



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 26.10.2020 bis 20.11.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 26.10.2020 bis 20.11.2020 stattgefunden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.01.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.04.2022 hat die Marktgemeinde Euerdorf den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2022 als Satzung beschlossen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **3.1 Umweltbericht**

Gemäß § 2(4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Der Umweltbericht mit Datum vom 10.12.2021 wurde vom Büro „Landschaftsplanung Kraus, Bamberg“ erarbeitet und beschreibt und beurteilt die zu erwartenden Umweltauswirkungen wie folgt:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit wurden festgestellt für die Schutzgüter

- Mensch
- Wasser

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für die Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- Landschaftsbild
- Klima, Luft

Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit wurden festgestellt für das Schutzgut

- Boden und Fläche

Hier wurde festgestellt, dass nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden insbesondere durch die Flächenversiegelungen gegeben sind. Aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 für das Gebiet ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Flächenneuversiegelungen erfolgen in einer Größenordnung von ca. 1,2 ha. Im Bereich von Flächenversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Weiterhin ergeben sich durch Aufschüttungen und Abgrabungen Störungen der Bodenfunktionen, die sich im Bereich von künftigen Grünflächen relativ kurzfristig regenerieren werden.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird empfohlen, 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. Weiterhin

wird auf den Umgang mit Boden und Aushub, sowie auf das Verhalten bei eventuellem Auftreten von Altablagerungen oder Altlasten eingegangen.

#### **Zusammenfassend wird im Gutachten formuliert:**

Das geplante Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden.

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von ca. 1,5 ha.

Durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 1771, 1793, 1935 und 2077 Gemarkung Euerdorf kann das Kompensationserfordernis vollumfänglich abgedeckt werden.

Mit Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen

#### **3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

In der saP des Büros „Landschaftsplanung Kraus, Bamberg mit Datum vom 08.12.2021 wurden „die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt“ und „die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft“.

Hierzu wurde das prüfungsrelevante Artenspektrum unter Berücksichtigung aufgeführter Datengrundlagen ermittelt. Als Fazit wird zusammenfassend formuliert:

Durch den Bebauungsplan „Auraer Straße“ sind streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Klasse der Säugetiere (Fledermäuse) sowie europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (potenziell) betroffen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt:

- V1: Steuerung der Zeit für Gehölzrodungen und Vermeidung von rodungsbedingten Individuenverlusten
- V2 : Erhalt von Gehölzbeständen und Errichtung von Schutzvorrichtungen zur Baufeldbegrenzung
- V3: Beleuchtung des Gewerbe- und Sondergebiets durch LED-Lampen mit Richtcharakteristik
- CEF1: Anbringung eines Fledermausflachkastens vor Beginn der Rodungsmaßnahmen im Bereich von Gehölzbeständen im Umfeld

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### **3.3 Lärmschutzgutachten**

In den jeweils vom TÜV Hessen erstellten Gutachten T 2904, bzw. T 2905 wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch den geplanten Markt, bzw. die zu erwartende Geräuschbelastung durch die geplante Gewerbefläche bezüglich nahegelegener relevanter Immissionsorte untersucht. Im Ergebnis

wurden Auflagen bezüglich der Nutzung und Anlieferung des Marktes formuliert und die gewerbliche Baufläche nach Emissionskontingenten aufgeteilt. Entsprechende Hinweise und Angaben sind in Bebauungsplan und Begründung enthalten. Auf die detaillierten Ausführungen der Gutachten wird verwiesen.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange 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. Folgende Stellungnahmen bzw. Einwände wurden wesentlich behandelt:

**HAB - Net Stadtwerke Hammelburg:** Die Möglichkeit eines eigenwirtschaftlichen Ausbaus des Gewerbegebiets mit Glasfaserstruktur wird geprüft.

**Vodafone Kabel Deutschland:** Vorsichtsmaßnahmen und Auflagen bei Erschließungsarbeiten werden beachtet, bei Maßnahmen wird rechtzeitig informiert.

**Bayernwerk:** Bestehende Kabel werden beachtet, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden frühzeitig mitgeteilt, soweit die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig ist, wird in Absprache eine entsprechende Fläche zur Verfügung gestellt.

**Regierung Unterfranken:** Es wird angeregt, im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung den best. BP Satzinger nach noch unbebauten Flächen zu untersuchen. Dem wird entsprochen.

**LBV Landesbund für Vogelschutz:** Einer Anregung auf Reduzierung der geplanten Stellplatzzahl wird mit Verweis auf die Planung des Bauvorhabens „Markt“ nicht zugestimmt. Bezüglich befürchteter Konflikte durch Emissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs und eventueller Einschränkungen für dessen weitere Entwicklung wird auf entsprechende Untersuchungen im Vorfeld der Maßnahme verwiesen.

**Landratsamt Bad Kissingen:** Neben verschiedener redaktioneller Korrekturen wird ebenfalls auf die grundsätzlich vorrangige Nutzung noch bestehender Flächen verwiesen, sowie auf die Wichtigkeit der Reduzierung der versiegelten Flächen durch entsprechende versickerungsoffene Ausbildung der befestigten Bereiche. Weiterhin wird nochmals auf eventuell noch vorhandene Restkontaminationen aus einem ehemaligen Ölunfall hingewiesen. Diese werden gegebenenfalls beseitigt und entsprechend entsorgt. Die gewählten Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im elektronischen Formblatt – AE-Flächen für das Bayerische Ökoflächenkataster einzutragen.

**Staatliches Bauamt Schweinfurt:** Nach Überarbeitung der Aufteilung der gewerblichen Baufläche aufgrund des notwendigen Abstands von Gebäuden zur Kante der Staatsstraße (Anbauverbotszone) und Einarbeitung des Entwurfs des Ing-Büros für die Straßenplanung wird darauf hingewiesen, dass zwingend ein Leistungsfähigkeitsnachweis der Linksabbiegerspur zu erbringen ist. Außerdem ist eine Ablösevereinbarung mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen. Der im B-Plan eingezeichnete Mindestabstand von 8,5 m bleibt grundsätzlich bestehen, im Rahmen der Baugenehmigungen können jedoch die künftigen Abstände der Park-

und Stellplätze vom Fahrbahnrand der Staatsstraße auf maximal bis zu 4,5 m reduziert werden. Weiterhin wird auf notwendige Abstände von zu pflanzenden Bäumen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße eingegangen, sowie auf Blendschutz und Werbeanlagen. Die Festsetzungen des B-Plans, bzw. der Begründung werden entsprechend geändert / ergänzt.

**Bayerischer Bauernverband, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:** Aufgrund eines entsprechenden Einwands wird im B-Plan ein Hinweis aufgenommen, dass die entstehenden Emissionen aus dem Betrieb und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich ersatzlos hinzunehmen sind. Gemäß entsprechender Voruntersuchungen entstehen am gewählten Standort des Marktes keine gesetzlich unzulässigen Werte. Einer potentiellen Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit oder Gefährdung des Bestands des bestehenden Betriebs durch die heranrückende Bebauung wird widersprochen, da im Rahmen der Voruntersuchungen die Aussage getroffen werden konnte, dass es sich auf Grund bereits bestehender Gebäude und Abstände baurechtlich nicht um eine heranrückende Nutzung handelt, dadurch also nicht eine vorhandene Erweiterungsmöglichkeit begrenzt wird.

**Norbert Lippert, Landwirt:** Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit werden durch den benachbarten Landwirt fehlende Abstände zur neuen Bebauung, die im Betrieb entstehenden Emissionen, sowie befürchtete Einschränkungen beim Betrieb und bei einer möglichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs vorgebracht. Wie bereits in den Stellungnahmen zu den Schreiben vom Bayerischen Bauernverband und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ausgeführt, wurden jedoch die Emissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs mit der entsprechenden Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Markt untersucht, diese bewegen sich innerhalb der zulässigen Werte, sie sind entschädigungslos hinzunehmen, der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs und die Bewirtschaftung werden nicht gefährdet oder beeinträchtigt. Ebenfalls wurden durch ein Schallgutachten die Emissionen aus der geplanten Nutzung der Sonder- und Gewerbeflächen auf die umliegenden Wohngebäude untersucht und durch Lärmkontingentierung und weitere Auflagen eingeschränkt, weshalb ebenfalls keine unzulässige Einschränkung der Wohnqualität in den Wohnräumen des landwirtschaftlichen Betriebs zu befürchten ist.

## **5. Prüfung und Abwägung anderer in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten**

Die grundsätzliche Entscheidung über die Verwirklichung des geplanten Vorhabens konnte in Abstimmung mit den vorhandenen Rahmenplänen über die definierten Ziele des Standorts „Euerdorf“ und formulierte Einzelhandelskonzepte erfolgen. Somit ergab sich ebenfalls eine bereits definierte Größenordnung des Marktes und damit notwendige Fläche. Eine entsprechende freie Fläche stand der Marktgemeinde Euerdorf nur am gewählten Standort zur Verfügung. Städtebauliche und verkehrstechnische Vorteile lassen den gewählten Standort auch unabhängig nicht vorhandener Alternativen für die gewählte Nutzung optimal erscheinen.

Aufgestellt:

Dezember 2022