

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

REWE Seukendorf

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Seukendorf

Nürnberger Straße 2, 90587 Veitsbronn
Landkreis Fürth



Vorentwurf: 10.03.2025

Entwurf:

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis	7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	8
1.1 Rechtsgrundlagen	8
1.2 Aufstellungsbeschluss	8
1.3 Geltungsbereich	9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	10
2.1 Ziele des Bauleitplans	10
2.2 Alternativenprüfung	10
2.3 Bedarfsnachweis	10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	11
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	11
3.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)	13
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans.....	15
3.1.4 Schutzgebiete	16
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	17
3.1.6 Denkmalschutz	18
3.2 Planverfahren	18
3.3 Erschließung.....	19
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung	19
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung	19
3.3.3 Wasserversorgung	19
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....	19
3.3.5 Abfallentsorgung	19
3.3.6 Telekommunikation	20
4. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	20
4.1 Bestandsaufnahme.....	21
4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	22
4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	23
4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept	29

4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	29
4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	30
4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	31
5. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	31
5.1 Geltungsbereich	31
5.2 Art der baulichen Nutzung	31
5.3 Maß der baulichen Nutzung	32
5.4 Bauweise, Baugrenzen	32
5.5 Abstandsflächen	32
5.6 Baugestaltung	32
5.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	32
5.8 Werbeanlagen	33
5.9 Beleuchtung von Außenanlagen	33
5.10 Verkehrsflächen	33
5.11 Führung von Leitungen	33
5.12 Grünordnung, Natur und Landschaft	34
5.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses	34
5.14 Flächen mit Nutzungsrechten	34
5.15 Entwässerung / Schutz vor Überflutung	34
5.16 Artenschutz	35
5.17 Immissionsschutz	35
6. Umweltbericht	36
6.1 Einleitung	36
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	36
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	37
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	37
6.2.1 Schutzgut Mensch	37
6.2.1.1 Bestand	38
6.2.1.2 Auswirkungen	38
6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen	38
6.2.4.4 Ergebnis	39
6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	39

6.2.2.1 Bestand	40
6.2.2.2 Auswirkungen	40
6.2.2.3 Vermeidungsmaßnahmen	40
6.2.2.4 Ergebnis.....	40
6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	41
6.2.3.1 Bestand	41
6.2.3.2 Auswirkungen	41
6.2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen	41
6.2.3.4 Ergebnis.....	42
6.2.4 Schutzgut Wasser	42
6.2.4.1 Bestand	42
6.2.4.2 Auswirkungen	42
6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen	43
6.2.4.4 Ergebnis.....	43
6.2.5 Schutzgut Luft / Klima	43
6.2.5.1 Bestand	43
6.2.5.2 Auswirkungen	44
6.2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen	44
6.2.5.4 Ergebnis.....	44
6.2.6 Schutzgut Landschaft	45
6.2.6.1 Bestand	45
6.2.6.2 Auswirkungen	45
6.2.6.3 Vermeidungsmaßnahmen	45
6.2.6.4 Ergebnis.....	45
6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	46
6.2.7.1 Bestand	46
6.2.7.2 Auswirkungen	46
6.2.7.3 Vermeidungsmaßnahmen	46
6.2.7.4 Ergebnis.....	46
6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	46
6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
6.2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	47
6.2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	47

6.2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	47
6.2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	47
6.2.14 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	48
6.2.15 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	48
6.2.16 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	48
6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	48
6.4 Zusätzliche Angaben	48
6.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	48
6.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	49
6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
6. Quellenangaben.....	53
7. Impressum	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024)	11
Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	13
Abbildung 4: Regionalplan Karte Wasserwirtschaft (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	14
Abbildung 5: Regionalplan Karte Energieversorgung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	14
Abbildung 6: Karte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	15
Abbildung 7: Flächennutzungsplan (Gemeinde Seukendorf, 2002)	16
Abbildung 8: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)	18
Abbildung 9: Eingriffsbereich	21
Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor	26
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor	27
Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....	28
Abbildung 13: Funktionstabelle Ausgleichsfläche	29
Abbildung 14: externe Ausgleichsfläche.....	29
Abbildung 15: Bewertung des Ausgleichsumfangs.....	30
Abbildung 16: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2024)	40

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Gemeinde Seukendorf eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Seukendorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „REWE Seukendorf“ in Seukendorf beschlossen.

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO für „großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die zudem als geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist eine landschaftsbestimmende geschlossene Gehölzgruppe eingetragen sowie landschaftsbestimmende Bäume. Entlang der nördlich verlaufenden Straße ist eine Baumreihe eingetragen, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Um den Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummern, jeweils Gemarkung Seukendorf

TF 350/2	353/2	354	355
362	363	364	364/1

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha.

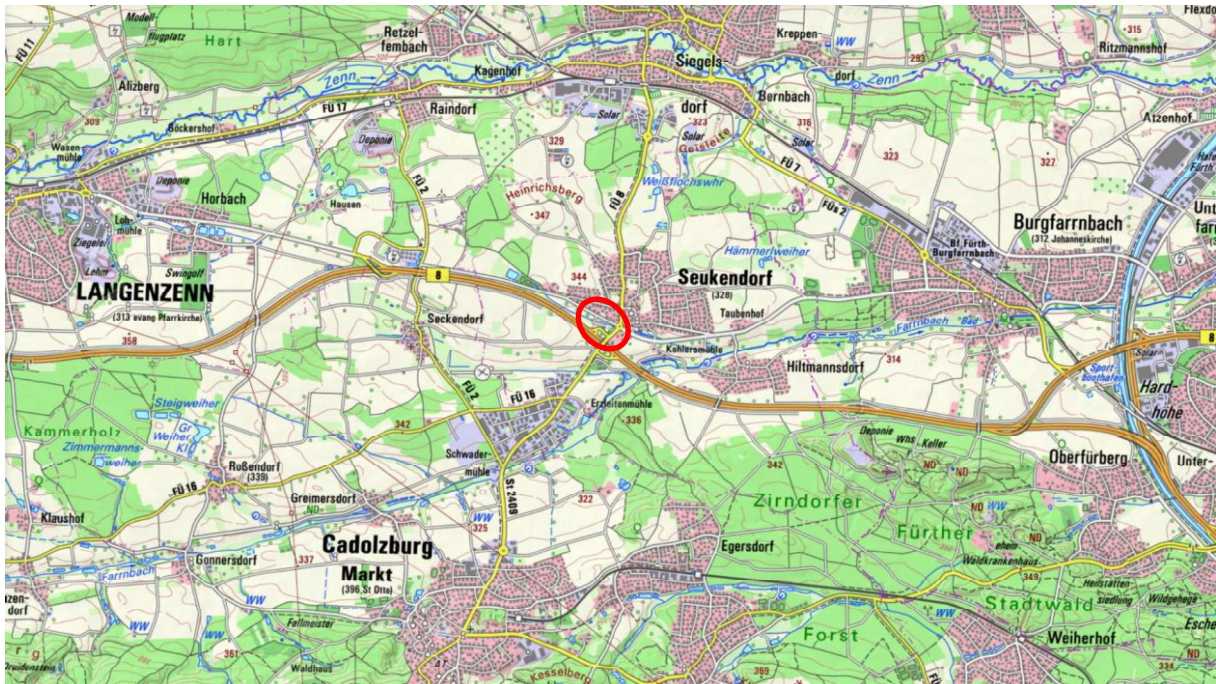


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 324 m ü. NN. bis 322,5 m ü NN.

Ergänzend wird ein Ausgleichsbebauungsplan auf einer Teilfläche der Flurnummer 612, Gemarkung Seukendorf, mit einer Größe von 3.807 m² aufgestellt (Ökokonto Croher).

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Durch die Bauleitplanung soll die Ansiedlung eines REWE-Marktes ermöglicht werden, der die Nahversorgung des Ortes Seukendorf sicherstellt.

Der Vorhabenträger stellte deshalb einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans an die Gemeinde Seukendorf.

Der Ortsteil Seukendorf bietet aktuell keine Einkaufsmöglichkeiten in Form eines Supermarktes oder Discounters. Die Bewohner sind deshalb in der Regel auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen, um ihre Einkäufe zu erledigen.

Durch die Errichtung des geplanten REWE-Marktes an der beplanten Stelle kann dieser Mischstand behoben werden. Durch die Lage an der Abfahrt der Bundesstraße B8, der Staatsstraße 2409 sowie der Gemeindeverbindungsstraße ist eine ausreichende Frequenz für einen dauerhaften Erhalt des Standortes anzunehmen.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu überprüfen, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass alternative Standorte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft wurden und dies deshalb bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr zu überprüfen ist.

Die Erschließung des Geltungsbereichs muss auf Grund der Verkehrssituation von Norden her erfolgen, da hierdurch die geringsten Auswirkungen auf die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu erwarten sind. Ein Anschluss an Bundes- oder Staatsstraße sind deshalb frühzeitig ausgeschlossen werden.

Die interne Erschließung von Stellplätzen und vorgesehenem Gebäude sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und entsprechen den Ansprüchen an Funktionalität.

Ergänzend wurde die Nullvariante überprüft:

Die Aufstellung keines Bebauungsplans an dieser Stelle würde die Nullvariante darstellen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan würde dabei unverändert fortbestehen.

Die Versorgungsdefizite am Ortsteil Seukendorf bleiben damit weiterhin bestehen.

2.3 Bedarfsnachweis

Im Rahmen der Bauleitplanung ist mit Verweis auf das LEP-Ziel 3.2 der Flächenbedarf aktuell zu begründen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert, der Bebauungs- und Grünordnungsplan zählt deshalb als aus dem Flächennutzungsplan

Hierbei kommen insbesondere in Betracht:

- „LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen den Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

- LEP 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024)

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Hauptort Seukendorf an und ist insofern als angebunden im Sinne des LEP-Ziels 3.3 zu bewerten. Eine Zersiedelung oder bandartige Entwicklung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich stellt den zukünftigen Abschluss des Ortsbereichs in Richtung Süden durch den Anschluss an die Bundesstraße dar.

Die Grundsätze der flächeneffizienten Planung können nur bedingt umgesetzt werden. Auf Grund der Lage an Hauptverkehrsadern und auf Grund der vorgesehenen Nutzung ist auch mit einer hohen Nutzerfrequenz mit privaten KFZ zu rechnen. Um Parkdruck von den anschließenden Verkehrsadern fernzuhalten, müssen im Geltungsbereich ausreichend und komfortabel zugängliche Abstellflächen für Kraftfahrzeuge vorgehalten werden.

Eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung ist durch die Haltestelle in Seukendorf gegeben.

3.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

Die Gemeinde Seukendorf gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Nürnberg (7) und ist in der Strukturkarte als „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Darüber hinaus befindet sich das Gemeindegebiet an einer Entwicklungsachse.

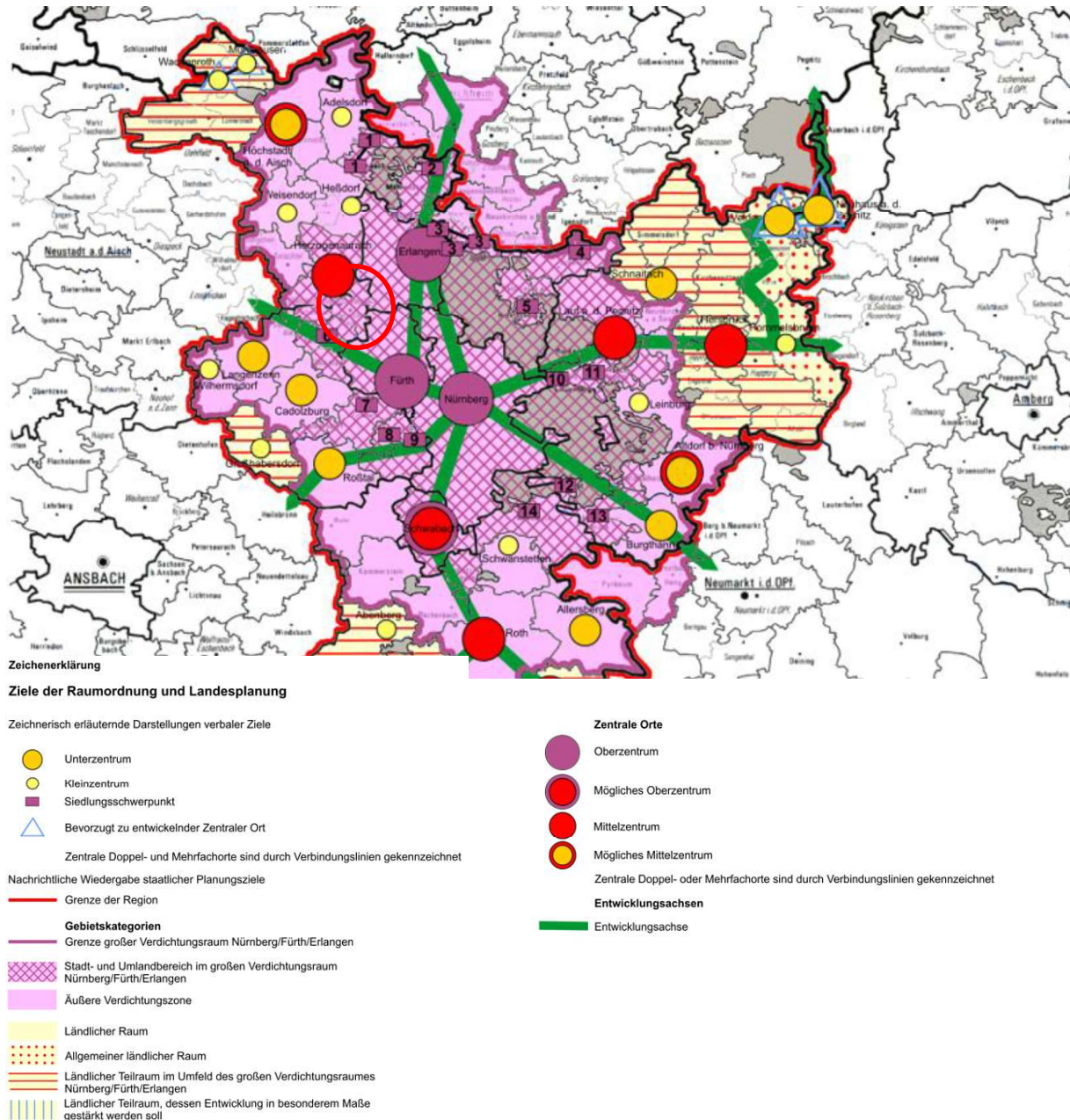
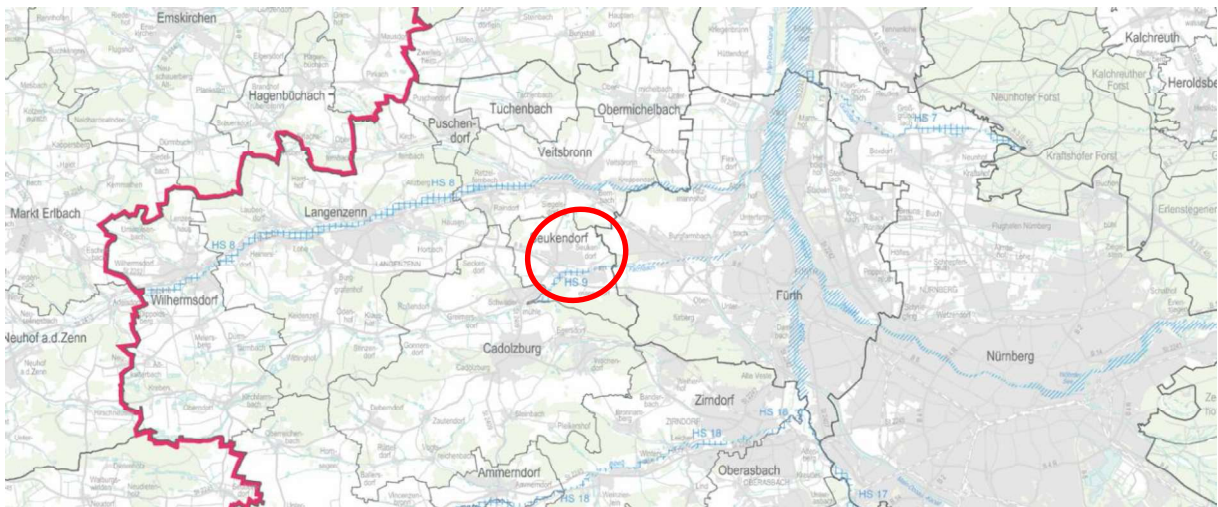


Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

Die Zielkarten zur Wasserwirtschaft sieht für Seukendorf die Darstellung eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz vor.



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 **HS 7** Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr. 7)

Abbildung 4: Regionalplan Karte Wasserwirtschaft (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

Die Karte zu den Bodenschätzen enthält dagegen keine Darstellung.

Die Karte zur Energieversorgung sieht im Nordwesten des Geltungsbereichs ein Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen vor.

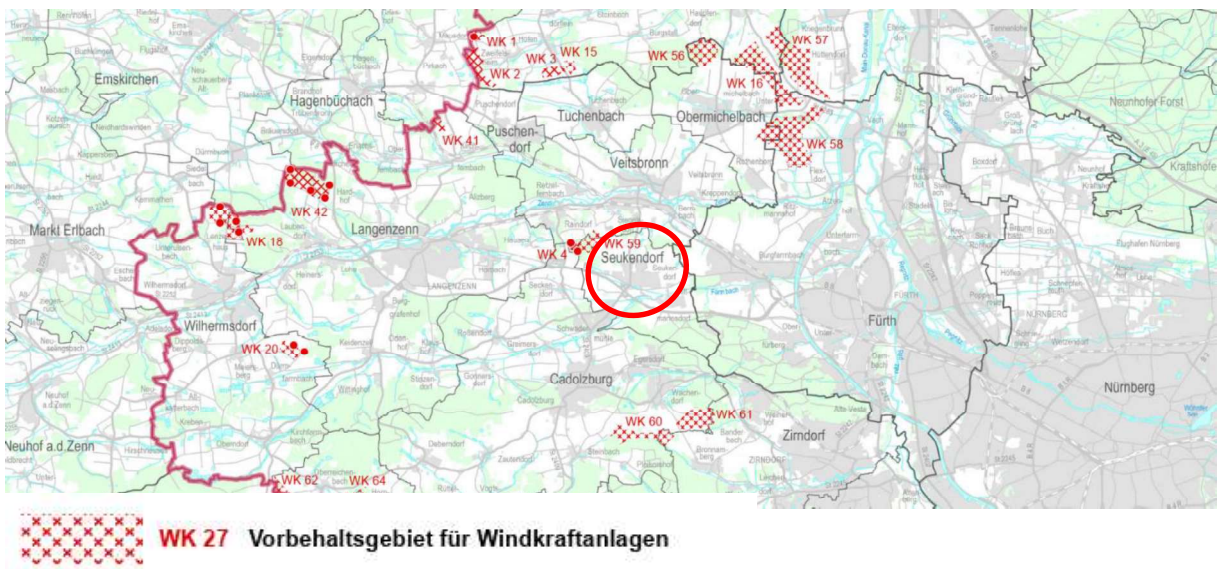


Abbildung 5: Regionalplan Karte Energieversorgung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

In der Karte zu Landschaft und Erholung sind für den Bereich von Seukendorf vielfältige Ziele dargestellt:

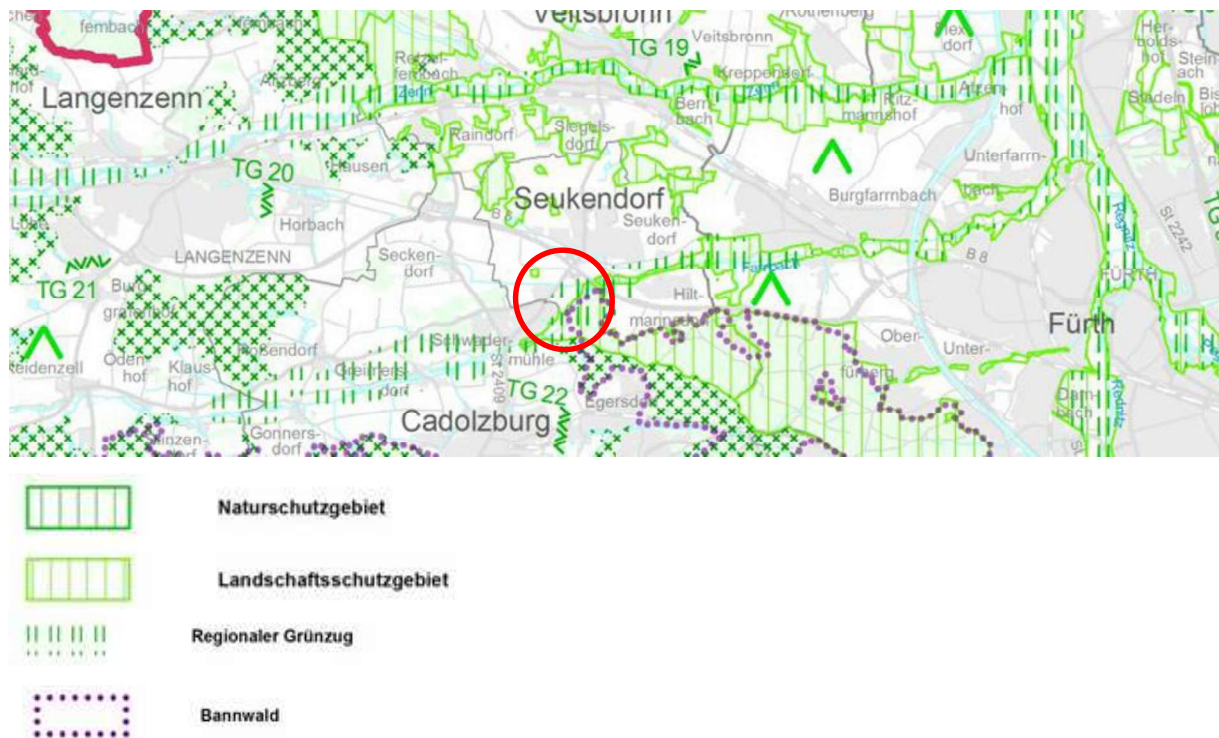


Abbildung 6. Karte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

Im Geltungsbereich sind Landschaftsschutzgebiete, Bannwald sowie ein Regionaler Grünzug enthalten.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die zudem als geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist eine landschaftsbestimmende geschlossene Gehölzgruppe eingetragen sowie landschaftsbestimmende Bäume. Entlang der nördlich verlaufenden Straße ist eine Baumreihe eingetragen, die sich jedoch knapp außerhalb des Geltungsbereichs befindet.



Abbildung 7: Flächennutzungsplan (Gemeinde Seukendorf, 2002)

Deshalb ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die betreffenden Flächen als Sondergebiet darzustellen.

3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	ABSP Naturraumziele: Mittelfränkisches Becken
Biotope nach §30 BNatSchG	Nicht betroffen

3.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Objekte des Denkmalschutzes. Jedoch befinden sich im näheren Umgriff kartierte Denkmäler:



Abbildung 8: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich die Baudenkmäler:

- D-5-73-126-1/2/3/4

sowie das Bodendenkmal

- D-5-6531-0177

In einem Abstand von ca. 180m

Sowie im Osten die Denkmäler:

- D-5-73-126-7

mit einem Abstand von ca. 500 m.

Eine Gefahr der Beeinträchtigung der Denkmäler durch die durch den vorliegenden Bauleitplan ermöglichten Nutzungen wird nicht gesehen. Auf Grund der dazwischen liegenden vorhandenen Bebauung sind auch Blickbeziehungen ausgeschlossen.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die alte B8.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das kommunale Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden oder gepuffert der Vorflut zugeführt werden.

Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die kommunale Wasserversorgung sichergestellt.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch N-Ergie AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Fürth.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

4. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

4.1 Bestandsaufnahme

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, Gebiete mittlerer und Gebiete hoher Bedeutung vorgenommen. Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.



Ansprache Bestand

	X132	Einzelgebäude im Außenbereich	1 WP
	V32	Wirtschaftsweg befestigt	1 WP
	G11	Intensivgrünland	3 WP
	B116	Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7 WP

Abbildung 9: Eingriffsbereich

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	Landwirtschaftliche Fläche, intensive Nutzung Gebäude im Außenbereich Befestigte Wege Gebüsche und Hecken ruderaler Standorte	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden, z.T. versiegelte Böden	Geringe Bedeutung
4	Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Bisherige Ortsrandbereiche mit z.T. bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen Lage an überörtlichen Straßen	mittlere Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Der Zustand des Plangebiets ist damit als von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,8

4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	☒	☐
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	

	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	Nicht zutreffend	
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	Nicht zutreffend	
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	Nicht zutreffend	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	nicht zutreffend	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	nicht zutreffend	
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐

	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	☒	☐
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	☒	☐

Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☒	☐
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☒	☐
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☒	☐
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	☒	☐
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☒	☐
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	☐	☒
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☒	☐
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☐	☒
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Planungsfaktor
10 %

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
X132 Einzelgebäude im Außenbereich	566 m²	1WP	0,8	10%	408 WP
V32 Wirtschaftsweg befestigt	457 m²	1WP	0,8	10%	330 WP
G11 Intensivgrünland	8.143 m²	3 WP	0,8	10%	17.589 WP
B116 Gebüsch/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	1.650 m²	7 WP	0,8	10%	8.316 WP
Summe:	11.816 m²				26.643
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				26.643 WP	

Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht.

Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch die angrenzenden Anlagen der Bundes- und Staatsstraße sowie der nördlich verlaufenden überörtlichen Straße beeinträchtigt.

4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Ökokonto	Croner Hans und Erika, 2018
Flurnummer	612 TF
Gemarkung	Seukendorf
Genutzte Teilfläche	3.807 m ²
Besitzverhältnisse	Privatbesitz Fam. Cronen
Naturraum	D59-Fränkisches Keuper-Lias-L
Bestand	N712 Strukturarmer Alterklassen-Nadelholzforst Mittlere Ausprägung
Entwicklungsziel	L113-9170 Eichen-Hainbuchenwald

Abbildung 13: Funktionstabelle Ausgleichsfläche



Abbildung 14: externe Ausgleichsfläche

4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Externe Ausgleichsfläche	N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelforste mittlere Ausprägung	4	L113-9170	Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung	14*	3.807	7	26.649
Summe externer Ausgleich								26.649 WP	
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						26.649 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						26.643 WP			
Differenz						6			
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Abbildung 15: Bewertung des Ausgleichsumfangs

4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind

nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürth die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Gemeinde Seukendorf befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

5. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze beschränkt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zulässig sind deshalb nur solche Bauvorhaben, die dem Vorhaben – und Erschließungsplan entsprechen.

Die Obergrenze der Verkaufsfläche ist entsprechend der landesplanerischen Vorgaben festgesetzt und muss eingehalten werden. Die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs an der vorgesehenen Stelle dient der Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze des zulässigen, um die Flächen für die betreffenden Zwecke optimal ausnützen zu können und den Flächenverbrauch nicht weiter auszudehnen. Eine mehrgeschossige Errichtung wird auf Grund der Lage und der Umgebung an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht als zielführend erachtet.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ausschließlich innerhalb der eingetragenen Baufenster zulässig.

Garagen, Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere auch Anlagen für die Erschließung der Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässig.

5.5 Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sowie der ausreichenden Belüftung und Belichtung sind die Abstandsflächen lt. den aktuellen Regelungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5.6 Baugestaltung

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse festgesetzt.

Diese Methode der Festsetzung dient der Planungssicherheit der Bauwerber und der leichteren Nachvollziehbarkeit durch prüfende Stellen. Auf Grund der vorhandenen Topographie in diesem Bereich sowie der zu erwartenden, größeren Kubaturen der Baukörper trägt diese Festsetzung zu einer Sicherung der Planungsabsicht bei.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird die maximale Höhenentwicklung der Gebäude definiert. Im Hinblick auf den Energiewandel ist die Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Energiegewinnung zu bevorzugen.

5.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung beliebig im Baugebiet zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Gebäudeunabhängige Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonne oder Wind ausgeschlossen.

Auf Grund der Lage ist die Höhe von Zäunen begrenzt. Die Festsetzung eines Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante gewährleistet die Möglichkeit von Wanderbewegungen für Kleinsäuger. Die Beschränkung auf durchsichtige Ausführung ist aus städtebaulichen Gründen auf Grund der Lage erforderlich.

Zur Verringerung der Einflüsse auf die Grundwasserneubildung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässiger Durchführung zulässig.

5.8 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der Wahrung des Ortsbildes, welchen auf Grund der Lage erhöhte Bedeutung zukommt.

Werbeanlagen sind deshalb ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich den baulichen Anlagen unterordnen und aufdringliche Einrichtungen sind ausgeschlossen.

5.9 Beleuchtung von Außenanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Zur Nachtzeit ist keine dauerhafte Beleuchtung der Freianlagen sowie an Werbeanlagen zulässig, um Lichtemissionen zu vermeiden.

Auf Grund der Lage unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen muss Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer zuverlässig ausgeschlossen werden können.

5.10 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich enthält keine öffentliche Verkehrsflächen.

Zur Wahrung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nur eine Zufahrt in den Geltungsbereich errichtet werden. Der Bereich hierfür ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Zufahrt ist entsprechend der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger auszubauen.

5.11 Führung von Leitungen

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

5.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Dem Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen aus einem bestehenden Ökokonto zugeordnet.

Um die Durchgrünung sicherzustellen, sind im Geltungsbereich umfangreiche Baumpflanzungen vorzunehmen. Diese werden auf die Zahl der Parkplätze als prägendes Element der Freiflächen bezogen. Bei einer Bepflanzung der Flächen ist auf das natürliche Artenspektrum abzustellen, weshalb verpflichtende Bepflanzungen aus der beiliegenden Artenliste zu wählen sind. Zur Sicherstellung einer Sofortwirkung sind auch die festgesetzten Pflanzqualitäten zu beachten.

Um eine möglichst naturnahe Gestaltung der Anlage zu erhalten und die Überbauung gering zu halten, sind die nicht genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Sand- oder Kiesflächen zu Erholungszwecken ist jedoch grundsätzlich möglich.

Die Abdeckung von Flächen z.B. mit Schotter oder Kunstrasen stellt jedoch eine Überbauung dar und ist ggf. auch in der GRZ-Ermittlung zu berücksichtigen.

Zur dauerhaften Unterhaltung der Flächen sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten, die sich in der entsprechenden Normierung widerspiegeln.

5.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

Der Geltungsbereich wird aktuell vom Wasserlauf des Büggrabens geprägt. Bei Starkregenereignissen erfolgt ein Rückstau innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Verlegung des Büggrabens sowie eine teilweise Verrohrung erforderlich und Retentionsraum geht verloren.

Vor Umsetzung ist deshalb eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auf Ebene der Bauleitplanung wurde bereits ein Fachbeitrag zum Thema der Hydrotechnik erstellt, der dem Bebauungsplan beiliegt.

5.14 Flächen mit Nutzungsrechten

Die Erschließung des Flurstücks mit der Nummer 352/2 wird die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich. Dieses ist mittels Grundbucheintrag zu sichern und die Nutzer entsprechend zu definieren.

5.15 Entwässerung / Schutz vor Überflutung

Die Entwässerung sowie der Schutz vor Überflutung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorzusehen. Insbesondere ist auch die Verschlechterung für Unterlieger zu vermeiden.

5.16 Artenschutz

Entsprechend der erfolgten Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf geschützte Arten sind jedoch die Vorgaben der Festsetzungen einzuhalten.

Gegebenenfalls kann die Einschaltung einer Umweltbaubegleitung zielführend sein.

5.17 Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung ist eine Anlieferung zu Nachtzeiten für den Geltungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Seukendorf plant die Ausweisung eines Sondergebietes für „großflächigen Einzelhandel“ südlich des Ortskerns, um die Versorgung der Ortsbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Ausgleichsflächen werden extern zur Verfügung gestellt.

Die geplante Festsetzung weicht von der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Wohnfunktion	Flächennutzungsplan	Schalltechnische Untersuchung
Funktion für Naherholung		Bebauungsplan
		Grünordnungsplan

6.2.1.1 Bestand

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wohngebäude.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt ein Mischgebiet an. Die ersten Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 25 m.

Alle maßgeblichen Immissionsorte sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und berücksichtigt.

Der Geltungsbereich hat als landwirtschaftliche Fläche ohne Erholungseinrichtungen und auf Grund von Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung.

6.2.1.2 Auswirkungen

Die TA-Lärm sieht vor, dass bei einer Vorbelastung durch schon existente Gewerbebetriebe bei Unkenntnis der vorhandenen Immissionen die Orientierungswerte als sicher eingehalten gelten, wenn die Immissionen des neuen Emittenten um 6dB(A) unter dem zulässigen Orientierungswert liegen. Dies ist für den Tagbetrieb des Marktes der Fall. (Ingenieurbüro Stefan Leistner, 2024)

Für den Nachtzeitraum würden die Immissionsrichtwerte überschritten, weshalb eine Nachtanlieferung ausgeschlossen ist.

Durch die Planung geht eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche verloren. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche sind die Auswirkungen auf die Naherholung gering.

Auch während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Zufahrt ist auf überörtlichen Straßen ohne Durchfahrt von Wohngebieten möglich.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme sind Pflanzgebote festgesetzt. Darüber hinaus ist das Verbot der Nachtanlieferung in den Festsetzungen enthalten.

6.2.4.4 Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Naturnähe	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Vorkommen seltener Arten	Biotopkartierung	
Seltenheit des Biotoptyps		
Größe, Verbundsituation		
Repräsentativität		
Ersetzbarkeit		

6.2.2.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche überwiegend naturfern.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind auf Grund der Artenzusammensetzung von untergeordneter Bedeutung. Entsprechend der erfolgten Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird deshalb auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Kartierung verzichtet.

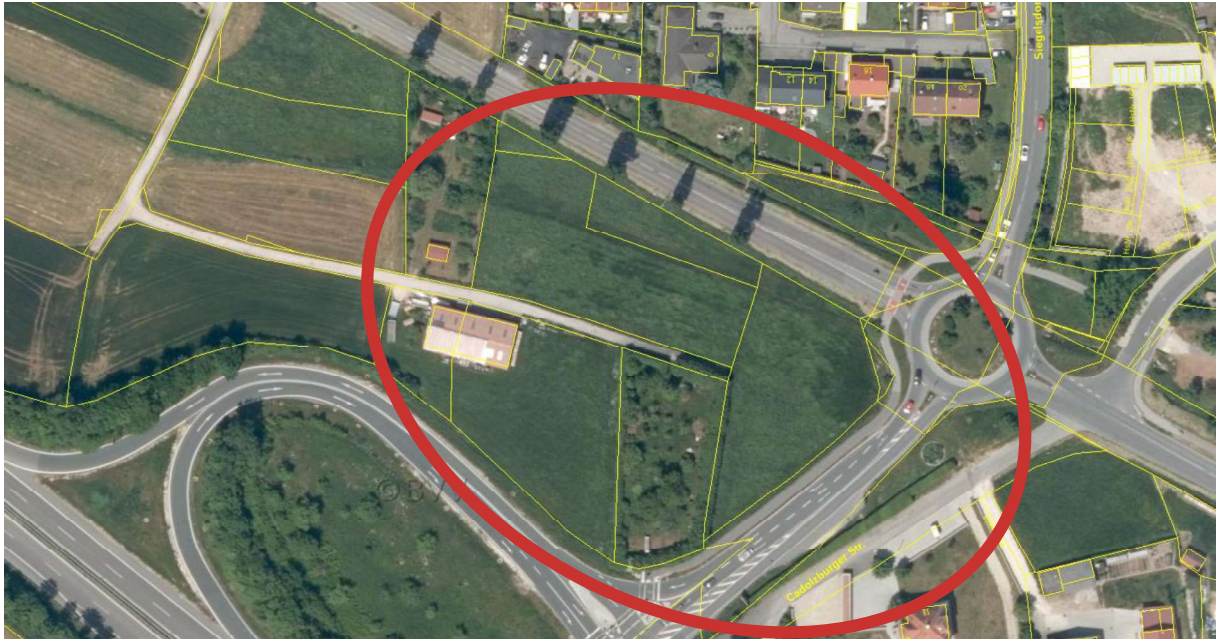


Abbildung 16: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2024)

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

6.2.2.2 Auswirkungen

Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten.

6.2.2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorkommenden streng geschützten Arten festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen dienen der Schaffung von Ersatzlebensräumen.

Die Baufeldräumung ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, die Außenbeleuchtung muss insektenfreundlich erfolgen.

6.2.2.4 Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen:	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Natürlichkeit	geologische Karte	Grünordnungsplan
Seltenheit	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Biotopentwicklungspotenzial	Übersichtsbodenkarte	
Natürliches Ertragspotenzial	Altlastenkataster	

6.2.3.1 Bestand

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Talböden. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit sowie ein teils hohes Biotopentwicklungspotenzial. Das Ertragspotenzial ist gering.

6.2.3.2 Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine relativ hohe Versiegelung und damit einhergehende Verluste von Böden.

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung. Die Auswirkungen durch die Änderungen in der Art der Nutzung sind bei den anderen Schutzgütern vermerkt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der neu geplanten Baufläche nimmt die gewerbliche Baufläche im Ortsgebiet von Seukendorf nur geringfügig zu.

6.2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzungen zur Durchgrünung des Geltungsbereiches. Hier können die Bodenfunktionen regenerieren und sich naturnähere Böden entwickeln.

6.3.3.4 Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:	
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	

6.2.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Wasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Naturnähe Retentionsfunktion Einfluss auf das Abflussgeschehen Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung Bedeutung für Grundwassernutzung Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt		Fachbeitrag Hydrotechnik

6.2.4.1 Bestand

Im Geltungsbereich befindet sich der Lauf des Büggrabens. Die angrenzenden Flächen werden bei Starkregenereignissen überstaut.

6.2.4.2 Auswirkungen

Im Zuge der geplanten Bebauung erfolgt die Verlegung sowie teilweise Verrohrung des Büggrabens, Retentionsraum geht im Geltungsbereich verloren.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist deshalb die wasserrechtliche Erlaubnis für die Umgestaltung einzuholen. Den Unterlagen des Bebauungsplans liegt eine entsprechende Konzeptplanung (IB Steinbauer Consult , 2024)

Aufgrund der hohen zu erwartenden Versiegelung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird, ist zudem mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Auf dieses ist das Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauvorhabens abzustimmen.

6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen ebenfalls zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

6.2.4.4 Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesambewertung Schutzgut Wasser:	
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit	

6.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Luft / Klima		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete Klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete	--	Grünordnungsplan

6.2.5.1 Bestand

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Der Ort Seukendorf ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der Talraum des Büggrabens hat deshalb nur untergeordnete Bedeutung für den Kaltluftabfluss. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

6.2.5.2 Auswirkungen

Aufgrund der Lage sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Die Frischluftversorgung von Seukendorf ist weiterhin gewährleistet. Die örtlichen Auswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote, Dachbegrünung, Festsetzung von zu begrünenden Flächen) minimiert.

Bezüglich möglicher Immissionen von Luftschadstoffen aus dem Sondergebiet stellen die Vorschriften der TA Luft die Vermeidung unnötiger und unzulässiger Belastungen sicher.

6.2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung.

6.2.5.4 Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Luft/Klima:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Eigenart	--	Grünordnungsplan
Vielfalt		
Natürlichkeit		
Freiheit von Beeinträchtigungen		
Bedeutung/Vorbelastung		

6.2.6.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Landschaftsbildwirksame Elemente sind die mit Gehölzen bestandenen. Durch die angrenzenden Straßen auf drei Seiten des Geltungsbereichs ist das Landschaftsbild bereits vorbeeinträchtigt.

6.2.6.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung wird die landwirtschaftliche Nutzfläche baulich überprägt und nicht mehr in der vorliegenden Form erlebbar.

6.2.6.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen der künftigen Baufläche sowie die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude.

6.2.6.4 Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.		

6.2.7.1 Bestand

Schützenswerte Kulturgüter wie Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.2.7.2 Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erkennen.

6.2.7.3 Vermeidungsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

6.2.7.4 Ergebnis

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
Nicht betroffen

6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Gesamtbewertung Wechselwirkungen Schutzgüter:
keine Erheblichkeit

6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (Landwirtschaftliche Nutzfläche). Für die Errichtung nachgefragter Bauflächen müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

6.2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

6.2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Kommune bzw. des Landkreises gesichert.

6.2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

6.2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dar. Darüber hinaus sind landschaftsbestimmende Bäume sowie landschaftsbestimmende geschlossene Gehölzgruppen eingetragen.

Die angedachte Aufwertung des Talraums wurde jedoch zwischenzeitlich verworfen, da es sich um eine isoliert liegende Fläche handelt, die aufgrund der umgebenden Straßen und des hohen Verkehrsaufkommens nicht vernetzbar mit der Umgebung sind. Auch sind bislang keine aufwertenden Maßnahmen durchgeführt worden.

6.2.14 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 1 ha beansprucht. Konversionsflächen oder anderen Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

6.2.15 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

6.2.16 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bestehen aus Sicht der Gemeinde Seukendorf derzeit keine Alternativen, die besser städtebaulich integriert wären oder die mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten. Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen ergibt sich gegenüber der vorliegenden Planung keine sinnvolle Alternative.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesem Schutzgut entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

6.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt,

sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind vorzusehen:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Durchgrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden/Fläche</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Durchgrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.
4	<u>Wasser</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Durchgrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Grabenverlegung und Verrohrung. Folgekontrollen bei Starkregenereignissen.
5	<u>Luft/Klima</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Durchgrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Durchgrünungsmaßnahmen entsprechend

		den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Sondergebiets für „großflächigen Einzelhandel“ vor. Die zulässigen Schallemissionen sind eingeschränkt. Innerhalb der Fläche sind Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf die se erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind nicht zu erwarten, Auswirkungen auf die Naherholung werden durch Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.	gering
Tiere und Pflanzen	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	gering
Boden/Fläche	Kleinräumig hohe Versiegelung, Betroffenheit von Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial Verlust von landwirtschaftlicher Fläche,	mittel
Wasser	Hohe Versiegelung, jedoch Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraums und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	gering bis mittel
Klima/Luft	Örtlich wirksame Kaltluftentstehungsfläche betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Durchgrünung vorgesehen	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Talaue mit komplexem ökologischen Wirkungsgefüge berührt	ohne
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

6. Quellenangaben

- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (03. 09 2024). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (09. 02 2024). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (09. 02 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (09. 02 2024). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (09. 02 2024). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de abgerufen
- Gemeinde Seukendorf. (2002). *Flächennutzungsplan*. Seukendorf.
- IB Steinbauer Consult . (2024). *Umlegung Graben mit RRB, Konzeptplanung mit hydraulischer Simulationsberechnung*. Georgensgmünd.
- Ingenieurbüro Stefan Leistner. (2024). *Immissionsschutzbericht*. Bayreuth.
- Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken. (09. 02 2024). *Regionalplanung*. Von <https://www.nuernberg.de/internet/pim> abgerufen

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

