



MARKT EUERDORF

Aufstellung des Bebauungsplans „Auraer Straße“ Begründung

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0, Telefax 09261/6062-60,

Ausarbeitung durch

Büro2-Architektur
Planungsbüro für Architektur, Städtebau und Denkmalpflege
Losau 66, 95365 Rugendorf
Tel.: 0178/1536021
buerozwei@web.de

Stand 17.03.2022

Inhaltsverzeichnis

<u>1.0 Angaben zur Gemeinde</u>	S3
1.1 Lage im Raum	
1.2 Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche	
1.3 Überörtliche Verkehrsanbindung	
<u>2.0 Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes</u>	
2.1 Einzelhandelsmarkt	
2.2 Gewerbegebiet	
<u>3.0 Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen</u>	S5
3.1 Raumplanung und benachbarte Gemeinden	
3.2 Fachplanungen	
3.3 Schutzzonen	S6
<u>4.0 Örtliche Planungen</u>	
4.1 Flächennutzungsplan	
4.2 Städtebaulicher Rahmenplan	
4.3 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen	
4.4 Sonstige Planungen	
<u>5.0 Angaben zum Plangebiet</u>	S7
5.1 Lage im Gemeindegebiet	
5.2 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches	
5.3 Topografie	
5.4 Klimatische Verhältnisse	
5.5 Hydrologie	
5.6 Vegetation	
5.7 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten	S8
5.8 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung	
<u>6.0 Städtebaulicher Entwurf</u>	
6.1 Flächenbilanz	
6.2 Bauliches Konzept	S9
<u>7.0 Verkehrskonzeption</u>	
<u>8.0 Grün- und Freiflächenkonzept</u>	
8.1 Laubbäume	
8.2 Sträucher	S10
8.3 Ziersträucher	
8.4 Rankpflanzen	
<u>9.0 Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	
<u>10.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	S11
<u>11.0 Infrastruktur</u>	S12
11.1 Entwässerung	
11.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon	S11
11.2.1 Trinkwasser	
11.2.2 Strom	
11.2.3 Gas	
11.2.4 Internet	
11.3 Müllentsorgung	
11.4 Bodenordnung	
<u>12.0. Sonstige Belange</u>	S13
12.1 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	
12.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
12.2.1 Lärmschutz	
12.2.2 Landschafts- und Naturschutz	
12.2.3 Emissionen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen	
12.2.4 Luftreinhaltung	
12.3 Wirtschaft	
12.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	
12.5 Abstand Stellplätze zur Staatsstraße	
<u>13.0 Entwurfsverfasser</u>	S15

1.0 Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Euerdorf ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Euerdorf. Sie besteht aus den Mitgliedsgemeinden Aura a.d. Saale und Ramsthal, sowie den Märkten Euerdorf und Sulzthal. Die Gemeinde liegt in der Region Main-Rhön im Tal der Fränkischen Saale, etwa acht Kilometer flussab von Bad Kissingen.

In Euerdorf mündet der aus einem südlichen Seitental der Saale kommende Sulzbach (auch Euerdorfer Bach) in die Fränkische Saale. Der historische Teil des Marktes liegt südlich der Saale innerhalb einer zum Teil noch erhaltenen Stadtmauer, während sich die neueren Wohngebiete nördlich der Saale auf einem von ihr umflossenen Hang („Breet“) erstrecken. Das nach Euerdorf eingemeindete Wirmsthal liegt drei Kilometer östlich, in einem Nebental des Sulzbachtales.

1.2 Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemarkung Euerdorf umfasst 16,34 km². Die Bevölkerungszahl liegt bei 1.486 Personen am 31. Dezember 2019 und entspricht wieder fast dem 1961 ermittelten Stand von 1.463 Einwohnern. Die bisher größte Einwohnerzahl von 1.822 Personen wurde im Jahr 1.995 erreicht.

1.3 Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Ort Euerdorf verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist daher an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Vom Haltepunkt der Fränkischen Saalealbahn verkehren die Unterfranken Shuttles der Erfurter Bahn im Stundentakt von und nach Schweinfurt.

Im Ort befinden sich öffentliche Bushaltestellen, die von mehreren Buslinien angefahren werden. Über die Bundesstraße B 287 ist in einer Entfernung von 7 km die Autobahn A7 erreichbar. Die Staatsstraße St 2290 verbindet den Ort mit dem benachbarten Markt Oberthulba.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Einzelhandels-Markt

In Markt Euerdorf soll ein neuer Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.033 m² westlich der Auraer Straße entstehen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für Euerdorf wurden die Entwicklungsziele für den Markt Euerdorf wie folgt formuliert (Bericht Büro Planwerk 2016):

„Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht für Euerdorf ein Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial in Höhe von 830 m² Verkaufsfläche. Zusammen mit dem Potenzial im Sortimentsbereich Gesundheit und Pflege in Höhe von 150 m² ergibt dies in den Sortimenten des periodischen Bedarfs ein Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial von knapp 1.000 m² Verkaufsfläche. Damit bestünde rein rechnerisch die Möglichkeit, z.B. einen Discounter in dieser Größenordnung am Standort Euerdorf anzusiedeln.“

Grundsätzlich wird in diesem Zusammenhang eine Situierung im oder nahe des „zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Euerdorf“ favorisiert, alternativ jedoch auch das Gewerbegebiet „Siebenäcker“ vorgeschlagen, in dem jedoch aktuell keine freien Bauflächen mehr vorhanden sind. Im Ortsgebiet Euerdorf sind derzeit grundsätzlich keine gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar.

Da aktuell eine konkrete Anfrage und auch bereits Planungen eines Discounters vorhanden sind, möchte der Markt Euerdorf diesen Entwicklungszielen des Einzelhandels-Entwicklungs-Konzepts

Rechnung tragen und ein entsprechendes Sondergebiet, sowie zusätzlich gewerbliche Bauflächen ausweisen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um so die städtebaulichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, wird daher der B-Plan „Auraer Straße“ aufgestellt, in dem der Bereich mit dem geplanten Netto-Markt als Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

Die Ziele des Konzepts sind im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auraer Straße“ umfasst eine Größe von gesamt ca. 2,16

2.2 Gewerbegebiet

Noch vorhandene gewerbliche Bauflächen:

Die Gemeinde Euerdorf verfügt über zwei weitere bestehende gewerbliche Bauflächen mit den Bebauungsplänen „Satzinger“ und „Tiefenäcker“. Beim Bebauungsgebiet Satzinger handelt es sich um einen Vorhabens bezogenen Bebauungsplan, weshalb hier keine freien Flächen zur Verfügung stehen.

Nachdem nach Angaben der Gemeinde vor einigen Monaten das letzte Grundstück im Bebauungsgebiet Tiefenäcker verkauft wurde, sind auch hier keine freien Bauflächen mehr verfügbar. Weitere Möglichkeiten für eine gewerbliche Bebauung in Euerdorf bestehen nicht.

Standort:

Um eine weitere maßvolle Entwicklung der Wirtschaft möglich zu machen, möchte die Gemeinde Euerdorf neue gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen. Eine Möglichkeit bietet sich hier im Rahmen der Ausweisung einer Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt. Der Grund für die Ausweisung eines zusätzlichen Marktes ergibt sich wie unter 2.1 Einzelhandelsmarkt dargestellt aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für Euerdorf.

Nordwestlich anschließend bietet sich hier die Möglichkeit, eine räumlich klar begrenzte Fläche zusätzlich als Gewerbegebiet auszuweisen. Diese Fläche bietet sich an, da sie im räumlichen Zusammenhang zu den weiteren Gewerbeflächen steht. Die Erschließung ist daher bereits gesichert, lediglich im inneren Bereich der Fläche muss eine Erschließungsstraße in Form einer Stichstraße ergänzt werden. Räumlich stellt die neue Baufläche eine logische Abrundung der Bebauung und des Ortsrandes von Euerdorf dar, die zudem bei Ausführung der vorgesehenen Randeingrünung das Bild des Ortsrands von Südwesten erheblich aufwertet. Weiterhin handelt es sich um die weitere Nutzung einer zumindest im Teilbereich bereits bebauten Fläche. Die bestehenden Gebäude werden abgebrochen.

Alternative oder besser geeignete Standorte oder andere Entwicklungspotentiale bestehen nicht, da der Ort Euerdorf durch seine geografische Teilage räumlich stark eingeschränkt ist.

Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen:

Aktuell besteht durch konkrete Anfragen der Bedarf nach gewerblichen Bauflächen von insgesamt ca. 0,8 ha., womit von der Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. noch 0,5 ha. als Reserve für zu erwartende Anfragen und Bauvorhaben bleiben.

Bevölkerung, Wirtschaft:

Die Einwohnerzahl von Euerdorf betrug zum 31.12.2020 1490 Einwohner, wobei etwa 26 % auf den Ortsteil Wirmsthal entfallen. Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK wird ausgeführt, dass sich die Bevölkerungsentwicklung des Marktes über einem Zeitraum von mehreren Jahrzehnten bislang vergleichsweise konstant, allerdings mit meist negativer Grundtendenz verhält.

So bewegt sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde seit Mitte des 19. Jh. durchschnittlich zwischen 1200 und 1600 Einwohner. In den letzten Jahren ist jedoch ein starker Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungsverluste der jüngeren Zeit sind anhand des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung sowie durch das Phänomen des demographischen Wandels zu erklären.

Die wirtschaftlichen Stärken des Ortes werden im ISEK wie folgt dargestellt:

- Gute Erreichbarkeit durch günstige Verkehrslage
- Hoher Anteil an kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU)
- Hoher Anteil ortsansässiger Unternehmensinhaber
- Zwei gut aufgestellte, international agierende Unternehmen des produzierenden Gewerbes
- Vergleichsweise starker Arbeitsmarktstandort mit großer Bedeutung für das Umland
- Gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- Durchgangsstraße ermöglicht Laufkundschaft
- Ort besitzt nach wie vor regionale Bekanntheit als Einzelhandelsstandort

Infolgedessen wird von Ausbaupotentialen ausgegangen:

- Potentiale für Synergieeffekte bei kleinen und mittelständischen Unternehmen
- Ausbaupotentiale im Dienstleistungsangebot durch gezielte kommunale Steuerung und Planung
- Standortaufwertung durch Angebotsvernetzung im Einzelhandel und Fremdenverkehr
- Standortpotential für gewerbliche Clusterbildungen

Dies entspricht auch dem Inhalt des Regionalplans Main-Rhön, der Euerdorf als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum definiert, welcher mit dem Ort Elfershausen einen zentralen Doppelort auf einer Entwicklungsachse nach Südwesten bildet:

Kleinzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

Die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen in begrenztem Rahmen entspricht daher den Vorgaben und Ergebnissen der genannten Unterlagen.

3.0 Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Landesentwicklungskonzept Main-Rhön wird auf die hohe Bedeutung der sich an die Auraer Straße nach Westen anschließenden Freiflächen hingewiesen. Das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben wird hier als sehr hoch eingeschätzt. Entsprechend wird das Gebiet in der Zielkarte definiert als Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets oder eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets laut Regionalplan. Unmittelbar nördlich grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, sowie das Landschaftsschutzgebiet "Bayerische Rhön" an.

Es bestehen erhebliche Vorbelastungen des angrenzenden Landschaftsausschnitts durch die südlich verlaufende Bundesstraße, die Auraer Straße sowie das bestehende Gewerbegebiet „Siebenäcker“ östlich der Auraer Straße. Weiterhin bestehen keine „kulturhistorisch bedeutsamen Elemente“ (Umweltbericht).

Da die Fläche des neuen Baugebiets durch die Bebauung einer entsprechenden Nutzung entzogen wird, werden Festsetzungen zur Abmilderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft getroffen: Bestehende Gehölzbestände im Süden bleiben erhalten. Weiterhin ist eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen in Randbereichen des Sonder- und Gewerbegebiets vorgesehen.

Der Regionalplan Main-Rhön definiert Euerdorf als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum, welcher mit dem Ort Elfershausen einen zentralen Doppelort auf einer Entwicklungsachse nach Südwesten bildet:

Kleinzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

Nachbargemeinden sind von Norden im Uhrzeigersinn Aura an der Saale, Bad Kissingen, Ramsthal, Sulzthal und Elfershausen.

3.2 Fachplanungen

Die Erdkabel-Korridore der geplanten Energietrassen „Tennet“ verlaufen nicht in unmittelbarer Nähe zum geplanten Geltungsbereich. Weitere überörtliche Planungen sind nicht vorhanden

3.3 Schutzzonen

Das geplante Baugebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder ähnlich. Das Biosphärenreservat wird nicht direkt betroffen.

4.0 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet des Markts Euerdorf existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Die weiteren Bebauungspläne „Siebenäcker“ bzw. „Satzinger“ grenzen nicht direkt an das geplante Baugebiet, sondern sind auf der anderen Seite der Auraer Straße östlich zum Ortskern situiert. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans werden jedoch denen des B-Plans Siebenäcker teilweise angepasst (Dachformen, Festsetzungen bezüglich Fassaden, Einfriedungen).

4.4 Sonstige Planungen

Im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebiets wird die Auraer Straße um eine neue Linksabbiegerspur erweitert, weshalb der bestehende Straßenrand der Auraer Straße zum bestehenden Kreiselparkplatz zum Ortszentrum zum Planungsgebiet hin versetzt werden muss.

Zur fußläufigen Erschließung des Planungsgebietes wird auf Seite Markt bis zum Kreiselparkplatz ein neuer Fußweg angeordnet.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage, die Mitte des Baugebiets liegt etwa 450 Meter westlich entfernt vom Marktplatz = Zentrum des Ortes Euerdorf

5.2 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das weitgehend ebene Plangebiet im Bereich des westlichen Ortsrands ist im Süden geprägt durch ein Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden, welches von Einzelbäumen und Baumgruppen jungen bis mittleren Alters umgeben ist. Im Westen stellt eine bestehende Baum-/ Strauchhecke den Übergang zur freien Landschaft dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt: Nach Osten grenzt die Baufläche an die Auraer Straße, mit sich angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Nach Süden schließt sich die Bundesstraße B 287 an, die spitz zulaufende nördliche Grenze wird ebenfalls von einer Straße begrenzt. Nach Westen öffnet sich das Baugebiet zur freien Landschaft. Eine ehemals sehr kleinteilig genutzte Flur ist nicht mehr vorhanden.

5.3 Topografie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von rund 202 Metern über NHN. Es fällt von der südlichen Grenze nach Norden um ca. 3,5 m, wobei die Fläche des geplanten Einzelhandelsmarktes relativ eben auf dem höchsten Niveau des Geländes bleibt. Von Westen zur Auraer Straße fällt das Gelände ebenfalls ca. 4 m ab. Derzeit werden die nicht bebauten Flächen landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

5.4 Klimatische Verhältnisse

Die Temperaturmittel betragen im kältesten Monat Januar um - 0,6°C, im Sommermonat August um 17,7°C. Der Jahrestemperaturdurchschnitt liegt bei rund 8,6°C.

5.5 Hydrologie

Der Jahresniederschlag liegt bei 655 mm und fällt damit in das untere Drittel aller in Deutschland durch den Deutschen Wetterdienst erfassten Werte. Dies mag in der Regenabschattung durch die Rhön begründet sein. Die Niederschläge variieren wenig übers Jahr. Der trockenste Monat ist der September, die meisten Niederschläge fallen im Juni mit dem 1,6-fachen des Septembers.

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. In einer Entfernung von etwa 200 m fließt die Fränkische Saale vorbei. Das Baugebiet wird nicht durch Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete tangiert. Über besondere Grundwasserstände ist nichts bekannt.

5.6 Vegetation

Derzeit werden die freien Flächen landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die Fläche ist nur punktuell mit Bäumen und Büschen bewachsen. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich jedoch im Bereich der abzubrechenden best. Gebäude.

Einige dieser Bäume stehen im Bereich von auch in der Planung als Grünstreifen ausgewiesenen Randbereichen und können dort erhalten bleiben. Sie sind in der Planung als „zu erhaltende“ Gehölze eingezeichnet.

5.7 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Euerdorf und das Planungsgebiet liegen im Naturraum Süd-Rhön (naturräumliche Haupteinheit Nr. 140). Der Naturraum Süd-Rhön bildet einen stark bewaldeten, überwiegend hochflächenartig ausgeprägten Raum. Geologisch herrscht Buntsandstein (teils Oberer, teils Mittlerer Buntsandstein) vor. Das Relief bildet eine Abdachung vom Fuß der Hohen Rhön bis zum Rand des Tales der Fränkischen Saale von 450 m auf 350 - 300 m üNN.

Die Hochflächen sind durch eine Reihe von Tälern lebhaft zerschnitten. Somit entstand ein Raumgefüge von breiten, vornehmlich bewaldeten, z.T. auf der Höhe abgeflachten Rücken und schmalen Sohlenkerbtälern, die im Bereich der Hochflächen in weiten Mulden auslaufen.

Die Böden des Buntsandsteins sind überwiegend sandig mit wechselnden Lehmantellen. Bei der Nutzung überwiegt der Wald. In den Tälern dominiert Grünlandnutzung, was zum charakteristischen Erscheinungsbild der Landschaft erheblich beiträgt.

Einträge im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Boden-Schutzgesetz (BayBodSchG) sind nicht vorhanden.

5.8 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:
Fl.-Nrn. 565, 566, 567, 570, 571, 2119, 2120, sowie 527/2 Teilfläche (Auraer Straße).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude mit Nebengebäuden, sowie teilweise Einbauten in den Außenanlagen. Diese leerstehenden Gebäude werden im Zuge der Umsetzung der Planung abgebrochen.

Die Flächen befinden sich in Besitz der Marktgemeinde, die Fläche für den Einzelhandelsmarkt wurde bereits vom späteren Eigentümer erworben.

6. Städtebaulicher Entwurf

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich außerhalb der bestehenden bebauten Bereiche. Bei der benachbarten Bebauung handelt es sich um gewerbliche Gebäude bzw. einen bislang einzelnstehenden Bauernhof. Es muss, bzw. kann daher nicht eine bestehende Struktur aufgenommen oder ergänzt werden. Es handelt sich darum um ein typisches gewerbliches Baugebiet mit zu erwartenden einzelnen unterschiedlichen Gebäuden unterschiedlicher Höhe und Größe mit größtenteils flachen, bzw. flachgeneigten Dächern. Der bereits geplante Einzelhandelsmarkt wird als eingeschossiges Gebäude mit flachem Pultdach ausgeführt.

6.1 Flächenbilanz

Die Teilflächen des geplanten Baugebiets ergeben sich wie folgt (gerundet)

Sondergebiet gesamt	6.500,0 m ²
---------------------	------------------------

Gewerbegebiet gesamt	13.250,0 m ²
----------------------	-------------------------

Anteil Verkehrsfläche (Auraer Straße)	1.450,0 m ²
Anteil zusätzlicher Gehweg	450,0 m ²
Summe gesamter Geltungsbereich:	21.650,0 m ²

6.2 Bauliches Konzept

Die Fläche für den geplanten Netto-Markt im Sondergebiet „Einzelhandel“ wird weitgehend bestimmt durch die verbindliche Lage der Einfahrt in des Baugebiet genau gegenüber der bestehenden Einfahrt zum Gewerbegebiet „Siebenäcker. Die Lage des Gebäudes an der südwestlichen Grundstücksgrenze ergibt sich durch die vorgelagerten Kundenstellplätze, sowie die Situierung der Rampe zur Anlieferung in Richtung des Geruchs-emittierenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Lage und Ausbildung der Erschließungsstraße zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen wurden angesichts der gewählten Parzellierung und Lage der Anbauverbotszone gewählt.

7. Verkehrskonzeption

Das Baugebiet wird erschlossen durch die Zufahrt von der Auraer Straße. Zur verkehrsrechtlich korrekten Erschließung wird die Auraer Straße um eine Linksabbiegespur erweitert. Die entsprechende Planung ist mit dem staatlichen Bauamt vorabgeklärt und Grundlage der vorliegenden Planung.

Zur fußläufigen Erschließung wird auf der Seite Baugebiet ein zusätzlicher Gehweg entlang der Auraer Straße bis zur Kreuzung Auraer Straße / B287 geführt. Der Fußgängerüberweg wird direkt an der Einfahrt Kreisell situiert, ein zusätzlicher Überweg auf Höhe Einzelhandelsmarkt ist nach vorheriger Abklärung nicht genehmigungsfähig.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Gemäß den Planeintragungen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Mit Ausnahme von Kiestraufen sind Schotter- oder Zierschotterflächen nicht zulässig. Bei allen Pflanzgebieten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

Zu pflanzen ist je 500m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

8.1 Laubbäume

Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Salweide	(Salix caprea)
Winterlinde	(Tilia Cordata)
Wildbirne	(Pyrus pyraister)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche, Süßkirsche	(Prunus avium)

8.2 Sträucher

Faulbaum	(Frangula alnus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Ohrweide	(Salix aurita)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)

8.3 Ziersträucher

Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Duftender Pfeifenstrauch	(Philadelphus virginales)
Edefflieder	(Syringa)
Feuerdorn	(Pyracantha)
Gefüllter Schneeball	(Viburnum opulus sterile)
Hoher Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Kolkwitzie	(Kolkwitzia amabilis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Kupferfelsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Weigelia	(Weigela)

8.4 Rankpflanzen

Blauregen	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Geißblatt	(Lonicera spec.)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Kletterrosen	(Rosa)
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Waldrebe	(Clematis)
Wilder Wein	(Parthenocissus)

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

9.1 Darstellung der Stempel

9.2 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" nach § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich eines Backshops mit separatem Eingang mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m². Es dürfen Nahrungs- und Genussmittel, Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Sortimente anderer Warenbranchen angeboten werden.

9.3 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

9.4 Bauweise

Für Sonder- und Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

9.5 Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

9.6 Geschossfläche

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.700 m² (GF < 1.700 m²) festgesetzt.

9.7 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt (GOK). Gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Bereich des Haupteingangs bis Oberkante der Dachkonstruktion: Sondergebiet: GOK = 8,0 m, Gewerbegebiet: GOK = 10,0 m.

9.8 Sichtdreiecke

Innerhalb der festgelegten Sichtdreiecke (Auraer Straße) dürfen keine baulichen Anlagen (u.a. Einfriedungen) oder Anpflanzungen über 80 cm Höhe über Straßenniveau oder Lager- und Parkplätze errichtet werden.

10.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Dächer

Dächer als Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer max. 30° Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.

10.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind möglichst offen zu gestalten (z.B. Stabgitterzaun). Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und zur freien Landschaft nur als Stabgitter-, bzw. Maschendrahtzaun.

10.3 Werbeanlagen

Außer dem Werbepylon dürfen Werbeanlagen innerhalb von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. In einem Abstand von 20 m bis 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahn werden ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) gestattet. Werbeanlagen im Plangebiet dürfen nur in einer den Verkehr nicht negativ beeinträchtigenden Art und Weise angebracht werden. Das bedeutet, dass sie nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, nicht blitzend und nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet sind.

10.4 Blendwirkung

Blendwirkung: Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass der Verkehr auf der Auraer Straße weder verkehrsgefährdend abgelenkt, noch geblendet werden kann.

10.5 Befestigte Flächen

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen möglichst versickerungsoffen zu gestalten. Lagerflächen, Fahrzeugstellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit sickerfähigen Pflasterbelägen / Fugen oder als Rasenpflaster oder wassergebundene Decke auszuführen, sofern keine anderen Vorschriften oder Auflagen dies verbieten.

10.6 Unbebaute Flächen

Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 1.1/2, BayBO). Das Baugebiet ist gemäß den Planeintragungen zu durchgrünen. Bestehende Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder

Beschädigung zu ersetzen. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste).

11.0 Infrastruktur

11.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der gemeindlichen Kläranlage Euerdorf zugeführt. Diese wurde zuletzt 1995 aufgerüstet und überholt.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorgaben zur Wasserwirtschaft dem Vorfluter zugeleitet (Fränkische Saale).

Das Oberflächenwasser aus der neuen Baufläche wird hierfür in ein neu an der nordwestlichen Grenze des Baugebiets angeordnetes Regenrückhaltebecken geleitet. Der Anschluss an einen bestehenden Oberflächenwasser-Kanal DN 1000 erfolgt über einen geplanten Durchlass unter der Straße Fl.-Nr. 2054, ein nachfolgender bestehender Graben muss entsprechend vergrößert werden.

Aufgrund des bestehenden Geländeprofiles ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Außengebietsableitung für Oberflächenwasser notwendig. Hierzu wird entlang der Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereichs ein durchlaufender Graben ausgebildet, der mit einer ca. Gesamtbreite von 3,0 m und einer Tiefe von ca. 50 cm in Verbindung mit der geplanten Randbegrünung naturnah in einem Randstreifen von gesamt 6,0 m angeordnet wird. Der Anschluss an den best. Kanal DN 1000 erfolgt wie für das RRB beschrieben.

Hinweis: Sofern Gebäude über eine Wärmepumpe beheizt werden sollen, die Wärme aus dem Grundwasser entnimmt, besteht eine wasserrechtliche Anzeige- und Erlaubnispflicht.

11.2 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

11.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eigene Quellen, die Löschwasserversorgung von 96 m³ über zwei Stunden über das öffentliche Netz kann ebenfalls sichergestellt werden.

11.2.2 Strom

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz des Bayernwerk angeschlossen.

11.2.3 Gas

Erdgas ist für die Versorgung des geplanten Baugebietes verfügbar. An der westlichen Spitze des Baugebietes befindet sich die Gasfernleitung und die Gasübergabestation. Die weitere Gasleitung in Richtung Ortszentrum befindet sich hier auf Seite des Baugebiets, entlang der Auraer Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Eine Querung der Straße zum Gasanschluss ist nach Aussage des Versorgers möglich.

11.2.4 Internet

Internet ist durch Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom gewährleistet.

11.3 Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch die kreiseigene Deponie und den Kreiswertstoffhof Bad Kissingen.

11.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs durch z.B. Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich.

12.0 Sonstige Belange

12.1 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird wie folgt verwiesen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

12.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1 Lärmschutz

Durch die in der vorliegenden Bauleitplanung ausgewiesenen Flächen für den geplanten Netto-Markt und weitere Flächen für gewerbliche Nutzung entstehen Lärm-Emissionen auf die benachbarte Bebauung.

In den Gutachten Nr. T 2904 und T 2905 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten Netto-Markt bzw. das Gewerbegebiet werden durch den TÜV Hessen die entsprechenden Auswirkungen untersucht und Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte formuliert. Für die Bereiche der zu überplanenden Fläche werden Richtwerte nach TA Lärm und zulässige Kontingente auf Grundlage der Festsetzungen im B-Plan „Auraer Straße“ sowie Geräuschbelastung durch den geplanten Netto-Markt in Euerdorf in dB(A) festgelegt. Werte und Lage der jeweiligen Teilflächen sind den Planeintragungen des B-Plans zu entnehmen.

Das Gewerbegebiet GE ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO und das Sondergebiet ist nach § 11 Abs. 2 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Tages- (06.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² festgesetzt:

Tabelle: zulässige Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m²

Teilfläche	Emissionskontingent	
	tagsüber	nachts
G 1	68	53
G 2	64	49
G 3	63	48
S (Netto-Markt)	65	50

12.2.2 Landschafts- und Naturschutz

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht vorbelasteten Standort durch die Lage im Nahbereich bestehender Infrastruktur (Auraer Straße, Bundesstraße, Gewerbegebiet „Siebenäcker“). Trotzdem entstehen durch die Maßnahme erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen zu beachtenden Schutzgüter.

Im Umweltbericht des Büro Kraus – Landschaftsplanung vom 10.12.2021 werden die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und die entsprechenden Auswirkungen gewichtet, sowie Maßnahmen zu deren Minimierung formuliert. Die vereinbarten Ausgleichsflächen und die jeweiligen Maßnahmen sind in Planzeichnung und den Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

12.2.3 Emissionen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die geplanten Bauflächen und der Standort des Netto-Marktes grenzen unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Weiterhin befindet sich in der Nachbarschaft ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinezucht. Es entstehen daher aus der jeweiligen Bewirtschaftung Ammoniak-, Geruchs- und Staubemissionen, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden. Untersuchungen vor Beginn der Planung des Netto-Markts konnten jedoch nachweisen, dass die entstehenden (Geruchs-)Immissionen auf den Markt innerhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Der Schutz des Betriebs im Sinne einer Wahrung einer eventuellen Erweiterungsmöglichkeit (Schutz vor heranrückender Bebauung) hat hier keine Auswirkungen, da bereits bestehende Wohnbebauung dies nicht zulässt.

12.2.4 Luftreinhaltung

Beim Bau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

12.3 Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden berührt, weil ein Standort für ein Einzelhandelsprojekt ausgewiesen wird. Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

12.4 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden durch die Bauleitplanung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

12.5. Abstand Stellplätze zur Staatsstraße

Unter der Voraussetzung, dass die Geländehöhen im Plangebiet nicht tiefer als die Höhen der Fahrbahn der Staatsstraße 2290 liegen, können im Rahmen der Baugenehmigungsplanung die künftigen Abstände der Park- und Stellplätze vom Fahrbahnrand der Staatsstraße auf maximal bis zu 4,50 m reduziert werden.

13.0 Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:


IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0, Telefax 09261/6062-60,

Ausarbeitung durch

Büro2-Architektur
Planungsbüro für Architektur, Städtebau und Denkmalpflege
Losau 66, 95365 Rugendorf
Tel.: 0178/1536021
info@buero2-architektur.de

Stand 17.03.2022


Michael Schneider, Dipl.-Ing (TU)


Peter Bergel
1. Bürgermeister - Markt Euerdorf



