



Markt Euerdorf

Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Siebenäcker" mit integriertem Grünordnungsplan

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Euerdorf, Flurstücke Nr. 527/2 (tw.), Nr. 2140/3 (tw.), 2140/4, Nr. 2142 (tw.)

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Großflächige Einzelhandelsbetriebe § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

o Offene Bauweise (Abweichung: siehe textl. Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

 Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

 öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

 Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

 Sichtflächen, die von Bebauung oder Bewuchs über 0,8 m Höhe freizuhalten sind

 Gebäude Bestand

 Nachrichtlich: Höhenlinien

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 BayBO

Nutzungsabläufe

Sondergebiet, SO abgestuftes Gewerbegebiet, GEB	Zahl der zulässigen Vollgeschosse I
Grundflächenzahl 0,6	Geschoßflächenzahl 0,8
Bauweise offen	Dachform SD Neigung 18°-30° Traufhöhe max. 8m
Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 m²	



Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Siebenäcker“ überein.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- I.1 Für das Plangebiet wird die Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
- I.2 Innerhalb des Sondergebietes gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Nahversorgung dienen. Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes wird auf maximal 1.200 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel muss mind. 80 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Ergänzend zur Festsetzung der GRZ und GFZ (siehe Planeintrag) wird die maximale Geschossfläche für Einzelhandel auf 1.800 m² begrenzt.
- I.3 Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon ist im Sondergebiet eine Baukörperlänge bis zu 60 m zulässig.
- I.4 Die Mindestgröße der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke darf 2.000 m² nicht unterschreiten.
- I.5 Die Traufhöhe der Bebauung wird mit höchstens 8,00 m über Gelände festgesetzt. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe des natürlichen Geländes in Gebäudemitte als Bezugshöhe maßgebend. Ausnahmen sind für baulich untergeordnete einzelne Betriebsgebäude bzw. deren Teile zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe bedingen.
- I.6 Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine baulichen Anlagen oder Anpflanzungen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante sowie Lager- und Parkplätze errichtet werden. Stellplätze können in diesem Bereich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn, z. B. infolge der Höhenlage der Stellplätze unter Straßenniveau, die erforderlichen Sichtverhältnisse nachgewiesen sind. (Die hier ggf. erforderliche straßenrechtliche Genehmigung bleibt unberührt)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

- II.1 Die Gebäude innerhalb des Sondergebietes sind mit Flachdächern, Pultdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von maximal 30° zu versehen.
- II.2 Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist hartes, unbrennbares Material in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Das Material darf nicht grell sein und darf nicht in störendem Kontrast zu benachbarten Gebäuden stehen.
- II.3 Die Gebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen und Verkleidungen auch von untergeordneten und kleinformatigen Bauteilen mit glänzendem Material oder auffälligen Putzmuster sind untersagt.
- II.4 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht entlang der Erschließungsstraße ist unzulässig.
- II.5 Entlang der Staatsstraße 2290 dürfen keine Zufahrten vorgesehen werden, Einfriedungen müssen tor- und türlos sein.

- II.6 Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine Einfriedungen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante errichtet werden.
- II.7 Hinweis: Der Fund von Bodenaltertümern ist umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Art. 8 u. 9 Denkmalschutzgesetz. Landesamt für Denkmalpflege, Residenz, 8700 Würzburg Abteilung Bodendenkmäler, Telefon: 0931 - 54850.

III. Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

III.1 Bestandssicherung

Bei Entnahme von im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

III.2 Oberbodensicherung

Der anstehende Oberboden ist gem. DIN 18915 (3) zu bergen und zur späteren Wiederverwendung auf Mieten zu setzen.

III.3 Geländeformung

III.3.1 Aufschüttungen und Abgrabung sind soweit als möglich durch die sorgfältige höhengerechte Einstellung der Gebäude zu vermeiden.

III.3.2 Geländesprünge über 1 m Höhe sind bei der Baueingabe zeichnerisch exakt darzustellen.

III.3.3 Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis 1:2,5 ausgeformt werden. Ausnahmsweise können steilere Böschungen zugelassen werden, wenn diese durch Gehölze der nachfolgenden Artenlisten bepflanzt werden.

III.4 Regenwasserversickerung

Die Hof-, Park- und Lagerflächen sind überwiegend versickerungsfähig zu halten.

Zu verwenden sind: wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenziegel, Pflaster mit Rasenfuge o. Ä.

III.5 Zäune und Einfriedungen

Die Einfriedung von Grundstücken ist nur mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und zur freien Landschaft zu übergrünen.

III.6 Pflanzgebote

Die Pflanzenauswahl der festgesetzten Pflanzgebote erfolgt in Anlehnung an die standortgerechte Artenzusammensetzung:

Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum-Luzuletosum).

Baum- und Heckenpflanzungen entlang der Staatsstraße sind zur Eingrünung des Gebietes an den im Plan festgesetzten Standorten vorzunehmen. Die übrigen festgesetzten Anpflanzungen können im Rahmen der Freiflächenplanung auf den Grundstücken verschoben werden. (hier keine Standortbindung)

III.6.1 Fremdländische Nadelgehölze, Thuja und Scheinzypressenhecken, Pyramidenpappeln und Robinien sind unzulässig.

III.6.2 Mindestgröße für Großbaumpflanzung entlang der Auraer Straße und sonstige im Plan zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen: Hochstamm oder Stammbusch
3 x verpflanzt Stammumfang 16-18 cm.

III.6.3 Geschlossene 5-zeilige Heckenpflanzung entlang der Auraer Straße:

Pflanzschema A

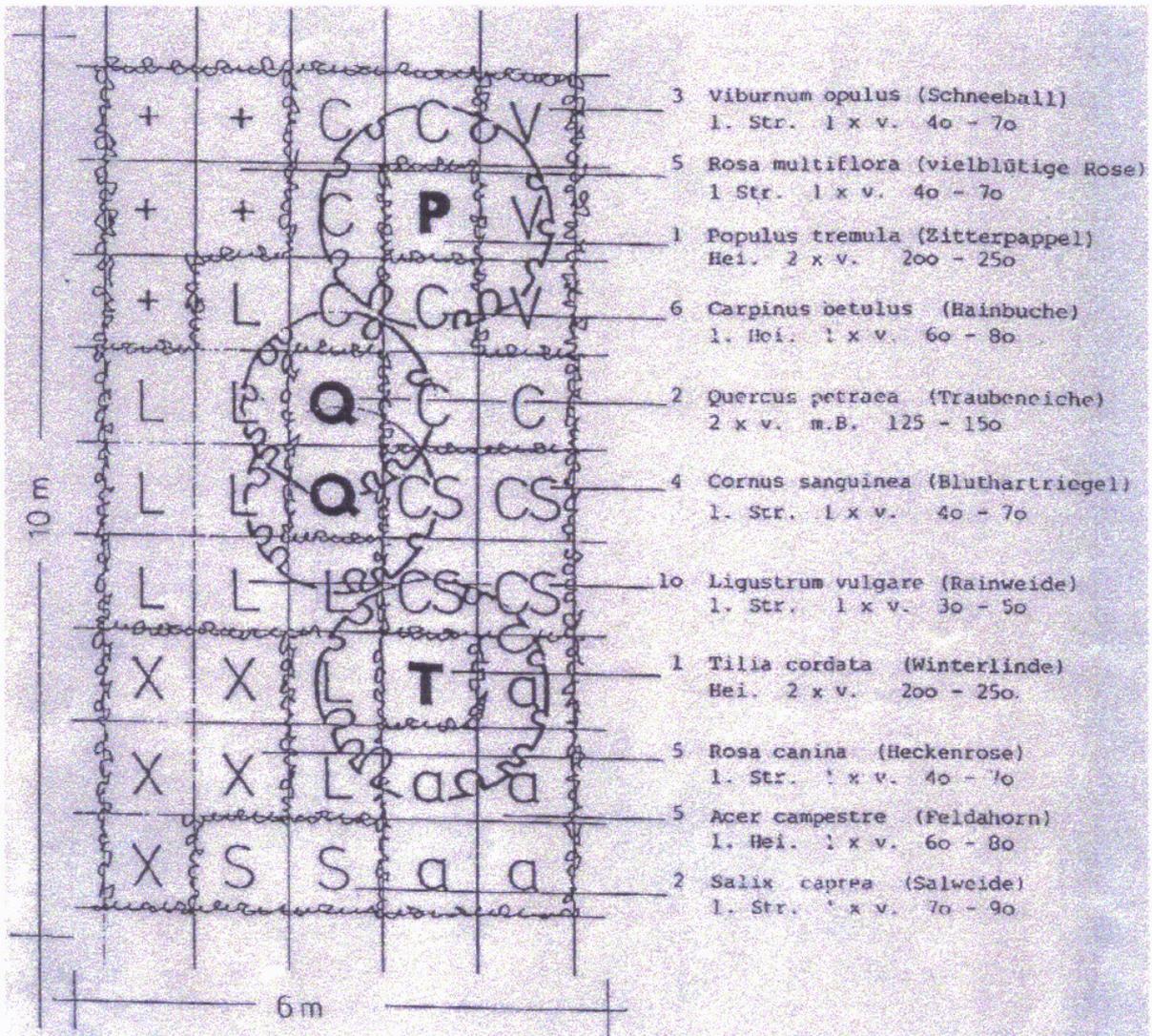
Mindestforderung für 100 m² Hecke:

8 Stck. baumartige Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200-250 und Höhe 125-150

92 Stck. leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 90-150

und leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 40-90

Darstellung: Pflanzschema A



III.6.4 Sonstige geschlossene 5-zeilige Heckenpflanzung auf privaten Flächen:

Pflanzschema B

17 Stck. baumartige Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200-250

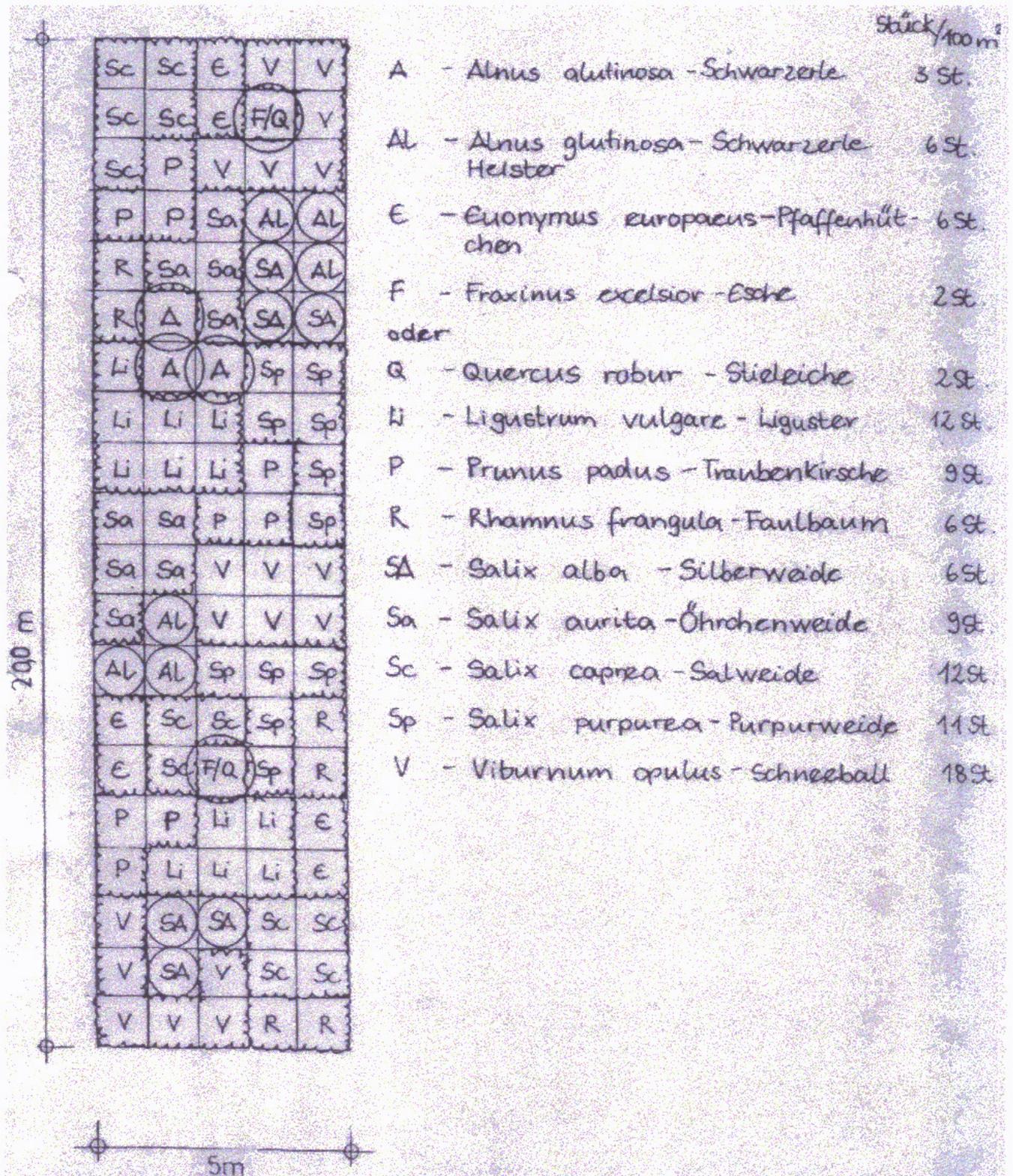
83 Stck. leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 90-150

und leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-90

Pflanzschema B siehe Pflanzschema A, mit Ausnahme:

Rosa multiflora	wird ersetzt durch	Euonymus europaeus oder Rhamnus frangula
Populus tremula	wird ersetzt durch	Fraxinus excelsior
Quercus petraea	wird ersetzt durch	Quercus robur oder Prunus avium

Darstellung: Pflanzschema B, Fläche: 100 m², 1 Pflanze pro m²



III.7 Mögliche Gehölzarten

III.7.1 Großbaumpflanzung entlang der Auraer Straße

Acer platanoides **Spitzahorn**

Fraxinus excelsior **Esche**

III.7.2 Sonstige Großbaumpflanzung auf Privatgrund

Acer platanoides **Spitzahorn**

Acer pseudoplatanus **Bergahorn**

Fraxinus excelsior **Esche**

Tilia cordata **Winterlinde**

Quercus robur **Stieleiche**

III.7.3 Hecken

Acer platanoides **Spitzahorn**

Betula verrucosa **Sandbirke**

Fagus silvatica **Rotbuche**

Fraxinus excelsior **Esche**

Populus tremula **Zitterpappel**

Prunus avium **Vogelkirsche**

Pyrus pyraeaster **Holzbirne**

Quercus robur **Stieleiche**

Sorbus aucuparia **Eberesche**

Tilia cordata **Winterlinde**

Acer campestre **Feldahorn***

Carpinus betulus **Hainbuche***

Cornus sanguinea **Bluthartriegel***

Corylus avellana **Hasel**

Crataegus monogyna **Eingr. Weißdorn**

Crataegus oxyacantha **Zweigr. Weißdorn**

Euonymus europaeus **Pfaffenhütchen**

Ligustrum vulgare **Liguster***

Lonicera xylosteum **Heckenkirsche***

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*

***schneidbare Gehölze, auch für Randbepflanzung geeignet.**

III.8 Pflanzenqualität und Pflanzendichte

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die festgesetzten Größenangaben sind Mindestgrößen.

Die durch Planzeichen vorgegebenen Pflanzen-Mengenangaben für Bäume und Hecken sind Mindestanforderungen.

III.9 Detailplanung

Auf Verlangen der zuständigen Baubehörde sind detaillierte Bepflanzungspläne durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen, wobei die obigen Mindestforderungen auch erhöht werden können.

Die Pflanz- und Rasenarbeiten sind von Fachbetrieben des Garten- und Landschaftsbaus oder sonstigen qualifizierten Fachkräften auszuführen.

Die zu erstellenden Detailplanungen, welche die grünordnerischen Belange betreffen, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

III.10 Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

III.11 Erhaltungsgebot

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Bei Ausfällen von mehr als 20 % der in den Pflanzplänen festgelegten Heckenpflanzungen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Bei Ausfällen von Großbäumen sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

PLANVERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss über die Änderung wurde am 27.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2007 hat in der Zeit vom 02.04.2007 bis 13.04.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2007 hat in der Zeit vom 02.04.2007 bis 13.04.2007 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2007 bis 12.07.2007 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2007 bis 12.07.2007 beteiligt.

Die Gemeinde Markt Euerdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Mai 2007 als Satzung beschlossen.

Markt Euerdorf, den 5. Okt. 2007.....

(Siegel)


.....
R. Hallhuber (Bürgermeister)
1. Bürgermeister

12. Okt. 2007

Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Euerdorf, den 29. Okt. 2007.....

(Siegel)


.....
R. Hallhuber (Bürgermeister)
1. Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)



Markt Euerdorf

Änderung des Bebauungsplanes
 "Gewerbegebiet Siebenäcker"
 mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab: 1:1.000

Projekt-Nr. 50.006

Datum: Juli 2007

Plan-Nr.: S_1000

gez.: SF

geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
 Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
 64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
 Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
<http://www.s2ip.de>

16



Markt Euerdorf

**Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Siebenäcker“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Juli 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Erschließungsanlagen	5
I.2	Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	sonst. bauplanungsrechtl. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. der BauNVO	6
I.2.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
I.3	Ver- und Entsorgung	7
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.5	Planverfahren und Abwägung	8
II.	Umweltbericht	8
II.1	Einleitung	9
II.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	9
II.1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	9
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
II.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	10
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
II.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
II.2.4	Planungsalternativen	11
II.3	Zusätzliche Angaben	12
II.3.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	12
II.3.2	Monitoring, Überwachung der Auswirkungen der Planung	12
II.3.3	Zusammenfassung	12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Nach der vor einiger Zeit erfolgten Schließung eines Lebensmittelmarktes im Gebiet des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Siebenäcker“ besteht derzeit eine Unterversorgung der Gemeinde Markt Euerdorf mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere im Sortiment der Lebensmittel. Die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund einer konkreten Anfrage eines Investors, innerhalb des Gewerbegebietes eine Teilfläche von ca. 0,65 ha als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ auszuweisen um innerhalb dieser Fläche die Genehmigungsvoraussetzungen für großflächigen Lebensmittelhandel zu schaffen. Alternative Standorte innerhalb des Ortsteils Euerdorf wurden untersucht, jedoch aufgrund der zu kleinen Grundstücksflächen bzw. wegen ungenügender Erschließung verworfen.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet Siebenäcker ist geeignet, die Nahversorgungsfunktion zu erfüllen, da mit dem Umbau der Kreuzung B 287 / Auraer Straße zu einem Kreisverkehrsplatz die bisherige starke Trennwirkung der Bundesstraße gemindert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert wurde. Der Standort kann aus dem Ortsteil Euerdorf bequem zu Fuß erreicht werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass auch das Bestandsgebäude des früheren Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück 2140/3 als Folge der Neuansiedlung innerhalb des Sondergebietes für potentielle Mieter wieder attraktiver wird und nach entsprechender Renovierung eine erneute Nutzung erhalten wird. Mögliche Synergien ergeben sich z. B. bei der gemeinsamen Nutzung des Stellplatzangebotes.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung wird die Erschließung durch den Bau einer weiteren Gebietsanbindung an die Auraer Straße verbessert.

Um die regionalen Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung zu begrenzen, wird die maximale Geschossfläche und Verkaufsfläche auf heute übliche Werte für Nahversorgungsangebote begrenzt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin, die bestehenden Gestaltungsfestsetzungen für den Planbereich etwas zu lockern. Dies betrifft vor allem die bisher sehr enge Festlegung zur Dachform, die für die Einzelhandelsnutzung zu einem sehr unwirtschaftlich hohen Gebäude führen würde.

Eine formale Änderung betrifft den Grünordnungsplan. Im Verfahren der Bebauungsplanänderung werden die bisher auf separatem Plan dargestellten Festsetzungen der Grünordnung in den Bebauungsplan integriert. Hierdurch wird die Anwendung des Bebauungsplanes bei der Aufstellung und Prüfung von Bauvorlagen erleichtert. Der Plan wird digital erstellt und kann künftig in entsprechender Form zur Verfügung gestellt werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes betrifft folgende Flurstücke in der Gemarkung Euerdorf, Nr. 527/2 (tw.), Nr. 2140/3 (tw.), Nr. 2140/4 und Nr. 2142 (tw).

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur Aufnahme des Straßenraumes der Staatsstraße im Einmündungsbereich der neuen Gebietsanbindung in das Plangebiet. Mit den entsprechenden Festsetzungen wird das Baurecht für die erforderlichen Veränderungen im Bereich der Staatsstraße geschaffen. Ein separates Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich.

I.1.3 Planungsvorgaben

Die Regierung von Unterfranken, Würzburg, kommt in ihrer Stellungnahme zum Planverfahren vom 02.05.2007 zu folgender Bewertung der Belange von Landes- und Regionalplanung:

„Der Markt Euerdorf ist im Regionalplan Region Main-Rhön (3) zusammen mit Elfershausen als gemeinsames Kleinzentrum ausgewiesen (RP 3 A V 1 und 2.1.1). Gem. LEP Ziel B II 1.2.1.2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufe ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen allerdings gem. LEP Ziel B II 1.2.1.2 auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Diese Voraussetzungen erfüllt der Markt Euerdorf, denn sollte der noch vorhandene Markt nicht in das geplante Sondergebiet umsiedeln können, so will er ... seinen Betrieb in Euerdorf in absehbarer Zeit einstellen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist somit geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung in diesem ländlichen Raum, v. a. zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs an Lebensmitteln, zu leisten (vgl. LEP Ziel 1.2.1.1) und damit die zentralörtliche Funktionsfähigkeit des gemeinsamen Kleinzentrums Euerdorf/Elfershausen zu stärken (vgl. RP 3 A V 2.1.1).

Gem. LEP Ziel B II 1.2.1.2 soll die Ansiedlung eines Sondergebietes für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage mit qualifizierter Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgen.

Das geplante Sondergebiet liegt im äußeren Randbereich eines westlich des Hauptortes von Euerdorf gelegenen Gewerbegebietes. Es handelt sich hier um eine Ortsrandlage. Laut Begründung zu Ziel LEP B II 1.2.1.2 können im Einzelfall auch Ortsrandlagen als städtebaulich integrierte Standorte in Betracht kommen. Denn eine Weiterentwicklung der Gemeinde ist teilweise nur am Ortsrand möglich.

Auch im Markt Euerdorf wurden alternative Standorte, darunter insbesondere innerörtliche Reserven, geprüft, aber aufgrund der zu kleinen Grundstücksflächen bzw. wegen ungenügender Erschließung wieder verworfen. Eine Erweiterung des Marktes am bestehenden Standort ist wie oben bereits erwähnt nicht möglich.

Das Gewerbegebiet Siebenäcker, innerhalb dessen eine Teilfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden soll, grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des den Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden Hauptortes - den Markt Euerdorf - an und liegt im anteiligen fußläufigen Einzugsbereich des verdichteten Ortskerns. Mit dem Bau des Kreisverkehrs konnte ferner die bisher trennende Wirkung der Bundesstraße B 287 abgemildert und die Anbindung an den Ortskern von Euerdorf verbessert werden.

Der Markt Euerdorf plant zur weiteren Verbesserung der Anbindung zudem einen Fußgänger- und Fahrradweg von der Ortsmitte durch eine bestehende Unterführung der Bundesstraße zu dem Sondergebiet. Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben und die Ausweisung des Sondergebietes ist Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes und damit auch ortsplannerisch vertretbar.

Alles in allem ist die Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Markt Euerdorf aus den genannten Gründen sowohl aus der Sicht der Raumordnung als auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, zumal das Sondergebiet maßgeblich dazu beitragen kann, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in diesem ländlichen Raum auch künftig zu gewährleisten.

Aus landesplanerischer Sicht können, ..., maximal 1.200 m² Verkaufsfläche als noch mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmend angesehen werden (vgl. LEP Ziel B II 1.2.1.2 Absatz 2).“

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist den Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ aus. Für die Ausweisung des Sondergebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

I.1.4 Erschließungsanlagen

Die heutige Zufahrt des Gewerbegebietes erfolgt von der Auraer Straße in einem Abstand von nur ca. 70 m zum Mittelpunkt des neu angelegten Kreisels im Zuge der Bundesstraße 287. Die Erschließung mit guter Erreichbarkeit aus dem Netz der Bundesstraßen bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

Damit der geplante Lebensmittelmarkt optimal an das Straßennetz angebunden wird, ist eine weitere Gemeindestraße erforderlich. Eine private Ein- und Ausfahrt unmittelbar an die Staatsstraße wurde seitens des zuständigen Baulastträgers der Straße als nicht genehmigungsfähig erklärt. Entsprechend den Vorgaben des zuständigen Staatlichen Bauamtes Schweinfurt wird im Bereich der St 2290 eine Linksabbiegespur vorgesehen.

In der Straße „Siebenäcker“ sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. (Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser)

I.2 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet die in der BauNVO festgelegte Grenze der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten (dort zulässige maximale Geschossfläche = 1.200 m², maximale Verkaufsfläche = ca. 800 m²), so dass als Genehmigungsvoraussetzung ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Gesamtgröße von ca. 0,65 ha festgesetzt wird.

Hierbei werden durch Einschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m² und Begrenzung der Geschossfläche auf 1.800 m² die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstädte) und auf die Verkehrserzeugung begrenzt. Die zulässige Größe der Einzelhandelsnutzung entspricht dem heute üblichen Flächenbedarf von Lebensmittelmärkten, der seit Bekanntmachung der BauNVO im Jahr 1990 mit den darin enthaltenen Grenzen für das Kriterium der Großflächigkeit vor allem aufgrund einer heutzutage wesentlich großzügigeren Warenpräsentation angestiegen ist.

Die den Kundenanforderungen entsprechenden breiten hellen Gänge zwischen den Regalreihen sowie die niedrigeren Regalhöhen machen in Verbindung mit einem breiteren Warenangebot die größere Geschossfläche erforderlich. Die maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Ergänzend zu den genannten Festsetzungen der maximalen Geschoss- und Verkaufsfläche bleibt das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Sondergebietes mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 gegenüber dem bisher zulässigen Maß unverändert. Auch die Höhenfestsetzungen werden beibehalten, so dass insbesondere die Auswirkungen auf die Bodenversiegelung sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild unwesentlich sind.

1.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die bisherigen Festsetzungen zu Bauweise und zulässiger Höhe baulicher Anlagen werden für das Sondergebiet wie folgt übernommen. Um die Lage des Gewerbegebietes im Bereich eines flach zur Fränkischen Saale abfallenden Hanges besser zu berücksichtigen und Unklarheiten bei der Genehmigung von Baugesuchen vorzubeugen, wird der Höhenbezug auf die Höhe des natürlichen Geländes genauer gefasst. Bezugshöhe soll die Geländehöhe in Gebäudemitte sein. Bei enger Auslegung der bisherigen Höhenfestsetzung würden sich auf der Tal- und Bergseite der Gebäude unterschiedliche zulässige Traufwandhöhen ergeben.

Für das Sondergebiet wird eine Abweichung von den Bestimmungen der im Plan bisher festgesetzten offenen Bauweise zugelassen. Es soll eine Baukörperlänge bis maximal 60 m zulässig sein. Dieser Wert ist bei offener Bauweise ansonsten auf maximal 50 m begrenzt.

1.2.3 sonst. bauplanungsrechtl. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. der BauNVO

Die zur Erschließung des Sondergebietes erforderliche neue Straße wird im Bebauungsplan mit entsprechendem Plansymbol festgesetzt. Die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche basiert auf einer zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung weitgehend mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Straßenentwurfsplanung. Die aktuelle Planung sieht entsprechend Forderung der Straßenbauverwaltung die Herstellung einer Linksabbiegespur vor. Die Fahrbahn der Staatsstraße wird hierfür von derzeit ca. 5,20 m auf ca. 9,00 m verbreitert. Neben einer Ecke des geplanten Sondergebietes wird auch eine kleinere Teilfläche der früheren Einzelhandelnutzung für die Realisierung der Planung erforderlich. Damit die vorhandenen Stellplatzflächen der Bestandsbebauung nicht beansprucht werden müssen erfolgte gegenüber dem Vorentwurf eine Verschiebung der Straßenachse um ca. 7,00m nach Nordwesten.

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind u. A. Stellplätze bisher ausgeschlossen. Um die entsprechenden Flächen unter bestimmten Voraussetzungen nutzen zu können, werden Stellplätze gemäß Änderungsplanung ausnahmsweise zugelassen, sofern die erforderlichen Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis hat im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu erfolgen. Stellplätze innerhalb der Sichtdreiecke könnten gemäß aktueller Planung des Lebensmittelmarktes möglich sein, da diese deutlich tiefer liegen als die geplante Gemeindestraße, so dass der Verkehrsteilnehmer ohne Einschränkung über die geparkten Fahrzeuge hinwegsehen kann. Innerhalb der Bauverbotszone nach Straßenrecht bleiben alle baulichen Anlagen ohnehin auch weiterhin durch den Straßenbaulastträger genehmigungspflichtig.

Im Bebauungsplan waren bisher entlang der Auraer Straße öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese wurden bei der Umliegung und Neuparzellierung des Gewerbegebietes nicht realisiert. Aus Sicht der Gemeinde sind private Grünflächen mit entsprechenden Pflanzfestsetzungen sinnvoller, da diese keinen Unterhaltungsaufwand seitens der Gemeinde oder des Straßenbaulastträgers auslösen und dennoch durch verbindliche Festsetzung zum Anpflanzen und zur dauerhaften Pflege die gewünschte Eingrünung des Gebietes gewährleisten.

Im Bereich der Einzelhandelsnutzung wird die Breite der festgesetzten Heckenpflanzung infolge der erforderlichen Straßenverbreiterung und wegen der freizuhaltenden Sichtdreiecke geringfügig reduziert. Die hierdurch reduzierte Heckenfläche wird ersatzweise innerhalb des Sondergebietes an anderer Stelle (Nordseite des Grundstücks) festgesetzt. Dort dient die Heckenfläche der Eingrünung des Gebäudes in Richtung Fränkische Saale.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bisher nur Gebäude mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 18° und 30° zulässig. Bei der Größe des Lebensmittelmarktes würde dies zu einer erheblichen Firsthöhe weit über dem entsprechend den Nutzeranforderungen bestehenden Bedarf führen. Als zusätzlich zulässige Dachformen werden daher Flach- und Pultdächer festgesetzt. Weiterhin entfällt der Mindestwert der Dachneigung. Die zur Reduzierung der Fernwirkung stark eingeschränkten Dachmaterialien (hartes, unbrennbares Material in roter oder rotbrauner Farbe) sollen künftig nur bei geneigten Dächern Verwendung finden. Für Flachdächer sind auch die üblichen Folienabdichtungen, Kiesschüttungen, Dachbegrünung etc. zulässig.

Die bisher mit separatem Grünordnungsplan festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich integriert. Künftig ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben dann nur noch ein Plan anzuwenden.

1.2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da die Einzelhandelsnutzung unmittelbar an das Netz der klassifizierten Straßen anschließt und auch der Anlieferungsbereich südlich des Gebäudes eine Entfernung von über 150 m zur nächsten bestehenden Wohnnutzung aufweist, ist aus Sicht der Gemeinde keine schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Lage der Einzelhandelsnutzung werden Wohngebiete durch Kunden und Lieferverkehr nicht belastet.

Die Einzelhandelsnutzung ihrerseits ist nicht lärmempfindlich und erfordert keine weitergehenden Einschränkungen der umliegenden Gewerbenutzung über die bisherigen Planfestsetzungen hinaus. Betriebe mit besonders störenden Emissionen sind nach rechtskräftigem Bebauungsplan ausgeschlossen.

1.3 Ver- und Entsorgung

Hierzu ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen, soweit erforderlich, in Form von Teilungsvermessungen und durch notarielle Kaufverträge erfolgen. Eine Baulandumlegung ist wegen der bestehenden Parzellierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Gemeinde Eigentümerin der geplanten Sondergebietsfläche und der geplanten Erschließungsstraße. Die Verbreiterung der Auraer Straße erfolgt überwiegend auf Bestandsflächen des Straßenbaulasträgers. Hier wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen diesem und der Gemeinde erforderlich.

I.5 Planverfahren und Abwägung

Der seit dem Jahr 1991 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siebenäcker“ wird im Regelverfahren, d. h. mit den in § 3 und § 4 BauGB vorgesehenen Beteiligungsschritten geändert, da mit der Änderung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet die Grundzüge der bisherigen Planung berührt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 20.10.2006 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.04.2007 bis 13.04.2007. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 13.04.2007 gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung erfolgte eine Abstimmung mit dem Eigentümer des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks, die zu einer Verschiebung des Sondergebietes um ca. 7,00 m nach Nordwesten führte.

Entsprechend den Anregungen des Landratsamtes erfolgte die Eintragung der Höhenbestandslinien.

Wie aus Sicht der Regional- und Landesplanung gefordert, wurde die maximale Verkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt.

Die durch das Staatliche Bauamt Schweinfurt geforderte Linksabbiegespur wurde entsprechend dem Stand der Straßenplanung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Weitere Anregungen zum Planinhalt gingen nicht ein. Alle vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnten im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Entwurfsplanung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 18.05.2007 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 11.06.2007 bis 12.07.2007. Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die öffentliche Auslegung informiert. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis 12.07.2007 gegeben.

Anregungen zum Planinhalt gingen nicht ein. Alle vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnten bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Siebenäcker“ wurde am 25.07.2007 durch den Gemeinderat des Marktes Euerdorf als Satzung beschlossen und wurde durch öffentliche Bekanntmachung am __.__.2007 rechtskräftig.

II. Umweltbericht

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden, wie nachfolgend erläutert, keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst. Dennoch ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als gesonderter Teil der Begründung aufzustellen. Die nachfolgenden Inhalte des Umweltberichtes orientieren sich an der entsprechenden Anlage zum BauGB und werden in dem für die Änderungsplanung des Bebauungsplanes relevanten Umfang dargestellt.

II.1 Einleitung

II.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung in einer Teilfläche von Gewerbegebiet zu Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert, um innerhalb dieser Fläche einen Lebensmittelmarkt mit einer Größe von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche ansiedeln zu können. Für diesen Markt und zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes wird eine zusätzliche öffentliche Gemeindestraße festgesetzt, die die Straße „Siebenäcker“ mit der Staatsstraße nach Aura verbindet.

Weiterhin werden die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung etwas gelockert. Dies betrifft im Wesentlichen die Dachgestaltung des geplanten Gebäudes. Mit dieser Änderung soll ein besser an die Nutzungserfordernisse des Lebensmittelhandels angepasstes Gebäude ermöglicht werden.

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sind im Übrigen in Teil I dieser Begründung ausführlicher dargelegt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

II.1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist keine Erweiterung der überbaubaren Flächen und keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt unverändert. Es entstehen somit keine anderen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild und auf Flora und Fauna im Plangebiet. Es wird daher auf die Darstellung der diesbezüglichen Fachgesetze und Fachpläne verzichtet. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung liegen im Bereich der Verkehrserzeugung und somit bedingt auch beim Immissionschutz. Hier ist in § 1 Abs. 6 BauGB u. a. bestimmt, dass mit dem Bauleitplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Vermeidung von Emissionen zu beachten sind.

Ergänzend ist in § 1a Abs. 2 BauGB u. a. geregelt, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Als wesentliche Auswirkung der Planung ist die potentielle zusätzliche Lärmbelastung durch zu- und abfahrenden Verkehr an der Auraer Straße festzustellen. Hier ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit dem Bestandteil der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beachten.

Das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung in der Weise berücksichtigt, dass durch Umwandlung einer bestehenden und bisher ungenutzten Baufläche für Gewerbenutzung zu einem Sondergebiet die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung der Bevölkerung geschaffen werden, ohne zusätzliche Flächenausdehnung der Gemeinde in die freie Landschaft.

Die Berücksichtigung der Planungsauswirkungen im Bereich des Schallschutzes erfolgt durch die Platzierung der Einzelhandelsnutzung unmittelbar am Netz der klassifizierten Straßen, ohne dass Wohngebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet werden. Der auf der Gebäudenordseite vorgesehene Anlieferungsbereich des Marktes liegt in einer Entfernung von ca. 150 m zum nächstgelegenen Wohngebäude und ca. 200 m vom nächstgelegenen Wohngebiet entfernt. Aufgrund von Erfahrungswerten können Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei dieser Entfernung ausgeschlossen werden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich erachtet.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche oder der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken einher. Es wird daher auf eine Bestandsdarstellung der vorhandenen bzw. nach Bebauungsplan zulässigen Biotoptypen verzichtet. Durch die zusätzliche Straße und die Verbreiterung der Auraer Straße reduzieren sich die bisher im Plan festgesetzte Heckenflächen geringfügig. Diese werden innerhalb des Sondergebietes an anderer Stelle nachgewiesen. Für die Gebietseingrünung werden die entlang der Auraer Straße festgesetzten Großbäume in Anzahl und Lage unverändert übernommen. Auf die Bestandsdarstellung im Grünordnungsplan zur ursprünglichen Planung wird im Übrigen verwiesen.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Realisierung der Planänderung

Durch das Vorhaben wird künftig zusätzlicher Verkehr erzeugt. Einzelhandelsmärkte sind verkehrsintensive Nutzungen. Zu beachten ist aber, dass bisher bereits nach aktuellem Bebauungsplan eine Einzelhandelsnutzung bis 1.200 m² Geschossfläche und ca. 800 m² Verkaufsfläche auf dem Grundstück zulässig war. Die zusätzliche Verkehrsmenge ergibt sich somit nur aus der Differenz der Nutzflächen unter Abzug eines üblichen Gewerbeverkehrsaufkommens und beträgt unter 1.300 Kfz/d. (siehe Verkehrsprognose zur Straßenplanung)

Unter Berücksichtigung des Aspektes des aktuellen Nahversorgungsdefizites ergibt sich im Gegensatz zur kleinräumigen Verkehrszunahme regional sogar tendenziell eher eine Verkehrsreduzierung, da der Bevölkerung Euerdorfs und den Nachbargemeinden künftig weitere Wege in umliegende Einzelhandelsmärkte erspart bleiben.

Die Lockerung der Gestaltungsfestsetzungen der Dachflächen hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da unnötige Gebäudehöhen durch steile Dächer vermieden werden können. Die Eingrünung des Gebietes gelingt leichter bei geringeren Gebäudehöhen.

b) Prognose bei unveränderten Bebauungsplanfestsetzungen („Nullvariante“)

Sofern das bestehende Planungsrecht unverändert bleibt, ist die Wahrscheinlichkeit der Verbesserung der Nahversorgungssituation in Euerdorf gering, da ein neuer Lebensmittelmarkt nur bei ausreichender Verkaufsfläche angesiedelt werden kann. Auch die Wiedernutzung des derzeit leer stehenden Einzelhandelsgeschäftes im Plangebiet ist ohne einen „Frequenzbringer“ in der Nachbarschaft unwahrscheinlich.

Die Beibehaltung des aktuellen Planungsrechtes würde eine etwas bessere Ortsrandeingußung zur Auraer Straße sowie ein geringeres örtlich zu erwartendes Verkehrsaufkommen bedeuten. Ohne neuen Nahversorgungsmarkt würde durch weitere Fahrten zu umliegenden Versorgungsmärkten insgesamt aber mehr Verkehr entstehen.

II.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die mit der Änderung des Bebauungsplanes vorbereitete Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes werden an der Auraer Straße Teilflächen der bisher als Grün- bzw. Pflanzflächen festgesetzten Bereiche in Anspruch genommen. Die hierdurch entfallenden Heckenflächen werden innerhalb des betroffenen Grundstücks an anderer Stelle ausgewiesen. Dort verbessern die Hecken die Eingrünung des Gebietes in Richtung Fränkische Saale. Die Ortsrandeingußung an der Auraer Straße wird durch die den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes entsprechenden Großbäume sowie zusätzliche Heckenpflanzungen gewährleistet. Die geplante eingeschossige Bebauung ist im Übrigen deutlich niedriger als die nach Bebauungsplan bisher zulässige Gebäudehöhe. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird somit reduziert. Die Freigabe der Mindestdachneigung ermöglicht flachere Dächer als bisher zulässig und reduziert somit auch die Fernwirkung des geplanten Lebensmittelmarktes.

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Da das geplante Sondergebiet über die neu geplante Gemeindestraße unmittelbar an das Netz der klassifizierten Straßen angeschlossen wird, können Beeinträchtigungen von Wohngebieten vermieden werden.

II.2.4 Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebietes wurden Alternativstandorte innerhalb der Gemeinde gesucht. Geeignete Freiflächen zur Unterbringung eines Lebensmittelmarktes konnten nicht gefunden werden.

Die Folgenutzung eines größeren innerörtlichen Kaufhauses durch ein Lebensmittelgeschäft wurde geprüft. Am entsprechenden Standort ist die erforderliche Stellplatzanzahl nicht realisierbar. Weiterhin besteht keine Anlieferungsmöglichkeit für größere Lastwagen. Das ehemalige Kaufhaus stellt daher keine Alternative zur vorliegenden Planung dar.

Weitere Möglichkeiten der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes in anderen Baugebieten bestehen nicht. Die Ausweisung eines Sondergebietes im heutigen Außenbereich wird zum Schutz vor weitergehender Zersiedelung der Landschaft nicht verfolgt.

Der vorliegende Standort innerhalb des Gewerbegebietes Siebenäcker wertet auch den benachbarten Einzelhandelsleerstand auf und fördert eine Folgenutzung. Eine längerfristige Gewerbebrache kann so ggf. vermieden werden. Innerhalb des Gebietes spricht zudem die Erschließungssituation für das gewählte Grundstück.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgte durch vergleichende Bewertung der Änderungsplanung zum bisherigen Baurecht. Wegen des bestehenden Baurechtes muss nicht der tatsächliche Zustand der Grundstücksflächen aufgenommen werden. Dem gesetzlichen Erfordernis entsprechend werden zwei Rechtszustände verglichen. Grundlage ist hierbei der Grünordnungsplan zur Ursprungsplanung sowie die hierzu vorliegenden textlichen Erläuterungen insbesondere auch zur Bestandsaufnahme.

Für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde ein gängiges Bewertungsverfahren der Verkehrsplanung angesetzt. Auch hierbei ist die aufgrund des heutigen Baurechtes zu erwartende Verkehrserzeugung zu berücksichtigen. Auf die parallel erstellte Straßenplanung mit Prognose der Verkehrsentwicklung wird verwiesen.

II.3.2 Monitoring, Überwachung der Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes sollten in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen beobachtet werden, da hier im Rahmen der Prognosegenauigkeit durchaus Schwankungen auftreten könnten. Die Leistungsfähigkeit der neuen Einmündung in die Auraer Straße ist jedoch auch für höhere Verkehrsstärken ausreichend, so dass Abweichungen von den prognostizierten Verkehrsmengen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet haben dürften.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich, da insbesondere die Belange von Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt werden.

II.3.3 Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Siebenäcker“ wird festgestellt, dass die Belange von Natur und Landschaft nur unwesentlich berührt werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Bisher festgesetzte Anpflanzungen wurden übernommen oder, wo das nicht möglich war, innerhalb des Plangebietes an Ersatzstandorte verschoben. Die Freigabe der Mindestdachneigung ermöglicht eine niedrigere Bebauung mit flacheren Dächern, so dass hier eher positive Veränderungen gegenüber der Ursprungsplanung zu erwarten sind. Die Zunahme der Verkehrserzeugung des Plangebietes wurde prognostiziert und hat wegen des Anschlusses des Gebietes an das Netz der Staats- und Bundesstraßen keine negativen Auswirkungen auf Wohngebiete. Es sind keine Umweltbelange erkennbar, die durch die Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan negativ beeinflusst werden.

Euerdorf, den 5. Okt. 2007

Markt Euerdorf



R. Hallhuber
1. Bürgermeister

