbeanlagen wurden entsprechende Bezugspunkte aufgenommen. An der farblichen Darstellung der Verkehrsflächen wurde festgehalten, da dadurch das geplante verkehrliche Erschließungskonzept anschaulicher abgebildet werden kann. Aufgrund noch nicht abschließend feststehender Grundstückszufahrten, wurden die dargestellten Zufahrten aus dem Planentwurf gänzlich entfernt. Das Regenrückhaltebecken wurde verbindlich festgesetzt. Der Hinweis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung, wurde zur Kenntnis genommen.*

Vom Bauamt Technik des Landratsamtes Schweinfurt wurde im Hinblick auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden um Überprüfung der Notwendigkeit des Bebauungsplanes gebeten. Des Weiteren wurde um Überprüfung der Grund- und Geschossflächenzahl im GE-Gebiet, der zulässigen Firsthöhen und der Geschossigkeit gebeten. Für die Gebäudehöhe wurde ebenfalls die Festsetzung eines Bezugspunktes und die Konkretisierung der Grundstückszufahrten sowie Regelungen zur Beparkung der Grundstücke gefordert.

*Im Rahmen der Abwägung wurde das städtebauliche Erfordernis für die Bauleitplanung und für die Realisierung bereitstehende Investoren erläutert. Die Grund- und Geschoßflächen sowie die Firsthöhen der Gebäude wurden reduziert, Bezugspunkte für Gebäude und Werbeanlagen wurden festgesetzt. Festsetzungen für Grundstückszufahrten wurden aus dem Planentwurf entfernt. Es wurde zusätzlich festgesetzt, dass Parkplätze auf den Grundstücken ausgewiesen werden müssen.*

Die Untere Immissionsschutzbehörde merkte an, dass die Betrachtungen zum Immissionsschutz anhand einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen und belegen sind. Des Weiteren wurde auch für die Teilfläche GE/b<sup>2</sup> des Geltungsbereiches eine Emissionskontingentierung gefordert. Im Gutachten sollten auch die vom Verkehr zu erwartenden Immissionen berücksichtigt werden. Auf die Einhaltung der 26. BImSchV bezüglich der 110 kV-Leitung sowie Aussagen hierzu im Umweltbericht wurde hingewiesen.

*Auf der Grundlage der bereits vorliegenden gutachterlichen Bewertung, wurden die zum Schallschutz notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert bzw. konkretisiert. Das Gutachten wurde damit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und wurde den Unterlagen beigefügt. Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der 26. BImSchV ergänzt.*

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, die Ausgleichsflächenplanung zu überarbeiten und eine endgültige Bilanzierung sowie die Auswahl der noch fehlenden Ausgleichsfläche und deren Gestaltung mit der Behörde abzustimmen. Zur Gestaltung der Trenngrünfläche im Westen wurde auf eine frühere Planung hierzu verwiesen, und um Einarbeitung entsprechender Festlegungen gebeten. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Ausgleichsflächen gemäß erstellter saP zu konkretisieren und verbindlich in den Plan aufgenommen werden sollen. Für die Gestaltung der Grünfläche am Kreisverkehrsplatz, wurde ebenfalls eine Überarbeitung gefordert. Für den Geltungsbereich sollte eine Grünflächenzahl und am Ostrand ein Pflanzgebot für Landschaftshecken



festgesetzt werden. Zusätzlich wurde um Überarbeitung der Gehölzartenlisten und die Reduzierung der Pflanzqualität für Straßenbäume gebeten. Für öffentliche und private Freiflächen wurde die Festsetzung einer artenreichen Wiesenmischung angeregt. Weiterhin wurden Ergänzungen von Festsetzungen für die Freiflächengestaltung, für Einfriedungen, zum Regenrückhaltebecken und die Korrektur der Begründung bezüglich der Unterhaltung von Ausgleichsflächen gewünscht. Abschließend wurde auf eine evtl. notwendig artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Unterfranken hingewiesen.

*Dem Vorschlag zur Überarbeitung der Ausgleichsflächenplanung wurde vom Gemeinderat gefolgt. Die notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurden auf der Basis verschiedener Vorabstimmungen und faunistischer Untersuchungen verbindlich in den Bebauungsplan integriert. Für die Gestaltung der Trenngrünfläche wurde auf die hierfür geltenden Beschränkungen durch die vorhandenen Versorgungsleitungen hingewiesen. Die Gestaltungsplanung der Trenngrünfläche wurde in Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern und der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet. Ebenso wurde die Grünflächengestaltung am Kreisverkehr abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Grünflächenzahl und einer öffentlichen Randeingrünung am Ostrand, wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten verzichtet.*

*Weiterhin wurde mitgeteilt, dass eine naturnahe Gestaltung des RRB zwar vorgesehen ist, deren konkrete Umsetzung jedoch abhängig von den abwassertechnischen Anforderungen und dem Beckenstandort ist. Auf Vorgaben, Hinweise oder Festsetzungen in Verbindung mit der Gestaltung und Bepflanzung des Beckenstandortes wurde im Bebauungsplan deshalb verzichtet. Abschließend wurde die Anpassung der Begründung bestätigt und mitgeteilt, dass auf der Basis der saP die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen beantragt wurden.*

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

*Es wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde Euerbach die Erlaubnis, unter Vorlage der notwendigen Planunterlagen und Nachweise, rechtzeitig beantragt. Eine Abstimmung mit dem WWA Bad Kissingen war bereits erfolgt.*

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



Einzelhandelsbetrieben entstehen kann. Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurden noch ergänzende Hinweise auf möglicherweise betroffene Belange von bestehenden Versorgungsleitungen vorgetragen (110 kV-Freileitung, Gasleitung).

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

Die Höhere Naturschutzbehörde trug mit umfangreicher Stellungnahme fachliche und rechtliche Vorgaben zum Artenschutz, zur saP und den bereits vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor. Abschließend wurden die notwendigen naturschutzfachlichen Maßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan beschrieben.

*Unter Bezugnahme auf die saP und zwischenzeitlich erfolgte Abstimmungsgespräche wurde mitgeteilt, dass die Punkte der Stellungnahme vollinhaltlich bereits ausgeräumt bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Auf die aktuelle und fortgeschriebene saP, als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes, wurde ergänzend hingewiesen. Letztlich erging noch ein Verweis auf die bereits durch die Höhere Naturschutzbehörde erteilte Ausnahmegenehmigung zum Kreisverkehrsbau mit Umfahrungsstrecke. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden zu diesem Zeitpunkt somit bereits vollumfänglich im Bebauungsplan gewürdigt.*

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

*In der Abwägung wurde die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange und rechtzeitige Antragstellung mitgeteilt.*

Von der Abteilung Straßenbau des Staatlichen Bauamtes Schweinfurt, wurden die betroffenen Belange der Bundesstraße B 303 mitgeteilt und die straßenrechtlichen Bestimmungen erläutert. Mit der Gebietserschließung über die geplante Kreisverkehrsanlage bestand Einverständnis, sofern die erforderliche Rechtskraft des für die Kreisverkehrsanlage maßgebenden Bebauungsplanes „Am Niederwerrner Weg II“ hergestellt wurde und der Kreisverkehrsplatz vor den Arbeiten im Sondergebiet fertiggestellt ist. Es wurde um Überarbeitung der Festsetzungen zur Anbauverbotszone entlang der B 303 gebeten. Ferner wurde auf die durch die B 303 auftretenden Schallemissionen verwiesen, die bei der Baugebietsausweisung berücksichtigt werden müssen. Entlang der B 303 wurde die Festsetzung eines Blend- und Sichtschutzes gefordert. Des Weiteren wurde auf die notwendigen Abstände von Bäumen zum Fahrbahnrand verwiesen sowie die Bestimmungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen erläutert.

*Im Rahmen der Abwägung wurde die zwischenzeitliche Rechtskraft des Bebauungsplanes „Niederwerrner Weg II“ (3. Änderung) bestätigt. Die Errichtung der Kreisverkehrsanlage wurde, abhängig von noch abzuschließenden*



*Artenschutzmaßnahmen, für Mitte 2018 in Aussicht gestellt. Es wurde bestätigt, dass erst nach Errichtung des Kreisverkehrs mit den tief- und straßenbaulichen im Bereich des Plangebiets „Südlich der B 303“ begonnen wird.*

*Mit Hinweis auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbeförde, wurde auf die Erstellung eines Schallgutachtens im Zuge der Bebauungsplanung verwiesen, welches auch die Verkehrslärmsituation der B 303 mit einbezieht. Die Festsetzungen zu den Baubeschränkungen entlang der B 303 wurde überarbeitet und ergänzt. Der geforderte Sicht- und Blendschutz wurde durch Festsetzung einer adäquaten Bepflanzung berücksichtigt. Die Bestimmungen zu den Werbeanlagen wurden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.*

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wurde darauf hingewiesen, dass keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig sind. Für die Vermessung der neuen Grenzverläufe, sollte abgewartet werden, bis die straßenbaulichen Arbeiten abgeschlossen wurden.

*Die Hinweise des ADBV wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Es wurde zugesagt, den Vermessungsantrag erst nach den Straßenbauarbeiten zu stellen.*

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde auf sich im Umfeld des Bebauungsplanes befindliche Bodendenkmale hingewiesen, wodurch auch im Gelungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten seien. Es wurde auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe gemäß BayDSchG aufmerksam gemacht. Es wurden die fachlichen Anforderungen hierfür dargelegt und um nachrichtliche Übernahme der bekannten Bodendenkmäler in den Bebauungsplan und die Begründung gebeten. Auf der Basis geltender Rechtssprechung wurde die Aufnahme geeigneter Festsetzungen hierzu dringend angeregt.

*Bei der Beschlussfassung wurde die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Jedoch wurde festgestellt, dass die bekannten Bodendenkmale aufgrund der großen Entfernungen zum Bebauungsplangeltungsbereich, aus Gemeindesicht keinen relevanten Anspruch auf die Aufnahme denkmalrechtlicher Festsetzungen auslösen. Auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wurde deshalb verzichtet. Der bereits im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zur allgemeinen Meldepflicht von Bodendenkmälern, wurde für ausreichend erachtet. Auf eine Plandarstellung der Bodendenkmäler wurde aufgrund begrenzter Blattschnitte des Bebauungsplanes verzichtet. Dafür wurden entsprechende textliche und zeichnerische Angaben in den Umweltbericht aufgenommen. Abschließend wurde die Beachtung von Bodenfunden im Rahmen der Bauarbeiten versichert, bei deren Auftreten dann die Bauarbeiten unterbrochen würden, bis ggf. erforderliche archäologische Untersuchungen abgeschlossen wurden.*

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt wurde ein Ausgleich in Form von produktionsintegrierten Maßnahmen vorgeschlagen, um den zusätzlichen Verbrauch an landwirtschaftlichen Böden für Ausgleichsflächen zu vermeiden. Es wurde eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors auf 0,3 vorgeschlagen und um Beteiligung des AELF bei der Auswahl der noch nicht festgesetzten Ausgleichsflächen gebeten. Es wurde auf die Aufrechterhaltung eines südlich gelegenen Flurweges und um rechtzeitige Bekanntgabe von Bauarbeiten bei den betroffenen Bewirtschaftern der südlich angrenzenden Grundstücke verwiesen. Weiterhin wurden die textlichen Aussagen in der Begründung zum Schutzgut Boden moniert und



um Überarbeitung gebeten.

*Der Hinweis auf die PIK-Maßnahmen wurde zur Kenntnis genommen, derartige Maßnahmen konnten jedoch nicht verwirklicht werden. Es wurde auf die Wahl des Ausgleichsfaktors unter Zugrundelegung des Leitfadens zur Eingriffsregelung sowie die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde verwiesen. Der Ausgleichsfaktor wurde auf der Basis der Abstimmung nachträglich auf 0,4 reduziert. Es wurde weiterhin aufgrund fachlicher Belange, die für die bisher vorgesehene Ausgleichsfläche vorgesehene Ersatzmaßnahme am Obbacher Mühlbach mitgeteilt, bei der eine Teilbeanspruchung landwirtschaftlicher Flächen nicht vermeidbar war. Weiterhin wurde auf die erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche hingewiesen, bei der zwar der Landwirtschaft keine Fläche entzogen wird, jedoch eine feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung festgesetzt wurde. Für den Flurweg südlich des Baugebietes wurde dessen Erhalt zugesichert, ebenso die rechtzeitige Benachrichtigung der betroffenen Landwirte im Rahmen der Baumaßnahmen. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden wurden im Umweltbericht überarbeitet.*

*Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen trug ohne Aufforderung eine Stellungnahme vor. In dieser wurde Konfliktpotenzial mit direkt absetzenden Zierpflanzenbetrieben bezüglich der Einzelhandelsnutzung erkannt.*

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass der geplante Vollsortimenten im zulässigen Randsortiment auch einen untergeordneten Floristikanteil enthalten kann. Es wurde dadurch jedoch keine Verschlechterung der Versorgungslage für den Zierpflanzensektor erkannt, da direkt absetzende Betriebe dieser Art in Euerbach nicht vorhanden sind.*

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

*Im Rahmen der Abwägung ergingen Hinweise zur zwischenzeitlichen Erstellung eines Schallgutachtens und die entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der verbindlichen Festsetzungen, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde. Es wurde davon ausgegangen, dass die Bedenken der IHK damit ausgeräumt wurden.*

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

*Es wurde mitgeteilt, dass die verschiedenen Hinweise soweit als möglich im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung berücksichtigt werden können. Bei der weiteren Abwägung wurden die vermeidbaren Auswirkungen der Planung auf die landwirtschaftlichen Flächen erläutert. Abschließend wurde auf die grundsätzliche Problematik bei der Auswahl und Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen hingewiesen. Ein Ausgleich außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder über produktionsintegrierte Maßnahmen, konnte aufgrund verschiedener Belange jedoch*



nicht erfolgen.

Die Deutsche Telekom teilte mit, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen befinden und die Versorgung des Baugebietes einer Prüfung vorbehalten ist. Diesbezüglich wurde zur Mitteilung von Maßnahmen Dritter im künftigen Bereich des Baugebietes aufgefordert. Abschließend wurde um rechtzeitige Koordinierung und Bekanntgabe der Erschließungsarbeiten gebeten.

*Der Telekom wurde mitgeteilt, dass die Hinweise zum Aufbau einer Telekommunikationsversorgung für das Baugebiet soweit als notwendig berücksichtigt werden. Maßnahmen Dritter wurden unter Bezugnahme auf die Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der ÜZ Lülsfeld und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ebenso mitgeteilt.*

Von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurde mitgeteilt, dass eine Ausbauentscheidung nach den internen Wirtschaftskriterien getroffen wird. Bei Interesse wurde um Kontaktaufnahme gebeten und die Vorlage eines Erschließungsplanes gebeten.

*Im Rahmen der Abwägung wurde bestimmt, sich bezüglich einer Ausbauentscheidung rechtzeitig mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung zu setzen.*

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

*Der ÜZ Lülsfeld wurde mitgeteilt, dass die Hinweise soweit als möglich berücksichtigt werden. Eine Darstellung der anhand der Planauskunft eingesehenden Versorgungsanlagen wurde nicht vorgenommen, da diese sich nicht in direkter oder planungsrelevanter Nähe zum Bebauungsplangeltungsbereich befinden. Der Standort für die benötigte Trafostation wurde abgestimmt und im Bebauungsplan als Versorgungsanlage Elektrizität dargestellt bzw. festgesetzt. Abschließend wurde die Abstimmung des Straßenbeleuchtungskonzeptes und der Tiefbauarbeiten bei der Erschließungsplanung mitgeteilt, sowie um Kontaktaufnahme mit der Deutschen Telekom bezüglich einer Ausbauentscheidung für das FTTH-Netz gebeten.*

Die Bayernwerk Netz GmbH teilte unter Vorlage von Planunterlagen den Bestand einer 110 kV-Freileitung im Bereich des Bebauungsplanes mit. Diesbezüglich wurde auf die freizuhaltenden Baubeschränkungszonen sowie die umfangreich zu berücksichtigenden Sicherheitsbestimmungen hingewiesen. Mit separater Stellungnahme erging zusätzlich Auskunft zur möglichen Bepflanzung im Bereich der tangierten Versorgungsleitung.

*Die bereits im Planentwurf dargestellte Freileitung wurde gemäß Stellungnahme angepasst (Schutzzonenbreite). Auf die Sicherheitsbestimmungen wurde in der Begründung verwiesen, das Sicherheits-Merkblatt wurde als Anhang der Begründung beigelegt. Die auf der Basis der möglichen Pflanzhöhen abgestimmte Planung wurde durch zeichnerische und textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen ist damit möglich.*

Der Wasserzweckverband der Rhön-Maintal-Gruppe teilte die mögliche



Trinkwasserversorgung des Baugebietes mit einem Ruhedruck von ca. 4 bar mit. Weiterhin wurde angemerkt, dass es sich beim im Baugebiet vorhandenen Leitungsbestand nicht um eine Fernleitung sondern um eine Ortsnetzzuleitung handelt, für die die vorhandenen Grunddienstbarkeiten zu übertragen seien. Auf die Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der Leitung, die Beachtung bei den dargestellten Baum-pflanzungen und eine notwendige Leitungseinweisung wurde verwiesen. Weitere Hinweise ergingen zur Sicherstellung des freien Zugangs der Leitung, zur Grundstückserschließung und zur Geschossflächenzahl für das SO-Gebiet, die aufgrund vergleichbarer Planungen erhöht werden sollte.

*Bei der Abwägung wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen und der Weiterbetrieb und die Sicherung der Ortsnetzzuleitung bestätigt. Die Schutzstreifenbreite der bereits im Bebauungsplan dargestellten Wasserleitung wurde korrigiert und die Textfestsetzungen zum Pflanzgebot wurden derart ergänzt, dass die Freihaltung des Schutzstreifens sichergestellt ist. Es wurde weiterhin beschlossen, dass die vorhandenen Grunddienstbarkeiten bei Bedarf angepasst oder neue abgeschlossen werden. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass eine Einzäunung des Schutzstreifens durch geeignete Festsetzung vermieden und die Leitungstrasse jederzeit zugänglich gehalten wird. Für die konkrete Bauplanung wird die Erschließungsplanung für das Baugebiet detailliert mit der RMG abgestimmt. An der bisherigen Geschossflächenzahl wurde festgehalten, da diese für das geplante Einzelhandelsvorhaben im SO-Gebiet ausreichend war.*

Der Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden bekundete grundsätzlich Einverständnis mit dem Bebauungsplan und teilte mit, dass für die im Bebauungsplan dargestellte und beschriebene abwassertechnische Erschließung bereits Planungen durch den AZV erstellt werden, für die sich jedoch noch kleinere Änderungen ergeben können. Mit der vorgesehenen Oberflächenversickerung bestand ebenso Einverständnis.

*Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die schematischen Darstellungen bzw. Ausführungen des Bebauungsplanes zur Abwasserbeseitigung, keinen verbindlichen Charakter haben, sondern nur zur Veranschaulichung dienen.*

Die Autobahndirektion Nordbayern verwies auf die Nähe zur BAB A 71 und die Anschlussstelle Schweinfurt-West. Nur bei Beachtung verschiedener Auflagen, Bedingungen und Hinweise wurde Einverständnis mit der Bauleitplanung in Aussicht gestellt. Diese beinhalten Vorgaben für Beleuchtungsanlagen, Emissionen und Werbe-anlagen, um Gefährdungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 71 und der Anschlussstelle auszuschließen. Ergänzend wurden zur Bemes-sung von Schallschutzmaßnahmen die Verkehrszahlen mitgeteilt.

*Im Rahmen der Abwägung wurde auf bereits im Planentwurf enthaltene Hinweise hierzu verwiesen und dass diese, falls erforderlich, umformuliert und ergänzt werden. Es wurde mitgeteilt, dass Schallschutzmaßnahmen durch die Nähe zur BAB A 71 nicht erforderlich werden.*

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

*Bei der Abwägung wurden die Bedenken hierzu inhaltlich entkräftet. Maßgebend hierfür waren unterschiedliche Standortvoraussetzungen bzw. die Entfernung zum*



*Plangebiet in Euerbach. Auf die Zustimmung der Nachbargemeinde Niederwerrn wurde ergänzend verwiesen.*

Während der **erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)** wurden die gemäß v.g. Abwägung überarbeiteten Planunterlagen, die zugehörigen Fachgutachten sowie die vorliegenden umweltbezogenen Informationen zum Bebauungsplan, vom 10.09.2018 bis 12.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt und zusätzlich im Internet zur Einsicht bereitgestellt. Einwendungen oder Anregungen von Bürgern wurden nicht mehr vorgebracht.

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

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

Die mit Stellungnahme vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat abgewogen:

Vom Bauamt Bauleitplanung des Landratsamtes wurden zeichnerische und textliche Ergänzungen zu den Festsetzungen für die Firsthöhe und die Versorgungsfläche Elektrizität angeregt. Es wurde gebeten auch die Fläche für das Regenrückhaltebecken als Geltungsbereich festzusetzen. Des Weiteren wurde angeregt, die im GE- und SO-Gebiet generell und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu konkretisieren und klarzustellen bzw. diese zu überprüfen. Einer weiteren Überprüfung bzw. Konkretisierung bedurfte die Überplanung von Gemeindefläche der Nachbargemeinde Geldersheim und die dafür vorgesehenen vertraglichen Vereinbarungen.

*Den Anpassungen und Ergänzungen der Festsetzungen für die Firsthöhe und die Trafostation wurde im Rahmen der Abwägung entsprochen. Auf eine zusätzliche Aufnahme von Bebauungsplangeltungsbereich für das RRB wurde verzichtet, da die Entwässerungsanlage auch der Abwasserentsorgung für die Gewerbegebiete „Niederwerrner Weg II und IV“ der Gemeinde Euerbach dient. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und Plansymbolen zum RRB, wurde dies als ausreichend bauleitplanerisch gesichert und hinreichend deutlich erkennbar gesehen. Für weitergehende Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet, wurde kein Erfordernis erkannt, da der gesamte Gewerbestandort „Südlich der B 303“ grundsätzlich nicht für Anlagen bzw. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geeignet ist. Die sonstigen Festsetzungen und städtebaulichen Ziele für das GE- und SO-Gebiet wurden im Rahmen der Abwägung nochmals erläutert. Eine Anpassung wurde nur durch Texteinschub zur Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten beschlossen. Der teilweise im Gemeindegebiet Geldersheim gelegene Bebauungsplangeltungsbereich für die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche, wurde auf das Gemeindegebiet Euerbach reduziert. Die Sicherung der Artenschutzfläche ist über den Fachbeitrag (saP) und die Angaben in der Begründung ausreichend gegeben, sodass auf eine zusätzliche räumliche Darstellung im Bebauungsplan verzichtet wurde. Die vertraglichen Regelungen sehen privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Euerbach und den Grundstückseigentümern bzw. -bewirtschaftern vor. Die Aussagen in der Begründung hierzu wurden angepasst.*

Vom Bauamt Technik des Landratsamtes wurde ebenfalls darum gebeten, die Fläche für das symbolhaft dargestellte Regenrückhaltebecken als Geltungsbereich zu kennzeichnen. Es wurde empfohlen, die möglichen Auswirkungen im Bereich des RRB im Falle von Starkregenereignissen verstärkt zu berücksichtigen. Ferner wurde um



Verdeutlichung der Festsetzungen zur Trenngrünfläche, zu den Verkehrsflächen und zum GE/b<sup>1</sup>-Gebiet, dort bezüglich des zulässigen Einzelhandelsbetriebes gebeten. Abschließend wurde vorgeschlagen, die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Werbeanlagen umzuformulieren.

*Bezüglich des RRB wurde auf den Beschluss zur Stellungnahme des Bauamtes Bau- leitplanung verwiesen. Zusätzlich wurde die Ausführung des RRB erläutert, wodurch nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen ausgeschlossen werden können. Die Planzeichenerläuterung zur Verkehrsfläche und zum Grünstreifen wurde konkretisiert. Änderungen bezüglich des Einzelhandels im GE/b<sup>1</sup>-Gebiet waren nicht erforderlich. Die textliche Anpassung zur Festsetzung für Werbeanlagen wurde vorgenommen.*

Die Untere Immissionsschutzbehörde stellte fest, dass die Aussagen in der Begründung und die Festsetzungen zum nächtlichen Betrieb im SO-Gebiet nicht übereinstimmen. Für die Festsetzung der zulässigen Betriebswohnungen im GE-Gebiet wurde eine Formulierung und Ergänzung vorgeschlagen. Ebenso erging ein Vorschlag zur Formulierung der bereits enthaltenen Festsetzungen zu den Nutzungen im Freien. Abschließend ergingen noch immissionsschutzrechtliche Hinweise zu den Verkehrsflächen, zum Regenrückhaltebecken und eine Empfehlung für einen zusätzlichen Hinweis zu den Werbeanlagen.

*In Folge der Abwägung wurde Übereinstimmung zwischen Begründung und Festsetzungen zur Nachnutzung hergestellt. Ebenso wurde die Festsetzung zu den Betriebswohnungen angepasst. Die Festsetzungen für die Nutzungen im Außenbereich wurden ersatzlos gestrichen, da die Emissionskontingente ohnehin fachlich nachgewiesen werden müssen. Die Verkehrsflächen wurden mit dem Zusatz „öffentl“ versehen, die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des RRB wurde zur Kenntnis genommen. Zu den Werbeanlagen wurde ein Hinweis zur Vermeidung von störenden Lichteinwirkungen aufgenommen.*

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde Einverständnis mit der saP mitgeteilt. Es wurde gebeten die Festsetzung für das Heckenpflanzgebot zu überdenken und dieses auch für die sonstigen Gebietsränder festzusetzen. Weiterhin wurden Ausführungen für die Anordnung einer Hecke am Südrand des Gebietes vorgetragen. *Mit Verweis auf die bereits erfolgte Beschlussfassung zur Baugebietsrandeingrünung wurde beschlossen, die bisherigen Festsetzungen hierfür unverändert zu belassen. Die städtebauliche Begründung hierfür, wurde nochmals dargelegt.*

Die Untere Wasserrechtsbehörde teilte bezüglich der Ausgleichsfläche (Renaturierungsmaßnahme) das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit und bat um Vorlage entsprechender Antragsunterlagen. Zusätzlich wurde erneut auf die ebenfalls notwendige Erlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in den Euerbach hingewiesen.

*Im Rahmen der Abwägung wurden die wasserrechtlichen Hinweise zur Kenntnis genommen und die rechtzeitige Vorlage der entsprechenden Antragsunterlagen bestätigt.*

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

*Es wurde mitgeteilt, dass für die Löschwasserversorgung von hierfür ausreichenden*



*Druck- und Mengenverhältnissen im Leitungsnetz ausgegangen werden kann. Im Weiteren wurde auf die konkrete Klärung hierzu im Zuge der weiteren Erschließungsplanung bzw. die Durchführung eines Löschwasserversuches durch den Wasserversorger verwiesen. Bezuglich der sonstigen Brandschutzanforderungen wurde auf die Regelungen der BayBO hingewiesen. Zur Ausrüstung der Feuerwehr erfolgt eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat.*

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

*Im Rahmen der Abwägung konnte dargelegt werden, dass die Abwasserleitung (Sammlerkanal) bei der Planung der Ausgleichsfläche berücksichtigt wurde.*

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

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

*Das Staatliche Bauamt bat um Aufnahme einer Festsetzung für einen geeigneten Blend- und Sichtschutz entlang der Bundesstraße B 303.*

*Es wurde mitgeteilt, dass die bisherige Abwägung einen Sicht- und Blendschutz durch Bepflanzung vorsieht. Dieser wurde durch Festsetzung von öffentlichen Pflanzgeboten auch im Bebauungsplan sichergestellt. In der weiteren Abwägung wurde beschlossen, entsprechende Festsetzungen auch für die private Fläche des SO-Gebietes aufzunehmen und die für die dortigen Baumpflanzungen vorgesehenen Regelungen entsprechend zu ergänzen.*

*Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt bat um Ausgleich der artenschutzrechtlichen Ersatzfläche für die betroffenen Landwirte. Ferner wurde mitgeteilt, dass die artenschutzrechtliche Ersatzfläche auch bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die Versiegelung angesetzt werden könnte. Alternativ wäre eine Anrechnung auf das Ökokonto der Gemeinde möglich.*

*Im Rahmen der Abwägung wurde mitgeteilt, dass mit den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. bewirtschaftenden Landwirten Pachtverträge abgeschlossen wurden, sodass ein adäquater Bewirtschaftungs- und Einkommensausgleich erfolgt. Es wurde mitgeteilt, dass eine Anrechnung der artenschutzrechtlichen Ersatzfläche für die Versiegelung des Baugebietes aufgrund der naturschutzfachlichen Regelungen nicht möglich ist.*

*Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen, die IHK Würzburg-Schweinfurt, der Bayerische Bauernverband, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die Bayernwerk Netz GmbH, der Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe, die Autobahndirektion Nordbayern und die Gemeinde Geldersheim verwiesen auf ihre*



weiterhin gültigen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Neue Einwendungen oder Anregungen wurden nicht vorgetragen. Der Bauernverband teilte zusätzlich mit, dass auf eine neue Stellungnahme verzichtet wird, da bereits Baumaßnahmen im Gange sind.

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

Die Gemeinde Niederwerrn teilte aufgrund veränderter Planung zum SO-Einzelhandel nunmehr Bedenken mit, und befürchtete negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und den Einzelhandel der Gemeinde Niederwerrn. Auf die Bestimmungen des LEP bezüglich des Einzelhandels wurde ergänzend verwiesen.

*Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Abstimmung der Festsetzungen zum Einzelhandel mit der Höheren Landesplanungsbehörde und deren Zustimmung verwiesen. Auf dieser Grundlage wurden die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern im erforderlichen Maß berücksichtigt. Abschließend wurde festgehalten, dass deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation der Gemeinde Niederwerrn zu erwarten sind.*

Vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung das Plangebiet „Südlich der B 303“ als Verdachtsfläche für Bodendenkmale eingestuft und die Einholung einer Grabungserlaubnis gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gefordert. Vom Gemeinderat der Gemeinde Euerbach wurde in der Sitzung am 14.08.2018, die Aufnahme von Festsetzungen für die Einholung einer denkmalrechtlichen Grabungserlaubnis aufgrund der großen Entfernung zu den im Umfeld bekannten Bodendenkmälern abgelehnt. Vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde daraufhin telefonisch mitgeteilt, dass die Abwägung des Gemeinderates auf der Grundlage des Denkmalgesetzes nicht zulässig ist. Vom BLfD wurde - noch vor Ablauf der Beteiligungsfrist - kurzfristig eine zeitnahe und für die Gemeinde Euerbach kostenfreie Sondierung des Geländes in Aussicht gestellt. Hierfür wurde ein denkmalrechtlicher Erlaubnisbescheid beim Landratsamt Schweinfurt (Untere Denkmalschutzbehörde) eingeholt. Am 08.10.2018 wurden daraufhin die bodendenkmalpflegerisch notwendigen Oberböndensondagen unter Mitwirkung des BLfD durchgeführt und abgeschlossen. Es wurden dabei keine Hinweise auf archäologische relevante Substanz vorgefunden, so dass mit Schreiben des BLfD vom 09.10.2018 die Freigabe für die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes „Südlich der B 303“ erteilt wurde.

*Bei der Abwägung wurde bestimmt, da trotz der Voruntersuchungen, bei Bodeneingriffen in bisher nicht untersuchten Arealen Bodendenkmale auftreten können, den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis zum Bodendenkmalschutz zu konkretisieren bzw. anzupassen. Der Hinweis enthält konkrete Vorgaben für das Vorgehen im Falle von Bodenfunden.*

*Es wurde weiter bestimmt, den Erlaubnisbescheid vom 27.09.2018 und den Freigabebescheid vom 09.10.2018 den Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ beizufügen, damit im Zuge des Bauleitplanverfahrens der Nachweis erbracht werden kann, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes im dafür erforderlichen Umfang berücksichtigt wurden.*



### Ergänzung zum Artenschutz:

Mit Bescheid bzw. Schreiben vom 17.09.2018 und 27.09.2018 wurden die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Südlich der B 303“ und der Erschließung des Gebietes erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen erteilt. Diese werden zur Nachweisführung den Verfahrensunterlagen ebenso angefügt.

### **Berücksichtigung der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet wurde im Zuge einer Entwicklungsstudie sowie im Rahmen der Abstimmungen von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung untersucht und für die dort vorgesehenen Nutzungen als geeignet eingestuft. Die notwendigen Standortvoraussetzungen, insbesondere für großflächigen Einzelhandel, wurden nachgewiesen. Der nunmehr beplante Standort wurde bereits im Rahmen vorangegangener Flächennutzungsplanung für eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet. Aus diesen Gründen scheiden Alternativstandorte für das Erschließungsgebiet „Südlich der B 303“ aus.

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

### **Zusammenfassung**

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

Im Rahmen der Abwägung wurde der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der B 303“ der Gemeinde Euerbach, Gemeindeteil Euerbach, mit seinem festgesetzten Umgriff, vom Gemeinderat der Gemeinde Euerbach am 23.10.2018 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt /  
Oerlenbach, 01.02.2019  
BAUTECHNIK-KIRCHNER