



Beschlussvorschläge

| | | | | | |
|---|---|---|-------------|-----------------------|------------|
| Projektnummer: 1325 | Bauleitplan: REWE Seukendorf | Verfahrensart <input type="checkbox"/> § 13 (vereinfacht) <input type="checkbox"/> § 13a (beschleunigt) <input checked="" type="checkbox"/> Regelverfahren | | | |
| Verfahrensgegenstand: | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan | <input checked="" type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung | <input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungs- und Landschaftsplan <input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input checked="" type="checkbox"/> Änderung | | | |
| Verfahrensablauf | | | | | |
| | Stand Unterlagen | Bekanntmachung | Anschreiben | Frist Stellungnahme | Abwägung |
| <input checked="" type="checkbox"/> §3/4 Abs. 1 | 10.03.2025 | 28.03.2025 | 28.03.2025 | 07.04.2025-09.05.2025 | 28.07.2025 |
| <input type="checkbox"/> §3/4 Abs. 2 | | | | | |

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans REWE Seukendorf mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

Behandlung der der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abwägung

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

- | | |
|--|--|
| 1 Gemeinde Veitsbronn | 20 Handwerkskammer für Mittelfranken |
| 2 Markt Cadolzburg | 21 Immobilien Freistaat Bayern |
| 3 Stadt Fürth | 22 Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken |
| 4 Stadt Langenzenn | 23 Infra Fürth GmbH |
| 5 Landratsamt Fürth | 24 Kath. Kirchengemeinde St. Otto |
| 6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 25 Kreisheimatpfleger Dr. Thomas Liebert |
| 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 26 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. |
| 8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 27 N-Ergie Netz GmbH |
| 9 Amt für ländliche Entwicklung, Mittelfranken | 28 PLEdoc GmbH |
| 10 Bayerischer Bauernverband | 29 Regierung von Mittelfranken, Raumordnung |
| 11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | 30 Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern |
| 12 Bund Naturschutz | 31 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern |
| 13 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der BW | 32 Regionaler Planungsverband, Region Nürnberg |
| 14 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 33 Staatliches Bauamt Nürnberg |
| 15 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) | 34 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG |
| 16 Bundesnetzagentur | 35 Tennet TSO GmbH |
| 17 Deutsche Telekom Technik | 36 Vodafone Kabel Deutschland GmbH |
| 18 DSF Deutsche Flugsicherung | 37 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg |
| 19 Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Seukendorf | 38 Zweckverband Wasserversorgung Dillenbergruppe |

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

| | | | |
|----|--|----|---------------------------------------|
| 6 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 24 | Kath. Kirchengemeinde St. Otto |
| 8 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | 25 | Kreisheimatpfleger Dr. Thomas Liebert |
| 11 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | 33 | Staatliches Bauamt Nürnberg |
| 14 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 34 | Telefonica Germany GmbH & Co. OHG |
| 19 | Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Seukendorf | 36 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH |

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

| Nr. | Fachstelle | Frühzeitige Beteiligung | | |
|-----|---|-------------------------|-----|------------|
| | | FNP | BBP | Datum |
| 1 | Gemeinde Veitsbronn | X | X | 14.07.2025 |
| 2 | Markt Cadolzburg | X | X | 15.04.2025 |
| 4 | Stadt Langenzenn | X | X | 05.05.2025 |
| 9 | Amt für ländliche Entwicklung, Mittelfranken | X | X | 08.04.2025 |
| 13 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der BW | X | X | 09.04.2025 |
| 15 | Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) | X | X | 05.05.2025 |
| 16 | Bundesnetzagentur | X | X | 04.04.2025 |
| 18 | DSF Deutsche Flugsicherung | X | X | 30.04.2025 |
| 20 | Handwerkskammer für Mittelfranken | X | X | 08.05.2025 |
| 21 | Immobilien Freistaat Bayern | X | X | 28.03.2025 |
| 23 | Infra Fürth GmbH | X | X | 03.06.2025 |
| 28 | PLEdoc GmbH | X | X | 03.04.2025 |
| 30 | Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern | X | X | 28.03.2025 |
| 31 | Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern | X | X | 06.05.2025 |
| 35 | Tennet TSO GmbH | X | X | 09.04.2025 |

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

| Nr. | Fachstelle | Frühzeitige Beteiligung | | |
|-----|---|-------------------------|-----|------------|
| | | FNP | BBP | Datum |
| 3 | Stadt Fürth – | X | X | 16.05.2025 |
| 5a | LRA Fürth – Wasserrecht/Bodenschutz | X | X | 05.05.2025 |
| 5b | LRA Fürth – Abfalltechnik | X | X | 05.05.2025 |
| 5c | LRA Fürth – Naturschutz Technik | X | X | 05.05.2025 |
| 5d | LRA Fürth - Kreisbrandinspektion | X | X | 05.05.2025 |
| 7 | AELF, Bereich Landwirtschaft | X | X | 30.04.2025 |
| 10 | Bayerischer Bauernverband | X | X | 08.05.2025 |
| 12 | Bund Naturschutz | X | X | 06.05.2025 |
| 17 | Deutsche Telekom Technik | X | X | 07.05.2025 |
| 22 | Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken | X | X | 08.05.2025 |
| 26 | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. | X | X | 09.05.2025 |
| 27 | N-Ergie Netz GmbH | X | X | 17.04.2025 |
| 29 | Regierung von Mittelfranken, Raumordnung | X | X | 07.05.2025 |
| 32 | Regionaler Planungsverband, Region Nürnberg | X | X | 09.05.2025 |
| 33 | Staatliches Bauamt Nürnberg | X | X | 16.04.2025 |
| 37 | Wasserwirtschaftsamt Nürnberg | X | X | 08.05.2025 |
| 38 | Zweckverband Wasserversorgung Dillenbergruppe | X | X | 02.04.2025 |

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

| Nr. | Name | Frühzeitige Beteiligung | | |
|------|------|-------------------------|-----|------------|
| | | FNP | BBP | Datum |
| B1 | n.n. | X | X | 25.04.2025 |
| B2 | n.n. | | | 22.04.2025 |
| B3 | n.n. | | X | 28.04.2025 |
| B4 | n.n. | | | 30.04.2025 |
| B5+6 | n.n. | | X | 30.04.2025 |
| B7 | n.n. | X | X | 05.04.2025 |
| B8 | n.n. | X | X | 03.05.2025 |
| B9 | n.n. | X | X | 09.05.2025 |

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| 3 Stadt Fürth, 16.05.2025 | | | | | | | |
|--|---|------------|----|--------------|---|----------------------|---|
| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis | | | | | | |
| <p>„Bezüglich Ihrer vorgelegten Planung möchte die Stadt Fürth folgendes ausführen: Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung liegt in räumlicher Nähe zum Fürther Ortsteil Burgfarrnbach. Dort befindet sich im Nordosten ein Penny-Markt sowie ein Edeka-Markt inkl. Getränkemarkt, im Norden Burgfarrnbachs befindet sich außerdem ein Netto-Markt. Im Ortskern ist die Entwicklung einer neuen Ortsmitte mit Einzug eines weiteren (nicht großflächigen) Nahversorgers geplant. Der Handlungsbedarf dafür wurde im "Einzelhandels- und Entwicklungskonzept" der Stadt Fürth festgehalten. Dementsprechend ist im Ortskern ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel vorgesehen, der den Fokus auf die Daseinsvorsorge und die Belebung des Ortszentrums von Burgfarrnbach legt und am neuen Stadtplatz auch einen Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität generiert. Seit April 2025 liegt hierfür ein Entwurf als Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs vor, der konkret zu dieser Herausforderung von der Stadt Fürth durchgeführt wurde. Aktuell werden Planungen zur Umsetzung weiterverfolgt. Das Landesentwicklungsprogramm legt in Kapitel 5.3.1 fest, dass großflächige Einzelhandelbetriebe (> 800 m² VKF) nur in zentralen Orten zulässig sind. <i>Abweichend hiervon sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig, wenn sie ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.</i> Das Vorhaben weist jedoch eine Verkaufsfläche von zusammen mindestens 1.800 m² auf und dürfte h. E. von der Ausnahme nicht umfasst sein. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Ziel 5.3.1. und einer Abweichung hiervon sind den Begründungen der Bauleitplanverfahren jedoch nicht zu entnehmen. Durch die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojekts mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit direkter, pendlerstarker Verkehrsanbindung zum Oberzentrum Fürth an der B8 und durch die geringe Entfernung (3,5 km) zum Fürther Ortsteil Burgfarrnbach kann es zu potentiell schädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und -zentren im Bereich Fürth-Burgfarrnbach sowie Fürth-Hardhöhe (Einzelstandorte Ebl, Norma + NVZ Hardhöhe) und zu einer weiteren Erschwerung der Realisierung des Nahversorgungsvorhabens im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs Ortsmitte Burgfarrnbach kommen. Von einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Fürther Bevölkerung in den Randgebieten ist nicht auszugehen, da die Schwelle für die fußläufige Entfernung weit überschritten wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der räumlichen Nähe zu Burgfarrnbach, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel Auswirkungen auf den Einzelhandel Fürths haben wird. Dies sollte im Rahmen der Abstimmungspflicht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beachtet werden. In Ermangelung einer entsprechenden Verträglichkeitsuntersuchung können die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt Fürth jedoch nicht hinreichend bewertet werden. Um negative Auswirkungen auf die benachbarten zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte</p> | <p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entgegen der Ausführungen sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan die Ansiedlung eines Lebensmittelortimenters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche sowie eines separaten Getränkemarktes mit max. 600 m² Verkaufsfläche vor. Ergänzend kann ein Backshop errichtet werden.</p> <p>Im Vorfeld erfolgte bereits die Abstimmung der zulässigen Verkaufsflächen mit der Regierung, die entsprechend der Stellungnahme im Verfahren nochmals bestätigt wurde.</p> <p>Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche hält damit die Vorgaben des LEPs ein. Die Befürchtungen der Stadt Fürth bezüglich der Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Fürth werden zur Kenntnis genommen. Da die Zielsetzungen der Landesplanung eingehalten werden, wird jedoch keine Notwendigkeit gesehen, eine Verträglichkeitsuntersuchung anzufertigen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Ja-Stimmen</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">13</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Nein-Stimmen</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">1</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Persönlich Beteiligt</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">1</td> </tr> </table> | Ja-Stimmen | 13 | Nein-Stimmen | 1 | Persönlich Beteiligt | 1 |
| Ja-Stimmen | 13 | | | | | | |
| Nein-Stimmen | 1 | | | | | | |
| Persönlich Beteiligt | 1 | | | | | | |

auszuschließen, ist diese seitens der Gemeinde Seukendorf zu erstellen und den Planungsunterlagen beizufügen.
Aufgrund einer fehlenden sachlichen Alternativenprüfung wird sich auch nicht mit einem für den Versorgungsbereich Seukendorf ausreichend dimensionierten Markt geringerer Größe (auch im Sinne von Flächensparen und Bodenschutz) auseinandergesetzt.“

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

5a LRA Fürth, SG Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten

Einwand/Hinweis | **Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**

Zur Änderung FNP
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

„Der Planungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Nur hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens nach Änderung des FNP (Verlegung und Verrohrung Graben als Oberflächengewässer III. Ordnung) ist vor Beginn der Umsetzung der Maßnahmen zwingend in ein wasserrechtliches Verfahren zur Erteilung einer Plangenehmigung/Planfeststellung durchzuführen. Zu den Einzelheiten vgl. Stellungnahme des LRA Fürth/AB 412 zum BPL Nr. 28 „Rewe Markt“ Seukendorf vom 29.04.2025.“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

„Wasserrecht:
 Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten. Im Übrigen vgl. Stellungnahme des LRA Fürth/AB 412 zum BPL Nr. 28 „Rewe Markt“ Seukendorf vom 29.04.2025.

Bodenschutz und Altlasten:
 Die Grundstücke im Planungsgebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.“

Anmerkung zur Änderung FNP:
 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Vor Beginn der Umsetzung der Maßnahmen wird das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt. Ein entsprechender Planer ist bereits durch den Vorhabenträger beauftragt.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Zum BBP:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

„Der Planungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

Jedoch befindet sich laut unserem Geo-Informationssystem auf den im Planungsbereich befindlichen FlurNrn. 354, 355 und 362 der Gmkg. Seukendorf ein Fließgewässer/ Oberflächengewässer III. Ordnung mit tlw. Verrohrung. Dieses Fließgewässer bzw. dieser "Graben" mündet auf der Flur-Nr. 576/2 der Gmkg. Seukendorf in den Farrnbach. Vor diesem Hintergrund hat dieser Graben bzw. das kleine Oberflächengewässer eine wasserwirtschaftlich nicht nur untergeordnete Bedeutung im Sinne des Art. 1 Abs. 2 S. 1 BayWG. Somit stellt die beabsichtigte Verlegung des Grabens/Oberflächengewässers III. Ordnung mit teilweiser Verrohrung einen Gewässerausbau gem. § 67 WHG dar und bedarf gem. § 68 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis in Form einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung.

Für die Verlegung des Grabens/Oberflächengewässers mitsamt Verrohrung ist daher rechtzeitig vor Beginn mit den Maßnahmen ein Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung/eines Planfeststellungsbeschlusses beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 zu beantragen.

Für die Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens müssen Antrags-/Planunterlagen in 4facher Ausfertigung mit dem Inhalt entsprechend der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren v. 13.03.2000 (WPBV) beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 eingereicht werden.

Zudem wird im wasserrechtlichen Verfahren gleich zu Beginn eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. So ist gemäß § 7 Abs. 1 i. V. m. Ziffer 13.18.1, Spalte 2 der Anlage 1 zu § 1 Abs. 1 S. 1 UVPG vor der Durchführung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu klären, ob für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des § 2 Abs. 1 UVPG haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die Antrags-/Planunterlagen müssen daher zwingend auch die für die allgemeine Vorprüfung erforderlichen Angaben nach Anlage 2 des UVPG zu den Merkmalen des Neuvorhabens und des Standorts sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Neuvorhabens enthalten.

Wir bitten daher bei entsprechender Planungsreife einen wasserrechtlichen Antrag mit Unterlagen gemäß der WPBV und den Unterlagen/Angaben zur allgemeinen Vorprüfung bzgl. der Feststellung der UVP-Pflicht nach dem UVPG beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 einzureichen. Bei Fragen zum Umfang und Inhalt der Antragsunterlagen für das wasserrechtliche Verfahren können gerne Auskünfte beim Arbeitsbereich 412 des Landratsamtes Fürth unter der E-Mail-Adresse wasserrecht@lra-fue.bayern.de eingeholt werden.

Anmerkung zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es hat bereits eine Vorabstimmung zwischen Vorhabenträger, Kommune und Wasserwirtschaftsamt stattgefunden. Mit der Erstellung der Unterlagen für das wasserrechtliche Verfahren wurde das Ingenieurbüro Steinbauer bereits beauftragt. Diese werden nach Fertigstellung beim Landratsamt eingereicht.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Hinweis: Sollte sich herausstellen, dass für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, kann auf diese nur dann im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens verzichtet werden, wenn bereits im Rahmen der Bauleitplanung etwaige festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter behandelt und ausgeglichen werden/wurden.

Rechtsgrundlage: §§ 67,68 WHG

Möglichkeiten der Überwindung: Vor Beginn mit den Maßnahmen Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis in Form einer Plangenehmigung/Planfeststellung gemäß §68 WHG erforderlich.“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

Wasserrecht:

a) Für die Gewässerbenutzung über das geplante neu zu errichtende Rückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Antrags-/Planunterlagen entsprechend der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren v. 13.03.2000 (WPBV) beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 einzureichen.

b) Vornehmlich soll Niederschlagswasser ortsnah in den Untergrund versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Die laut Planungsunterlagen (Vorentwurf v. März 2025) vorgesehene breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser/Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone sowie die Verlegung versickerungsfähiger Beläge/Oberflächen werden daher begrüßt. Sofern gesammeltes Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 zu beantragen.

c) Soll das Niederschlagswasser/Oberflächenwasser der Vorflut zugeführt werden, müssen die Anforderungen des Gemeindegebrauchs (§ 25 S. 3 Nr. 1 WHG) im Zusammenhang mit der TREN OG berücksichtigt werden. Sollten diese Anforderungen überschritten werden, bedarf die Einleitung des Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 zu beantragen ist.

d) Sollte Grundwasser während der Bauzeit abgesenkt werden (Bauwasserhaltung), so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 zu beantragen ist. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist. Zu errichtende Keller sind daher in wasserdichten Wannen zu erbauen. Sollte im Neubau eine Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) beabsichtigt sein, ist hierfür nach vorheriger Einschaltung eines privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft eine Anzeige bzw. ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Fürth/Arbeitsbereich 412 für die Durchführung

Zu a) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bearbeitung erfolgt durch IB Steinbauer.

Zu b) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu c) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu d) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren einzureichen. Nähere Auskünfte hierzu können dort eingeholt werden (E-Mail an:wasserrecht@lra-fue.bayern.de).

f) Wo keine Verrohrung des Oberflächengewässers erfolgt, wird darum gebeten, die im Wasserhaushaltsgesetz für den Außenbereich vorgesehenen Gewässerrandstreifen von 5 m Breite einzuhalten (§ 38 WHG). Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf die genannten Funktionen erhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

g) Bei der Umsetzung des Vorhabens und beim Betrieb sind die Regelungen zum Schutz der Gewässer aus dem Wasserhaushaltsgesetz, dem Bayerischen Wassergesetz sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

h) Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger ist insbesondere auch zur Verlegung und Verrohrung des Grabens (Gewässerausbau) zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.

Bodenschutz und Altlasten:

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.“

Zu f) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Den Unterlagen zur Bauleitplanung liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei. In diesem ist die geplante Gestaltung im Anschluss an das offene Gewässer dargestellt. Die Breite von 5 m für einen Gewässerrandstreifen kann auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht auf vollständiger Länge eingehalten werden. Eine Änderung der Bauleitplanung erfolgt nicht.

Zu g) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu h) Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde am Verfahren ebenfalls beteiligt.

Bodenschutz und Altlasten:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|------------------------|----|
| Ja-Stimmen | 12 |
| Nein-Stimmen | 2 |
| Persönlich Beteiligt n | 1 |

5b LRA Fürth, SG Abfalltechnik**Einwand/Hinweis****Zur Änderung FNP**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

„Zu Ziffer 3.3.5 des Vorentwurfs vom 10.03.2025 der Begründung mit Umweltbericht darf von Seiten SG 13 ergänzend ausgeführt werden:

Wenn unmittelbar vor dem Anwesen eine Abholung der jeweiligen Müllfraktionen erfolgen soll, müssen die Erschließungsstraßen bestimmte Anforderungen erfüllen. Es muss sich um öffentliche, mit 3-achsigem Schwerlastverkehr befahrbare Straßen handeln. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Im Bedarfsfall sind Wendeanlagen ebenfalls entsprechend der RAS 06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 58. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig.

Es sind entsprechend Abfallsammelbehälter in ausreichender Menge für Restmüll (gem. Satzung auch für Gewerbe grundsätzlich verpflichtend), Papier (soweit für Gewerbe erforderlich), Biomüll (soweit für Gewerbe erforderlich) sowie Gelbe Tonne (soweit für Gewerbe erforderlich - über den vom Dualen System beauftragten Dritten zu bestellen) vorzuhalten.

I Die betroffenen Anwohner bzw. Gewerbebetriebe haben ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen.

I Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.

Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren, es sei denn, die Eigentümer stellen den Landkreis Fürth als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und die von ihm beauftragten Unternehmen von möglichen Ersatzansprüchen frei.“

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis**Anmerkung zur Änderung FNP:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese beziehen sich jedoch auf die Ebene des Bebauungsplans und nicht die Änderung des Flächennutzungsplans
Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

„Zu Ziffer 3.3.5 des Vorentwurfs vom 10.03.2025 der Begründung mit Umweltbericht darf von Seiten SG 13 1 ergänzend ausgeführt werden:
Wenn unmittelbar vor dem Anwesen eine Abholung der jeweiligen Müllfraktionen erfolgen soll, müssen die Erschließungsstraßen bestimmte Anforderungen erfüllen. Es muss sich um öffentliche, mit 3-achsigem Schwerlastverkehr befahrbare Straßen handeln. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite I von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Im Bedarfsfall sind Wendeanlagen ebenfalls entsprechend der RAS 06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 58. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig.

Es sind entsprechend Abfallsammelbehälter in ausreichender Menge für

- Restmüll (gem. Satzung auch für Gewerbe grundsätzlich verpflichtend),
- Papier (soweit für Gewerbe erforderlich),
- Biomüll (soweit für Gewerbe erforderlich) sowie
- Gelbe Tonne (soweit für Gewerbe erforderlich - über den vom Dualen System beauftragten Dritten zu bestellen)

vorzuhalten.

Die betroffenen Anwohner bzw. Gewerbebetriebe haben ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen.
Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.
Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren, es sei denn, die Eigentümer stellen den Landkreis Fürth als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und die von ihm beauftragten Unternehmen von möglichen Ersatzansprüchen frei.“

Anmerkung zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|---|
| <p>Zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan</p> <p>„Zur Begründung: Zur 4.3: Bei der Anrechnung des Planungsfaktors wurden alle Maßnahmen der Tabelle 2.2 aus dem Anhang 2 des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" aufgezählt und bei jedem, entschieden, ob dies zu trifft oder nicht. Bei den meisten wird eine Umsetzung der Maßnahmen angegeben. Dies kann aus der naturschutzfachlichen Sicht nicht bestätigt werden. Als anrechenbare Maßnahmen werden folgende gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin <p>Für die "Dauerhafte Begrünung von Flachdächern" wäre dies auch in Planung mit aufzunehmen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur PV-Module auf dem Dach geplant, keine Begrünung. Um den "Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge" anrechnen zu können, ist dies im Plan dazustellen und entsprechende Angaben zu treffen.</p> <p>Mit dem Planungsfaktor von 10% besteht Einverständnis. Sollten die beiden genannten Punkte I tatsächlich in die Planung aufgenommen werden, kann der Planungsfaktor auf 15% erhöht werden.</p> <p>Zu 4.4: In Abbildung 14 ist eine Fläche von 3100 m2 markiert, in Abbildung 13 und 15 sind jedoch 3807 m2 aufgelistet. Hier ist eine einheitliche Angabe zu treffen. In Abbildung 15 ist eine Aufwertung von 7 WP aufgeführt. Nach neusten Berechnungen ergibt 14 WP minus 4 WP eine Aufwertung um 10 WP. Sollte hier der Timelag für die Herstellung der Biotoptyps L 113-9170 eingerechnet sein, ist dies in der Tabelle dazustellen. Wenn nicht sind die Berechnungen anzupassen.</p> <p>Zu 5.12: Der aktuelle Zustand des Planungsgebiets wird landschaftlich durch die Hecke auf dem Flurstück 363, Gmkg. Seukendorf geprägt. Daher würde es sich hier anbieten die Eingrünung in Richtung Süden (Rückseite des Rewes) und Osten ebenfalls durch eine Hecke vorzunehmen. Als Pflanzen dafür würden sich anbieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kornelkirsche (Cornus mas) | <p>Anmerkung:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tabelle mit den anrechenbaren Maßnahmen wird entsprechend in der Bauleitplanung überarbeitet.</p> <p>Die dauerhafte Begrünung von Flachdächern wird nicht in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung enthalten, die den Abflussbeiwert von Oberflächenbefestigungen auf maximal 0,7 begrenzt. Weitere Festsetzungen werden im Bebauungsplan als nicht notwendig erachtet. Der Planungsfaktor von 10% wird deshalb beibehalten.</p> <p>Zu 4.4. Der Ausgleichsbedarf wird mit einer Fläche von 3.807 m² aus dem Ökokonto gedeckt. In der Abbildung Nr. 14 ist entgegen der Ausführungen die konkrete Fläche nicht markiert. In der Berechnung ist ein Timelag in Form von 3 WP berücksichtigt. Dies wird durch eine Fußnote erläutert. Die Berechnung wird zum Entwurfsstand leichter lesbar gestaltet.</p> <p>Zu 5.12: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Süden des Rewe schließt unmittelbar die Anbauverbotszone entlang der übergeordneten Straße an. Einer Bepflanzung ist in diesem Bereich mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Entsprechend der erfolgten Vorabstimmung kann die Anpflanzung einer Hecke in Richtung Süden erfolgen und wird als Festsetzung in den Bebauungsplan</p> |

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Holzbirne (*Pyrus communis*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Für Sträucher beträgt die Pflanzqualität: 60/100; 2-mal verpflanzter Strauch ohne Ballen und für Bäume hat der Stammumfang bei mindestens 10-12 cm zu liegen.

Zu 6.2.5:

Um zu verhindern, dass sich die Parkplätze im Sommer stark aufheizen, und gleichzeitig die erneuerbaren Energien voranzutreiben, sollte überprüft werden, ob wenigstens die Parkplätze auf der Ostseite durch PV-Module überdacht werden können.“

aufgenommen. Die Artenliste wird um die Angabe von Arten für Strauchpflanzungen ergänzt.

Zu 6.2.5 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Laut Auskunft des Vorhabenträgers ist die Errichtung von Solarcarports nicht erwünscht und deshalb nicht vorgesehen. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

- Anpassung der Tabelle mit den anrechenbaren Maßnahmen
- Vereinfachung der Ermittlung der Ausgleichsflächen.
- Ergänzung einer Festsetzung zur Heckenpflanzung im Süden des Baufensters und Festlegung von Arten hierfür.
- Festsetzung einer verpflichtenden Solarenergienutzung auf dem Dach auf 80% der Dachfläche.

Ändern - Festsetzung einer verpflichtenden Solarnutzung zu 80 %

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:

„Das beigelegte Merkblatt ist zu beachten.

Merkblatt Bebauungspläne

Bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - gemäß Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (Punkte Art. 1 BayFwG: abwehrender Brandschutz, Technischer Hilfsdienst, Bereitstellung von Löschwasserversorgungsanlagen bereitstellen und unterhalten, Vorbeugender Brandschutz) - grundsätzlich folgende, allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und durchzuführen:

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.v. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 (letzte Änderung November 2006) und W 405 (letzte Änderung 2008) - auszubauen oder anzupassen. Zur Bemessung der Löschwassermenge gem. DVWG 405W ist aus Sicht der Feuerwehr immer von einer mittleren Brandausbreitung auszugehen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, spätestens allerdings nach 150 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen (insbesondere Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bzw. Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Fürth) zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können (Hinweis: Planung nach RAS 2006). Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t zulässige Gesamtmasse bzw. mind. 10 t Achslast ausgelegt sein. Hierzu wird ergänzend als Planungshilfe auf die Technische Baubestimmung "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" Fassung Juli 2007 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO) sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei mehr als 50 m muss auf Privatgrundstücken eine Feuerwehrezufahrt gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr erstellt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" (entsprechend den Müllfahrzeugen) auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 21 m erforderlich DIN EN 1846-2

(Feuerwehrfahrzeuge - Allgemeine Anforderungen), welcher durch Verkehrsbeschränkungen

Anmerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch durch den zu schließenden Durchführungsvertrag, die Erschließungsanlagen in Eigenverantwortung und auf eigene Kosten herzustellen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

(Halteverbote) freizuhalten ist. Notwendige Parkflächen sollten außerhalb des Wendekreises angelegt werden.

I

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen, gemäß Art. 31 der BayBO, muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Hubrettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m, senkrecht ab Geländeoberkante gemessen, sind dies tragbare Leitern der Feuerwehr. Oberhalb von 8 m ist ein genormtes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr notwendig.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß dürfen die notwendigen Fenster max. 1 m von der Traufkante des Daches entfernt sein.

Die Mindestabstände von Gebäuden und Verkehrswegen zu Hochspannungs-Freileitungen, gemäß der Bemessen nach EN 50341, um Gefährdungen und Brandgefahr auszuschließen, sind zwingend einzuhalten.

Feste Dächer (Neigung > 15°) mind. 3 m

Feste Dächer (Neigung ≤ 15°) mind. 5 m

Verkehrsanlagen mind. 6 m

Die genauen Abstände sind beim zuständigen Energieversorgungssträger zu erfragen.“

Einwand/Hinweis

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

„Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturflächen und dem Verlust einer landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage betroffen.

Der Verlust an Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Besonders, wenn es sich wie vorliegend um besonders ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt. Im Plangebiet liegen Böden mit Grünlandzahlen bis zu 48 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor. Grünlandböden im Landkreis Fürth liegen als Vergleich bei Bonitätszahlen von 46 Bodenpunkten. Demnach sind die Planflächen überwiegend ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit entsprechend für die landwirtschaftliche Produktion bestens geeignete Flächen und sollten vorrangig der landw. Nutzung vorbehalten bleiben.

Der Verlust von Kulturflächen schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Adäquater Ersatz für verlorene Flächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur mehr sehr schwer zu bekommen. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt.

Hierzu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.

Außerdem befindet sich auf den Grundstücken FlurNrn. 364 und 364/1 eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle. Diese wird aktuell land- und forstwirtschaftlich als Lagerhalle für Maschinen, Geräte, Ernteerzeugnisse und Holz genutzt. Die Halle ist für die Aufrechterhaltung der aktiven Land- und Forstwirtschaft nötig, ansonsten müsste der Betrieb in Art und Umfang oder den Arbeitsabläufen stark umgestaltet oder eingeschränkt werden. Bei Wegfall der Halle muss dem Betrieb als Ersatz eine neue Halle in ähnlicher Größe an einem anderen Standort (möglicherweise auch im Außenbereich) ermöglicht werden.

Gemäß der vorliegenden Planung soll der naturschutzrechtliche Eingriff mit externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Dazu werden auf bestehenden Waldflächen mit Umbaumaßnahmen die erforderlichen Wertpunkte erzielt. Dahingehend bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Allerdings ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht verständlich, weshalb für das Bestandsgebäude (Mehrzweckhalle) und den vorhandenen Feldweg (Wirtschaftsweg) im Ausgangszustand je ein Wertpunkt veranschlagt wird. Insofern bitten wir um Überprüfung, ob dies tatsächlich so sein muss.

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Flurstücke der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle wurden durch den bisherigen Flächeninhaber an die Vorhabenträger verkauft. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese nicht für den Erhalt der aktiven Land- und Forstwirtschaft benötigt wird.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Ermittlung des Eingriffs erfolgte entsprechend den Vorgaben der Biotopwertliste. Änderungsmöglichkeiten an der Ermittlungsmethode werden nicht gesehen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sollten im Rahmen der fortschreitenden Planung weitere Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, bitten wir darum, auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen.“

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

„In den eingereichten Planunterlagen wird dargestellt, dass der durch den Eingriff erforderliche Ausgleich an Wertpunkten durch die Aufwertung eines strukturarmen (Kiefer)Nadelholz Altersklassenwald zu einem Eichen-Hainbuchen-Wald wechselfeuchter Standorte alter Ausprägung erfolgen soll.

Zur forstfachlichen Beurteilung dieser Ausgleichsmaßnahme fehlen jegliche Unterlagen.

Das AELF bittet daher um die Zusendung

- einer forstlichen Bestandsbeschreibung des Ausgangszustands inklusive einiger Fotografien
- einer Bodenzustandsbeschreibung zur Beurteilung der PNV
- einen detaillierten Arbeits- und Kulturplan mit eingehender Maßnahmenplanung (Vorbereitungshieb, Verjüngungsverfahren (Pflanzung, Saat), Schutzvorkehrungen, Kulturpflege etc)
- Vorgesehene Kontrollen und Dokumentation der Bestandsentwicklung

Bei einem Ansatz von 14 WP für den Zielzustand wurde augenscheinlich noch kein Abzug eines Timelags einkalkuliert. Üblicherweise werden -3 WP angesetzt, so dass das Punkte-Delta sich von 7 auf 4 verringern würden. Das AELF erbittet hierzu genauere Informationen.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an post-stelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.“

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich für den Eingriff, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursacht wird, erfolgt über Ökokontoflächen. Die für die vorliegende Bauleitplanung notwendigen Wertpunkte werden aus dem Konto des Flächeninhabers durch den Vorhabenträger aufgekauft.

Die Maßnahmen auf den Flächen des Ökokontos sind bereits umgesetzt, und sind nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

In der Bilanzierung des Ausgleichsumfangs ist bereits ein Timelag von 3 WP berücksichtigt. Der Ausgangszustand ist entsprechend BNT-Liste mit 4 WP eingestuft, der Zielzustand mit 14*WP. Unter Berücksichtigung des Timelags ergibt sich deshalb eine Aufwertung um 7 WP wie dargestellt.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------|----|--------------|---|----------------------|---|------------|----|--------------|---|----------------------|---|
| <p>„mit im Betreff genannten Schreiben haben Sie uns das vorgenannte Maßnahmenkonzept zur Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.</p> <p>Gegen vorgenanntes Vorhaben werden unsererseits weiter keine Äußerungen vorgebracht.</p> <p>Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.“</p> | <p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans</p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans</p> <table border="1" data-bbox="1238 743 1691 826"> <tr> <td>Ja-Stimmen</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Nein-Stimmen</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Persönlich Beteiligt</td> <td>1</td> </tr> </table> <p>Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.</p> <table border="1" data-bbox="1238 1034 1691 1117"> <tr> <td>Ja-Stimmen</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Nein-Stimmen</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Persönlich Beteiligt</td> <td>1</td> </tr> </table> | Ja-Stimmen | 13 | Nein-Stimmen | 1 | Persönlich Beteiligt | 1 | Ja-Stimmen | 13 | Nein-Stimmen | 1 | Persönlich Beteiligt | 1 |
| Ja-Stimmen | 13 | | | | | | | | | | | | |
| Nein-Stimmen | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Persönlich Beteiligt | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Ja-Stimmen | 13 | | | | | | | | | | | | |
| Nein-Stimmen | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Persönlich Beteiligt | 1 | | | | | | | | | | | | |

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|
| <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan: „als Ansprechpartner der Ortsgruppe Seukendorf des Bund Naturschutz habe ich folgende Anmerkungen zu dem o.g. Bebauungsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verlegung des Büggrabens Die in der Planung enthaltene Verlegung des Grabens mit einer Verrohrung von 35 Metern und einem offenen Teil in einem Betonbett von 1,50 Metern Tiefe und U-Profil von 80 cm ist aus meiner Sicht keine optimale Lösung für den jetzigen naturbelassenen Graben. Im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan auf Seite 25 ist beim Schutzgut Wasser Vermeidung von Gewässer-Verrohrung angekreuzt. Dies widerspricht den Angaben auf Seite 34 (Pkt. 5.13) wonach eine Verrohrung erforderlich ist. Bitte folgende Alternative prüfen: Ist es möglich, den Graben beginnend vom geplanten Regenrückhaltbecken entlang der Südwesttangente, der Auffahrt zur Tangente und der ST 2409 bis zum jetzigen Einlauf am Kreisverkehr zu verlegen. 2. Linksabbiegestreifen auf der „Alten B8“ für die Zufahrt zum REWE-Markt Die bestehenden Bäume auf diesem Teilstück sollten auf jeden Fall erhalten bleiben. Eine erforderliche Verbreiterung der Straße für das Anlegen eines zusätzlichen Fahrstreifens (Mindestbreite 2,75) sollte auf der nördlichen Seite der Straße vorgenommen werden. Hier wäre eine Verrohrung des Grabens aus meiner Sicht vertretbar. 3. Baumschutz auf den Parkplätzen vorsehen <ol style="list-style-type: none"> a) Ausreichend großes Pflanzloch b) Baumumzäunung 4. Vogelschlag an den Fensterflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. | <p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Verlegung des Büggrabens Die Angaben zur Eingriffsvermeidung werden korrigiert (s. Stellungnahme Naturschutz).</p> <p>Eine Verlegung des Grabens wie vorgeschlagen wurde bereits im Vorfeld der Planung geprüft. Dies ist jedoch nicht möglich, da dadurch auch der Verlauf des Grabens auf den Nachbargrundstücken verändert würde. Auf diese besteht jedoch kein Zugriff.</p> <p>Zu 2. Linksabbiegestreifen Nach Abstimmung mit dem Verfasser der Verkehrsuntersuchung ist die Errichtung einer Linksabbiegespur nicht zwingend erforderlich. Sie würde jedoch die Lösung mit der besten Verkehrsqualität, gerade auch was den möglichen Rückstau in Richtung Kreisverkehr anbelangt. Die Gemeinde stellt jedoch auch die Erhaltung der Pappelreihe in die Abwägung ein. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes entscheidet sich die Kommune, die Aufweitung der „Alten B8“ in Richtung Norden vorzusehen, um die Pappelreihe im Süden erhalten zu können. Da die „Alte B8“ sich nicht im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet, ergibt sich daraus keine konkrete Änderung für die Darstellung im Bebauungsplan. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird entsprechend überarbeitet und der aktualisierte Stand den Unterlagen zur Bauleitplanung beigelegt.</p> <p>Zu 3. Baumschutz auf den Parkplätzen Die Ausführungen werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis mitgeteilt.</p> <p>Zu 4. Vogelschlag an Fensterflächen: Die Ausführungen werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis mitgeteilt.</p> |

- 5. Zusätzlich zu den in der Betriebsbeschreibung aufgeführten Punkten sollte auch ein Raum für einen Geldautomaten/Kontoauszugdrucker eingeplant werden, falls die Sparkasse die jetzigen Räumlichkeiten aufgeben würde.

- 6. Entlastung der Anwohner beim Traktor-Verkehr zur Biogasanlage
Im Rahmen der Planungen zum sog. Kernwegekonzept der Zenngrund-Allianz vor einigen Jahren war auch eine Strecke vorgesehen, die aus Richtung Siegeldorf nach der Bahnunterführung direkt zur Biogasanlage und zur neuen Kompostieranlage führen würde.
Hierdurch würde der Traktor-Verkehr durch Seukendorf reduziert. Bitte dieses Thema noch einmal aufgreifen und prüfen!

- 7. Ausgleichsfläche mit Eichen-Hainbuchenwald
Eine Beratung zu alternativen Baumarten für die Ausgleichsfläche wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angeboten.“

Zu 5. Raum für evtl. Bedarf Sparkasse: Der Zwang zur Vorhaltung eines Raumes für die Sparkasse erscheint nicht verhältnismäßig, zumal auch keine Sicherheit für eine ggf. Anmietung der Räumlichkeiten gegeben werden kann.

Zu 6. Traktor-Verkehr
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

Zu 7. Ausgleichsfläche mit Eichen-Hainbuchenwald
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der externen Ausgleichsflächen ist jedoch nicht Thema der vorliegenden Bauleitplanung, da für diese Flächen einem Ökokonto mit bereits vorliegendem Konzept entstammt. Die Ausgleichsflächen sind bereits umgesetzt.

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

- Anpassung der Verkehrstechnischen Untersuchung (Aufweitung der Straßenführung „Alte B8“ in Richtung Norden)

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien.
Wir werden zum Bebauungsplan „REWE Seukendorf“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.
Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.“

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

**„Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Seukendorf**

- Bebauungsplan REWE Seukendorf sowie
- Änderung des Flächennutzungsplans

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken in Ihrer Aufgabe als Vertreterin der **gesamtwirtschaftlichen Interessen** zu der o.g. Aufstellung **keine Einwände, aber Anregungen** abgegeben werden.

Die o.g. Aufstellung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines SO Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt. Die Sicherung der örtlichen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge der Gemeinde. Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird auch von der IHK als wichtiger Standortfaktor gewertet.

Gerade angesichts der in Bayern geführten Flächendiskussion und der Sorge, dass auch zukünftig noch genügend Flächen für Wohnen, Gewerbe und andere Nutzungen ausgewiesen werden können, regen wir im Sinne der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden an. Beispielsweise können vertikale Anordnungen von Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen und Parkflächen den Versiegelungsgrad verringern. Beispiele dafür wurden mit dem IHK-Immobilienpreis ausgezeichnet (www.ihk-immobilienpreis.de). Siehe auch unsere von der IHK-Vollversammlung verabschiedete Position "[IHK-Eckpunktepapier Flächenentwicklung](#)".

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

„Der LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern steht den Planungen offen gegenüber, allerdings haben wir deutliche Kritik am Verzicht auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Im Vorentwurf der Begründung heißt es dazu auf Seite 40 lapidar „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.“ Dieser Art des sorglosen Umgangs mit dem Thema Arten- und Naturschutz widerspricht der LBV deutlich.

Hier greift nach Ansicht des LBV klar das europäische Artenschutzrecht, welches im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Eine saP ist explizit vom Gesetzgeber vorgesehen, um sicherzustellen, dass artenschutzrechtlichen Verbotbestände ermittelt und Verletzungen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Die „Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (2020; Hrsgb. Bayerisches Landesamt für Umwelt) sieht deshalb für die Bestandserfassung am Eingriffsort eine Erfassung der Arten nach Methodenstandards vor, bei der geprüft wird, ob Arten „in der Eingriffsfläche **tatsächlich** vorkommen“ (Hervorhebung durch LBV). Ein Ausschluss des Vorkommens von geschützten Arten muss hier durch korrekte fachliche Begehungen und Dokumentation erfolgen. Der simple Satz Die vorhandenen „Gehölzbestände sind auf Grund der Artenzusammensetzung von untergeordneter Bedeutung“ aus der Begründung ersetzt keine fachlich fundierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Umweltschutzes, wie sie von Seiten des Gesetzgebers vorgeschrieben ist.

Auf dem Gelände befinden sich laut Begründung (Seite 22) „Gebüsche und Hecken ruderaler Standorte“ von „mittlerer Bedeutung“. Hier sind Vorkommen von Heckenbrüter auszuschließen. Auf dem Gelände befindet sich ein Gebäude, hier sind Ansiedlungen von Fledermäusen und Gebäudebrütern auszuschließen.

Der LBV erwartet hier, dass im Plangebiet eine vollständige saP nach anerkannten Methodenstandards durchgeführt wird. Andernfalls besteht hier potenziell die Gefahr eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG.

Als Hinweis: das Verfahren beinhaltet laut Titel die „**5. Änderung** des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich“. Auf der Website der Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn sind die zugehörigen Dokumente unter dem Titel „**6. Änderung** des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abgelegt“. Unter dem Titel 5. Änderung finden sich auf der Website die Dokumente zum Solarpark „Am Rosskopf“

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung, keine saP auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle getroffen.

Das Artenschutzrecht ist selbstverständlich dennoch bei der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Es handelt sich um die 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, die Unterlagen werden entsprechend redaktionell korrigiert

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

- Korrektur der fortlaufenden Zahl der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

„in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.
 Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.
 Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.
 Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.
 Für einen Anschluss an unser Versorgungsnetz nutzen Sie bitte unseren Online-Service „Netzanschluss“ auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.
 Für Rückfragen steht Ihnen unser Netzkundenservice unter der Rufnummer 0800 271 5000 gerne zur Verfügung.
 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.
 Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen bzw. zu ergänzen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.
 Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Einwände seitens unseres Unternehmens.
 Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.“

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:
 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
 Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

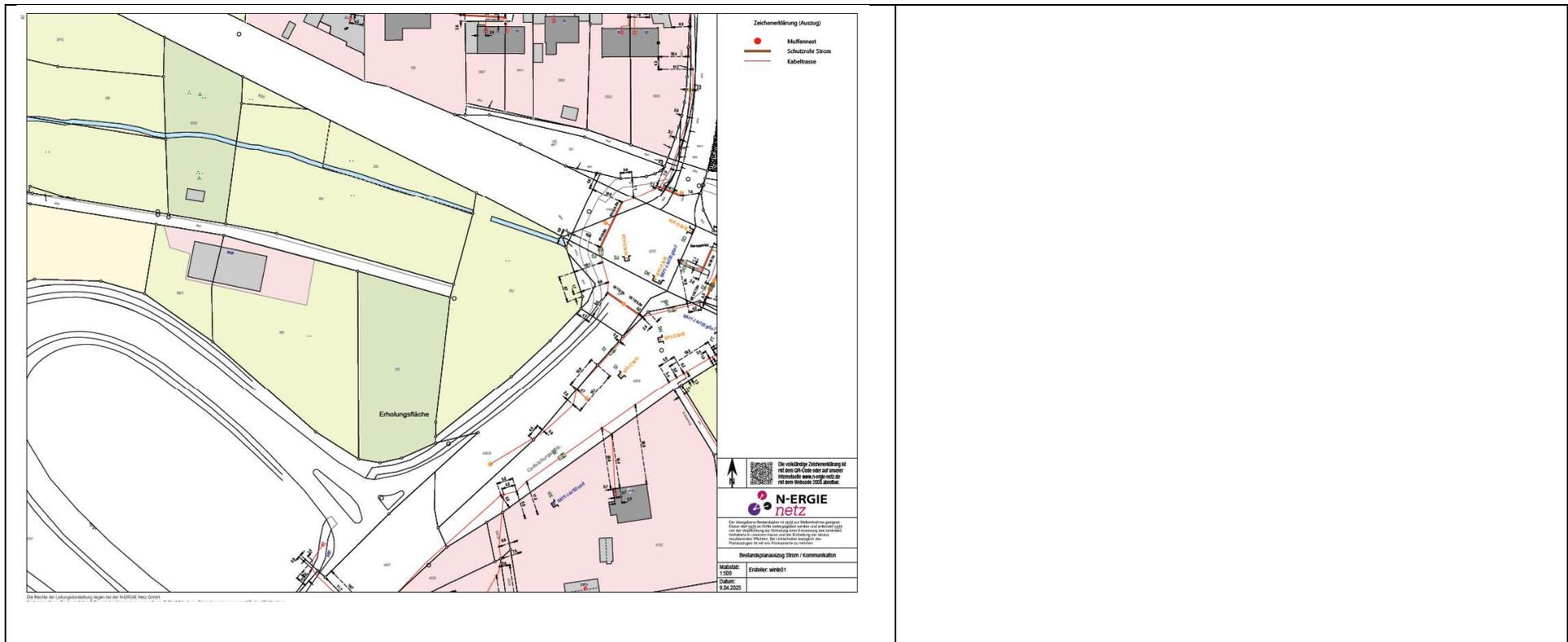
Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |



Einwand/Hinweis

Zum FNP:

„die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Seukendorf beabsichtigt südlich des Hauptortes den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines REWE-Marktes zu schaffen. Es soll ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Der Änderungsbereich umfasst etwa 1,08 ha und wird bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß den geplanten Festsetzungen soll ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² und zusätzlich ein Backshop zulässig sein. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „REWE Seukendorf“ aufgestellt.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:

LEP 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2

(...)

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht:

Aufgrund der Ausnahme in Ziel 5.3.1 LEP Bayern - Zulässigkeit von Betrieben bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden – ist diese Gebietsausweisung unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegt nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Gemäß LEP Kapitel 5.3.2 wäre der vorgesehene Standort als in städtebaulich integrierter Lage zu betrachten, da er direkt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen in fußläufiger Erreichbarkeit liegt.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.“

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Zum BBP:

die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

In der Gemeinde Seukendorf soll südlich des Hauptortes zur Ansiedlung eines REWE Marktes der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „REWE Seukendorf“ aufgestellt werden. Es ist vorgesehen für das Vorhaben ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,08 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Standort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß den geplanten Festsetzungen soll ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² und zusätzlich ein Backshop zulässig sein. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:

LEP 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2

(...)

LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht:

Aufgrund der Ausnahme in Ziel 5.3.1 LEP Bayern - Zulässigkeit von Betrieben bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden – ist diese Gebietsausweisung unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegt nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Gemäß LEP Kapitel 5.3.2 wäre der vorgesehene Standort als in städtebaulich integrierter Lage zu betrachten, da er direkt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen in fußläufiger Erreichbarkeit liegt.

Da aus den vorgelegten Planunterlagen nicht deutlich hervorgeht, wie sich der Backshop räumlich einfügen soll, wird vorsorglich auf das Gerichtsurteil des VGH München (1. Senat), vom 07.02.2023 – 1 N 21.22 hingewiesen, welches entsprechende Feststellungen zur Berechnung von Verkaufsflächen des Backshops mit Sitzbereich sowie Außenverzehrsflächen enthält.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden unter Berücksichtigung des Hinweises nicht erhoben.“

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

Zur Beschlussfassung vorgeschlagenes Gutachten des Regionsbeauftragten:

„Bevölkerungsentwicklung: 1990: 2.259 Ew., 2000: 3.159 Ew., 2010: 3.112 Ew., 2020: 3.158 Ew.
Zentralörtliche Einstufung: keine

Die Gemeinde Seukendorf beabsichtigt über die o. a. Bauleitplanungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Rewe-Marktes zu schaffen, welcher die Nahversorgung des Ortes sicherstellen soll, da die Gemeinde Seukendorf aktuell über keinerlei Nahversorgung verfügt.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gemäß den geplanten Festsetzungen soll ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m² und zusätzlich ein Backshop zulässig sein. Der Geltungsbereich (ca. 1,08 ha) soll als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO für "großflächigen Einzelhandel" ausgewiesen werden. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, dies soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht:

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken hat geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Einklang steht. Mit Schreiben vom 07.05.2025 kommt sie zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausnahme in Ziel 5.3.1 (LEP) - *"Zulässigkeit von Betrieben bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden"* - diese Gebietsausweisung unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig ist und nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (LEP) unterliegt.

Aus diesem Schreiben geht ebenfalls hervor, dass das Vorhaben dem Einzelhandelsziel 5.3.2 (LEP) entspricht und der geplante Standort städtebaulich integriert ist, da er direkt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen in fußläufiger Erreichbarkeit liegt. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden somit nicht erhoben.

Da das Vorhaben den o. g. Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht und auch regionalplanerisch keine Belange entgegenstehen, wird empfohlen aus regionalplanerischer Sicht ebenfalls keine Einwendungen zu erheben."

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|---|
| <p>Zum FNP „seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan REWE Seukendorf) entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.“</p> <p>Zum BBP: seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p> <p>1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, befestigten Flächen zur Umfahrung, Lagerflächen, Stellplätzen, Werbeanlagen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten. Für die Errichtung einer Einfriedung wird eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Der Abstand wird auf 15 m festgesetzt. Geplante Einfriedungen, mit bemaßtem Abstand zum befestigten Fahrbahnrand, sind im Plan darzustellen.</p> <p>2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, befestigten Flächen zur Umfahrung, Lagerflächen, Stellplätzen, Werbeanlagen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.</p> <p>Für die Errichtung einer Einfriedung, für nicht überdachte Stellplätze, sowie für befestigte Flächen zur Umfahrung wird eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Der Abstand wird auf 10 m festgesetzt. Sollte die Beantragung von Ausnahmegenehmigungen geplant sein, sind diese mit bemaßtem Abstand zum befestigten Fahrbahnrand, im Plan darzustellen.</p> | <p>Anmerkung zum FNP Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anmerkung zum BBP Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Anbauverbotszone Bundesstraße Die Anbauverbotszone mit 20 m ist bereits in der Planung eingetragen und bemaßt. Entsprechend der erfolgten Abstimmung durch rkNext muss der Zugang zum Technikgebäude auf die Giebelseite verlegt werden, ebenso die Aufstellfläche für die Technik, ebenso erfolgt die Verlegung des Pylons. Die Änderungen werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.</p> <p>Eine Einfriedung der Fläche ist entsprechend der Darstellung nicht vorgesehen, die in Aussicht gestellte Ausnahmegenehmigung für Einfriedungen wird jedoch zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Anbauverbotszone Kreisstraße</p> |

| | |
|--|---|
| <p>3. Werbeanlagen, auch < 1 m², innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m) sind gesondert zu beantragen. Hinweis: Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG und Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone (20 m bzw. 15 m) unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.</p> <p>Der Abstand des geplanten Werbepylon ist anzupassen und im Plan darzustellen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde. (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustVVerk)</p> <p>4. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).</p> <p>5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B8 sind nicht zulässig.</p> <p>6. Unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße FÜ8 sind nicht zulässig.</p> <p>7. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulasträger der Bundesstraße und der Kreisstraße übernimmt hierfür keine Kosten.</p> <p>8. Mit der Anbindung des Bauleitplangebietes an die Kreisstraße FÜ8 bzw. den Geh- und Radweg im Bereich des Kreisverkehrs über den im Plan dargestellten Zugang, besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Ausführung ist vor Ort mit der zuständigen Straßenmeisterei Ammerndorf abzustimmen.</p> <p>9. Der bestehende Kreisverkehr (Knotenpunkt FÜ8 – Alte B8) ist verkehrlich bereits stark ausgelastet. Wir weisen darauf hin, dass es durch die naheliegende Lichtzeichenanlage und schwankenden Spitzenstundenbelastungen zu Komplikationen kommen kann, die die Wartezeiten am Knotenpunkt FÜ8 – Alte B8 drastisch erhöhen.</p> <p>10. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundes- und Kreisstraße, sowie dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> | <p>Zu 3. Werbeanlagen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4./5./6. Erschließung Die Erschließung erfolgt wie dargestellt ausschließlich von der Alten B8. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.</p> <p>Zu 7. Anbindung mit Geh- und Radweg: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu Erstellung eines Fuß- und Radweges werden im Durchführungsvertrag Regelungen mit dem Vorhabenträger getroffen.</p> <p>Zu 8. Anbindung mit Geh- und Radweg: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9. Kreisverkehr: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Betrachtung des Verkehrsflusses wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses liegt den Unterlagen zur Bauleitplanung bei.</p> <p>Zu 10. Wasser/Abwasser Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|---|

11. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundes- und Kreisstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

12. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

13. Der Baulastträger der Bundes- und Kreisstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

14. Bepflanzungen entlang der Bundes- und Kreisstraße sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Bepflanzungen innerhalb der Bauverbotszone (20m bzw. 15m) sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, SG P12 Landschaftspflege, abzustimmen.

15. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- und Kreisstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

16. Für unter Punkt 1-3 genannten Anlagen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (15m / 20 m bzw. 40 m / 30 m), die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine straßenrechtliche Genehmigung nach FStrG bzw. BayStrWG beim Staatlichen Bauamt Nürnberg einzuholen.

Zu 11. Entwässerungseinrichtungen
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 12. Entwässerungstechnische Maßnahmen:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 13. Schallschutz:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 14. Bepflanzung
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Abstimmung der Bepflanzung erfolgt durch rk-Next bereits im laufenden Verfahren.

Zu 15. Blendungen:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 16. Straßenrechtliche Genehmigung
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

- Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans an die geforderten Anbauverbotszonen.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 12 |
| Nein-Stimmen | 2 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|---|
| <p>Zur Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan</p> <p>„Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>Hochwassergefahren: Gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.</p> <p>Gewässerausbau: Die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers (hier: der Büggraben, ein Gewässer III. Ordnung) oder seiner Ufer stellt nach dem Wasserhaushaltsgesetz § 67 einen Gewässerausbau dar, der einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung bedarf.</p> <p>Rechtsgrundlagen § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 67 und 68 WHG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Vor einer positiven Beurteilung des Flächennutzungsplanes „REWE Seukendorf“ sind sämtliche geplante Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bei Hochwasser sowie zum geplanten Gewässerausbau des Büggrabens wasserrechtlich zu genehmigen und umzusetzen. Bei der Planung des Hochwasserrückhaltebeckens sind die einschlägigen Vorschriften und Bedingungen (wie z. B. DWA-Arbeitsblatt A 522 sowie die DIN 19700) zu berücksichtigen.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Sachgebiet 4.22-Bodenschutz: Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodeninanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung. Im vorliegenden Fall betragen die Acker- bzw. Grünlandzahlen im Planungsgebiet zwischen 45 und 48, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr hoch</p> | <p>Anmerkung zur Änderung des FNP: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Gewässerausbau: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Wasserrechtsantrag befindet sich bereits in der Vorbereitung. Das Ingenieurbüro Steinbauer ist bereits mit der Erstellung der Unterlagen zum Wasserrecht beauftragt. Die Unterlagen werden nach Fertigstellung beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht. (s.o.)</p> <p>Zum Bodenschutz: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung sind auch Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung festgesetzt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p> |

einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.

Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine ordnungsgemäße Entwässerung Voraussetzung für eine Zustimmung zum Vorhaben.

Kann die Planung diese Voraussetzung erfüllen, so ist dies satzungsrechtlich festzuschreiben. Entsprechend dem WHG §55 sind neu auszuweisende Bauvorhaben im Trennsystem zu erschließen. Die Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung, z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Grünflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw., sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzustreben. Als erstes ist die Versickerung, bzw. teilweise Versickerung, am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW, TREN OG, usw.) zu untersuchen. Wenn dies nachweislich nicht möglich, bzw. nicht zumutbar ist, so ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Sollte diese ebenfalls nicht möglich, bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechende den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A102, A 117, A 138-1, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden. Die natürlichen Abflussverhältnisse (Mulden, Gräben) sind zu beachten.

Sachgebiet 4.4-Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse:

Die neuen Bauflächen befinden sich in einem faktischen Überschwemmungsbereich des Büggrabens, ein Gewässer III. Ordnung. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund sollten die betroffenen Bauwerke auf jeden Fall hochwasserangepasst ausgeführt werden. Wir verweisen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022)“ des Bundes“.

Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Abwasserbeseitigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zur Entwässerung der Flächen ist jedoch auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

Zu Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.“

Zur Aufstellung vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan

„Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Hochwassergefahren:

Gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

Gewässerausbau:

Die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers (hier: der Büggraben, ein Gewässer III. Ordnung) oder seiner Ufer stellt nach dem Wasserhaushaltsgesetz § 67 einen Gewässerausbau dar, der einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung bedarf.

Rechtsgrundlagen

§ 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und
§ 67 und 68 WHG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Vor einer positiven Beurteilung des Bebauungsplans „REWE Seukendorf“ sind sämtliche geplante Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bei Hochwasser sowie zum geplanten Gewässerausbau des Büggrabens wasserrechtlich zu genehmigen und umzusetzen.

Bei der Planung des Hochwasserrückhaltebeckens sind die einschlägigen Vorschriften und Bedingungen (wie z. B. DWA-Arbeitsblatt A 522 sowie die DIN 19700) zu berücksichtigen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Änderungen an der Bauleitplanung erforderlich.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Anmerkung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans

Zu Hochwassergefahren:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Gewässerausbau:

Ein Wasserrechtsantrag befindet sich bereits in der Vorbereitung. Das Ingenieurbüro Steinbauer ist bereits mit der Erstellung der Unterlagen zum Wasserrecht beauftragt. Die Unterlagen werden nach Fertigstellung beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht. (s.o.)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sachgebiet 4.21-Grundwasserschutz:

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Sachgebiet 4.21-Bodenschutz:

Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodeninanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung.

Im vorliegenden Fall betragen die Acker- bzw. Grünlandzahlen im Planungsgebiet zwischen 45 und 48, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr hoch einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern.

Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:

Voraussetzung für eine Zustimmung zum Vorhaben ist, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung (Niederschlagswasserbeseitigung/ Gewässerbenutzung) sichergestellt werden kann und die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt eine detaillierte Prüfung bzw. Abstimmung der Niederschlagswasserbeseitigung.

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt, oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers müssen vorab folgende wasserwirtschaftliche Belange geprüft und beachtet werden. Bei einer Versickerung muss sichergestellt werden, dass der Untergrund zum Versickern geeignet ist, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Zum Grundwasserschutz:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Bodenschutz:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Abwasserbeseitigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Eine geordnete Entwässerung für die Flächen kann sichergestellt werden.

Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser/ oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerung ist das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138-1 zu beachten. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen.

Soll in ein Gewässer eingeleitet werden, so ist das Arbeitsblatt nach DWA - A 102 Teil 2 anzuwenden. Bei Einleitung in ein leistungsschwaches Oberflächengewässer ist eine geeignete Vorgehensweise s. LfU - Merkblatt 4.4/22, Kap.5 zu wählen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen.

Schadloser Abfluss auch im Lastfall muss nachgewiesen werden. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Sachgebiet 4.4-Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse:

Die neuen Bauflächen befinden sich in einem faktischen Überschwemmungsbereich des Büggrabens, ein Gewässer III. Ordnung. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund sollten die betroffenen Bauwerke auf jeden Fall hochwasserangepasst ausgeführt werden. Wir verweisen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022)“ des Bundes“.

Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes

Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Zu Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

38 Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe, 02.04.2025

Einwand/Hinweis

„Kein Anschlussrecht nach §4 WAS, Anschluss technisch möglich
 Kennzahl des Hydranten: SEU 01 OH DN 150
 Max. Entnahmemenge bei 1,5 bar: 134,8 m³/h
 Betriebsdruck: 5,1 bar
 Anzahl der Hydranten im 300 m Umkreis: 6 ICH, 14 UH

Die zu erschließende Grundstücke liegen nicht direkt an einer Versorgungsleitung der WV Dillenbergruppe. Laut WAS §4 besteht daher kein Anschlussrecht. Technisch ist der Anschluss erstellbar. Für die Erstellung wären die Gestattung der Gemeinde und des Straßenlastträger dem Zweckverband mit dem „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ vorzulegen.

Hinweise zur Löschwasserauskunft:

Rechtsrahmen der Löschwasservorhaltung

Der Brandschutz ist eine öffentlich-rechtliche Amtspflicht der Gemeinde. Die öffentliche (Trink)Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch diese gesetzliche Aufgabenzuweisung nicht berührt, sondern ist von der Löschwasservorhaltung strikt zu trennen. Wasserversorgungsunternehmen jedweder Rechtsform (mit Ausnahme kommunaler Regiebetriebe) sind daher gesetzlich nicht verpflichtet, die erforderliche Löschwasservorhaltung ganz oder teilweise über das öffentliche Netz sicherzustellen.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe ist somit außerhalb dieser Verpflichtung.

Die Zuständigkeit der Wasserversorgungsunternehmen für die Löschwasservorhaltung kann nur durch eine Aufgabenzuweisung in der Zweckverbandssatzung begründet werden. Eine solche Aufgabenzuweisung liegt in den Satzungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergruppe nicht vor.

Der Zweckverband Dillenbergruppe stellt „traditionell“ im Versorgungsgebiet Löschwasser über das öffentliche Netz unentgeltlich zur Verfügung. Dennoch bleibt die Kommune weiterhin gesetzlich verpflichtet, für eine „umfassende“ Löschwasservorhaltung zu sorgen.

Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz ist nur eine der in Betracht kommenden Möglichkeiten, die nachrangig neben den anderen Entnahmemöglichkeiten (Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen, etc.) in Anspruch zu nehmen ist.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung, die insoweit einen Anspruch auf Anschluss und Versorgung gegenüber dem Zweckverband hat. Bei der angemessenen Löschwasserversorgung ist darauf zu achten, dass der Versorgungsdruck an der ungünstigsten Stelle nicht unter 1,5 bar absinkt. (DVGW Arbeitsblatt W 405). Bei der Löschwasserentnahme sind Sicherungseinrichtungen (Systemtrenner) zu verwenden, um ein Rücksaugen in die Wasserleitung zu verhindern (DVGW Arbeitsblatt W 405-B1). Die Entnahme der angegebenen Menge über 2 Stunden ist möglich.“

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zur Information an den Vorhabenträger weitergegeben.
 Da die Aufstellung des Bauleitplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgt, ist der Vorhabenträger für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen verantwortlich.
 Die entsprechenden Details sind im zwingend erforderlichen Durchführungsvertrag zu regeln.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| B1, 25.04.2025 | |
|--|--|
| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
| <p><u>Zum Verkehrskonzept:</u> „hier einige Ungereimtheiten zu o.g. Flächennutzungsplan, die Verkehrszählung wurde am 12. Mai 2022 durchgeführt, zu diesem Zeitpunkt fahren fast keine Traktoren zur Biogasanlage. Die Belieferung der Biogasanlage an der Alten B8 ist erheblich und ist ein Muss bei der Berechnung. Wie viele Fahrzeuge fahren in 24 Std. von allen 4 Seiten durch den Kreisverkehr? Klares Ergebnis, oder muss ich es selbst errechnen?</p> <p>3.2.1 Knotenpunkt (Siegeldorfer Str./Alte B8 Ost/St2408/Alte B8 West) An der St.2408 werden 16.766 Kfz-Fahrten gezählt. Abbildung 10: Tagespegel am K6 - St2408 Es wurde mehrfach die Staatsstraße St.2408 beschrieben, wo ist die denn bitte? Streckenbelastung 24 Stunden Hohe Belastungen konnten auch noch in der Würzburger Straße festgestellt werden. Gezählt auf der Würzburger Straße ca. 5.000 Kfz-Fahrten Grundlage der Zählung: in Seukendorf gibt es keine Würzburger Str.? Schwerverkehrsanteile 24 Stunden Die höchsten Schwerverkehrsanteile werden in der Langenzenner Str. und in der Fürther Str. gemessen. Wo sind die Messungen an der Alten B8 West wenn die Traktoren an der Alten B9 zur Biogasanlage fahren?“</p> <p><u>zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u></p> <p>„gegen die oben angeführte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 "REWE-Markt" ein.</p> <p>Begründung: Die in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses als Ziel getroffene Feststellung, die Nahversorgung des Ortsteiles sicherzustellen, entbehrt der Grundlage und ist somit falsch.</p> <p>Die Nahversorgung, nicht nur des Ortsteiles Seukendorf, sondern der gesamten Gemeinde Seukendorf mit seinen Ortsteilen, ist sichergestellt. Dies ergibt sich aus dem im Gewerbegebiet seit Jahrzehnten vorhandenen REWE-Markt und dem benachbarten ALDI-Markt. Der vorhandene REWE-Markt mit 800 m2 Verkaufsfläche und ein REWE Getränkemarkt ist nur ca. 1 km vom neu geplanten Markt entfernt und hat nach unserem Kenntnisstand die Seukendorfer</p> | <p>Anmerkung zum Verkehrskonzept: Den Unterlagen zur Bauleitplanung liegt die Verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Raitchel bei.</p> <p>Entsprechend der Auskunft des Ingenieurbüros Raitchel als zuständiger Fachplaner sind die Traktoren nicht relevant. Für die Bemessung werden die maximiert angenommenen Spitzenstunden herangezogen. Aufgrund der geringen Gesamtverkehrsstärke bleiben die Knoten absolut leistungsfähig. Erst durch Umlegung ganzer Verkehrsrouten z.B. durch Einrichtung einer Umleitung wegen Sperrung können temporär relevante Änderung auftreten.</p> <p>Anmerkung zu Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans:</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festlegung der maximalen Verkaufsfläche ist in Abstimmung mit der Regierung erfolgt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Bevölkerung ausreichend versorgt, so meine Befragung von Seukendorfer Bürgerinnen und Bürger.</p> <p>Der neue Markt soll laut vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan, Punkt 2 Art der baulichen Nutzung, Verkaufsflächen für Lebensmittelvollsortimenter 1.200 m² und Getränkemarkt 600 m² erhalten. Ein Backshop soll auch noch eingerichtet werden. Jedoch ist sinnigerweise die Fläche nicht angegeben hinsichtlich der massiven Erweiterung der Verkaufsflächen gegenüber dem bestehenden REWE-Markt.</p> <p>Aus meiner/unserer Sicht stellt dies ein Überangebot an Verkaufsfläche für eine Gemeinde mit ca. 3.300 Einwohnern dar.</p> <p>Wie konnten wir in den letzten 67 Jahren in Seukendorf überleben? Wir haben 17 Supermärkte und Discounter im Umkreis von 9 km. Schon 1,3 km im Gewerbegebiet am Seukenbach ist der erste Discounter und Supermarkt plus Backshop, der auch mit dem Bus erreichbar ist.</p> <p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Zählt die Flurnummer 252/2 auch als Sondergebiet?</p> <p>Die Bewohner sind in der Regel auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen, um ihre Einkäufe zu erledigen. Dies würde sich auch beim geplanten REWE-Markt nicht ändern. Fußläufig werden heutzutage nur kleine Einkäufe erledigt, z.B. noch zum Bäcker oder Metzger in Ortsmitte. Wie lange diese Einkaufsmöglichkeiten bei Errichtung des REWE-Marktes noch bestehen bleiben ist schwer abzuschätzen.</p> <p>1325 Verkehr Aufgabenstellung und Grundlagen Einwohner Stand 2016 etwa 3144 Wenn schon, sollte man von genauen Zahlen ausgehen. Seukendorf hat It. Bürgerversammlung 2025 ca. 3300 Einwohner. Die "Alte B8" direkt nach dem zentralen Kreisverkehr soll mit einem Linksabbiegerstreifen errichtet werden.</p> <p>Erhobene Verkehrsbelastung vom 28.11.22 bis 02.12.22 In diesem Zeitraum fahren keine Traktoren auf der "Alten B8", somit ist die Messung nicht korrekt. Am 01. Dez. 2022 wurde It. PDF 1325 Verkehr 1528 Kfz/24h gemessen. Am 12. Mai 2022 wurde It. Verkehrskonzept 1.137 Kfz/24Std. gemessen. Es wurden in beiden Konzepten die Traktoren zu Biogasanlage nicht berücksichtigt.</p> <p>Schätzung des Verkehrsaufkommens ÖPNV ca. 308 Wege Glauben Sie, dass Personen mit dem Bus nach Seukendorf kommen und von der Bushaltestelle zum Supermarkt laufen?</p> | <p>Zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:</p> <p>Die Flurnummer 252/2 ist nicht Teil des Geltungsbereichs und damit auch nicht der Bauleitplanung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>1325 Verkehr</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erhobene Verkehrsbelastung vom 28.11.22 bis 02.12.22 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Zahl der Traktoren ist jedoch für die Bemessung nicht von Relevanz s.o.</p> <p>Schätzung des Verkehrsaufkommens Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|---|

5. Ergebniszusammenfassung

Auf Basis der gegebenen Kennwerte und Strukturgrößen zufolge ergibt sich eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der "Alten B8", in Spitzenstunden um bis zu 96 %. Plus Traktoren zur oder von der Biogasanlage auf der "Alten B8" nicht zu vergessen!
Tabelle: HBS 2015, Kapitel L5: Landstraßen: Knotenpunkte
Seite 24 : unten
Hauptstrasse: Langenzenner Str. aus Richtung Nordwest
Langenzenner Str. aus Richtung Seukendorf
Wie darf ich das verstehen?

Anlage P2 Lageplan

In diesem Plan wird der geplante Knotenpunkt zur Erschließung des Einkaufsmarktes dargestellt. Diese Darstellung unterscheidet sich wesentlich vom Plan im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Im Verkehrsplan P" sind 3 zu fällende Bäume dargestellt, jedoch sind tatsächlich mindesten 6 Bäume zu fällen.
Damit wird ein wesentlicher Bereich der ortsbildprägenden Baumallee zerstört, einzig aus wirtschaftlichen Interessen.
Es stellt sich hier auch die Frage, wer den Umbau von 135 m Länge und die erforderliche Planung bezahlt. Trägt die Gemeinde die Kosten? Falls ja, wie hoch steigt dann die Verschuldung der Gemeinde?

1325 Hydro

Steinbauer Consult
Aufgabenstellung: Am Kreisverkehr an der Langenzenner Straße St 2409 ist ein REWE-Markt mit Parkplatz in Seukendorf geplant.
Gibt es eine Langenzenner Straße am Kreisverkehr??

Der bisherige natürliche Verlauf des Grabens in der Wiese wird "vergewaltigt". Auf ca. 81 m wird er verrohrt, auf ca. 85 m in eine Stahlbetonrinne gepresst. Ein Ingenieurbauwerk ist entstanden. Die Konsequenz dieses Bauwerks erfordert ein Regenrückhaltebecken.

Auch hier stellt sich die Kostenfrage. Wer ist für die Erstellung des Regenrückhaltebeckens mit Planung verantwortlich. Wer trägt diese Kosten und die Kosten für den Grunderwerb? Die Gemeinde?

1325 Immissionsschutz

Immissionsschutzbericht PN 240504 01.07.2024
Wann wurden die Immissionsaufzeichnungen vor Ort durchgeführt? Tag, Uhrzeit von bis? Wurden die Traktoren zur Anlieferung Biogasanlage über die "Alte B8" berücksichtigt?

5. Ergebniszusammenfassung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die konkrete Fragestellung oder Aussage lässt sich der Stellungnahme nicht entnehmen.
Die prozentual hohe Steigerung lässt sich durch das geringe Verkehrsaufkommen auf der B8 erklären. Zusätzlich zum bestehenden Verkehr auf der „Alten B8“ (249 Kfz mit Zuschlag > 274 Kfz) können hypothetisch 132 Kfz und damit 264 Fahrten in Spitzenstunden durch die Errichtung des Marktes hinzukommen. Die vorhandenen Knotenpunkte sind jedoch weitaus leistungsfähiger.

Anlage P2 Lageplan:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Kommune stellt die optimale Verkehrsführung gegen den Erhalt der vorhandenen Pappelreihe in die Abwägung ein. (s. Stellungnahme 12 Bund Naturschutz). Am dort gefassten Abwägungsergebnis wird festgehalten.
Der vorgesehene Straßenausbau als auch die Baumreihe befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung, weshalb im Bebauungsplan hierzu keine konkreten Aussagen getroffen werden.

1325 Hydro

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Bezeichnung der Straßen in den jeweiligen Gutachten wird korrigiert.

Die Übernahme der Kosten für die Erschließungsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt und liegt in der Regel in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

1325 Immissionsschutz

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Nutzung der „alten B8“ durch landwirtschaftliche Fahrzeuge wird nicht durch die vorliegende Bauleitplanung beeinflusst. Dementsprechend sind diese auch nicht zu berücksichtigen.

5.2.1 Kundenparkplatz

Lebensmittel-Verkaufsfläche 1.200 m²

Getränkemarkt: 560 m²

Es wird von 3000 Parkbewegungen ausgegangen.

5.2.1. Fahrten zur Laderampe Supermarkt

Es ist vorgesehen, dass der LKW Obst und Gemüse auch vor 6 Uhr anliefern kann.

Bei der Berechnung der Emissionspegel des Lieferverkehrs sind daher sowohl der Tag- als auch Nachtzeitraum zu betrachten.

Wie wird doch schon vor 6 Uhr angeliefert???

5 LKW täglich Anlieferung dauert 5 Std. 40 Min. (90,60,30,90,10,60)

Plus Restmüllabholung!!

6. Ergebnisse

Die im Gutachten in den Tabellen angegebenen Werte liegen immer über dem zulässigen Tageswert von 60 dB (A). Wie ist dies zu erklären?

Die angegebenen Werte in Anlage 1 können deshalb nicht nachvollzogen werden.

Die zulässigen Nachtwerte werden deutlich überschritten, siehe Anlage 2 und 3.

7. Beurteilung – Auszüge aus dem Bericht

Die Lage der Laderampe in der aktuellen Planung erlaubt eine freie Abstrahlung der Ladergeräusche in Richtung des Immissionsorts an der Brunnenstraße 17, weswegen eine Nachtanlieferung bei der vorgesehenen Gebäudeorientierung nicht möglich ist.

Die Beurteilungspegel für die südlichen Gebäude in der Finkenstraße sind im Nachtzeitraum wesentlich geringer, überschreiten jedoch auch die zulässigen Werte (siehe Anlagen).

8. Zusammenfassung – Auszüge aus dem Bericht

Jedoch werden sowohl Beurteilungspegel als auch Spitzenpegel im Nachtzeitraum bei einer simulierten Nachtanlieferung überschritten, weswegen diese nach aktueller Planung aus Sicht des Immissionsschutzes **nicht möglich** ist.

1325 VuE REWE Seukendorf

Beschreibung zum Bebauungsplan

* best. Baumpflanzung entlang der Langenzenner Straße

Vorhaben bezogener **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Vorentwurf: 10.03.2025

2.1 Ziele des Bauleitplanes

Wie bereits zum Aufstellungsbeschluss angeführt, ist die Nahversorgung der Gemeinde Seukendorf sichergestellt, ein Missstand liegt demzufolge nicht vor.

Im 2. Absatz wird klargestellt, dass der Vorhabenträger die Planung haben will, nicht ursächlich die Gemeindevertreter, obwohl er bereits einen bestehenden Markt im Ort hat.

5.2.1 Kundenparkplatz

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

5.2.1 Fahrten zur Laderampe Supermarkt

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten belegt, dass bei einer Nachtanlieferung die Grenzwerte bei der Bestandsbebauung überschritten würden. Deshalb sieht die Festsetzung im Bebauungsplan den Ausschluss der Anlieferung zu Nachtzeiten vor.

6. Ergebnisse:

Das Gutachten kommt entgegen den Ausführungen zum Schluss, dass die errechneten Beurteilungspegel für den Tagzeitraum deutlich unter dem zulässigen Orientierungswert von 60 dB(A) liegen.

7. Beurteilung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Pegel würde im Nachtzeitraum die zulässigen Werte überschreiten. Da die Nachtanlieferung jedoch ausgeschlossen ist, ergeben sich durch die Errichtung des Marktes keine Auswirkungen in der Nachtzeit auf die Umgebung.

8. Zusammenfassung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

VuE Rewe Seukendorf

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen geht die Planungsinitiative immer von einem Vorhabenträger aus, während

Angebotsbebauungspläne durch die Kommune initiiert werden.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

| | |
|--|---|
| <p>Mit den überdimensionierten Verkaufsflächen stellt er sich in Konkurrenz zu den bestehenden Lebensmittelmärkten der Nachbargemeinden und zieht z.B. von Cadolzburg Kaufkraft ab. Ist dies wünschenswert? Der Vorhabenträger nimmt einen dauerhaften Erhalt des neuen Standortes an. Er ist sich also nicht einmal sicher über die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens, sonst würde die Formulierung anders lauten. Ist die Gemeinde auf eine künftige neue Verlegung des Marktes schon vorbereitet?</p> <p>2.2 Alternativprüfungen Alternativprüfungen wurden nicht durchgeführt, obwohl die Gemeinde vor Jahren bereits einen Bebauungsplan entlang der „Alten B8“ aufstellen wollte. Weshalb wurde dies nicht erneut geprüft?</p> <p>2.3 Bedarfsnachweis Wo wird denn hier etwas nachgewiesen? Es wird ein fiktiver Bedarf festgestellt, der Flächennutzungsplan geändert und durch diese Änderung der Bebauungsplan aufgestellt. Ohne Nachweis keine Bebauung!</p> <p>3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Aus unserer Sicht beginnt mit dem Markt eine Zersiedlung der Landschaft, was der LEP verhindern will (siehe dazu auch den oben erwähnten Bplan). Der Verfasser schreibt auch selbst, dass die Grundsätze einer flächeneffizienten Planung nicht gegeben sind. Dann lassen Sie das. Der letzte Satz steht wohl nur deshalb, damit der ÖNPV auch erwähnt wird. Können Sie uns dazu eine Erläuterung geben? Ich laufe mit meinen vollen Taschen zur Haltestelle, um dann nach Fürth oder Nürnberg zu fahren? Ist dies die Erklärung zum Verzicht auf den PKW für den Einkauf?</p> <p>3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplanes Die erwähnte Baumreihe ist ortsbildprägend und wird vernichtet. Dargestellt beim Verkehrsgutachten. Die Bürger von Seukendorf sind darüber sicher informiert, oder?</p> <p>3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung Es wird vollmundig vom ordentlichen Anschluss an das kommunale Entwässerungssystem gesprochen. Ist dies so einfach? Wer trägt die Anschlusskosten außerhalb des Grundstückes? Die Kostenfrage stellt sich ebenso für Wasser-/ Energieversorgung.</p> <p>4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen Laut Tabelle werden Baumgruppen und Alleen erhalten, obwohl in den Plänen und Gutachten Bäume gefällt werden, ebenso beim Punkt Wasser. Oder sind die Kreuze aus Unachtsamkeit nur an der falschen Stelle?</p> | <p>Die Verkaufsflächen wurden in Abstimmung mit der Regierung entsprechend des Landesplanerischen Vorgaben ermittelt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Sichtweise wird jedoch nicht geteilt.</p> <p>Zu 2.2 Alternativenprüfung Die Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes hat alternative Erschließungsmodelle am gewählten Standort zu betrachten. Veraltete Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich sind hierfür nicht von Relevanz.</p> <p>Zu 2.3 Bedarfsnachweis Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Relevante Fachstelle für die Prüfung des Bedarfsnachweises ist die Regierung. Diese ist am Verfahren beteiligt. S. Stellungnahme dort.</p> <p>Zu 3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Relevante Fachstelle für die Prüfung der Einhaltung der Ziele des LEPs ist die Regierung. Diese ist am Verfahren beteiligt. S. Stellungnahme dort.</p> <p>Zu 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplanes: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. (s.o.)</p> <p>Zu 3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Stellungnahme des Zweckverbandes ist ein Anschluss möglich. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag zwischen Kommune und Vorhabenträger geregelt.</p> <p>Zu 4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Ermittlung erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle, die auch am Verfahren beteiligt wurde. S. Stellungnahme.</p> |
|--|---|

5.2 Art der baulichen Nutzung

„Die Obergrenze der Verkaufsfläche ist entsprechend der landesplanerischen Vorgaben festgesetzt und muss eingehalten werden.“ Diese Vorgaben bitten wir anzugeben. Für uns kann ein Lebensmittelmarkt mit dieser Verkaufsfläche nicht den landesplanerischen Vorgaben entsprechen. Welche Bedeutung hat eine Gemeinde mit 3.300 Einwohnern im LEP für diese Maßnahme? Auch „Am Seukenbach“ wäre für die Vergrößerung der Verkaufsfläche die Ausweisung eines Sondergebietes möglich gewesen.

5.6 Baugestaltung

Wie eine große Kubatur in das Landschaftsbild eingebunden werden kann, wird nicht dargestellt. Dies würde auch schwierig sein einen massiven Baukörper neben Ein- und Zweifamilienhäusern einzubinden. Die Dachfläche soll zur Energiegewinnung herangezogen werden. Warum wird die Energiegewinnung nicht festgeschrieben in Zeiten des Klimawandels und der Energieknappheit? Auch diese schwammigen Formulierungen zeigen keine Notwendigkeit das Bauvorhaben umzusetzen und begründen unsere Ablehnung (siehe dazu die Ausführungen im Immissionsschutzgutachten!).

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.“ Punkt 8.2 im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan legt die Höhe der Werbetafel auf max. 15 m fest. Dies ist ein eindeutiger Widerspruch zu obigen Erläuterungen.

Die Seukendorfer Bürgerinnen und Bürger, aber auch jeder Besucher von Seukendorf, kann sich nun am Anblick der beleuchteten Werbetafel im **Blickfeld des Kirchturms der St. Katharina Kirche erfreuen**, wenn er aus Richtung Cadolzburg nach Seukendorf fährt. Dies stellt eine neue Qualität der Wahrung von Ortsbildern dar. Glückwunsch an den Bürgermeister und den Gemeinderäte und Gemeinderätinnen.

5.9 Beleuchtung von Außenanlagen

„Zur Nachtzeit ist keine dauerhafte Beleuchtung der Freianlagen sowie an Werbeanlagen zulässig, um Lichtemissionen zu vermeiden.“

Wie ist bei diesem Punkt die Nachtzeit definiert?

Im Immissionsschutzgutachten ist dies die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Bedeutet dies, dass die Werbeanlage in den Wintermonaten in der Zeit von ca. 17.00 Uhr bis 08.00 Uhr abgeschaltet ist? Wurde die Blendwirkung der Anlage auf die Anwohner in der Fichtenstraße untersucht?

Zu 5.2 Art der baulichen Nutzung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zuständige Fachstelle für die Prüfung und Festlegung der zulässigen Verkaufsflächen ist die Regierung, s. Stellungnahme.

Zu 5.6 Baugestaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der vorgesehene Einkaufsmarkt befindet sich nicht in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu Ein- und Zweifamilienhäusern, das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen großen und überörtlichen Straßen an drei Seite bereits wesentlich vorbelastet.

Es bestehen bereits gesetzliche Vorgaben zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen. Darüberhinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind deshalb nicht erforderlich.

Zu 5.8 Werbeanlagen:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen soll deshalb reduziert werden. Die Werbeanlagen werden zukünftig mit einer Maximalhöhe von 9,25 m ab geplanter Geländeoberkante festgesetzt und der Vorhaben- und Erschließungsplan um eine entsprechende Darstellung in den Ansichten ergänzt.



Zu 5.9 Beleuchtung von Außenanlagen

Als Nachtzeit ist die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr anzusehen. Blendwirkungen auf Anwohner sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen durch den Bauwerber auszuschließen und bedürfen deshalb keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

5.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Anlage von Sand- und Kiesflächen zu Erholungszwecken ist grundsätzlich erlaubt.

Im Gemeindegebiet von Seukendorf soll dies jedoch abgelehnt werden!

Im Blick 2/2025 Seite 18 von der CSU:

Extreme Wetterereignisse wie Starkregen und langanhaltende Trockenperioden nehmen zu und stellen uns alle vor erhebliche Herausforderungen.

Für den REWE wird eine Fläche von 1,08 ha verdichtet, das widerspricht sich.

5.17 Immissionsschutz

Die Ausführung widerspricht dem Immissionsgutachten Punkt 7 und Punkt 8.

6.2.1.1 Bestand

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund.

Der Kreisverkehr ist täglich von 15:30 bis 18:00 bereits erheblich überlastet, nun kommen noch die Fahrten hin und zurück vom REWE dazu. Der nächste Stau ist vorprogrammiert. Dies führt zu noch mehr CO₂, und dies schadet noch mehr unserer Gesundheit.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt ein Mischgebiet an. Die ersten Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von 25m. Das kommt darauf an von wo gemessen wurde.

Das Anwesen Brunnenweg 17 befindet sich ca. 3 m von der Straße und ca. 12 m von der „neuen Einfahrt zum Supermarkt“.

6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Was ist mit Vermeidungsmaßnahmen gemeint und wozu dienen Pflanzen? Wo soll dieses Pflanzgebot umgesetzt werden?

Soll mit den Pflanzen Lärm abgehalten werden? Wurde dies untersucht?

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.

Das kann man auch nur behaupten, wenn man hier nicht wohnt. Genau so denken auch die Gemeinderäte. Meines Wissens hat sich nur ein Gemeinderat zu einem vor Ortgespräch bereit erklärt.

Denn sie wissen nicht, was sie tun! Jedenfalls nichts für die Bürger.

Zu 5.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sand- und Kiesflächen sind als bauliche Anlagen auch in die GRZ-Ermittlung mit einzurechnen und deshalb nur beschränkt zulässig. Als dekorierendes Element sind diese jedoch ausgeschlossen, möglich ist dagegen z.B. die Errichtung von Sandspielflächen oder ein Splittbelag für Aufenthaltsbereiche. Ein Widerspruch zu Maßnahmen gegen extreme Wetterereignisse wird nicht gesehen.

Zu 5.17 Immissionsschutz

Das Immissionsgutachten kommt zum Schluss, dass im Falle einer Nachtanlieferung die zulässigen Grenzwerte überschritten würden. Deshalb sieht die Festsetzung den Ausschluss der Nachtanlieferung vor. Ein Widerspruch wird nicht erkannt.

Zu 6.2.1.1 Bestand

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Bäume zur Pflanzung festgesetzt. Diese wirken multifunktional für das Schutzgut Mensch durch die Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Verbesserung des Kleinklimas oder auch z.B. die Staubbindung.

Die Abhaltung von Lärm kann und soll durch die Bepflanzung nicht erreicht werden.

Zu 6.2.4.4 Ergebnis

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

6.2.4.2 Auswirkungen Seite 42

Die Konzeptplanung des IB Steinbauer Consult wird abgelehnt (siehe unsere entsprechenden Ausführungen zu Hydro). Durch diese Ablehnung ist das Bauvorhaben insgesamt abgelehnt.

6.2.6.1 Bestand

Vor 67 Jahren war hier noch alles in Ordnung. Wir wollten die Durchfahrtsstraße, geschweige denn den Kreisverkehr, nicht.

Noch die 16.766 Kfz-Fahrten in 24 Std., die in beiden Richtungen entlang der St.2408 fahren (It. Gutachten Stand Juni 2023) nur gibt es diese nicht. Das zum Thema Genauigkeit.

Da das Landschaftsbild bereits vorbeeinträchtigt ist kann man den Anwohnern noch mehr zumuten, dies ist eine Frechheit.

6.2.5.1 Bestand Schutzgut Luft/ Klima

„Der Ort Seukendorf ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.“

Es geht bei diesem Schutzgut nicht um gesamt Seukendorf, sondern um die Anwohner gegenüber dem geplanten Markt. Wie kommen Sie zu der Feststellung, dass der Talraum des Büggrabens eine untergeordnete Bedeutung für die Anwohner hat?

Die Auswirkungen sollen nur untergeordnet sein. Weshalb wurden dann keine konkreten Festsetzungen für Pflanzgebote, Dachbegrünung, begrünende Flächen getroffen? Im Gegenteil lassen sie Schotter- und Kiesflächen zu!

6.4.1 Beschreibung der Methodik

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

Fand bereits eine öffentliche Auslegung statt, da Erkenntnisse bereits in diese Auslegung eingearbeitet wurden oder werden die Einwände für die jetzt stattfindende Auslegung ignoriert? Oder werden keine Einwände erwartet, da diese ja sowieso nicht bewertet werden?

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Wieder geht es nicht zum Schutz der Menschen und deren Gesundheit!

Fazit unserer Ausführung zur Ablehnung:

Man sollte meinen, dass ein Bauträger weiß, an welcher Straße er sein Objekt bauen möchte. Es sollte die Grundvoraussetzung sein.

Ferner gehe ich davon aus, dass niemand im Gemeinderat in den letzten 3 Jahren eines dieser Gutachten gelesen hat, sonst wären ihnen diese „Schreibfehler“ wohl aufgefallen.

Es wird ja „nicht vor ihrer Tür“ so ein großes Objekt gebaut, denn dann hätten sie sofort Einspruch erhoben und alles gelesen. Davon ist auszugehen.

Des Weiteren gehe ich davon aus, dass Sie nicht wissen, was das für die Bürger, die in unmittelbarer Nähe leben, bedeutet.

Zu 6.2.4.2 Auswirkungen (Schutzgut Wasser)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6.2.6.1 Bestand

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde keine Untersuchung oder Verkehrskonzept für das gesamte Verkehrsnetz der Gemeinde Seukendorf durchgeführt/erstellt. Untersucht wurde lediglich der neu zu errichtende Kontenpunkt (Einmündung zum Markt).

Zu 6.2.5.1 Bestand Schutzgut Luft/Klima

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. An den Ausführungen wird festgehalten. Die maximale bauliche Nutzung wird durch die GRZ geregelt, Schotter- und Kiesflächen werden nicht explizit zugelassen.

Zu 6.4.1 Beschreibung der Methodik

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bisher fand lediglich die frühzeitige Beteiligung statt. Der Umweltbericht wird jedoch nicht getrennt für jeden Planungsschritt erstellt, sondern im Verfahren bis zur Endfassung fortgeschrieben.

Zu 6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sind sich die Bürger aus Seukendorf im Klaren, was ggf. für Kosten auf die Gemeinde noch zukommen?

Regenrückhaltebecken am Sportplatz

Kauf eines Grundstückes für den Bau eines Fuß- und Radweges am Brunnenweg

Kosten für den kompletten Umbau der „Alten B8“, vom Kreisverkehr bis zum neuen Fuß- und Radweg am Brunnenweg. Fuß- und Radweg an beiden Straßenseiten und eine Linksabbiegespur.

Der Übergang am Kreisverkehr macht so auch keinen Sinn.

Um dies umsetzen zu können müssen wohl 6 Papeln gefällt werden, einst eine einzigartige Allee in Seukendorf

„Wer mag das bezahlen?“

Anlage

Supermärkte & Discounter im Umkreis von Seukendorf

km Fürther Str.2

Aldi Am Seukenbach 1,3

REWE Am Seukenbach 1,4

Netto Veitsbronn 2,1

Norma Veitsbronn 2,4

EDEKA Cadolzburg 2,9

Norma Cadolzburg 2,9

LIDL Cadolzburg 3,0

EDEKA Veitsbronn 3,2

Netto Burgfarrnbach 3,4

LIDL Veitsbronn 4,0

LIDL Langenzenn 5,5

REWE Langenzenn 5,8

Penny Burgfarrnbach 5,5

EDEKA Burgfarrnbach 5,7

Norma Langenzenn 5,7

Netto Puschendorf 8,3

EDEKA Langenzenn 9,0

Plus Direktvermarkter – Bauern

vor Ort Metzger + Bäcker“

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgen folgende Änderungen/Ergänzungen zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes:

- Reduzierung der maximalen Höhe von Werbeanlagen auf 9,25 Meter, Ergänzung der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 10 |
| Nein-Stimmen | 4 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|
| <p>„Auch wenn die von Ihnen online eingestellten Gutachten mitteilen, dass eine "Belastung für Mensch und Tier gering wären", leben die Gutachtenersteller nicht direkt am Kreisverkehr!</p> <p>Durch die weitere Erhöhung des täglichen Autoverkehrs ergibt sich eine massive Erhöhung der Lärmbelastung und der Abgasbelastung: Bisher täglich über 30.000 Fahrzeuge die den Kreisverkehr durchfahren - künftig und bei zu erwartender Vergrößerung des "neuen" Gewerbegebietes an der alten B8 werden es unzumutbar mehr sein, plus einer massiven Erhöhung des stop and go Verkehrs, sowie der Lärmbelastung durch Autotüren und Kofferraumklappen, LKW - Anlieferungen!</p> <p>Zur Veranschaulichung - Lärm- und Abgasbelastung für Anwohner - Erhöhung beginnend: durch Bau des Kreisverkehrs durch Errichtung der Bio-Gasanlagen Cadolzburg-Seckendorf und Siegelsdorf - von Frühjahr bis Herbst teilweise deshalb pro Tag 80 Traktoren und große LKW's durchfahrend den Kreisverkehr durch Errichtung der Ampelanlage Zu- und Ausfahrt Südwesttangente – dadurch entsteht mehrmals täglich zu Stoßzeiten stop and go Verkehr (Dauer bis zu 1 ½ h) durch Errichtung einer Tankstelle - bei Windbewegungen aus Süd, Südwest und bei Nebel - Benzingeruch.</p> <p>Meine Fragen zum Planverfahren:</p> <p>Welche Lärmschutzmaßnahmen hat die Gemeinde für die Anwohner Kreisverkehr und alte B8 geplant?</p> <p>Dürfte ich als Anwohner hohe Lärm- und Sichtschutzwände-zäune an meinen Grundstücksgrenzen (analog des Neubaugebiets Cadolzburger Straße oder anderer Art) anbringen?</p> <p>Gibt es einen Geldzuschuss beim Tausch von Wohn-Fensterverglasung von zweifach (zurzeit) auf dreifach Verglasung?"</p> | <p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Auskunft des beauftragten Fachgutachters gilt folgende Regelung: Um den Verkehr im Umfeld berücksichtigen zu müssen, sind drei Voraussetzungen bindend, die im Folgenden aus der TA-Lärm, Ziffer 7.4, Absätze 2-4, wiedergegeben sind: <i>„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nr. 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • – sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, • – keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und • – die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. <p>Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen höher als die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Sie betragen für Mischgebiete (MI) 64dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Eine Erhöhung um 3 dB(A) bedeutet eine Verdopplung des Verkehrs, gemäß den Daten der Verkehrszählung fahren auf der östlichen St2409 und der FÜ8 im Bereich des Kreisels ca 14000 Fahrzeuge. Die maximal 1500 zusätzlichen Fahrten des Supermarktes fallen daher auf diesen Straßen nicht ins Gewicht Für die „alte B8“ gibt es keine Verkehrszahlen, daher wurden die Beurteilungspegel bei den anliegenden Häusern errechnet. Bei einem Verkehr von 1500 KFZ/d beträgt der maximale Pegel 52,6 dB(A) (Anlage A) und liegt dabei mehr als 10 dB(A) unter dem Grenzwert der 16. BImSchV. Eine Erhöhung um 3 dB(A) mit gleichzeitiger Überschreitung des Grenzwertes von 64 dB(A) ist daher nicht möglich. Fazit: Der zusätzliche Verkehr auf den umliegenden Straßen braucht immissionstechnisch nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Das zum Bauleitplanverfahren angefertigte Gutachten belegt, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung keine zusätzliche Belastung entsteht, die Grenzwerte überschreiten würde.</p> |

Es entsteht deshalb aus der Realisierung kein Bedarf für die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

Ob die Errichtung von Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen an den Grundstücksgrenzen der genannten Privatanwesen zulässig ist, muss anhand der ggf. dort vorhandenen Bebauungsplänen oder der Bayerischen Bauordnung geprüft werden und kann nicht über das vorliegende Bauleitplanverfahren geregelt werden.

Da durch die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung keine Überschreitung von Grenzwerten erfolgen wird, besteht auch kein Rechtsanspruch auf finanzielle Entschädigungen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

„durch die Auslegung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 28 „Rewe Markt“ der Gemeinde Seukendorf von 7.4.25 – 09.05.25 wird die Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet erklärt. Deshalb möchte ich Sie darauf hinweisen, dass auf meiner Fl.Nr. 342 Gem. Seukendorf, der Abfluss des bewirtschafteten Weihers über einen offenen Graben erfolgt, und dass der Graben durch Ihre geplante Baumaßnahme führt. Es muss weiterhin gewährleistet sein, dass der Abfluss des Weihers gegeben ist.“

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Detailfragen zum Grabenausbau sind ggf. im notwendigen Wasserrechtsverfahren zu klären.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

„ich möchte mich mit diesem Schreiben gegen das geplante Bauvorhaben ReweMarkt an der "Alten B8" sowie des möglicherweise angrenzenden Gewerbegebiets in unserer Gemeinde aussprechen.
 Ich berufe mich auf die Aussagen/Widerspruch bzw. den Besuch von XXXX zusammen mit meiner Tochter bei Ihnen im Bauamt am 25.04.2025.
 Während ich die Notwendigkeit einer guten Versorgung und wirtschaftlichen Entwicklung grundsätzlich anerkenne, habe ich erhebliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen dieses Projektes auf unsere Gemeinschaft. Besonders sorgen mich die möglichen Folgen für die Umwelt, die Lebensqualität und die Infrastruktur unseres Ortes.

Ein Supermarkt an der geplanten Stelle führt zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, Lärm und Abgasen, was die Ruhe und das Wohlbefinden der Anwohner, welches bereits erheblich durch den Kreisverkehr belastet ist, noch mehr beeinträchtigt.
 Auch werden die Traktoren für die Biogasanlage bald wieder rollen.
 Noch mehr Stau ist vorprogrammiert. Rewe-Kunden werden als Abkürzung nach Cadolzburg über Seckendorf fahren. Der Rewe-Bau ist der Türöffner für das Gewerbegebiet an der "Alten B8", welches in der Vergangenheit abgewendet werden konnte.

Dieses Projekt birgt zudem die Gefahr, dass Grünflächen und natürliche Lebensräume verloren gehen, was die Attraktivität und das ökologische Gleichgewicht unserer Gemeinde gefährden. Ich gehe davon aus, dass die vier Pappeln auf der Seite des geplanten Rewe-Markts durch die zusätzliche Abbiegespur nicht gefällt werden müssen. Ortsauswärts an der "Alten B8" wurden vor ein paar Jahren extra neue Bäume gepflanzt, um die Allee zu erhalten.

Darüber hinaus befürchte ich, dass die zusätzlichen Verkehrsströme und die Belastung der Infrastruktur zu Problemen führen, die nicht wieder rückgängig gemacht werden können. Es ist wichtig, bei solchen Entscheidungen die Interessen der Gemeinschaft, die Umwelt und die nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde zu berücksichtigen.

Auch ergeben sich durch den Rewe-Markt keine zusätzlichen Einnahmen, da die Gewerbesteuer nicht unserer Gemeinde zugutekommt.
 Ich appelliere daher an die Verantwortlichen, dieses Projekt noch einmal zu überdenken und alternative Lösungen zu prüfen, die die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger sowie den Schutz unserer Natur in den Vordergrund stellen.
 Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Verständnis. Ich hoffe auf Klärung der offenen Fragen auf Grundlage des Widerspruchs vom 25.04.2025 und eine Entscheidung, die im besten Interesse unserer Gemeinde ist.“

Anmerkung:
 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
 Zur Errichtung der Abbiegespur und der damit notwendigen Rodung von Einzelbäumen aus der Pappelreihe s. Stellungnahme 12 Bund Naturschutz

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Jede Gemeinde, in der sich eine Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes im Sinne des §12 AO befindet, hat Anspruch auf einen Zerlegungsanteil.
 Zerlegungsmaßstab ist das Verhältnis der in den einzelnen Betriebsstätten gezahlten Arbeitslöhne zur Summe der an alle beschäftigten Arbeitnehmer gezahlten Arbeitslöhne (§29 Abs. 1 GesStG).
 Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|
| <p><u>„1 Aufgabenstellung und Grundlagen, Absatz 4</u> Um eine ausreichende Sicherheit gegen Überstauen zu berücksichtigen wird nicht die durchschnittliche Belastung herangezogen, sondern die Höchstbelastung in der bemessungsrelevanten Spitzenstunde. Die Erhebungsdaten stammen aus dem Zeitraum 28.11.2022 - 02.12.2022.</p> <p>o Die daraus resultierende Frage ist, wie kann es sich bei einer Messung im November um eine Höchstbelastung handeln. Der herangezogene SV-Anteil von 8,03 % wird naturgemäß in dem Zeitraum von April bis Oktober massiv ansteigen, da der landwirtschaftliche Verkehr in der Zählung nicht berücksichtigt werden konnte. Gerade auf dem Verbindungsstück "Alte B8" ist mit erhöhtem landwirtschaftlichen Verkehr zu rechnen, da es sich um eine der Hauptverbindungsstraßen zur nahe gelegenen Biogasanlage (Bio-Energie-Zentrum infra fürth gmbh, Seckendorfer Höhe 1, 90556 Cadolzburg) handelt.</p> <p>o In der zugrundeliegenden Höchstbelastung wird auch der Verkehrsanstieg durch Zweiradfahrer (Motorrad) nicht berücksichtigt, Motorräder sind üblicher Weise nur in den Monaten März bis Oktober angemeldet.</p> <p><u>1 Aufgabenstellung und Grundlagen, Absatz 7</u> Aufgrund der teils noch nachwirkenden Corona-Einflüsse, welche in den Jahren 2020 - 2022 mit mobiler Arbeit und Homeoffice eine Verringerung des Verkehrsaufkommens bewirkt haben, wird für den Prognosefall ein Sicherheitszuschlag von 10 % auf die im Jahr 2022 erhobenen Daten gewählt. o Leider muss ich unterstellen, dass die 10 % Sicherheitszuschlag zu gering angesetzt ist, da die Corona-Maßnahmen erst am 07.04.2023 außer Kraft gesetzt wurden. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde das "Homeschooling" noch aktiv betrieben, wodurch auch Eltern und Lehrkräfte länger an ihr Zuhause gebunden waren als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter welche Kinderlos waren, nicht dem Lehrkörper und nicht dem Studierenden Mitbürgerinnen und Mitbürgern angehörten.</p> <p><u>2 Ermittlung der Quell und Zielverkehrsstärken, Absatz 4 Schätzung des Verkehrsaufkommens</u> ÖPNV 10 %:3.075 Wege· 0,10 = ca. 308 Wege (Bus) o Wie Sie dem angehängten Fahrplan der VGN entnehmen können, sind die Möglichkeiten aus anderen Ortschaften nach Seukendorf zu kommen äußerst eingeschränkt. Zumal die in Frage kommenden Ortschaften fußläufig ihre eigenen Versorgungszentren besitzen. So dass an dieser Stelle davon auszugehen ist, dass die 10 % viel zu hoch angesetzt wurden.</p> | <p>Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>1 Aufgabenstellung und Grundlagen, Absatz 4</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde keine Untersuchung oder Verkehrskonzept für das gesamte Verkehrsnetz der Gemeinde Seukendorf durchgeführt/erstellt. Es wurde lediglich der neu zu errichtende Knotenpunkt (Einmündung Markt) überprüft. Dieser ist ausreichend leistungsfähig, weil auf der „Alten B8“ nur geringer Verkehr herrscht. Es ist davon auszugehen, dass der Markt keinen bedeutenden Einfluss auf das Gesamtverkehrsnetz hat. Der Kreisverkehr weist eine Kapazität von 10.000 bis 25.000 KFZ/24 h auf, weshalb nicht von einer tatsächlichen Überlastung auszugehen ist. Das Verkehrsaufkommen, das aus dem Markt resultieren kann, ist dem deutlich untergeordnet.</p> <p><u>1 Aufgabenstellung und Grundlagen, Absatz 7</u> Das Vorgehen entspricht dem fachlich korrekten Vorgehen. Änderungen sind deshalb nicht veranlasst.</p> <p><u>2. Ermittlung der Quell- und Zielverkehrsstärken, Absatz 4, Schätzung des Verkehrsaufkommens</u> Das Vorgehen entspricht dem fachlich korrekten Vorgehen. Änderungen sind deshalb nicht veranlasst.</p> |



125

Fürth - Seukendorf - Siegelsdorf



Lyst-Reisen Stefan Lyding KG, Sonnenstr. 76-78, 91225 Zelligen, Tel. 09364 8130-0, www.lyst-reisen.de, info@lyst-reisen.de

| → Gültig ab 15.12.2024 | | Montag - Freitag | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Fürth Rathaus (U) | 06.01 06.30 | 07.30 08.30 09.30 10.30 11.30 12.30 13.30 14.04 14.30 15.04 15.30 16.04 16.30 17.04 17.30 18.04 18.30 19.30 20.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kulturforum (U) | 06.03 06.32 | 07.32 08.32 09.32 10.32 11.32 12.32 13.32 14.06 14.32 15.06 15.32 16.06 16.32 17.06 17.32 18.06 18.32 19.32 20.32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Billinganlage | 06.05 06.34 07.27 | 07.34 08.34 09.34 10.34 11.34 12.34 13.34 14.08 14.34 15.08 15.34 16.08 16.34 17.08 17.34 18.08 18.34 19.34 20.34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Klinikum West (U) (H) | 06.09 06.35 07.28 07.35 08.26 09.35 10.26 11.26 12.26 13.26 14.09 14.26 15.09 15.26 16.09 16.26 17.09 17.26 18.09 18.26 19.26 20.26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hansastr. | 06.09 06.37 07.30 07.37 08.27 09.37 10.27 11.27 12.27 13.27 14.11 14.37 15.11 15.37 16.11 16.37 17.11 17.37 18.11 18.37 19.37 20.37 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Am Grünen Weg | 06.09 06.38 07.31 07.38 08.28 09.38 10.28 11.28 12.28 13.28 14.12 14.38 15.12 15.38 16.12 16.38 17.12 17.38 18.12 18.38 19.38 20.38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rogelbacher Str. | 06.11 06.40 07.33 07.40 08.40 09.40 10.40 11.40 12.40 13.40 14.14 14.40 15.14 15.40 16.14 16.40 17.14 17.40 18.14 18.40 19.40 20.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Libellenweg | 06.12 06.41 07.34 07.41 08.41 09.41 10.41 11.41 12.41 13.41 14.15 14.41 15.15 15.41 16.15 16.41 17.15 17.41 18.15 18.41 19.41 20.41 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Burgflämloch West | 06.13 06.42 07.35 07.42 08.42 09.42 10.42 11.42 12.42 13.42 14.16 14.42 15.16 15.42 16.16 16.42 17.16 17.42 18.16 18.42 19.42 20.42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hiltmannsdorf Am Weißenstein | 06.15 06.45 07.38 07.45 08.45 09.45 10.45 11.45 12.45 13.45 14.19 14.45 15.19 15.45 16.19 16.45 17.19 17.45 18.19 18.45 19.45 20.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alte Dorfstr. | 06.17 06.46 07.39 07.46 08.46 09.46 10.46 11.46 12.46 13.46 14.20 14.46 15.20 15.46 16.20 16.46 17.20 17.46 18.20 18.46 19.46 20.46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Taubenhof 1 | 06.18 06.47 07.40 07.47 08.47 09.47 10.47 11.47 12.47 13.47 14.21 14.47 15.21 15.47 16.21 16.47 17.21 17.47 18.21 18.47 19.47 20.47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seukendorf Fürth Str. | 06.20 06.49 07.42 07.49 08.49 09.49 10.49 11.49 12.49 13.49 14.23 14.49 15.23 15.49 16.23 16.49 17.23 17.49 18.23 18.49 19.49 20.49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Langenzonner Str./Ost | 06.21 06.50 07.43 07.50 08.50 09.50 10.50 11.50 12.50 13.50 14.24 14.50 15.24 15.50 16.24 16.50 17.24 17.50 18.24 18.50 19.50 20.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kagenhofer Weg | 06.23 06.52 07.45 07.52 08.52 09.52 10.52 11.52 12.52 13.52 14.26 14.52 15.26 15.52 16.26 16.52 17.26 17.52 18.26 18.52 19.52 20.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Siegelsdorf Bahnhof (U) | 06.25 06.55 07.48 07.55 08.55 09.55 10.55 11.55 12.55 13.55 14.29 14.55 15.29 15.55 16.29 16.55 17.29 17.55 18.29 18.55 19.55 20.55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ① Siegelsdorf | ab 06.34 07.02 07.55 07.58 08.04 09.04 11.01 12.00 13.01 14.01 15.01 16.01 17.00 17.58 18.04 20.00 21.01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ① Nürnberg Hbf | an 06.52 07.19 08.12 08.19 09.20 10.17 11.19 12.19 13.19 14.19 15.19 16.19 17.19 18.17 19.23 20.17 21.19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| → Gültig ab 15.12.2024 | | Samstag | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Sonn- und Feiertag | | |
|------------------------------|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------|--|--|
| Fürth Rathaus (U) | 07.30 08.30 09.30 10.30 11.30 12.30 13.30 14.30 15.30 16.30 17.30 18.30 19.30 20.30 21.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.32 10.32 12.32 14.32 16.32 18.32 | | |
| Kulturforum (U) | 07.32 08.32 09.32 10.32 11.32 12.32 13.32 14.32 15.32 16.32 17.32 18.32 19.32 20.32 21.32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.34 10.34 12.34 14.34 16.34 18.34 | | |
| Billinganlage | 07.34 08.34 09.34 10.34 11.34 12.34 13.34 14.34 15.34 16.34 17.34 18.34 19.34 20.34 21.34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.36 10.36 12.36 14.36 16.36 18.36 | | |
| Klinikum West (U) (H) | 07.35 08.35 09.35 10.35 11.35 12.35 13.35 14.35 15.35 16.35 17.35 18.35 19.35 20.35 21.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.37 10.37 12.37 14.37 16.37 18.37 | | |
| Hansastr. | 07.37 08.37 09.37 10.37 11.37 12.37 13.37 14.37 15.37 16.37 17.37 18.37 19.37 20.37 21.37 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.39 10.39 12.39 14.39 16.39 18.39 | | |
| Am Grünen Weg | 07.38 08.38 09.38 10.38 11.38 12.38 13.38 14.38 15.38 16.38 17.38 18.38 19.38 20.38 21.38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.39 10.39 12.39 14.39 16.39 18.39 | | |
| Rogelbacher Str. | 07.40 08.40 09.40 10.40 11.40 12.40 13.40 14.40 15.40 16.40 17.40 18.40 19.40 20.40 21.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.42 10.42 12.42 14.42 16.42 18.42 | | |
| Libellenweg | 07.41 08.41 09.41 10.41 11.41 12.41 13.41 14.41 15.41 16.41 17.41 18.41 19.41 20.41 21.41 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.43 10.43 12.43 14.43 16.43 18.43 | | |
| Burgflämloch West | 07.42 08.42 09.42 10.42 11.42 12.42 13.42 14.42 15.42 16.42 17.42 18.42 19.42 20.42 21.42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.44 10.44 12.44 14.44 16.44 18.44 | | |
| Hiltmannsdorf Am Weißenstein | 07.45 08.45 09.45 10.45 11.45 12.45 13.45 14.45 15.45 16.45 17.45 18.45 19.45 20.45 21.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.47 10.47 12.47 14.47 16.47 18.47 | | |
| Alte Dorfstr. | 07.46 08.46 09.46 10.46 11.46 12.46 13.46 14.46 15.46 16.46 17.46 18.46 19.46 20.46 21.46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.48 10.48 12.48 14.48 16.48 18.48 | | |
| Taubenhof 1 | 07.47 08.47 09.47 10.47 11.47 12.47 13.47 14.47 15.47 16.47 17.47 18.47 19.47 20.47 21.47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.49 10.49 12.49 14.49 16.49 18.49 | | |
| Seukendorf Fürth Str. | 07.49 08.49 09.49 10.49 11.49 12.49 13.49 14.49 15.49 16.49 17.49 18.49 19.49 20.49 21.49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.51 10.51 12.51 14.51 16.51 18.51 | | |
| Langenzonner Str./Ost | 07.50 08.50 09.50 10.50 11.50 12.50 13.50 14.50 15.50 16.50 17.50 18.50 19.50 20.50 21.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.52 10.52 12.52 14.52 16.52 18.52 | | |
| Kagenhofer Weg | 07.52 08.52 09.52 10.52 11.52 12.52 13.52 14.52 15.52 16.52 17.52 18.52 19.52 20.52 21.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.54 10.54 12.54 14.54 16.54 18.54 | | |
| Siegelsdorf Bahnhof (U) | 07.55 08.55 09.55 10.55 11.55 12.55 13.55 14.55 15.55 16.55 17.55 18.55 19.55 20.55 21.55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 08.57 10.57 12.57 14.57 16.57 18.57 | | |
| ① Siegelsdorf | ab 07.58 09.04 09.59 11.01 12.00 13.01 14.01 15.01 16.01 17.00 17.58 19.04 20.00 21.01 22.01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 09.04 11.01 13.01 15.01 17.00 19.04 | | |
| ① Nürnberg Hbf | an 08.19 09.20 10.17 11.19 12.19 13.19 14.19 15.19 16.19 17.19 18.17 19.23 20.17 21.19 22.19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 09.20 11.19 13.19 15.19 17.19 19.23 | | |

Anmerkung zur Betrachtungsweise der Verkehrstechnische Untersuchung

Geht die alleinige Betrachtung der "Alten B8" nicht etwas am Ziel einer solchen Untersuchung vorbei? Bereits heute kommt es, am Morgen und am Nachmittag, auf der Verbindungsstraße zwischen der Auf- bzw. Abfahrt Südwesttangente und Seukendorf zu erheblichen Stau- und Wartezeiten, in und aus dem Kreisverkehr. Daraus ergeben sich nicht unerhebliche Probleme beim Einfahren von der "Alten B8" sowohl aus Richtung Hiltmannsdorf kommend als auch aus Richtung Seukendorf. Würde eine stärkere Verkehrsbelastung der Alten B8, diese Situation nicht noch verschärfen? Wieviel Wege sind zusätzliche Wege, da der Einkaufsmarkt gezielt angefahren werden muss?

Ein Immissionsschutzbericht wurde dem Bauvorhaben ebenfalls angehängt. An dieser Stelle verweise ich auf Punkt 7 und Punkt 8 des Berichtes. o Wie wird auf die Belange des Anwesens Brunnenstraße 17 eingegangen? Dieses Anwesen wird einer massiven Mehrbelastung durch die geplante Ein- und Ausfahrt des neuen Marktes direkt gegenüber ihrer Haustür ausgesetzt.

Das Einhalten der Regelungen für die Nachtruhe scheint, durch Anlieferverkehr vor 6:00 Uhr, sehr unrealistisch zu sein. 1325 VuE Rewe Seukendorf Vorentwurf

Anmerkung zur Betrachtungsweise der Verkehrstechnischen Untersuchung:

Es wurde keine Untersuchung oder Verkehrskonzept für die Gemeinde Seukendorf durchgeführt/erstellt. Die Aufgabenstellung betrifft hierbei nur die Überprüfung des neu zu errichtenden Knotenpunkts (Einnümdung zum Markt. Da auf der alten B8 entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen nur geringer Verkehr herrscht und durch die Errichtung des Marktes nur mit einer minimalen Erhöhung zu rechnen ist, ist eine weitere Überprüfung nicht erforderlich.

Immissionsschutz:

Die gegenüberliegende Gebäudezeile wurde in der Immissionsprognose mit den jeweiligen Fassadenpunkten berücksichtigt. In den Tagzeiten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. In den Nachtzeiten wurde die Anlieferung ausgeschlossen, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen über die gesetzlichen Grenzwerte hinaus durch die Bauleitplanung ermöglicht werden.

3. Anzahl der Beschäftigten:

| männlich | weiblich | insgesamt |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| 10 (nach Durchführung des Vorhabens) | 20 (nach Durchführung des Vorhabens) | 30 |
| 5 (davon in stärkster Schicht) | 6 (davon in stärkster Schicht) | 11 |

o Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine gesetzliche Vorgabe. Wie lässt sich die Festsetzung von Mitarbeiter begründen? Die Nicht-Einhaltung der Bebauungsplanregelung müssten demnach sanktioniert werden, falls sich die Anzahl bzw. das Geschlecht der Beschäftigten ändert. Ist dies nicht eine Einschränkung des Gewerbebetriebes? Es wird bezweifelt, dass dies rechtlich zulässig ist. Wie wird die Einhaltung der Festsetzung überprüft und ggf. korrigiert. Ist es rechtlich überhaupt gestattet, Arbeitsplätze an Geschlechtern zu definieren, da in der aktuellen Gesetzgebung ein Wandel des Geschlechts möglich ist?

1325 BBP REWE Seukendorf Vorentwurf

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

8.2 Die Gesamthöhe der Werbeanlagen, Hinweisschilder oder -tafeln darf 15 m ab geplanter Geländeoberkante nicht überschreiten.

8.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen, blinkende oder drehende Schilder und Tafeln sind ausgeschlossen.

Es werden dem REWE-Markt an dieser Stelle 15 m Pylon genehmigt.

An dieser Stelle möchte ich alle, am Entscheidungsprozess Beteiligten bitten, folgendes Bild wirken zu lassen:

Monster-Pylon von Rewe erhitzt Gemüter in Peiting



In dem Zeitungsartikel wird dieser Pylon als das neue Wahrzeichen von Peiting bezeichnet.

www.merkur.de/lokales/schongau/monster-ylon-rew-e-erhitzt-gemueter-peiting

Bürgerinnen, Bürger und Marktrat sind entsetzt, die Zusagen von REWE wurden nicht eingehalten.

o Dieser Pylon hat 15 Meter und steht in einem Gewerbegebiet.

Anzahl der Beschäftigten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der Betriebsbeschreibung, die durch ihn erstellt wurde und die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist. Die konkrete Zahl der Beschäftigten und insbesondere die Zusammensetzung nach Geschlecht ist jedoch, wie in der Stellungnahme ausgeführt, nicht von Belang.

Die Betriebsbeschreibung wird durch den Vorhabenträger entsprechend abgeändert und aktualisiert.

Werbeanlagen

Die Höhe der Werbeanlage wird auf 9,25 m ab Oberkante geplantes Gelände festgesetzt. (s.o.) Gegenüber der bisherigen Festsetzung von max. 15 m stellt dies eine deutliche Reduktion dar und die nun vorgesehene Höhe ist auch der räumlichen Situation am Ortseingang angemessen.

o Seukendorf wird dieses Bild direkt am Ortseingang haben und jeden mit diesem Anblick begrüßen.
 Auszug aus der Homepage unserer Kirche
"Unsere Hauptkirche St. Katharina ist das Zentrum unserer Gemeinde. In ihr feiern wir die meisten Gottesdienste. Darüber hinaus ist sie von Weitem sichtbar und bestimmt das Ortsbild von Seukendorf.
 Dieser Abschnitt wird nach dem Bau des Pylons wohl umgeschrieben werden müssen.
 Die Bürgerinnen und Bürger werden es nicht verhindern können, künftige Bürgermeister und Gemeinderäte werden argumentieren, dass SIE das nicht genehmigt haben.
Es wird also an IHNEN liegen wie sich Seukendorf für die nächsten Jahrzehnte präsentiert.
 Ich bin davon überzeugt, dass der REWE - Markt auch mit einem Pylon von 6-8 Metern konkurrenzfähig bleibt und von seinen Kunden gefunden wird."

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:
 - Anpassung der Betriebsbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

„hiermit legen wir Widerspruch ein gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 REWE-Markt.
 Unsere Gründe sind folgende:

1. Die angedachte Nutzung eines Supermarktes direkt im Ort wird so wahrscheinlich nicht funktionieren, da die meisten Kunden im schon vorhandenen Gewerbegebiet das Angebot von Rewe, Aldi und Rossmann direkt und zeitnah vergleichen möchten. Unsere Meinung ist damit auch eine ausreichende Versorgung mit allem erreicht.
2. Der Neubau eines Supermarktes würde sowohl in der Bauphase als auch im regulären Betrieb ziemliche Lärm- und Schadstoffbelastung, Verkehrsstaus und Umweltverschmutzung mit sich bringen. Das würde zu großen Beeinträchtigungen vor allem der direkt gegenüber lebenden Bevölkerung führen.
3. Die Ansiedlung des REWE-Marktes an oben genannter Stelle würde im Laufe der Zeit unweigerlich zu einer Ausdehnung des Gewerbegebietes durch andere Firmen führen und damit zusätzlich zu den schon in Punkt 2 genannten vermehrten Verkehrsaufkommen, Staus, Lärm- und Abgasbelastung und Umweltverschmutzung.
4. Der Markt würde zu einer noch stärkeren Konkurrenz für die ortsansässige Bäckerei und Metzgerei führen. Wahrscheinlich würden Kunden, die zu Fuß zum Einkaufen gehen, dann doch eher die Zweigstellen im Supermarkt wählen, da sie dort auch noch andere Artikel, die sie sonst an einem anderen Tag, an dem sie sowieso zum Supermarkt fahren, kaufen würden.
5. Außerdem würde sich durch den Neubau das (noch) ansehnliche Ortsbild unserer Gemeinde, mit dem auch auf diversen Infobroschüren geworben wird, sehr zum Nachteil verändern. Ein Grund für uns vor über 25 Jahren nach Seukendorf zu ziehen, war diese ländliche, naturnahe Lage.
 Wir bitten Sie also, dieses Vorhaben noch einmal gründlich zu überdenken.“

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe an dieser Stelle nach sich ziehen wird, können nicht geteilt werden. Für dies wäre erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierfür müsste der Gemeinderat die entsprechenden Beschlüsse fassen, sofern er dies aus städtebaulichen Gründen für erforderlich halten würde.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

„hiermit legen wir **Widerspruch** gegen die oben angeführte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 "REWE-Markt" ein.

Unsere Begründung:
 Seukendorf benötigt KEINEN Supermarkt in dieser Größenordnung und Ihre Argumentation der fußläufigen Erreichbarkeit ist absurd.
 Demografisch sollten Sie wissen, dass wir im Zeitalter der sog. "Babyboomer" sind und der Altersdurchschnitt des Dorfes Seukendorf in den nächsten Jahren steigen wird.
 Die Masse der potentiellen Kunden wird - wie auch jetzt schon - das Fahrzeug benutzen. Damit wird den Anwohnern der "alten B8" zugemutet mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von mehreren tausend Fahrzeugen (bei ca. 1.500 Kunden täglich) belastet zu werden.

Unsere Faktoren, die absolut gegen diesen überdimensionierten Neubau von REWE sprechen:
 Lärm bis 20 Uhr/6 Tage die Woche
 Umweltbelastung durch Abgase (da hilft auch nicht das Greenwashing mit dem Ausleihen eines Lastenfahrrades namens Seula)
 Stau im Kreisverkehr der jetzt schon in den Stoßzeiten diesen fast lahmlegt
 Anpassung der Infrastruktur (neues Regenrückhaltebecken am Sportplatz, Anpassung des Kreisverkehrs, der Gehwege, der Radwege, der Ampeln etc.) - das sind Kosten die auf die Gemeinde/die Bürger zukommen und von der Gemeinde auch nicht angesprochen werden, was zum typischen Verhalten der Gemeinde passt - Frei nach den Motto "wir erzählen nur das allernötigste und vermeintlich Schöne und dann wird der Bürger vor vollendete kostenintensive Tatsachen gestellt der reine Umweltfaktor durch Abholzung des alten bestehenden Regenrückhaltebeckens an der "alten B8" das Luftfilter und Lärmschutz war, Flächenversiegelung in Zeiten des Klimawandels - Grund und Boden wächst nicht nach, genauso wie sehr alter Baumbestand und bestehende Naturräume (da hilft auch kein Greenwashing durch das Pflanzen von ein paar kleinen neuen Bäumen)
 Entfernung eines naturbelassenen Grundstückes, das Umgeben von einer großen Hecke ist, Obstbäume beinhaltet, Schutzraum für Vögel, Säugetiere und Insekten bildet
 Verrohrung eines naturnahen Baches/Wasserlaufes
 Förderung des Lobbyismus der Fa. REWE - REWE macht Vorgaben und die Gemeinde versucht alles möglich zu machen um diesen Konzern zu bedienen (ach hätte man doch als Bürger auch so eine Aufmerksamkeit und Zuwendung und Erfüllung der Wünsche!!)
 der bisherige Ortskern mit Bäckerei, Friseur, Sparkasse, Metzgerei mit vielen sozialen Aspekten (Bürgerkontakten, die Weihnachtszeit, das Weihnachtsfenster, das Treffen von Bürgern in einem eindeutigen Ortskern) wird sich damit mittelfristig auflösen

Unser wohlgemeintes und eindringliches Fazit:
 Warum können Sie den dörflichen Charakter und Charme von Seukendorf nicht erhalten und den jetzigen Zustand als ausreichend anerkennen. Seukendorf heißt nicht Seuken-City. Man kann auch

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Anmerkung:
 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der ggf. notwendige Ausbau der alten B8 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist nicht durch entsprechende Festsetzungen in diesem zu regeln. Der notwendige Ausbau einschließlich der Kosten hierfür wird zwischen Kommune und Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag geregelt. Zum Ausbau der „Alten B8“ s.o.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

eine Gemeinde mit unfassbar vielen Möglichkeiten modern, jung und fortschrittlich halten ohne einen überdimensionierten Supermarkt zu bauen und zu behaupten es wäre toll, es wäre per Fuß zu erreichen. Wer will einen 9 Meter hohen Betonbau auf 1 Hektar Land mit Parkplätzen, Lichtverschmutzung, Lärm und 15 Meter hoher Werbetafel? Bitte nicht!!! Nehmen Sie Rücksicht auf die Menge der Bürger, die diese Vorstellung unerträglich finden und nehmen Sie Rücksicht auf ein Zeitalter des Klimawandels der die ganze Welt betrifft.
Nehmen Sie die Chance einen ganz anderen Weg für eine Gemeinde zu gehen.“

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Einwand/Hinweis

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

„Einspruch

Der Handels- und Gewerbeverein Cadolzburg und Umgebung e.V. erhebt Einspruch gegen den neuen Rewe Markt in Seukendorf

1. Der neue Markt soll für 1200 m2 Verkaufsfläche genehmigt werden, diese Größe hat der alte Markt auch schon
2. Das geplante Gebäude hat eine Fläche von ca. 2400 m2 , das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 2000 m2 , nicht wie im Plan angegeben 1200 m2 Betrug?
Welche weiteren Sortimente außer Lebensmittel sind geplant?
3. Nutzung des alten Rewe Marktes:
wird er abgerissen oder kommt ein anderer Discounter? Nutzung muss geklärt - genehmigt werden“

Anmerkung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan weist der geplante Markt eine Grundfläche von ca. 2.900 m² auf. Die Verkaufsflächen verteilen sich auf 1.200 m² für den Lebensmittelmarkt und bis zu 600 m² für den Getränkemarkt. Die Betriebsbeschreibung findet sich im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die weitere Nutzung eines bestehenden Marktes ist nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Beschlussvorschlag zur Änderung des Flächennutzungsplans

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

| | |
|----------------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| Persönlich Beteiligt | 1 |

