

## **7 UMWELTBERICHT & NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

Für die konkrete Umsetzung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes finden die Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 Anwendung.

Bei der vorliegenden Bebauungsplansatzung handelt es sich um eine Grundfläche (GF) von ca. 18500 m².

### **7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant der Markt Freihung die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Zierlohe“ in Seugast (siehe Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan M 1:1.000) im Anschluss an vorhandene Wohngebiete.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,85 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dargestellt. Zurzeit werden die Flächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) genutzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans. Deshalb wird keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu

berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Im vorliegenden Fall werden die Flächen des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind sorgfältig zu prüfen.

Das Bauland wird entsprechend den Zielen des Regional- und Flächennutzungsplanes zu Verfügung gestellt.

### **7.1.1 Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:**

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die unten im Einzelnen dargestellt werden.

### 7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziel des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.

Bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zusammen mit dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Zudem hat nach §1 a Abs. 3 BauGB in der Regel für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 gibt vor: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 40 B).

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).

Das geplante Wohngebiet ist eine relativ kleinflächige Erweiterung, vorhandener gewachsener Nutzungen (vorhandene Wohngebiete)

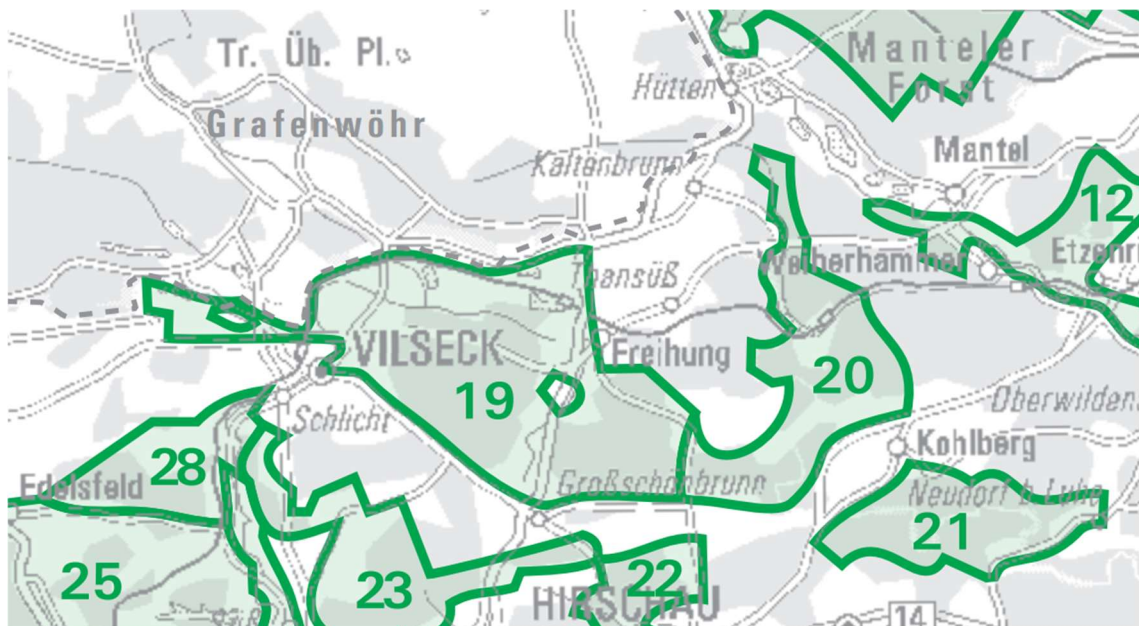


Abbildung: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 3 (ohne Maßstab)

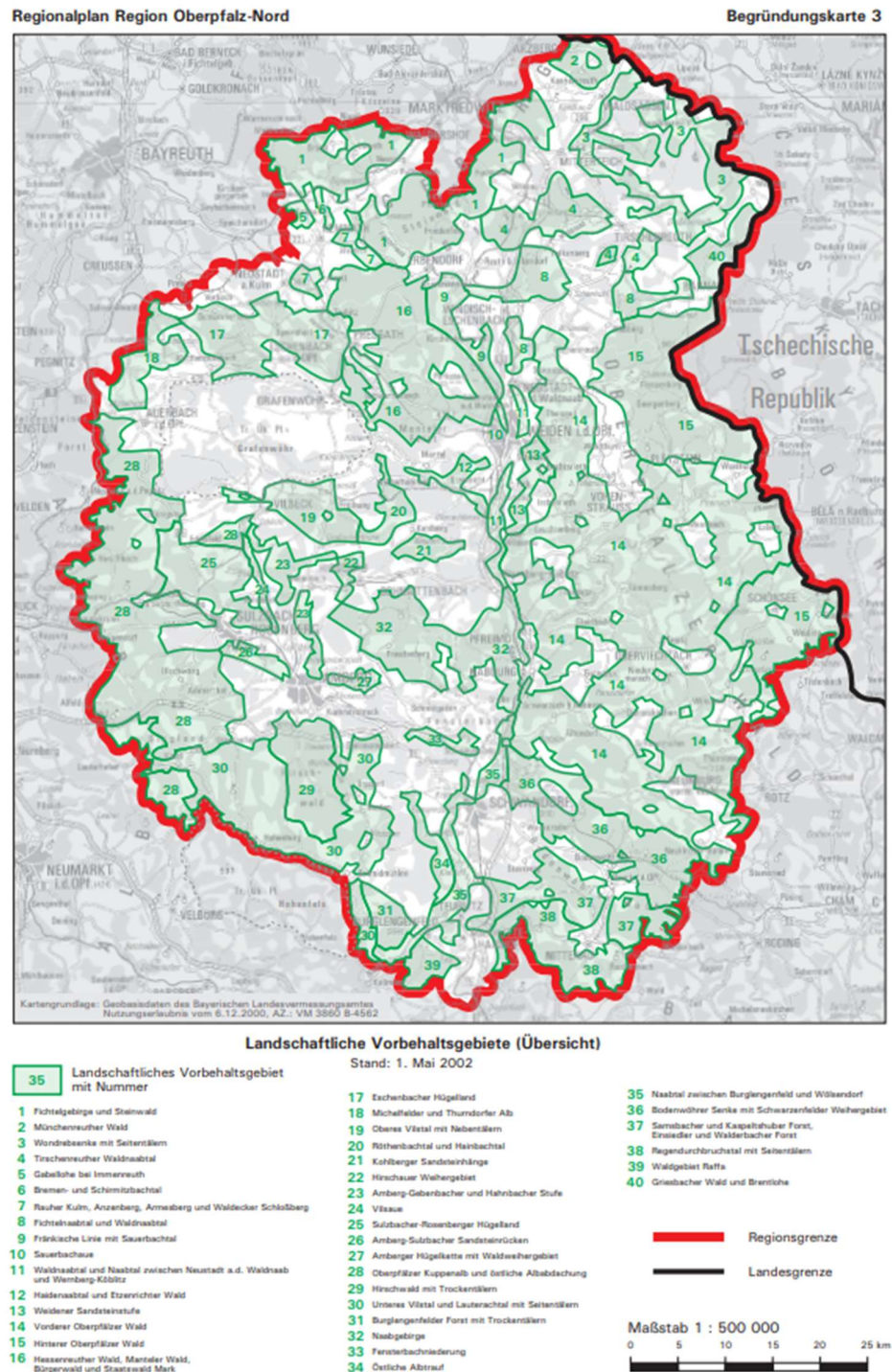
Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord werden die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete kartiert. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume

dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt ...“.

Landschaftliche Vorbehalte („Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“) liegen für den Ortsbereich von Seugast und die geplanten Flächen selbst nicht vor.

Die Seugast umgebenden Gebiete werden als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete unter Nr. 19 („Oberes Vilstal mit Nebentälern“) gelistet.

Dies wird / wurde bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt.



**Abbildung: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Begründungskarte 3 (ohne Maßstab)**

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden für den vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit der

- Umweltbericht mit allgemeiner Umweltverträglichkeitsprüfung
- naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung (ABSP Prüfung)

zusammenfassend betrachtet und in das Bauleitplanverfahren integriert.

Sofern notwendig, erfolgt die Betrachtung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und entsprechend „Bayerischer Kompensationsverordnung“ (BayKompV)

Zur Eingriffsermittlung wurden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen einer allgemeinen Umweltprüfung untersucht um mögliche Einflüsse des städtebaulichen Vorhabens auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Schutzgut **Arten und Lebensräume**
- Schutzgut **Boden**
- Schutzgut **Wasser**
- Schutzgut **Klima**
- Schutzgut **Landschaftsbild**

## 7.2 Umweltbericht

Zur Einordnung der beschriebenen Fläche können zu den o. a. Schutzgütern folgende Aussagen getroffen werden.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant und ausgewiesen.

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit, keine unmittelbare UVP-Pflicht. Ebenfalls besteht keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls da sich der Flächenanteil, der von neuen Anlagen überdeckt wird unterhalb des Größenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> befindet.

### 7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt)

Das Baugebiet entsteht auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerlandflächen, d. h. es liegen Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft vor. Bezüglich der Naturausstattung innerhalb des Planungsgebietes liegen im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Landkreis Amberg-Weizbach) keine Daten vor.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotopflächen.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Flora- Fauna- Habitat- Gebietes.

#### Auswirkungen:

Durch die Realisierung des Baugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer permanenten und intensiven Bewirtschaftung nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren auf.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering

*Bewertung: Kategorie I, geringe Erheblichkeit*

### 7.2.2 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit Oberpfälzer Becken- und Hügelland.

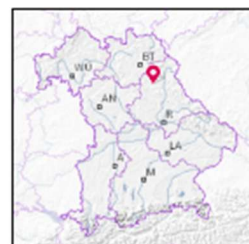


## Angewandte Geologie

### Standortauskunft Baugrund



Freihung  
 UTM-Koordinaten (Zone 32):  
 Ostwert: 708.897  
 Nordwert: 5.498.336  
 Höhe [m NHN]: 432,0



### Ingenieurgeologische Bewertung des Standorts

- ❗ Im Untergrund sind zu erwarten:  
überwiegend veränderlich feste Gesteine wechselnd mit Festgesteinen
- ❗ Allgemeiner Baugrundhinweis:  
oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar
- ✅ Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit:  
mittel bis hoch

### Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort

- ✅ Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar
- ✅ Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.
- ✅ Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.
- ⚠ Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.

### Geofahren am Standort

- ✅ Im Umkreis von 200 Metern gibt es keine Hinweise auf Geofahren.

Abbildung (ohne Maßstab): Umweltatlas Bayern; [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) August 2023

## Boden

### Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten



**Freihung**  
 UTM-Koordinaten (Zone 32):  
 Ostwert: 708.897  
 Nordwert: 5.498.336  
 Höhe [m NHN]: 432,0



### Ergebnis an Ihrem Standort

Bodenkundliche Basisdaten für den 1. Meter (sofern nicht anders angegeben).

- Nährstoffverfügbarkeit:**  
sehr gering
- Pflanzenverfügbares Bodenwasser:**  
mittel
- Grundwasser:**  
Grundwasser > 20 dm tief
- Stauwasser:**  
Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden
- Grobbodengehalt (Steine):**  
schwach steinig, kiesig, grusig
- Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund:**  
carbonatfrei
- Humusgehalt im Oberboden:**  
mittel humos

Abbildung (ohne Maßstab): Umweltatlas Bayern; [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) August 2023



## Übersichtskarte ÜBK 25 (Bodenkundliche Basisdaten) ohne Maßstab (Auszug)



### Kartierte Legendeneinheit an Ihrem Standort

Legendeneinheit	Beschreibung der Legendeneinheit
231a	Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein), selten mit flacher Deckschicht

Abbildung (ohne Maßstab): Umweltatlas Bayern; [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) August 2023

Die Geologische Karte nennt für den Untersuchungsraum. Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ( Kalk-, Sandstein) selten mit flacher Deckschicht.

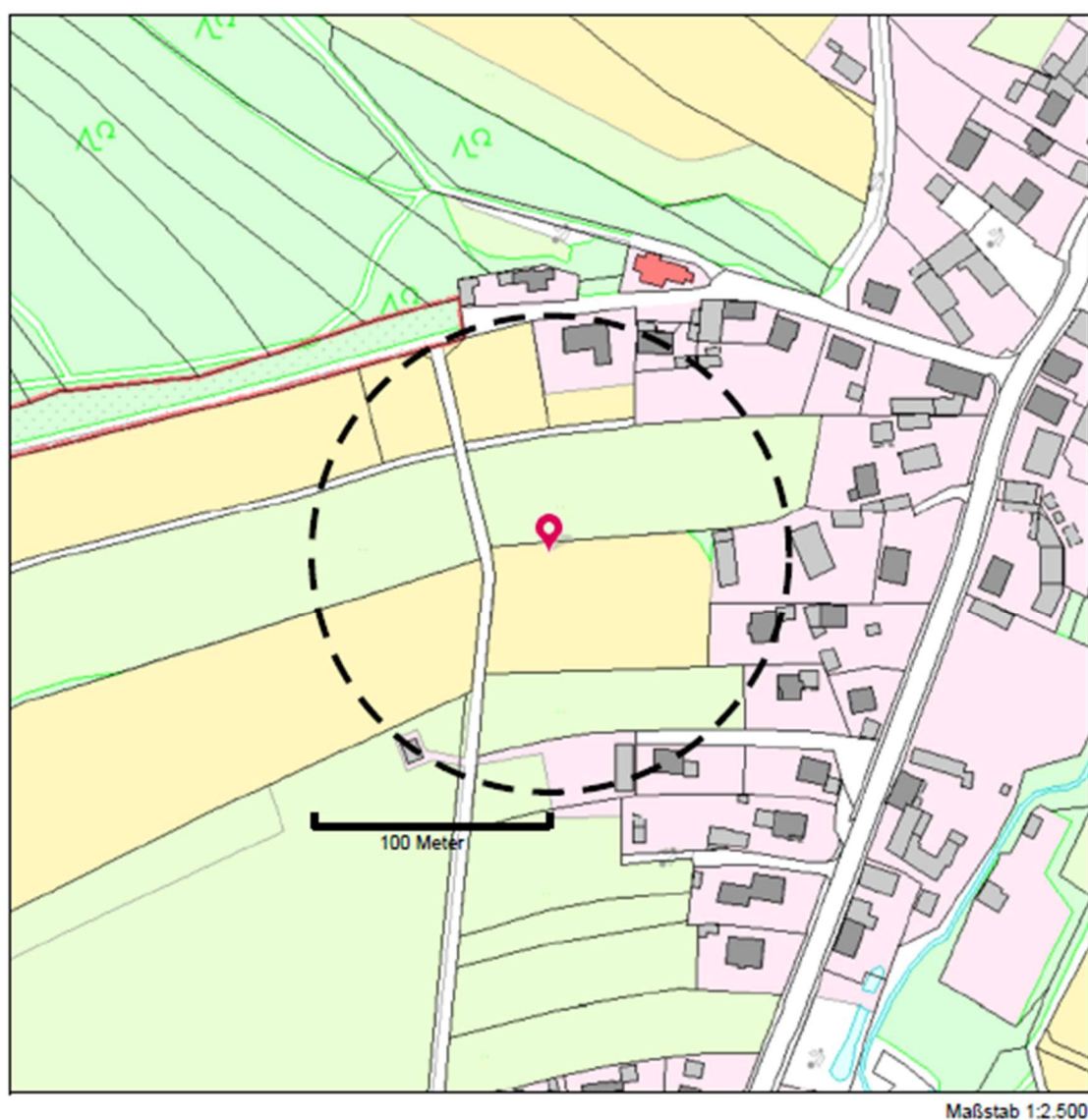
Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens ist die Bearbeitungsfläche als gering einzustufen. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähig oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als gering bis mittel zu bewerten.

Im Geltungsbereich sind Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen (bestehende Wege) nicht festzustellen.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Die Böden haben keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Eine Baugrunduntersuchung liegt vor und kann beim Markt Freihung eingesehen werden.

### Detailkarte mit Flurstücksgrenzen an Ihrem gewählten Standort



### Hinweis zur Kartendarstellung

- i** Diese Standortauskunft gibt Ihnen Informationen zu dem von Ihnen gewählten Standort einerseits sowie einer kreisrunden Pufferfläche mit circa 100 Meter Radius um den Punkt andererseits zurück.  
 >> Die Betroffenheit des Flurstücks in Gänze wird hier **nicht** bewertet!

Abbildung (ohne Maßstab): Umweltatlas Bayern; [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) August 2023

## Standortauskunft: Ausschlussflächen für das Auf- oder Einbringen von Materialien sowie empfindliche Flächen

Betroffenheit des von Ihnen gewählten Punkts bzw. des Umkreises (100 m Radius) Ihres ausgewählten Standortes als gesetzlich geregelte Ausschlussfläche:

betroffen		Art der Ausschlussfläche
Punkt	Umkreis	
nein	nein	Wald- bzw. Gehölzfläche
nein	nein	Naturschutzgebiet
nein	nein	Nationalpark
nein	nein	Biosphärenreservat
nein	nein	Gesetzlich geschütztes Biotop und Lebensstätte Nach § 30 und 39 BNatSchG bzw. Art. 16 und 23 BayNatSchG
nein	nein	FFH-Gebiet (NATURA 2000)
nein	nein	SPA-Vogelschutzgebiet (NATURA 2000)
nein	nein	Festgesetztes bzw. planreifes Trinkwasserschutzgebiet
nein	nein	Festgesetztes bzw. planreifes Heilquellenschutzgebiet
nein	nein	Festgesetztes bzw. gesichertes Überschwemmungsgebiet
nein	nein	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
nein	nein	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland) mit Bodenzahl/Grünlandgrundzahl > 60
nein	nein	Hochmoor- und Niedermoorboden Laut Kartengrundlage Ausprägung intakt bis anthropogen überprägt

Betroffenheit des von Ihnen gewählten Punkts bzw. des Umkreises (100 m Radius) Ihres ausgewählten Standortes als empfindliche Fläche für Auffüllungen:

betroffen		Art der empfindlichen Fläche für Auffüllungen
Punkt	Umkreis	
nein	nein	Landschaftsschutzgebiet
nein	nein	Ökoflächenkataster
nein	nein	Wiesenbrüterkulturreiche
nein	nein	Hochwassergefahrenfläche für HQ100
nein	nein	Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Wasserversorgung
nein	nein	Bodendenkmal
nein	nein	Anmoorboden Laut Kartengrundlage Ausprägung intakt bis anthropogen überprägt
nein	nein	In der Regel naturschutzfachlich bedeutsamer Extremstandort Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland) mit Bodenzahl/Grünlandgrundzahl 20

### Allgemeine Hinweise zum Thema flächige Verwertung von (Boden-)Material

Flächige Geländeauffüllungen werden vorrangig im Außenbereich und dort vor allem auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt. Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² sind nach Art. 55 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO baurechtlich verfahrensfrei. Im Einzelfall kann eine flächige Geländeauffüllung aber auch nach anderen Rechtsvorschriften genehmigungspflichtig sein.

#### Auszug aus Veröffentlichung des:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Börgelmeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 17.08.2023, 13:59 Uhr

**Auswirkungen:** Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform auf das Schutzgut Boden aus.

Die Versiegelung und die Umgestaltung hat Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage der Gebäude (**GRZ max. 0,30**) werden **maximal 30 %** der Flächen dauerhaft versiegelt.

Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Aufgrund der Topographie ist mit Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen.

Der Ausgleich erfolgt (soweit notwendig) im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Boden	mittel	gering	gering	gering

*Bewertung: Kategorie: I, geringe Erheblichkeit*

### 7.2.3 Schutzgut Wasser:

Es findet keine dauerhafte Absenkung des Grundwassers statt.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind für das Gebiet nicht kartiert. Das Gebiet liegt im Mittelteil eines nordwestlich exponierten Hanges. Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Norden.

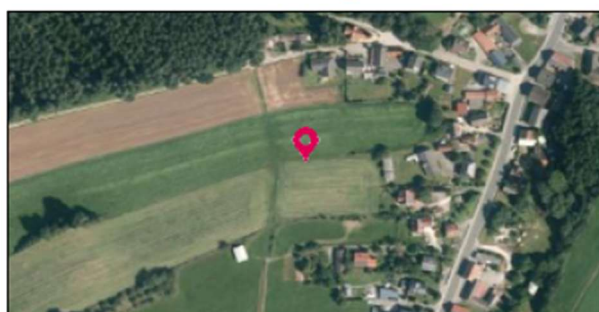
Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser.



## Naturgefahren

## Standortauskunft Wassergefahren



250 Meter

Maßstab 1:5000

[UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren](#)

UTM-Koordinaten (Zone 32)

Ostwert: 708897

Nordwert: 5408336

Höhe [m NHN]: 432,0

Standort: Freihung, Amberg-Weizbach



Der gewählte Standort liegt in einem Gebiet, in dem noch keine Hochwasserberechnung auf der Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells stattgefunden hat. Die modellierten Bereiche werden stetig erweitert. Aus der Tatsache, dass keine Modellierung stattgefunden hat, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr vorhanden ist.

Standortprüfung	Hochwassergefahr	Details	UmweltAtlas Bayern
kein Hinweis auf	Wassersensibler Bereich		<a href="#">Anzeigen</a>
keine Information zu	vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet		<a href="#">Anzeigen</a>
keine Information zu	festgesetztes Überschwemmungsgebiet		<a href="#">Anzeigen</a>

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich an das zuständige Wasserwirtschaftsamt [Weiden](#).

Am bzw. im näheren Umfeld des gewählten Standorts sind der Wasserwirtschaftsverwaltung folgende Schadensfälle bekannt. Näheres zu den dokumentierten Geschehnissen erfahren Sie [hier](#).

Dokumentierte Ereignisse	Hochwasser- und Lawinenereignisse
keine Ereignisse dokumentiert	Hochwasserereignisse an Gewässer 1. und 2. Ordnung
keine Ereignisse dokumentiert	Wildbachereignisse und Gewässer 3. Ordnung
keine Ereignisse dokumentiert	Schadenslawinen

Bitte beachten sie, dass Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregen grundsätzlich überall auftreten können, auch fern von Gewässern. Eine Berücksichtigung dieser Ereignisse in der Standortauskunft ist derzeit nicht möglich. Die Ermittlung von besonders durch Starkregen gefährdeten Bereichen in Bayern ist jedoch Gegenstand aktueller Forschungsprojekte. Mehr zum Thema Starkregen und Sturzfluten erfahren Sie [hier](#).

Ebenso sind Informationen zu potentiell hohen Grundwasserständen in dieser Standortauskunft nicht enthalten. Mehr Info dazu [hier](#).

Kommunen, Eigentümer, Mieter und Pächter sind gefordert, Eigenvorsorge zu betreiben. Die wirkungsvollste Strategie gegen Hochwasserschäden besteht darin, sensible Nutzungen in hochwassergefährdeten Gebieten zu vermeiden und/oder Nutzungen an die bestehenden Gefahren anzupassen. Detaillierte Informationen hierzu können über das Internetportal [hochwasserinfo.bayern.de](http://hochwasserinfo.bayern.de) abgerufen werden.

Darüber hinaus berät das zuständige WWA [Weiden](#) zum Umgang mit Hochwasser- und Lawinengefahren.

## Auszug aus Veröffentlichung des:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 17.08.2023, 14:54 Uhr

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung führt zu Erosionsgefährdung. **Auswirkungen:** Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss u. U. vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens kann vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt werden. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Es findet keine dauerhafte Absenkung des Grundwassers statt.

**Verminderungsmaßnahmen** (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen) können die Auswirkungen reduzieren.

Flächen ohne Versickerungsleistung sollen vermieden werden.

Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Es sind im Ergebnis durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Wasser	mittel	gering	gering	gering

*Bewertung: Kategorie: I, geringe Erheblichkeit*

#### 7.2.4 Schutzgut Luft/Klima:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand, mit Anschluss an bestehende Bebauung.

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung.

Genauere Daten liegen dazu nicht vor.

**Auswirkungen:** Trotz zusätzlicher Flächenversiegelung, das Aufheizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung, sind durch die relative Kleinräumigkeit der Maßnahme keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Die geplante Wohnbebauung führt zu entsprechenden siedlungsüblichen Kfz- Verkehr.



Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

**Ergebnis:** Auf Grund der vorgesehenen lockeren Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering

*Bewertung: Kategorie: I geringe Erheblichkeit*

### 7.2.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

Die Fläche liegt an einem ländlichen Ortsrand im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Prägend für den Geltungsbereich sind diese intensiv genutzten Ackerflächen, Der Geltungsbereich grenzt an eine bestehende Wohnbebauung an.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist keine Einschränkung der Erholungseignung zu erwarten. Eine Erschließung innerhalb des Gebiets durch Wege fehlt. Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen keine erkennbare Erholungsfunktion und sind für die landschaftsgebundene Erholung als Teil der Kulisse von untergeordneter Bedeutung. Nur Wegeverbindungen und Strukturen im Umfeld des Geltungsbereiches spielen eine teilweise Rolle für die ortsnahe Erholung.

Das Baugebiet beeinträchtigt keine exponierte, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Bereiche oder Elemente.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:** Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen um das neue Baugebiet ausgedehnt und bestehende intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen überplant. Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und durch die Ein- bzw. Anbindung in vorhandene angrenzende Siedlungsstrukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering.

Die derzeit bereits relativ geringe öffentliche Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung relevanten Wegeverbindungen im Umfeld bleiben aber erhalten.

**Vermeidungsmaßnahmen** können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen und von weiteren Gehölzen auf den Baugrundstücken, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.

Die Ausbildung eines geeigneten städtebaulichen Abschlusses durch die Festsetzung der Geschossigkeit und Bauwerkshöhe ist berücksichtigt.

Das Baugebiet beeinträchtigt keine exponierte, kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Bereiche oder Elemente.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis Erheblichkeit des Eingriffes
Landschaft	gering	gering	gering	gering

*Bewertung: Kategorie: I geringe Erheblichkeit*

## 7.3 Umweltbericht - Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

### 7.3.1 Vermeidung und Verringerung

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

Beeinträchtigungen durch Lärm werden durch die Lage des Baugebietes niedrig gehalten, somit sind für das Schutzgut Mensch keine erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie der Erhalt vorhandener Geländestrukturen, sowie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von privaten Grundstücken begrenzt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

Durch die Lage des Baugebietes ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen durch festgelegte Maßnahmen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) kompensiert werden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für befestigte Flächen
- Naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten (Artenliste gemäß Begründung)
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Reduziertes Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zur unbebauten Fläche.
- Festlegung der GRZ auf **max. 0,3**
- Differenzierter städtebaulicher Entwurf zur Vermeidung der Riegelbildung.
- Festsetzungen zur Sicherung unbebauter Flächen.

- Schaffung klimafördernder Strukturen (Gehölze)
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität
- Integrierte Grünordnung, empfohlene Ortsrandbegrünung

### **Zusammenfassung:**

Der Markt Freihung plant aufgrund fehlender öffentlichen Baulandflächen und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen im Ortsteil Seugast ein Wohngebiet durch Aufstellung eines Bebauungsplanes auszuweisen.

Es ist Beabsichtigt dadurch einen Teil des örtlichen Bedarfs an Bauland zu decken.

Im Gebiet sind für die aufgeführten Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltbelange im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Der Ausweisungsstandort wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

## **7.3.2 Bestandserfassung für Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, die die Umnutzung vorbereiten.


Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 6) wurden **alle Fragen zum Bebauungsplan** mit **„ja“ beantwortet**, deshalb wird kein Ausgleich erforderlich.

# Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabentyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet (WA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: siehe Umweltbericht (Punkt 7 u. F.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: siehe Umweltbericht (Punkt 7 u. F.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: siehe Umweltbericht (Punkt 7 u. F.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen .....	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!



## 7.4 Eingriffsermittlung

Bestand: Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Abgesehen von einem Entwässerungsgraben der im Bereich des Baugebiets verrohrt werden und an die bestehende Verrohrung aufgeschlossen werden soll, sind im Plangebiet keine Gewässerstrukturen vorhanden.

Hinsichtlich der o. g. Schutzgüter sind die Versiegelung und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mäßig relevant.

**Die Fragen der Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ konnten alle mit „ja“ beantwortet werden so dass für das Bebauungsplanvorhaben keine weitere Ausgleichspflicht besteht.**

## 7.5 Ausgleichsermittlung

Die Fragen der Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ konnten alle mit „ja“ beantwortet werden so dass für das Bebauungsplanvorhaben keine weitere Ausgleichspflicht besteht.

## 7.6 Ausgleichsflächenplanung:

Die Fragen der Checkliste zur „Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ konnten alle mit „ja“ beantwortet werden so dass für das Bebauungsplanvorhaben keine weitere Ausgleichspflicht besteht.

## **8 WEITERE ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART**

### **8.1 Trinkwasserversorgung**

Der Markt Freihung gewährleistet im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet sowohl in quantitativer als auch qualitativer Sicht.

### **8.2 Abwasserentsorgung**

Der Markt Freihung gewährleistet im Rahmen seiner gesetzlichen Verpflichtung die Abwasserentsorgung für das geplante Baugebiet.

### **8.3 Dachdeckungen**

Grundsätzlich sollen keine unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen Verwendung finden, da ansonsten weitergehende Anforderungen an die Behandlung des Niederschlagwassers zu richten sind (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV).

## 9 VERFAHRENSVERMERKE

Datum	Verfahren
<b>Beschluss</b> am: 29.11.2022	<b>Beschluss</b> durch den Marktgemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
<b>Beschluss</b> am: 29.11.2022	<b>Genehmigung des Entwurfs</b> (vom 11.11.2022) durch den Marktgemeinderat
vom: 03.02.2023 bis: 21.03.2023	<b>Beteiligung der Bürger</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf und Erläuterungsbericht (Begründung) sind mind. 1 Monat öffentlich auslegen und mind. 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen
vom: 30.01.2023 bis: 20.03.2023	<b>Beteiligung der Träger</b> öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den <b>20.03.2023</b> festgelegt.
am: 05.09.2023	<b>Überarbeitung des Entwurfs: Einarbeiten von Anregungen und Bedenken</b>
am: 18.07.2023	<b>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) wurde entschieden, dass Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b (BauGB) wegen des Vorrangs von Unionsrecht nicht mehr angewendet werden dürfen.</b>
<b>Beschluss</b> am: 05.09.2023	<b>Überleitungsbeschluss:</b> Der Marktgemeinderat Freihung beschließt in öffentlicher Sitzung am 05.09.2023 die Überleitung des Bebauungsplanverfahren nach § 13 b (BauGB) in das Regelverfahren nach § 2 des Baugesetzbuches.

<b>Beschluss</b> am: 05.09.2023	<b>Genehmigung des überarbeiteten Entwurfs</b> (vom 05.09.2023) mit eingearbeiteten, abgewogenen Anregungen und Bedenken aus der ersten Auslegung.
vom: 07.09.2023 bis: 16.10.2023	<b>Beteiligung der Bürger</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf und Erläuterungsbericht (Begründung) sind mind. 1 Monat öffentlich auslegen und mind. 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen
vom: 15.09.2023 bis: 16.10.2023	<b>Beteiligung der Träger</b> öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme innerhalb 1 Monats). Der Abgabetermin wurde auf den <b>16.10.2023</b> festgelegt.
<b>Beschluss</b> am: 28.11.2023	<b>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> ggf. Einarbeiten von Anregungen und Bedenken
vom: 01.12.2023 bis: 12.01.2024	ggf. erneute Beteiligung der Bürger (Frist mind. zwei Wochen)
vom: 08.12.2023 bis: 12.01.2024	ggf. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB
<b>Beschluss</b> am: 20.02.2024	2. Abwägung und <b><u>Satzungsbeschluss</u></b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO
vom:	<b>Anzeige</b> am:..... beim Landratsamt Amberg – Sulzbach und Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB
am: 28.03.2024	<b>Inkrafttreten:</b>  Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am <b><u>28.03.2024</u></b> ortsüblich bekannt gemacht.  Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

<b>Beschluss</b> am: 09.12.2025	<b>Änderungsbeschluss</b> (1. Änderung) durch den Marktgemeinderat mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3 BauGB im Vereinfachten Verfahren § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
<b>Beschluss</b> am: 09.12.2025	<b>Genehmigung des Entwurfs (1. Änderung)</b> durch den Marktgemeinderat
<b>vom:</b>  <b>bis:</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung im <b>Vereinfachten Verfahren § 13 BauGB.</b>
<b>Beschluss</b> am:	Abwägung und <b><u>Satzungsbeschluss</u></b> (1. Änderungssatzung) gemäß § 10 BauGB

Die Marktgemeinde Freihung erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 8, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S.375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 22.03.2018 diesen Bebauungsplan als

## Satzung (1. Änderungssatzung)

**Verfahrensart: Vereinfachtes Verfahren gem. 13 BauGB**

**Der Bebauungsplan besteht aus Begründung, Planteil und Festsetzungen.**

**Ausgefertigt:** Freihung, den **20.11.2025** Markt Freihung, 1. Bürgermeister Uwe König

**Aufgestellt:** Freihung, am 09.12.2025

**Geändert und ergänzt:** lt. Verfahrensvermerke

---

## Satzungsbeschluss (1. Änderungssatzung) gemäß § 10 BauGB

Freihung, den .....

Markt Freihung, 1. Bürgermeister Uwe König



**Bearbeitung:**

ARCHITEKTUR BÜRO  
**SCHWIRZER**

Architekturbüro Schwirzer, Marktstraße 1, 92271 Freihung

Tel. 09646 8098120

email: [info@schwirzer.net](mailto:info@schwirzer.net)

[www.schwirzer.net](http://www.schwirzer.net)

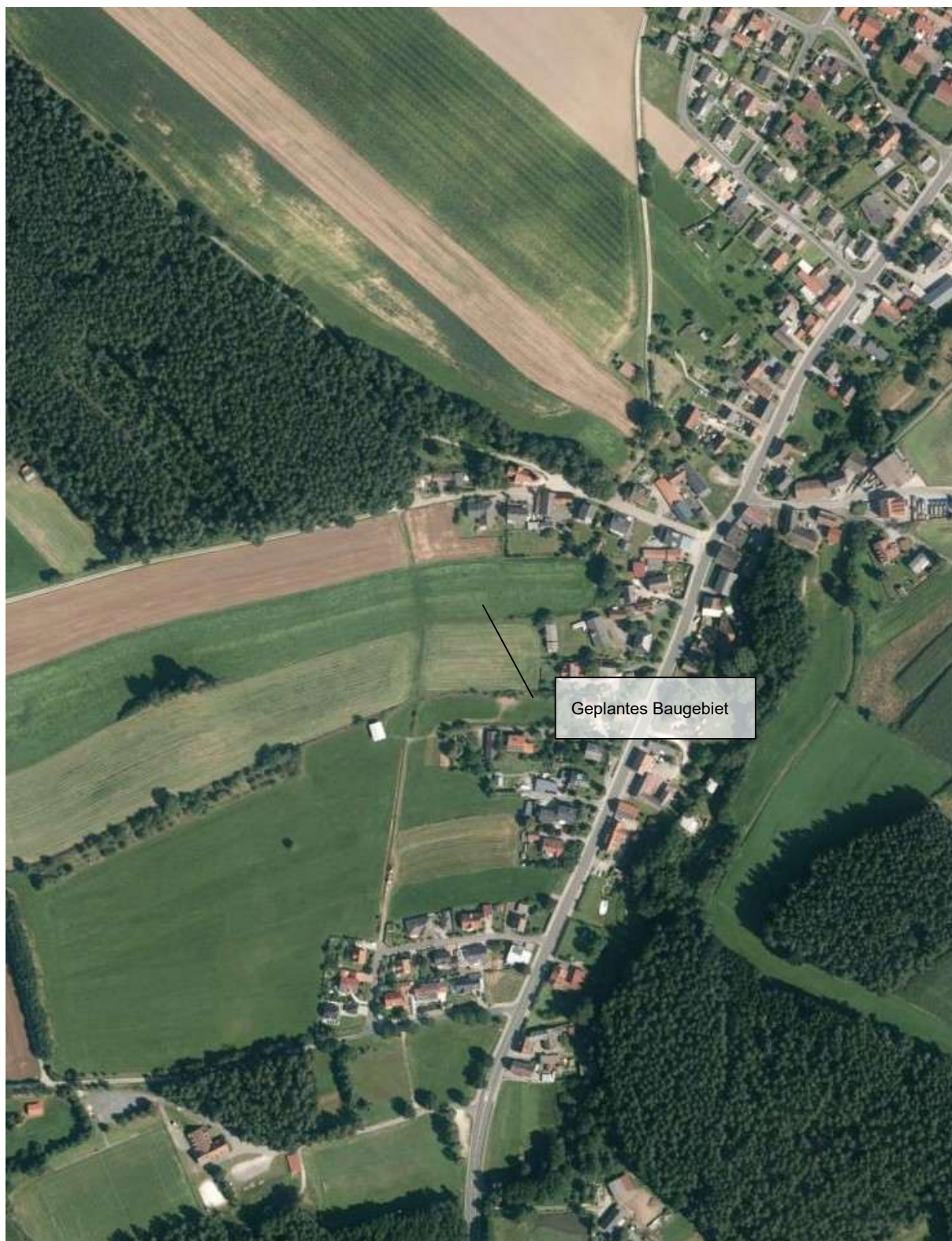
Freihung, den .....

Heinrich Schwirzer, Architekt.....



## 10 Anlagen

**Anlage 1:** Luftbildausschnitt Seugast „Zierlohe“ (ohne Maßstab)



**Anlage 2: Lageplan: Bebauungsplanausschnitt Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab**



**Anlage 3: Bebauungsplan Seugast „Zierlohe“ ohne Maßstab (1. Änderungsatzung)**

