Gemeinde Seukendorf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Am alten Postweg“ mit Grünordnungsplan

Begründung

mit Umweltprüfung

F E R T I G U N G

Auftraggeber:	**Gemeinde Seukendorf (in der Verw.-Gem. Veitsbronn)** **Nürnberger Str. 2, 90587 Veitsbronn** **vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Rocholl**
Auftragnehmer:	Büro STADT & LAND, Matthias Rühl, Stadtplaner Grünordnung: Herbert Studtrucker, Landschaftsarchitekt Krassolzheim 39, 91484 Sugenheim F: 09165 95 98 31 Mobil: 0160 700 19 17
Stand der Planung:	07.09.2026

.....
1. Bürgermeister Herr Rocholl
Gemeinde Seukendorf

.....
Matthias Rühl, Dipl.-Ing. (TU)
Stadtplaner ByAK, SRL

Gemeinde Seukendorf, Landkreis Fürth

Erste Änderung Bebauungsplan Nr. 23 „Am alten Postweg“ mit Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan, Stand Fertigung 07.09.2026

0. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan wird aufgrund geänderter Höhen und daraus resultierender festzulegender Höhenbezüge geändert. Auch Festsetzungen zu Stützmauern und Einfriedungen waren in diesem Zusammenhang neu zu formulieren.

1. Anlass und geplantes Vorhaben, Planungsverfahren

Die Gemeinde Seukendorf verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die Gemeinde plant – zusätzlich zu geplanten, stark verdichteten Wohnbauten an anderer Stelle im Hauptort Seukendorf – auch diese Bauwünsche zu erfüllen und hat daher bereits vor Jahren die jetzt überplante Fläche erworben. Die starke Nachfrage ist nun Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist, können die Flächen kurzfristig angeboten werden.

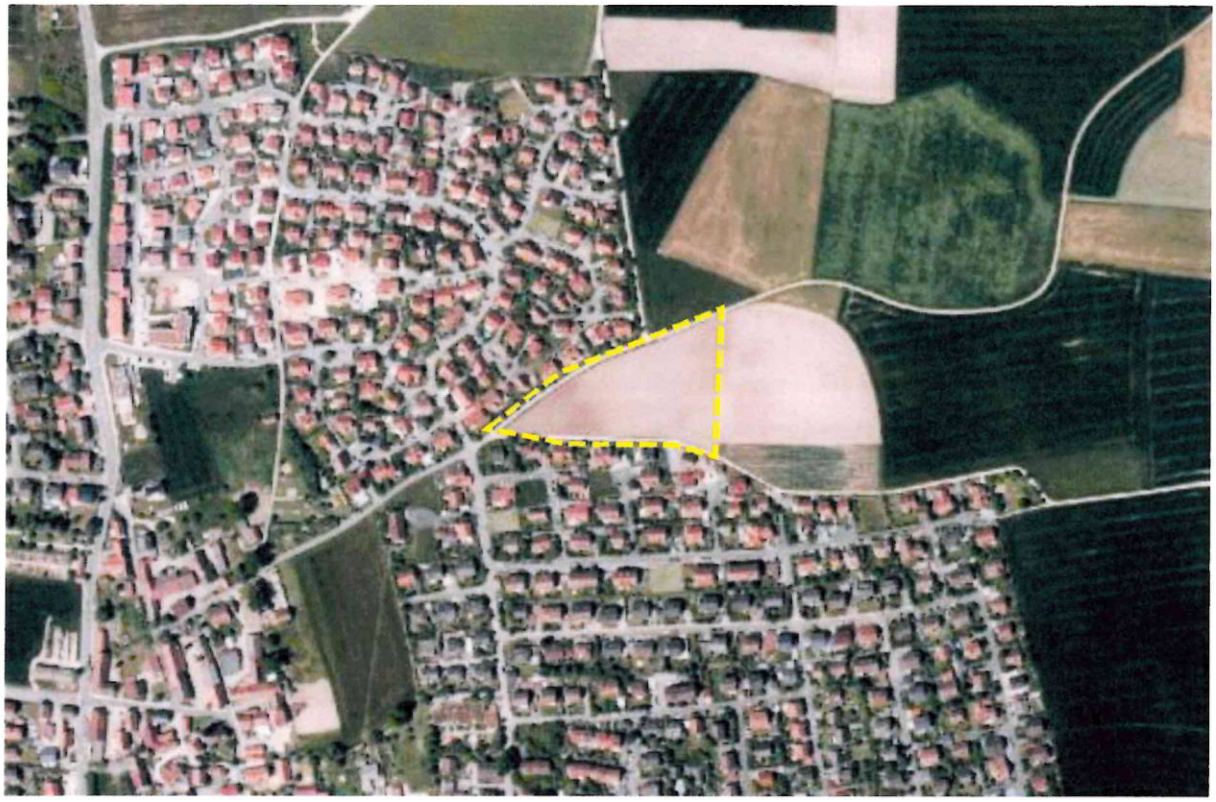


Abb. 1: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff Mai 2023, Planungsbereich gelb umrandet

Die Fläche des Baugebietes umfasst 1,38 ha am nordöstlichen Ortsrand von Seukendorf. Das Gelände fällt von der Nordostecke nach Süden/Südwesten leicht ab.

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. An der Nordgrenze verläuft der „Alte Postweg“, ein Fuß- und Radweg, der auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird.

Auf der Südseite des Gebiets verläuft ein weiterer Weg, der ausschließlich als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Die dreieckige Fläche ist von Wohnbaugebieten umgeben, die in den letzten Jahrzehnten entstanden sind. Es befinden sich dort hauptsächlich Einzelhäuser, vereinzelt auch Doppelhäuser mit Erdgeschoß plus Dachgeschoß. Die Dachformen sind einheitlich als Satteldächer, teils mit Gauben unterschiedlicher Größe, ausgebildet.

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Die Fläche ist noch nicht im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) enthalten. Sie wird in der derzeit laufenden Fortschreibung des FNP/LP verzeichnet sein. Da diese Fortschreibung aber noch nicht im Verfahren war, wird der rechtswirksame FNP/LP im Parallelverfahren geändert (4. Änderung). Diese Änderung ist inzwischen abgeschlossen und wirksam.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Beurteilung, Geltungsbereich

2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die geplanten Wohnbauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als Bauflächen enthalten (siehe Abb. 2).

Um das Planungsgebiet herum ist nördlich und südlich „Wohnbaufläche (W)“ gem. § 1 Abs. 1 Punkt 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Das jetzt überplante Gebiet ist im wirksamen FNP weitgehend als „Ortsbildprägende Grünfläche oder Städtebaulich wichtige Freifläche wie z.B. Wiese, Obstwiese, Gartenland“ (grün) gekennzeichnet. Diese Bedeutung hat sie aufgrund der ununterbrochenen intensiven Ackernutzung nie erhalten.

Der östliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Einige geplante Einzelbäume begleiten den „Alten Postweg“.

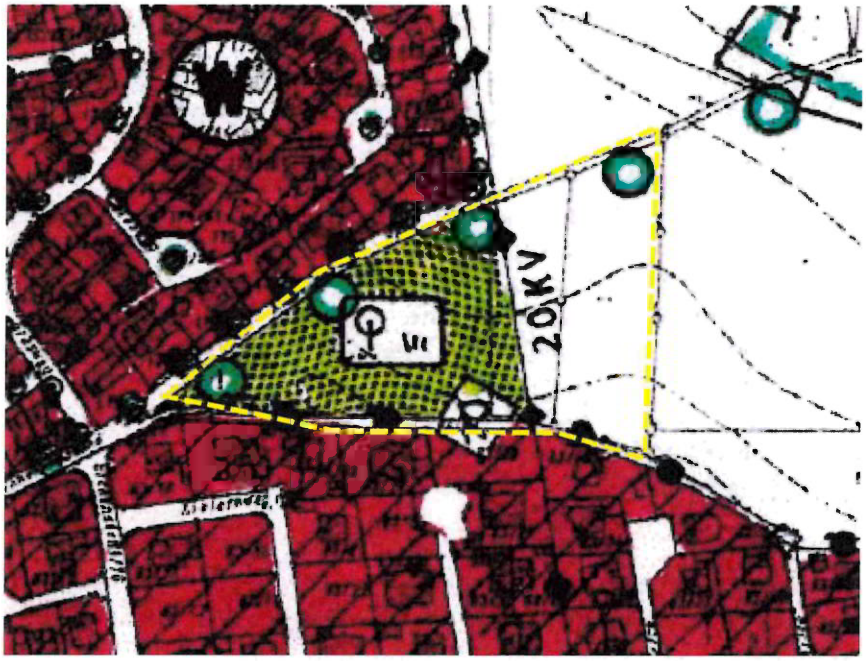


Abb. 2: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP mit Planungsbereich (gelb gestrichelte Linie), Ohne Maßstab

Die im Gebiet verlaufende 20 KV-Leitung wurde bereits vom Energieversorger im Vorgriff auf die geplante Erschließung des Baugebiets verkabelt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich in der Fortschreibung. Ein erster Entwurf liegt inzwischen vor. Er war allerdings noch nicht im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange bzw. in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, so dass die FNP/LP-Änderung zu diesem Bereich als 4. Änderung FNP/LP parallel (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) betrieben wird. Sie ist bereits abgeschlossen und liegt zur Genehmigung vor.

2.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 82/3 (kleines Teilstück des Bernbacher Weges, 82/9, 82/10 und 83/17 (kleine Splittergrundstücke nahe der Eichenstraße), 82/11 (Weg im Süden), 97/2 (Teilflächen aus dem alten Postweg) 97/3 und 97/6, jeweils Gemarkung Seukendorf, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,38 ha.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den öffentlichen Weg „Alter Postweg";
- Im Osten durch die freie Landschaft;
- Im Süden durch die bestehende Bebauung an der Tannenstraße und am Kiefernweg.
- Eine Westbegrenzung ist aufgrund des spitz zulaufenden Zuschnitts nicht vorhanden.

2.3. Vorgaben und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

LEP 1.2.1 Demografischer Wandel – Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

LEP 3.1.1. Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung natürlicher Ressourcen und der Stärkung zusammenhängender Landschaftsräumen ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen ortsspezifisch angewendet werden.

LEP 3.1.2. Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung
(G) Berücksichtigung vorhandener oder zu schaffender Anschlüsse an das öff. Verkehrsnetz.

LEP 3.2. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
(Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Potenziale nicht zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung und die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs …" vom 15.09.2021 kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu.

2.4. Bedarfsnachweis

Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des FNP wird ein aktueller Bedarfsnachweis erbracht. Im Folgenden wird jedoch näher darauf eingegangen, da der Vorentwurf zum FNP/LP noch nicht im Verfahren war.

Bereits im Jahr 2019/2020 hat die Gemeinde über ein „Konzept zur Innenentwicklung" (TOPOS Team, PLANWERK, Ergebnisbericht 2020) den Focus auf die Innenentwicklung gelegt. Hierbei war neben der Nutzung rein innerörtlicher Flächen zum Zweck der Wohnbebauung auch die Ausweisung neuer Baugebiete, speziell der Grünfläche südlich des Alten Postwegs empfohlen worden.

Die Gemeinde verfolgt auf dieser Datenbasis eine Doppelstrategie:

- Vorrangig Innenentwicklungspotenziale nutzen;
- Moderate Neuausweisung von Bauflächen für Wohnzwecke.

Diese Doppelstrategie wird unter anderem damit begründet, dass sich bereits ausgewiesene Flächen nicht immer bedarfsgerecht erwerben lassen und somit die Gefahr bestünde, dass Grundstückspreise weiter steigen oder nicht genug Flächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Seukendorf hat vor allem im westlichen Gemeindebereich große, noch unbebaute, aber bereits als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen von über 5,7 ha.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich weitere, bereits ausgewiesene, aber unbebaute Wohnbauflächen von knapp 1,1 ha.

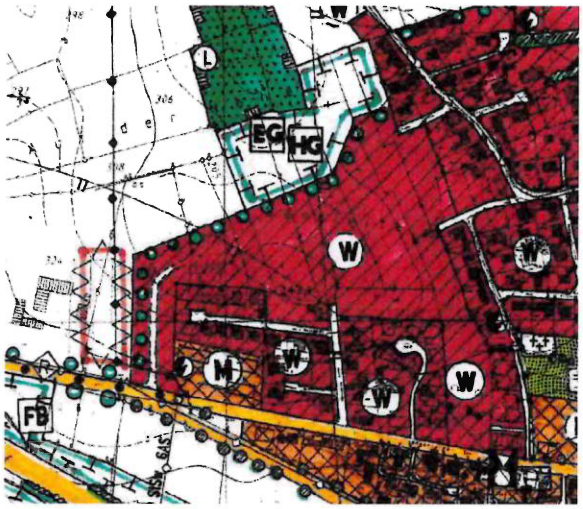


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNPLP, westlicher Ortsbereich, unmaßstäblich

Die Gemeinde hat jedoch derzeit keinen Zugriff auf diese Flächen, so dass die jetzt überplante Fläche des Bebauungsplans „Am alten Postweg" die einzige Möglichkeit ist, den Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern zu decken. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen soll am Veitsbronner Weg eine Fläche von rund 1 ha mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Die Überlegungen sind jedoch noch nicht hinreichend konkret geworden.

Insgesamt ermitteln sich (Stand 2021/2022) rund 8,8 ha unbeplante, aber bereits ausgewiesene Wohnbauflächen und Baulücken.

Diese sind gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs …" vom 15.09.2021 zu beachten. Die Bedarfsprüfung hat aber auch die Verfügbarkeit von Flächen zu bewerten. Zudem wird von der Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung von Bauflächen verlangt.

Die Strategie der Gemeinde für die Fortschreibung des FNP/LP beruht darauf künftig verstärkt die Innenentwicklung zu forcieren.
Dazu soll u.a. in regelmäßigen Abständen die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abgefragt werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion Nürnberg geht die Gemeinde Seukendorf mittels aktiver Bodenpolitik von einem erhöhten Zuzug von Bevölkerung aus. Der Demografiespiegel für Seukendorf (2021) sieht hingegen nur ein geringes Wachstum von 3.153 Einwohner (2019) auf 3.180 Einwohner (2033) vor. Dies erscheint unrealistisch.

Grunddaten	
Bevölkerung [EW] am 31.12.2019	3153
Prognosezeitraum [a] bis 2033	14
Belegungsdichte [EW/WE]	2,16
Wohneinheiten [WE] 2020	1457
Bevölkerung am 31.12.2033 gem. Stat. Landesamt	3180
Bevölkerungprognose p. a.	
Hauptvariante (gemäß Prognose Landesamt)	0,07%
Aktive Bodenpolitik (Zuzug gem Innenetw.konz.)	0,45%
jährlicher Auflockerungsbedarf	0,20%
Prognostizierte Belegungsdichte [EW/WE]	2,10
Wohneinheitendichte [WE/ha]	14,45
Baulücken [ha] aus Innenentwicklungspotenziale	8,8

Abb. 4: Basisdaten für die Prognoseberechnungen des LfU, Grundlage Demografiespiegel 2021, Topos, Planwerk sowie eigene Daten.

Mit dem Flächenmanagementprogramm des LfU wurde daher eine Vergleichsberechnung auf Basis des Bay. Statistischen Landesamtes (Hauptvariante) bzw. Variante „erhöhter Zuzug“ aufgrund der hohen Nachfrage erstellt.

Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)			
	Entwicklung der EW im Prognosezeitraum	Bedarf an Wohneinheiten im Prognosezeitraum	WE p.a.
Hauptvariante	32	15	1
Erhöher Zuzug	199	92	6

Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (Innerer Bedarf)			
	WE am Ende des Prognosezeitraums	Entwicklung der WE aus dem Auflockerungsbedarf	WE p.a.
	1499	42	3

Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung			
	Saldo WE im Prognosezeitraum	Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum [ha]	WBF p.a. [ha]
Hauptvariante	57	3,9	0,3
Erhöher Zuzug	134	9,3	0,6

Abb. 5: Bedarfsberechnung Wohnbauflächenbedarf gem. LfU für unterschiedliche Szenarien

Das Ergebnis zeigt, dass bei der Variante erhöhter Zuzug rund 9,3 ha Wohnbauflächen benötigt werden. Diesem Bedarf stehen rund 8,8 ha Baulücken bzw. noch unbebaute Flächen gegenüber, so dass auf den ersten Blick kein Bedarf an Neuausweisung von Bauflächen besteht, zumal in der Fortschreibung des FNP/LP auch einige Mischgebietsflächen als Arrondierung von Bauflächen vorgesehen sind.

Die Erfahrung aus anderen Gemeinden zeigt jedoch, dass im Prognosezeitraum bis 2033 (inzwischen auch etwas weiter) maximal 25% bis 30% der Baulücken bzw. der noch unbeplanten Flächen tatsächlich aktivierbar sind.

Dies bedeutet, dass von den rund 9 ha Baulücken/unbeplanten Flächen vielleicht bis zu 3 ha erschlossen werden können.
Es besteht also ein voraussichtliches Defizit von bis zu 6 ha Wohnbaufläche. Damit ist der Bedarf für das relativ kleine Wohnbaugebiet „Am alten Postweg“ mit rund 1,38 ha Fläche begründbar.

Die Gemeinde wird aber aufgrund der Hinweise der Höheren Landesplanung im westlichen Bereich flächengleich Wohnbauflächen zurücknehmen (auf die kein Zugriff seitens der Gemeinde besteht), so dass es zu keiner überhöhten Ausweisung von Bauflächen kommen wird.
Genauere Zahlen wird die Begründung zur Fortschreibung des FNP/LP liefern.

Der Gemeinde Seukendorf ist wohl bewusst, dass die Neuausweisung von Bauflächen mit erheblichen Erschließungskosten verbunden ist. Diese sind bei klassischen Baulücken nicht vorhanden (Baulücke in rechtskräftigen B-Plänen bzw. im Innenbereich). Die freien Bauflächen im Westen und Norden des Gemeindegebiete sind jedoch noch nicht mit Infrastruktur erschlossen, so dass auch bei diesen Flächen hohe Kosten der Erschließung anfallen werden.

3. Planung

3.1. Städtebauliches Konzept

Im nordöstlichen Bereich von Seukendorf ist in den vergangenen Jahrzehnten Wohnbebauung in Form von größeren, sehr homogenen Einfamilienhausgebieten entstanden.
Es handelt sich um die klassischen Einfamilienhäuser mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (Satteldach). Punktuell sind auch Doppelhäuser in gleichem Baustil erkennbar.

Das Planungskonzept für die jetzt überplante Fläche nimmt diese Vorgaben (Wohnnutzung, Erdgeschoß plus Dachgeschoß mit steilerem Dach bzw. zwei volle Geschoße mit flacherem Satteldach) auf, um keinen Fremdkörper im Siedlungsumfeld entstehen zu lassen. Bei zweigeschossiger Bebauung (II) kann ein kompakter Baukörper mit geringer Grundfläche entstehen, was aus mehreren Gründen (u.a. wenig Inanspruchnahme Boden, energetisch günstig) von Vorteil ist.

Im Gebiet soll im Gegensatz zu den umliegenden Bereichen ein kleiner öffentlicher Quartiersplatz entstehen, der neben dem üblichen Wenden größerer Fahrzeuge vor allem als kommunikativer Treffpunkt und Spielbereich dient.

Darüber hinaus berücksichtigt die Planung konsequent ökologische Grundsätze. Zur deutlichen Reduzierung der Ableitung von Regenwasser sind die Dachflächen von Nebengebäuden oder Garagen extensiv zu begrünen. Damit kann ein übliches technisches Regenüberlaufbecken voraussichtlich vermieden werden. Als Retentionsfläche im Sinne von „Schwammstadt“ dient eine größere öffentliche Grünfläche im westlichen Zwickel, die etwas eingetieft vorgesehen ist, um Regenwasser zurückzuhalten.

Alle Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster), auch dies trägt zu einer Verminderung des Wasserabflusses bei.

Im nördlichen Bereich kann eine übliche Einfamilienhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden. Südlich der Straßenerschließung wird die Bebauung durch Doppelhäuser baulich verdichtet. Kompakte Bauweisen werden aus Gründen der Energieeinsparung auch hier empfohlen.

Aufgrund der baulichen Verdichtung könnte voraussichtlich ein (kaltes) Nahwärmenetz realisiert werden. Die Gemeinde prüft derzeit die technischen Voraussetzungen.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird im überwiegenden Teil des Plangebiets „allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im westlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die nach dem Prinzip der „Schwammstadt" als Retentionsfläche Oberflächenwasser zurückhalten soll. Sie dient auch als Aufenthaltsfläche.

Im Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 (früher Höchstwert, jetzt Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) ist erforderlich, um die teils kleinen Baugrundstücke (geringer Flächenverbrauch) gut ausnutzen zu können.

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 relativ hoch festgesetzt (vgl. Tabelle § 17 BauNVO), um eine gute Ausnutzung der Grundstücke und eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen sind zu Bändern zusammengefasst, da nur damit eine flexible, bedarfsgerechte Grundstücksteilung möglich ist. Die Baukörper sind nur beispielhaft dargestellt.

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO mit der Konkretisierung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig im südlichen Teil sowie „nur Einzelhäuser" im nördlichen Teil. Die Grenzabstände gemäß Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) beträgt bis zu zwei Vollgeschosse (I+D bzw. II), wobei das zweite Vollgeschoss bei I+D sich im Dachgeschoß (D) befinden muss.
Ansonsten können auch zwei volle Geschosse –mit geringerer Dachneigung - errichtet werden.

Die Dachneigung ist auf die Geschossigkeit abgestimmt. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit Erdgeschoß plus Dachgeschoß (I+D) gilt eine Dachneigung von 42° bis 48°, um das Dachgeschoß gut ausnutzen zu können (Dachschräge).

Bei zwei vollen Geschossen (II) gilt eine Dachneigung bis 25°. Hier können flachere Dächer errichtet werden. Ziel ist es Voraussetzungen zur Dachbegrünung und/oder Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie zu schaffen.

3.3. Weitere städtebauliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzung Nr. III.1: Damit das Baugebiet im Freispiegel entwässert werden kann wurde in der Erschließungsplanung die Erschließungsstraße nach Osten hin um über einen Meter über das Gelände herausgehoben. Damit ergibt sich die Notwendigkeit für die Bauparzellen – zumindest was Zufahrten und bebaubare Bereiche betrifft - eine verbindliche Geländehöhe festzusetzen, bis zu der die Bauparzellen aufzufüllen sind. Andernfalls könnte es passieren, dass jemand seine Parzelle

nicht auffüllt und es später zu Wassereintrag kommt oder dass einzelne Parzellen von hohen Stützmauern umgeben wären. Für rückwärtige Bereiche besteht diese Pflicht nicht. Sie sind im Plan farbig gekennzeichnet.
Als Höhenbezugspunkt für die Auffüllungen wurde die Oberkante der nächstgelegenen neu hergestellten Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) festgesetzt. Damit eine funktionierende Entwässerung gewährleistet werden kann, darf die festgesetzte Geländehöhe um bis zu 15 cm überschritten werden.
Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bis zu 35 cm über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Damit soll bei Starkregen das Eindringen von Niederschlagswasser verhindert werden.

Wegen der notwendigen Auffüllungen kann es auf den Baugrundstücken zur Errichtung von Stützmauern kommen. Daher war Festsetzung Nr. III. 12 neu zu regeln. Das wurde mit einer Neuregelung von Einfriedungen verbunden, die zumindest zu 50% auch transparent sein müssen.

Es werden nur wenige weitere Festsetzungen getroffen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind glänzende Materialien bei Dacheindeckungen ausgeschlossen (siehe III.4).

Aus Gründen des Klimaschutzes sind dunkle Dächer oder auch dunkle Fassadenfarben ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen III.6) Es soll versucht werden einen hohen Anteil an Sonnenlicht zurückzustrahlen (Albedo mind. 0,8).

Für die Errichtung von Solaranlagen (Elektro oder Wärme) wurden einige regelnde Festsetzungen getroffen (siehe Nrn. 4 und 5).

Damit das Baugebiet als Lebensraum durchlässig für Kleintiere ist, sind freistehende Mauern oder Gabionenwände nicht zulässig. Zudem sind in Sockeln in Abständen von mind. 10 m Durchschlupfmöglichkeiten herzustellen (III.11). Als Bezugspunkt für Sockel- und Zaunhöhen kann nur die spätere fertige Ansichtshöhe gelten.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden auf Bitten einiger TÖB mehrere Hinweise neu aufgenommen. Sie betreffen teils wasserwirtschaftliche Belange (wasserdichte Wannen) oder auch die Duldung landwirtschaftliche Immissionen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1. Verkehrserschließung:

Das Plangebiet ist über die Regionalbuslinie 125, die zum einen zum Bahnhof Siegelsdorf, zum anderen zur U-Bahn nach Fürth führt, an den ÖPNV angeschlossen. Innerhalb von Seukendorf sind mehrere Bushaltestellen in vertretbarer Entfernung erreichbar. Auch der Nightliner N22 fährt durch Seukendorf. Der Aufbau eines Micromobilitätkonzepts für Seukendorf wird der Gemeinde empfohlen.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen an das Straßennetz erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Ortsstraßen, im Wesentlichen über die Eichenstraße. Die Eichenstraße stellt die Anbindung sowohl nach Osten über die alte B8 nach Fürth als auch die Anschlussmöglichkeit nach Süden zur B8neu sowie zur Staatsstraße 2409 in Richtung Cadolzburg dar. Über den Bernbacher Weg wird voraussichtlich weniger Verkehr fließen.

In einem aktuellen Verkehrsgutachten (Büro Stadt-Land-Verkehr, Zwischenstand Februar 2023) wird nachgewiesen, dass das kleine Baugebiet „Am alten Postweg“ die bestehenden Straßen, speziell auch die Eichenstraße, nur geringfügig belasten wird: „Verkehrszunahme im einstelligen Prozentbereich“ (Stellungnahme des Gutachters 21.02.2023). Die Kapazitätsreserven gerade der Eichenstraße sind hoch.

Der Gutachter schreibt weiter: „Aus verkehrlicher Sicht sprechen keine Argumente gegen den B-Plan „Alter Postweg“. Die aktuelle Absicht der Gemeinde, in Richtung Osten keine weiteren Baugebiete mehr zu entwickeln, unterstreicht das planerisch konfliktfreie Vorhaben.“

Das Büro SLV hat mit Datum 18.04.2024 aufgrund der im Verfahren mehrfach geäußerten Bedenken von Nachbarn eine detaillierte neue Berechnung der Verkehrsbelastungen durch das Baugebiet „Am alten Postweg“ durchgeführt. Demnach wird der Gesamttagesverkehr mit 120 Fahrzeugen mehr belastet, was aber am Knoten K1 (Bernbacher Weg/Eichenstraße/Postweg/Grasweg) in der Spitzenstunde am Morgen nur zu einer Belastung von 67 Fahrzeugen führt, d.h. etwa 1 Fahrzeug pro Minute. Zur Nachmittagsspitzenstunde wird eine Verkehrsbelastung von 81 Fahrzeugen errechnet. Damit ist die Belastung des Knotens nach wie vor als gering einzustufen. Die neue Berechnung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Voraussichtlich wird am Knoten K1 wie bisher „rechts vor links“ gelten. Zudem ist dort – wie im gesamten umgebenden Gebiet – Tempo 30 festgesetzt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Hauptachse mit 6,00 m Breite als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg. In der Verkehrsfläche können Bäume oder einzelne Stellplätze untergebracht werden. Dies wird die spätere Detailplanung zeigen.

Die Anbindung an den bestehenden „Alten Postweg“ wird im Vergleich zum vorherigen Entwurf mehr rechtwinklig ausgeführt, um eindeutige Verkehrsbeziehungen herzustellen. Der „Alte Postweg“ wird im westlichen Bereich als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Sichtdreiecke (30m aufgrund Tempo 30) sind eingetragen. Der vorhandene Radverkehr und landwirtschaftliche Verkehr, der von Osten auf die neue Erschließungsstraße trifft, wird dann nachrangig angebunden.

Die Haupterschließung im neuen Baugebiet mündet in eine platzartige Aufweitung (Quartiersplatz) mit Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge, mit öffentlichen Stellplätzen und Begrünung durch Bäume. Von diesem Quartiersplatz gehen Fuß- und Radwegeachsen einschl. Grünstreifen nach Norden und Osten ab, um eine gute Durchlässigkeit des Baugebiets für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Die Müllgefäße könne am Abholtag direkt vom Straßenrand der Erschließungsstraßen aufgenommen werden. Der Quartiersplatz hat gemäß Erschließungsplanung von Büro GBi eine ausreichende Breite für das Wenden von Müllfahrzeugen.

Im Gegensatz zum Vorentwurf wurde östlich der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, wodurch sich die bebaubare Fläche verkleinert. Durch den Wegfall des südlichen Feldwegs konnte eine Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen auf kurzen, einfachen Wegen nicht mehr gewährleistet werden. Der neu aufgenommene Feldweg löst diese Problematik, denn ein Durchfahren des Baugebiets mit schweren Maschinen wäre nicht konfliktfrei machbar.

Der Radverkehr wird über die Erschließungsstraße im Gebiet geführt und wird im Osten an den bestehenden Weg wieder angebunden. Die beiden Kurven sind so dimensioniert, dass auch Fahrzeuge der Feuerwehr oder andere Versorgungsfahrzeuge im Notfall diese Verbindung nutzen können.

4.2. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser):

Die technische Erschließungsplanung erfolgt durch das Büro GBi, Herzogenaurach. Darin sind auch die brandschutzrechtlichen Belange enthalten.

Das Gebiet kann über die kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die entsprechenden Planungen werden derzeit vom Büro GBi erstellt. Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen.

Für die Oberflächenwasserbeseitigung wurde eine Fachplanung erstellt, die aufgrund der hohen Rückhaltung im Baugebiet durch begrünte Dächer und wenig versiegelte Flächen in einer größeren öffentlichen Grünfläche im Westen das Oberflächenwasser zurückzuhält. Die Versickerung vor Ort wird bevorzugt. Ein Bodengutachten wird derzeit noch erstellt.

Im Normalfall funktioniert die Rückhaltung und Versickerung, bei stärkeren Regenfällen erfolgt ein Überlauf von der Retentionsfläche in das öffentliche System.

Die Festsetzung von Retentionszisternen auf den Baugrundstücken wurde überlegt. Allerdings würde dies gemäß den Auskünften der Erschließungsplaner einen dauerhaft hohen Prüfaufwand durch die Gemeinde bedingen, so dass darauf verzichtet wurde. Die vorgesehene Retentionsfläche erfüllt dieses Ziel besser und mit deutlich geringerem Prüfaufwand. Sollte ein privater Bauherr für sich eine Zisterne zur Regenwassernutzung errichten wollen, kann er das gerne machen. Diese muss nicht von der Gemeinde überprüft werden, da sie nur für Eigenbedarf errichtet wird. Sie ist im Bauantrag darzustellen.

Das Thema Starkregen wird im Rahmen der Erschließungsplanung ebenfalls vom Büro GBi bearbeitet. Im B-Plan ist dazu ergänzend Festsetzung III.13 enthalten.

4.3. Sonstige Leitungsnetze:

Die frühere 20 KV-Leitung der N-ergie, die das Plangebiet von Nord nach Süd gequert hatte ist inzwischen zurückgebaut, so dass dazu keine Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Im Gebiet befinden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung noch keine Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen eventuell neu verlegt oder zumindest angepasst werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden. Der Energieversorger ist – wie die Telekom und andere Leitungsträger - rechtzeitig von den späteren Fachplanern zu beteiligen.

Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen.

Es können Entwässerungsleitungen von oberhalb gelegenen Flächen im Gebiet verlaufen. Gegebenenfalls sind diese so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- wie auch das Grundwasser schadlos abgeleitet werden können.

4.4. Grundwasser, Baugrund:

Es liegt noch kein Baugrundgutachten vor. Die Versickerungsfähigkeit im Umfeld ist nach den bisherigen Kenntnissen jedoch nicht besonders gut. Dezentrale Versickerung kleiner Mengen werden jedoch für möglich gehalten.

Über Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke ist derzeit noch nichts bekannt.

Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

4.5. Bodenschutz:

Auf geltende Regelwerke, z.B. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) oder DIN 19731 wird hingewiesen.

5. Alternativenprüfung

Für das Baugebiet wurden mehrere Varianten der inneren Erschließung geplant. Auch Varianten mit einem größeren Gebietszuschnitt wurden in der Vergangenheit erarbeitet.

Ein Verzicht (Nullvariante) auf das Baugebiet hätte Ausweisungen an anderer Stelle zur Folge. Diese Varianten wurden in der Vergangenheit alle wieder verworfen.

6. Grünordnung

6.1 Eingriffsbilanz und Ausgleichsermittlung

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Fläche des Baugebietes beträgt 1,38 ha. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen (gerundet):
Allgemeines Wohngebiet (WA I+D/II) einschl. öffentliche Verkehrsflächen 1,26 ha
Öffentliche Grünflächen einschl. Retentionsfläche 0,12 ha

<u>Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung</u>
Kategorie I oben: intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker) – 1,27 ha
Kategorie I unten: Schotterweg – 0,11 ha

<u>Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung</u>
Typ A / Feld A I
WA / Allgemeines Wohngebiet / festgesetzte GRZ 0,4: > 0,35 - Bilanzfläche gesamt 1,26 ha

Bemerkung: Bei der Bilanzierung wurden die geplanten öffentlichen Grünflächen und die Retentionsfläche nicht berücksichtigt (Eingriffsminderung 0,12 ha).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Kategorie I oben (Acker – 1,24 ha) / Kategorie I unten (Schotterweg – 0,07 ha)
Kompensationsfaktor 0,3-0,6
Ansatz: 0,4

Begründung Ausgleichsfaktor
Eingriffsvermeidung/-minderung für folgende Schutzgüter:
Tiere und Pflanzen: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Boden und Wasser: Versiegelungsgrad mittel, tw. Entsiegelung (Schotterweg)
versickerungsfähiger Belag im Bereich von Garagenzufahrten
extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports.

Ausgleichsbedarf
1,26 ha x 0,4 = 0,5 ha (gerundet)

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind vorgesehen:
- Naturnahe Gestaltung des Bereichs um das Regenrückhaltebecken
- versickerungsfähiger Belag im Bereich von Garagenzufahrten
- extensive Dachbegrünung der Garagen / Carports
- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung

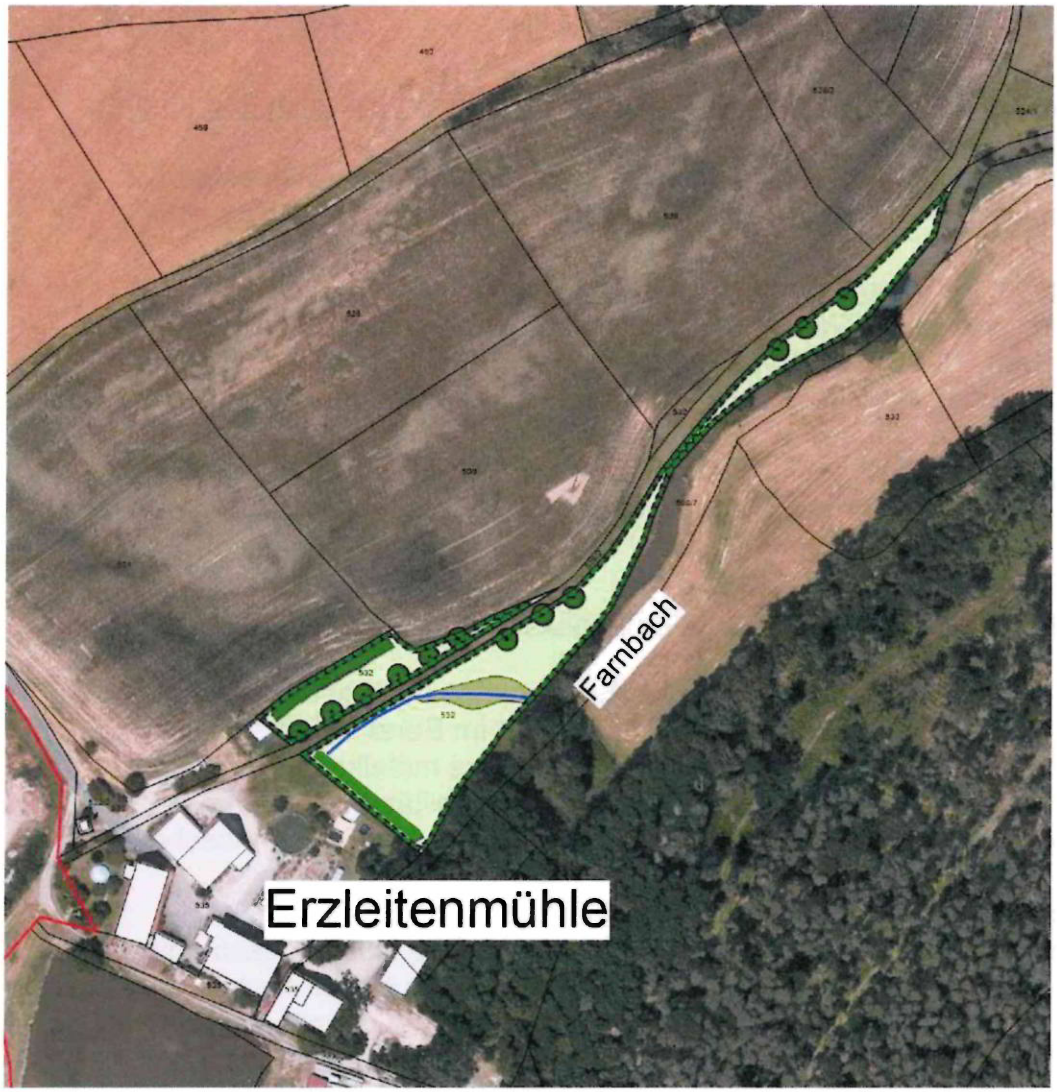
6.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück 532 Gemeinde Seukendorf, Gemarkung Seukendorf festgesetzt. Der Gesamtumfang der Ausgleichsfläche beträgt 0,5 ha.



Abb. 6: Übersicht Lage der externen Ausgleichsfläche, unmaßstäblich



Lageplan Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)

Maßnahmen

- Extensivierung des Grünlandes, Verzicht auf Düngung, zweimalige Mahd nach dem 15.6.
- Anpflanzung von 12 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Beachtung eines ausreichenden Pflanzabstandes zum Feldweg, Pflanzabstand mindestens 10-12 m, Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume.
- Anlage zweier dreireihiger Hecken aus autochthonen Wildsträuchern (Hasel, Weißdorn, Kornelkirsche, Wildrose; Herkunft: Vorkommensgebiet 5.1). Anzahl Pflanzen :ca. 270 Sträucher. Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm. Pflanzung in drei Reihen, Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1 m, Reihen versetzt. Schutz der Pflanzung durch Wildschutzzaun in der Anwuchsphase.

- Am Wiesengraben: Profilaufweitung und Uferabflachung (ca. 250 qm)

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Pflanzgebot für Bäume im Bereich der öffentlichen Grünstreifen und an den öffentlichen Stellplätzen
Pflanzung von 12 großkronigen, heimischen Laubbäumen (Mindestgröße: Hochstamm, 18-20 cm StU). Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt a.

Pflanzgebot für Bäume an der Retentionsfläche
Pflanzung von 17 großkronigen, heimischen Laubbäumen (Mindestgröße: Hochstamm, 18-20 cm StU). Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt a.
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Wildsträuchern an der Ost- und Südseite der Retentionsfläche.
Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm. Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1 m, Reihen versetzt, Anzahl der Gehölze ca. 200 Stück. Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt c.

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der privaten Grundstücke
Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke Es ist mindestens je ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm. Artenauswahl siehe Gehölzliste Abschnitt b.

Pflanzgebote Allgemeines
Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis November) vorzunehmen. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Retentionsfläche
Ansaat einer regionalen Saatgutmischung für trockene bis wechselfeuchte Standorte (Herkunft: Region 12 „Mittelfränkisches Becken"). Mahd 2x im Jahr Ende Juni und Ende September. Keine Düngung. Abtransport des Mahlgutes.

Hinweise zur Grünordnung
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 qm und versickerungs-fähige Wegeflächen aus Stein und Kies.
Kunstrasen u.ä. erfüllt nicht die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen.

6.5 Artenschutz

Die saP liegt mit Stand 01.09.2023 inzwischen vor (Büro ifanos, Frau Dr. Mühlhofer). Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen und keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

7. Mögliche Planungsrestriktionen, z.B. Denkmalschutz (Auswertung Bayernatlas):

Es sind keine naturschutzfachlichen Restriktionen bekannt. Schutzgebiete oder Vorrangflächen betreffen den Planungsbereich nicht.

Es sind auch keine Gefahren hinsichtlich Hochwasser oder Starkregen bekannt. Wassersensible Bereiche oder Georisiken sind nicht vorhanden.

Aus denkmalrechtlicher Sicht sind keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit feststellbar.

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

8. Immissionsschutz:

8.1. Landwirtschaftliche Immissionen

Es befindet sich keine landwirtschaftliche Hofstelle in der Nähe des Gebietes.

Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist keine Beeinträchtigung der bestehende oder geplanten Wohnnutzung zu erwarten. Ein Hinweis darauf wurde jedoch in den Planteil übernommen (s. IIIa.5)

8.2. Lärmimmissionen

Das Gebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafen Nürnberg. Gemäß einer Äußerung des Luftamts Nordbayern ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Rechtsansprüche gegenüber dem Flugplatzbetreiber können daraus nicht erwachsen. Darüber hinaus unterliegt das Gebiet keinen besonderen Lärmeinwirkungen.

9. Klimaschutz, sonstige ökologische Belange

Aktive und passive Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Die Baugrenzen erlauben es die neuen Gebäude weitgehend nach Süden hin auszurichten. Solare Gewinne werden damit ermöglicht.

Das Baugebiet wird aufgrund von Pflanzgeboten durchgrünt. Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen. Die Eingrünung nach Osten ist mit 3 m Breite schmal gehalten.

Innerhalb des Gebietes ist eine größere Grünfläche nach dem Entwässerungskonzept GBi als flache Mulde vorgesehen, damit eventuell anfallendes Oberflächenwasser versickern kann.

Das Ergebnis des Bodengutachtens ist allerdings noch abzuwarten. Damit aus den angrenzenden Ackerflächen Oberflächenwasser vom Baugebiet ferngehalten wird, sollte am Nord- und Ostrand -soweit noch nicht vorhanden - ein Graben vorgesehen werden.

Bei der Beleuchtung des Baugebiets sollten die öffentlichen Flächen mit insekten-freundlicher Beleuchtung ausgestattet werden. Dies ist in Baugebieten mittlerweile Standard.

10. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgende ca.- Werte:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 1,38 ha (100,0%)
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,95 ha (71,5%)
Verkehrsflächen	ca. 0,29 ha (18,0%)
Grünflächen, Retention, öffentlich	ca. 0,14 ha (10,5%)

Im Planungsgebiet sind 11 Einfamilienhäuser und 8 Wohneinheiten in Doppelhäusern vorgesehen, gesamt 19 Wohneinheiten.

Bei ca. 3,2 Einwohnern pro Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern ergeben sich ca. 61 Einwohner.

Aufgestellt zum Planstand 07.09.2026



STADT & LAND
Matthias Rühl
Herbert Studtrucker
Krassolzheim 39
91484 Sugenheim
Tel: 09165 95 98 31
Mobil: 0160 700 19 17

Anlage 1: Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Am alten Postweg“ Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	Bewertung
Mensch und Gesundheit	Das Plangebiet besitzt keine nennenswerte Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Durch den Bernbacher Weg sind keine relevanten Vorbelastungen hinsichtlich Schall- und Schadstoffimmissionen vorhanden. Laut Angaben des Luftamtes Nordbayern ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als gering anzusehen. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.	Durch das geplante Baugebiet erhöhen sich fahrzeugbedingten Beeinträchtigungen nur geringfügig. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist keine Beeinträchtigung der bestehende oder geplanten Wohnnutzung zu erwarten	Geringe umweltrelevanten Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	Der Geltungsbereich umfasst Ackerflächen bzw. Ackerbrache. Eine Bedeutung der Flächen für artenschutzrechtliche relevante Bodenbrüter kann nicht ausgeschlossen werden. Biotope, Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte nach Naturschutz- bzw. Artenschutzrecht sind nicht vorhanden.	**Artenschutz** Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine Vermeidungsmaßnahmen und keine CEF-Maßnahmen erforderlich. **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück 532 Gemeinde Seukendorf, Gemarkung Seukendorf festgesetzt. Der Gesamtumfang der Ausgleichsfläche beträgt 0,53 ha. <u>Maßnahmen</u> •Extensivierung des Grünlandes, Verzicht auf Düngung, zweimalige Mahd nach dem 15.6. •Anpflanzung von 12 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang),. •Anlage zweier dreireihiger Hecken aus autochthonen Wildsträuchern •Am Wiesengraben: Profilaufweitung und Uferabflachung (ca. 250 qm)	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Boden und Fläche	Der geologische Untergrund wird von Unterem Burgsandstein mit bereichsweisen Letteneinlagerungen gebildet. Die Bodenschätzung stuft das Gebiet als Ackerstandort mit mittlerer Zustandsstufe ein.	Es erfolgt eine teilweise Versiegelung. Eine Versickerung von Regenwasser ist nur eingeschränkt möglich.	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen
Wasser	Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.	Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Entsprechend eines Bodengutachtens auf einer benachbarten Fläche ist zu schließen, dass die Versickerungsfähigkeit nicht besonders gut ausgebildet	geringe bis mittlere umweltrelevanten Auswirkungen

	Angaben zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.	ist. Dezentrale Versickerungen kleiner Mengen werden jedoch für möglich gehalten.	
Luft und Klima	Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima.	Es erfolgen keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatische Funktionen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
Landschaft	Das Gebiet wird von Ackerflächen bzw. Ackerbrache am Ortsrand eingenommen. Es sind keine landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen vorhanden.	Durch grünordnerische Maßnahmen (Heckenpflanzung, Pflanzgebot für Bäume) erfolgt eine landschaftliche Einbindung.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden	Umweltbezogene Auswirkungen auf werden durch die Planung nicht hervorgerufen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen

Wechselwirkungen
Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts".

Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung" sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete"
Von dem Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche würde keine besonderen Habitatfunktionen erfüllen.

Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Zusammenfassung
Die Planungsmaßnahme ist nur mit geringen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können Beeinträchtigungen weitestgehend vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Planstand 07.09.2026