

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## WA „Seubersdorf Nord-West 1“

### Begründung mit Umweltbericht



#### Gemeinde Seubersdorf

1. Bürgermeister Andreas Steiner  
Schulstraße 4  
92358 Seubersdorf i.d. Opf

#### Vorhabensträger:

RK Bau GmbH  
Robert Karl  
Zum Haag 3  
92358 Seubersdorf

#### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

#### Fassung: 18.12.2025

Verfahren nach § 3(2) und § 4(2) BauGB

Änderungen / Ergänzungen gegenüber Vorentwurf in Rot

## INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Bedarfsdarlegung.....</b>	<b>5</b>
2.2.1	Siedlungsdichte.....	5
2.2.2	Bisherige Bevölkerungsentwicklung .....	6
2.2.3	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt .....	6
2.2.4	Bevölkerungsentwicklung nach überörtlicher Verflechtung im Landkreis .....	7
2.2.5	Zusammenfassung Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung .....	9
2.2.6	Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung .....	9
2.2.7	Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf .....	9
2.2.8	Sanierungsbedarf und nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt .....	10
2.2.9	Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs .....	10
2.2.10	Baulücken zur Innenentwicklung .....	10
2.2.11	Städtebauliche Konzeption Wohnbauflächen .....	11
<b>2.3</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm .....</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur .....</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung .....</b>	<b>17</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>5.4</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>5.5</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>5.6</b>	<b>Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b>	<b>18</b>
<b>5.7</b>	<b>Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete, kartierte Biotope.....</b>	<b>19</b>
<b>5.8</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnungsplanung .....</b>	<b>20</b>
<b>6.1</b>	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>20</b>
<b>6.2</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>20</b>
6.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt .....	20
6.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	20
6.2.3	Ausgleichsfläche auf Ökokonto .....	24
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT – ANLAGE.....</b>	<b>25</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>25</b>
<b>7.2</b>	<b>Inhalt und Ziele.....</b>	<b>25</b>
7.2.1	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	25

7.2.2	Ziele des Landschaftsplans .....	26
7.2.3	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne .....	26
7.2.4	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	26
7.2.5	Regionalplanung und Landesplanung .....	26
<b>7.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>27</b>
7.3.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	27
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	27
7.3.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	27
7.3.4	Schutzgut Wasser .....	28
7.3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	28
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	28
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	28
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	28
<b>7.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>29</b>
7.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	29
7.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	30
7.4.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	30
7.4.4	Schutzgut Wasser .....	30
7.4.5	Schutzgut Klima und Luft .....	31
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	31
7.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	31
7.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	31
<b>7.5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....</b>	<b>32</b>
<b>7.6</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>32</b>
<b>7.7</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>32</b>
<b>7.8</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>32</b>
<b>7.9</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen .....</b>	<b>33</b>
<b>7.10</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>33</b>
<b>7.11</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>33</b>
7.11.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	33
7.11.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	33
<b>7.12</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ..</b>	<b>33</b>
<b>7.13</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>33</b>
<b>7.14</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind .....</b>	<b>34</b>
<b>7.15</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>34</b>
7.15.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	34
7.15.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	34
7.15.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	34
7.15.4	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	35
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>35</b>
<b>2.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>36</b>

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Dimension

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptortes Seubersdorf. Die Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Planungsbereich wird im Westen durch landwirtschaftliche Flur begrenzt, im Osten durch die St 2660 und ansonsten durch bestehende Wohnbebauung.



Übersichtslageplan TK 1:25 mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: BayernViewerPlus)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,5 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.409 m <sup>2</sup>	68,4 %
Versorgungsfläche Kraft-Wärme-Kopp- lung	162 m <sup>2</sup>	3,3 %
Anliegerweg	436 m <sup>2</sup>	8,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	705 m <sup>2</sup>	14,3 %
Gliedernde Grünfläche	270 m <sup>2</sup>	5,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>4.982 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet bestand eine Ortsabrundungssatzung, welche aber mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.04.2007 für unwirksam erklärt wurde.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt und auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche weiterhin vorgesehen.

Das Entwicklungsgebot ist damit beachtet.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Ein Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Seubersdorf einen Antrag auf Einleitung einer Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gestellt.

Der Vorhabenträger plant den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern und von fünf Doppelhäusern, sowie eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung der Wohnbebauung. Durch die Lage im bisher planungsrechtlichen Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet vor.

### 2.2 Bedarfsdarlegung

Die Gemeinde Seubersdorf als Wohnschwerpunkt wird zur Funktionssicherung eine angemessene Wohnbauentwicklung in den nächsten 15-20 Jahren vorbereiten und realisieren müssen. Eine Untersuchung bzw. Überprüfung von Standorten für Wohnen in allen Lebenslagen und des Flächenangebots für Wohnen- und Gewerbebebauung ist unumgänglich.

Für die Bedarfsermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden im wesentlichen folgende Faktoren berücksichtigt:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende, individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die Zu- und Abwanderung in besonderen Fällen und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale/Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium.

#### 2.2.1 Siedlungsdichte

Die Gemeinde Seubersdorf liegt im ländlichen Raum. Neben dem zum Teil verdichteten Siedlungsbereich des Hauptortes Seubersdorf bestehen eine Reihe von ländlichen Ortsteilen.

Bei der Ermittlung der zukünftigen Siedlungsdichte als Grundlage für die Wohnbauflächen-Bedarfsprognose sind somit sowohl die bestehende Siedlungsdichte am Hauptort wie auch die Siedlungsdichte in den ländlichen Ortsteilen zu berücksichtigen.

Die Auswertung ergab folgendes Ergebnis:

Am Hauptort Seubersdorf bestehen Wohnbauflächen und Mischbauflächen in der Größenordnung von ca. 59 ha. Bei einer Wohnbevölkerung von ca. 1.739 Einwohnern ergibt sich derzeit eine Dichte von 29,5 Einwohnern pro Hektar.

Im Ortsteil Wissing ergeben 508 Einwohner auf ca. 23 ha Bauflächen eine Dichte von gut 22 Einwohnern pro Hektar (EW/ha).

Bei dem Durchschnittswert von 25,75 EW/ha kann für zukünftig Bebauung ein gerundeter Wert von 26 EW/ha angesetzt werden.

Für den Hauptort Seubersdorf wäre eine zukünftige Siedlungsdichte von ca. 35 EW/ha angemessen.

Im Mittel dürften 30 bis 35 EW/ha für das Gemeindegebiet sachgerecht sein.

### 2.2.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist gemäß den vorliegenden Zahlen (siehe nachfolgende Abbildung) beständig gestiegen.

Jahr	Einwohner
2013	5.021
2015	5.124
2017	5.119
2019	5.161
2021	5.254
2023	5287
31.12.2024	5.423

Daten aus der Statistik Kommunal (Mai 2025) für 2013 bis 2023, 2024 gemäß Einwohnermeldeamt Seubersdorf

Das Bevölkerungswachstum vom 31.12.2013 bis zum 31.12.2024 betrug 402 Einwohner auf den Zeitraum von 11 Jahren. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 0,67 % pro Jahr.

Auf dem Prognosezeitraum von 15 Jahren entspräche eine lineare Weiterentwicklung einem Zuwachs von ca. 10 %, somit einem Zuwachs von ca. 540 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 - 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **15,4 ha (Szenario 1)**.

### 2.2.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt

Laut Bevölkerungsvorausberechnung ist für Seubersdorf bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungswachstum auf insgesamt 5.500 Personen anzunehmen. Demnach wird die Bevölkerung im Planungszeitraum gemäß den statistischen Daten um ca. 200 Einwohner (EW) gegenüber 2022 ansteigen:

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 161	947	3 304	910
2020	5 300	1 000	3 300	900
2021	5 300	1 000	3 300	1 000
2022	5 300	1 000	3 300	1 000
2023	5 300	1 000	3 200	1 100
2024	5 300	1 000	3 200	1 100
2025	5 300	1 100	3 200	1 100
2026	5 400	1 100	3 100	1 200
2027	5 400	1 100	3 100	1 200
2028	5 400	1 100	3 100	1 200
2029	5 400	1 100	3 000	1 300
2030	5 400	1 100	3 000	1 300
2031	5 400	1 100	3 000	1 300
2032	5 500	1 100	3 000	1 400
2033	5 500	1 100	3 000	1 400
2034	5 500	1 100	2 900	1 400
2035	5 500	1 100	2 900	1 400
2036	5 500	1 100	3 000	1 500
2037	5 500	1 100	3 000	1 500
2038	5 500	1 100	3 000	1 500
2039	5 500	1 100	3 000	1 500

Daten aus der Statistik Kommunal, Demographiespiegel Seubersdorf vom August 2021

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30 - 35 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von **ca. 6 - 7 ha (Szenario 2)**.

## 2.2.4 Bevölkerungsentwicklung nach überörtlicher Verflechtung im Landkreis

Festzustellen ist, dass die Bevölkerungsvorausberechnungen in den vergangenen Jahren stark schwankende Prognosen beinhalteten. Noch im Jahr 2011 war nach Demographiespiegel für die Marktgemeinde Seubersdorf ein Rückgang auf ca. 4.840 Einwohner im Jahr 2029 prognostiziert.

Im Jahr 2019 wurde in etwa eine Stagnation prognostiziert, mit der Prognose im Jahr 2021 wird demgegenüber von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs ausgegangen.

Ursachen für diese starken Divergenzen dürfte vor allem die bisher unterschätzte, sehr dynamisch zunehmende Nachfrage nach Wohnbauland verbunden mit dem in weiten Teilen des Landkreises Neumarkt i.d. Opf. feststellbaren, zu geringen Angebot an entsprechendem Bauland sein. Zum anderen ist zu vermuten, dass die Rechenparameter des Demographiespiegels zu stark auf die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Gemeinde ohne Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen Wohnbauflächenangebots abstellten.

Die Bevölkerungsvorausberechnung einzelner Gemeinden stellt keine verlässliche Prognose dar.

Eine sachgerechte Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann nur unter Berücksichtigung weiterer Strukturdaten der Gemeinde sowie insbesondere der überörtlichen Einordnung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen für den gesamten Landkreis erfolgen (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Auslegungshilfe für die landesplanerische Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 07.01.2020). Die bestehende Wohnbauflächen-Nachfrage beschränkt sich sehr verständlich nicht auf das eigene Gemeindegebiet. Vielmehr entsteht die Nachfrage in einem Verflechtungsbereich zwischen verschiedenen Gemeinden.

Eine Vielzahl der Wohnbaulandsuchenden ist bei entsprechenden Rahmenbedingungen bereit, die eigene Gemeinde zu verlassen. Andererseits beschränkt sich die Suche von Hinzuziehenden regelmäßig nicht auf einzelne Gemeinden. Die Gemeinde Seubersdorf liegt im Landkreis zentral und ist über die Staatsstraße und den Schienenanschluss mit Bahnhaltungen an das

überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Die Gemeinde Seubersdorf kann somit mindestens als Durchschnittsgemeinde innerhalb des Landkreises eingeschätzt werden.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2025. Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 7,5 % oder mehr bis zum Jahr 2043 gegenüber dem Jahr 2023 prognostiziert:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns  
 Veränderung 2043 gegenüber 2023  
 in Prozent



Abb.: Bevölkerungsprognose Landkreis Neumarkt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand 2025)

Bei Anwendung der Prognose für den gesamten Landkreis lässt sich für das Gemeindegebiet Seubersdorf ausgehend von 5.423 EW im Jahr 2024 ein Zuwachs von mind. ca. 405 Einwohnern bis zum Jahr 2043 ansetzen.

Im Planungszeitraum von 15 – 20 Jahren entspräche dies bei durchschnittlich 32,5 EW/ha einem Bedarf von **ca. 12,5 ha (Szenario 3)**.

## 2.2.5 Zusammenfassung Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Unter Berücksichtigung aller 3 Szenarien besteht eine Prognosespanne von min. **6 bis max. 15,4 ha** Wohnbauflächenbedarf im Planungszeitraum.

## 2.2.6 Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nachdem Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single-Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumansprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

Als Berechnungseinheit wird die sogenannte Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) für die Bedarfsprognose berücksichtigt.

### Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte
31.12.2020	5.254	2.172	2,42 EW/WE
31.12.2021	5.254	2.229	2,36 EW/WE
31.12.2022	5.225	2.253	2,32 EW/WE
31.12.2023	5.287	2.331	2,27 EW/WE
Veränderung 2020 -2023			0,15/4 Jahre
Prognose 2040			2,06 EW/WE

Tabelle Belegungsdichte (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal bis 2023, eigene Berechnungen)

Bei einer linearen Weiterentwicklung ergebe sich im Planungszeitraum von 15 Jahren eine Reduzierung um ca. 0,56 Einwohner pro Wohneinheit auf dann ca. 1,71 Einwohner pro Wohneinheit.

Auf der Basis von ca. 2.331 Wohneinheiten ergibt sich ein Einwohnergleichwert von  $2.331 \times 0,56 = \text{ca. } 1.305 \text{ EW}$ .

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig 30 - 35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ca. **37 ha Wohnbauflächenbedarf** (Szenario A).

In den letzten beiden Jahren ist eine Verlangsamung bei der Veränderung der Belegungsdichte erkennbar. Sollte sich dieser kurzfristige Prozess längerfristig fortsetzen, wäre in einem weiteren Szenario von einer ungefähr halbierten Reduzierung der Belegungsdichte auszugehen. Damit entstünde ein Wohnbauflächenbedarf von ca. **18,5 ha** (Szenario B).

## 2.2.7 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf

Am Hauptort Seubersdorf entstanden zuletzt am südlichen Ortsrand von Seubersdorf, in Batzhäusern sowie in Dasswang Wohngebiete. Auch wenn die bei der Gemeindeverwaltung dokumentierte Nachfrage das Angebot weiterhin überschreitet, ist zu mindestens nicht von einem sehr unausgeglichene Wohnungsmarkt auszugehen.

Dennoch besteht derzeit im Verflechtungsbereich (nicht nur im Gemeindegebiet Seubersdorf) ein erheblicher Nachfrageüberschuss an Wohnbauflächen. Die Bevölkerungszuwanderung in den Verdichtungsräumen Neumarkt und Regensburg führt in Verbindung mit dem zunehmend für die Gemeinden schwierigeren Erwerb von Flächen für die Baulandbereitstellung seit mehreren Jahren zu einem erheblichen Defizit im Angebot von Wohnbauparzellen.

Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des § 1 BauGB „sobald und soweit erforderlich“ aufzustellen. Dabei sind als Planungsleitlinie insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das seit Jahren im Gemeindegebiet unzureichende Angebot an Wohnbauflächen gegenüber der bestehenden Nachfrage dürfte einerseits aufgrund eines nicht vollständig unausgeglichenen Wohnungsmarktes nicht zu zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf führen, andererseits erscheint die Orientierung bei der zukünftigen Entwicklung mindestens an den durchschnittlichen Prognosezahlen der jeweiligen Szenarien bis zum maximalen Prognosewert als noch bedarfsgerecht.

### 2.2.8 Sanierungsbedarf und nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt

Eine vollständige Erhebung von Gebäudeleerständen sowie von Sanierungsfällen für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung liegt nicht vor.

Derzeit ist der Zugriff auf den Leerstand im Privateigentum schwierig. Es besteht eine sehr geringe Abgabebereitschaft, zudem ist die Sanierung alter Bausubstanz mit kaum kalkulierbaren Kostenrisiken verbunden und wird somit bei weiten Kreisen der wohnungssuchenden Bevölkerung wenig berücksichtigt.

Um das allgemeine politische Ziel, flächensparendes Bauen zu erreichen, werden zukünftig verstärkte Anstrengungen zur Wiedernutzbarmachung von Sanierungsfällen und Leerständen erforderlich sein. Derzeit sind auf örtlicher Ebene kaum geeignete Instrumente erkennbar.

Im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes wird somit auch nur von einem geringen Anteil der Wiedernutzbarmachung dieser Potenziale auszugehen sein.

### 2.2.9 Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs

	<b>Szenario 1</b>	<b>Szenario 2</b>	<b>Szenario 3</b>
Bevölkerungsentwicklung	15,4 ha	6 – 7 ha	12,5 ha
Haushaltsstrukturveränderung	18,5 - 37 ha	18,5 - 37 ha	18,5 - 37 ha
<b>Summe</b>	<b>33,9 – 52,4 ha</b>	<b>24,5 - 44 ha</b>	<b>31 – 49,5 ha</b>

Im Ergebnis liegen die Prognosewerte zwischen 24,5 ha und 49,5 ha Wohnbauflächenbedarf.

### 2.2.10 Baulücken zur Innenentwicklung

Für das Gemeindegebiet Seubersdorf besteht aktuell noch kein digitales Baulückenkataster oder eine Aufstellung der bestehenden Bauflächenpotentiale. Die vorhandenen, über das gesamte Gemeindegebiet verteilten Baulücken befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum und existieren bereits seit vielen Jahren. Eine Analyse der bestehenden Baulücken im Jahr 2021 ergab ca. 160 Baulücken. Bei einer Durchschnittsgröße von ca. 750 m<sup>2</sup> besteht rechnerisch ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 12 ha.

In den letzten Jahren konnten seit Beginn der Flächennutzungsplanfortschreibung ca. 1/4 der ehemals ca. 220 Baulücken einer Bebauung zugeführt werden. Die Aktivierungsquote wird sich bei geringer werdender Anzahl von Baulücken verringern. Dennoch ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungszeitraums von einer weiteren Aktivierung mindestens 1/3 der verbleibenden Baulücken auszugehen ist.

Somit bestehend ein realistisches Nachverdichtungspotenzial von ca. 4 ha.

Stellt man nun den berechneten Bauflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Spanne Bedarf	24,5 – 49,5 ha
Abzüglich	
Realisierbares Bauflächenpotential	- 4 ha
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>20,5 – 45,5 ha</b>

**Für die Wohnbauflächenentwicklung verbleibt demnach in den kommenden 15 Jahren ein rechnerisch prognostizierter Bedarf in einer Spanne von ca. 20,5 bis 45,5 ha Wohnbauflächen.**

### 2.2.11 Städtebauliche Konzeption Wohnbauflächen

Der Vorentwurf des sich in Neuauftellung befindlichen Flächennutzungsplanes stellt 30,7 ha Wohnbauflächen dar. Addiert man ca. 50 % der Mischbauflächen (50 % Gewerbe und Landwirtschaft, 50 % Wohnen) dazu, besteht ein Wohnbauflächenpotential von knapp **38,7 ha**.

Stellt man die im Vorentwurf in der Flächennutzungsplanfortschreibung enthaltenen Entwicklungspotentiale dem ermittelten Wohnbaulandbedarf gegenüber, zeigt sich folgendes:

**Entwicklungsflächen Wohnen: ca. 38,7 ha**  **Baulandbedarf Wohnen: gut 20,5 – 45,5 ha**

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die dargestellten Entwicklungsflächen zum derzeitigen Verfahrensstand im oberen Bereich des ermittelten Bedarf liegen.

Zu berücksichtigen ist für die weitere Abwägung im Planaufstellungsverfahren, dass nach derzeitiger Erfahrung der Grunderwerb für eine Realisierung der dargestellten Wohnbaupotentiale äußerst schwierig ist. Auch im zurückliegenden Zeitraum seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes konnten nicht alle dargestellten Bauflächen realisiert werden. Somit ist davon auszugehen, dass die nunmehr konzeptionell verfolgten Flächen in den kommenden 15 Jahren nur zum Teil einer Bebauung zugeführt werden können.

Eine weitere Unsicherheit hinsichtlich der Bedarfsprognose besteht aufgrund der in den vergangenen Jahren sich stark verändernden Rahmenbedingungen. Über viele Jahre verursachte eine ungewöhnlich lange Niedrigzinsphase einen starken Nachfrageanstieg. Durch unvorhersehbare Krisensituationen wie die Corona-Pandemie sowie den in Osteuropa stattfindendem Krieg mit der verbundenen Energie- und Wirtschaftskrise wurden erhebliche Nachfrageverschiebungen ausgelöst. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht erkennbar, ob es sich über kurzfristige Schwankungen oder längerfristige Entwicklungen innerhalb des Planungszeitraums handelt.

Im weiteren Verfahren wird die Gemeinde Seubersdorf somit eine aktuelle Bewertung zur Erforderlichkeit der Wohnbauflächenentwicklung vornehmen.

Mit ca. 22,5 ha dargestelltem Wohnbauflächenpotential am Hauptort im Rahmen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes wird gut die Hälfte am Hauptort konzentriert. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Funktion des Hauptorts als Versorgungszentrum mit den

notwendigen Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern und besser auszulasten. Aufgrund der Vielzahl der einzelnen Ortsteile sowie des großen Gemeindegebietes ist es auch erforderlich, in den umliegenden, kleineren Ortsteilen Entwicklungsflächen vorzusehen.

### 1.1.1 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für den Hauptort Seubersdorf

§ 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB verlangt nicht die Bezugsgröße des gesamten Gemeindegebietes bei der Darlegung alternativer Innenentwicklungspotentiale. Es ist sachgerecht, den Bedarfsnachweis und die Darlegung fehlender Innenentwicklungspotentiale nur auf den Planungsort zu beziehen.

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des Planungsortes Seubersdorf an der Gesamtbevölkerung auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Dabei ergibt sich folgende Übersicht:

	<b>Einwohnerzahl (Stand 31.12.2024)</b>	<b>Anteil an Gesamt- bevölkerung</b>	<b>Anteil an berechneten Wohnbauflächen- bedarf</b>
Gesamtgemeinde	5.423	100 %	ca. 20,5 – 45,5 ha
Seubersdorf	1.807	33,3 %	ca. 6,8 – 15,2 ha

Quelle: Gemeinde Seubersdorf, eigene Berechnung

Bei Annahme eines Planungszeitraumes von 15 Jahren für einen Flächennutzungsplanes und von 5 – 7,5 Jahren für einen Bebauungsplan ergibt sich damit für Seubersdorf ein Bedarf von ca. **2,3 – ca. 7,6 ha** Bauflächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan mit 7 neu entstehenden Parzellen und einem Flächenumfang an Wohnbauflächen von ca. 0,35 ha liegt weit unterhalb des berechneten Bedarfes.

Es besteht trotz steigender Zinsen und Preiserhöhungen immer noch eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Seubersdorf und insbesondere im Hauptort Seubersdorf die in verkehrsgünstiger Lage zum Oberzentrum Neumarkt liegt.

Die Gemeinde sieht den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für bedarfsgerecht an.

## 2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die Gemeinde Seubersdorf ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Im Gemeindegebiet Seubersdorf sind mehrere Flächen als Allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellt, die bisher noch nicht bebaut wurden und zum Verkauf stehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befasst sich die Gemeinde Seubersdorf intensiv mit den möglichen Standortalternativen und der Frage, ob Innenentwicklungsflächen für das Vorhaben zur Verfügung stünden.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist und vertraglicher Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabenplans.

Eine Umwidmung der bisher als landwirtschaftlich genutzten Fläche, die derzeit ungenutzt brach liegt, ist unvermeidbar.

## 2.4 Planungsalternativen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich anderen Lösungen zur vorgelegten Planung. Es ist ein flächensparendes Konzept mit einem verdichteten Konzept zur Wohnbebauung vorgesehen.

## 3 Ziele der Raumordnung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

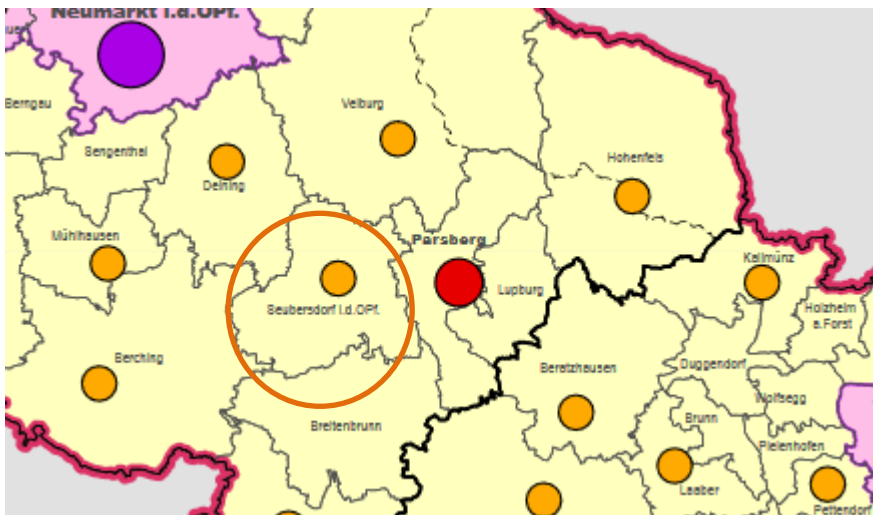
Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet.

### 3.2 Regionalplan

Seubersdorf wird im Regionalplan der Region 11 Regensburg (Stand 2013) als Grundzentrum (orange) eingestuft. Damit übernimmt die Gemeinde Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

Das nächste Mittelzentrum ist Parsberg (in ca. 4 km Entfernung), das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt i.d. Opf. (in ca. 20 km Entfernung).



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Das Anbindungsgebot ist beachtet. Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

## 4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit 3 Teilflächen geplant. Im Bereich WA1 sind Einzelhäuser und kleine Hausgruppen erlaubt. Im Bereich WA2 dürfen Doppelhäuser und Hausgruppen, innerhalb WA3 nur Doppelhäuser errichtet werden. Zusätzlich wurde ein kleiner Bereich für die Wärmeversorgung (KWK) vorgesehen.

Bedingt durch die Lage und Größe und die umgebenden baulichen Strukturen werden fast alle ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Frequenzbringer, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen bzw. Geruchsmissionen zu vermeiden. Ebenfalls wurden aufgrund der Nähe zu Bahn und Staatsstraße detaillierten Regelungen zum Lärmschutz getroffen.

Der Orientierungswert der Grundflächenzahl wie in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet genannt, wird von 0,4 auf 0,45 erhöht um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan lässt Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen in verschiedenen Teilflächen mit offener Bauweise zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und die Nachfrage vor Ort an.

Die *Baugrenzen* ermöglichen eine ausreichende Flexibilität zur Umsetzung und dauerhaften Nutzung des Planungsgebietes. Zu den an die Bauflächen angrenzenden bestehenden Grundstücken wird ein Mindestabstand von 3 Metern eingehalten. Im Inneren können sich durch die zulässigen Wandhöhen zwischen den Baukörpern geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ergeben. Um eine zusätzliche Verbauung außerhalb der Baugrenzen zu unterbinden, wurde das Flächenmaß für zulässige *Nebenanlagen* eingeschränkt.

Für die Hausgruppen und Doppelhäuser in WA 2 bzw. WA 3 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Um eine ausreichende Lärmabschirmung für die Wohnbebauung zu erzielen, ist in WA1, gegenüber der Staatsstraße, eine Mindestwandhöhe der vorgesehene Riegelbebauung von min. 12 Metern ab natürlichem Gelände (513 m ü NN) erforderlich. Dies wird erreicht durch Vorgabe der Gebäudekante (Baulinie) und der zwingend herzustellenden Anzahl von 4 Vollgeschossen mit Bezug auf Planstraße 1. Durch die für das Blockheizkraftwerkes (KWK) getroffene Mindesthöhenfestsetzung wird zudem die für den Lärmschutz notwendige Wandhöhe von 8 Metern ab natürlichem Gelände sichergestellt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen wird neben der Festsetzung einer Lärmschutzwand im Bereich des Heizkraftwerkes auch die zulässige Schalleistung für den dazugehörigen Kamin begrenzt und die Andienung der Anlage zeitlich und örtlich geregelt.

Voraussetzung für die *Nutzungsaufnahme* im allgemeinen Wohngebiet ist die vollständige und funktionsfähige Umsetzung aller festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen. Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt. Grundlegend ist dabei die Beachtung der Regelungen zum passiven Lärmschutz u.a. in Form von Lärmschutzfenster und der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen, um eine übermäßige Belastung durch die nördlich gelegene Staatsstraße, sowie der Bahnlinie vermeiden zu können.

Erschlossen werden die Bauparzellen von Nordosten über die Nürnberger Straße mit Anschluss an die Untere Lärchenstraße im Südwesten. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche *Verkehrsfläche* festgesetzt. Abgehend davon führen zusätzlich Anliegerwege als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* zu den Gebäuden.

Aufgrund der Hanglage wurden die *Höhen* der möglichen Erschließungsplanung in der Planzeichnung festgesetzt und davon abgeleitet entsprechende Festsetzungen zur *Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen/Carports* und *Geländegestaltung* getroffen um eine übermäßige Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu vermeiden und um ein angemessenes städtebauliches Bild zu erreichen.

Dabei ist das Gelände entlang der umliegenden Grundstücke auf deren Bestandhöhe anzugleichen. Neben der Regelung zu Stützmauern und auszubildenden Anschlüssen im Übergangsbereich von Zufahrten, wurden weiterhin variable *Geländeanpassungen* innerhalb des Baugebiets ermöglicht.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Satteldach und Pultdach dargestellt. Die Zulässigkeit der Dachformen im Rahmen des Bebauungsplanes wurde weiter gefächert, um für die Umsetzung gestalterische Spielräume zu ermöglichen und dennoch die wesentlichen städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Gebäudegestalterische Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften übernehmen bezüglich der Dachneigung und Dacheindeckung weitestgehend die des derzeitigen Siedlungsumfeldes. Maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen wurden in Abhängigkeit zur jeweiligen Dachform und zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Mit Verweis auf die möglichen Freistellungen durch die aktualisierte BayBO sowie auf die Ausführungen zur Gebäudegestaltung im Vorhabenplan und dazugehörigen Durchführungsvertrag wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewusst auf Festsetzungen zu Dachgauben und Anbauten verzichtet.

Ebenfalls werden entlang der Erschließungsstraße ortsbildtypisch nur transparente Einfriedungen nur aus Holz- und Metall (keine Mauern) erlaubt. An sonstigen Grundstücksseiten können auch Sicht- oder Lärmschutzzäunungen errichtet werden. Auch ein Verzicht auf eine Einzäunung wird ermöglicht.

~~Die Anzahl an Stellplätzen bemisst sich für Einfamilien-, Doppelhäusern nach Wohneinheit, für Mehrfamilienhäusern nach der Wohnungsgröße.~~

Als statischer Verweis bemisst sich die Anzahl an vorzuhaltenden Stellplätzen gemäß der am 01.12.2025 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Seubersdorf. Von der Stellplatzsatzung abweichend kann im Bereich der geplanten Wohnbauflächen der Stauraum vor Garagen bei ausreichender Größe als Stellplatz angerechnet werden.

Um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen sind Stellplätze und privaten Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen zu befestigt werden. Zufahrten müssen so angelegt werden, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßen fließt.

Zur Eingrünung sehen die *grünordnerischen Festsetzungen* pro Grundstück die Pflanzung mindestens eines Laubbaumes oder alternativ fünf Sträucher unter Ausschluss fremdländische Nadelgehölze vor. Schottergärten sollen grundsätzlich bis auf die Traufstreifen um die Gebäude unterbunden werden.

Mit Rücksicht auf die Wohnnutzung und die Lage am Ortsrand sind Werbeanlagen nur örtlich begrenzt und gestalterisch zurückhaltend zugelassen.

## 5 Wesentliche Auswirkungen

### 5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

#### Verkehr

Die Planungsfläche des allgemeinen Wohngebietes wird durch eine Erschließungsstraße im Nordosten an die Staatsstraße (Nürnberger Straße) angeschlossen und im Südwesten an die Untere Lärchenstraße.

Die inneren Erschließungsstraßen werden als Anliegerwege ausgebildet, über welche die geplanten Grundstücke im Bereich WA1 und WA2 direkt angeschlossen werden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Eine Rad- und fußläufige Verbindung zum Siedlungskern ist durch den bestehenden Radweg entlang der Nürnberger Straße gegeben.

#### Wasserver- und -entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die gemeindliche Versorgung gesichert.

Die Löschwasserversorgung kann grundsätzlich bei entsprechender Dimensionierung sichergestellt werden. Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 können somit erfüllt werden.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

#### Telekommunikationsleitungen

Für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen sind in den Straßen geeignete und ausreichende Trassen zu berücksichtigen.

#### Entwässerung

Nach Gutachten (in Anlage) ist eine Versickerung von Regenwasser im Geltungsbereich nicht möglich.

~~Im Planungsgebiet wird für Schmutz- und Regenwasser ein Mischwasserkanal hergestellt. Nach Entwässerungsplaner ist im Plangebiet aufgrund der geringen Breite der Erschließungsstraßen nicht möglich 2 verschiedene Kanäle unterzubringen, deswegen wird nur ein Mischwasserkanal geplant. Seinen Aussagen nach ist auch keine Erneuerung des Mischwasserkanals in einen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanal in der Nürnberger Straße auf lange Sicht absehbar.~~

Das Regenwasser darf nach Angaben der Gemeinde nur gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die genaue zulässige Einleitungsmenge und die dafür erforderlichen technischen Maßnahmen werden mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt.

~~Dahingehend wird die Entsorgung des Abwassers im Planungsgebiet über ein Trennsystem erfolgen. Zum Schutz vor einer Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals, insb. der Einleitungsstelle werden Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser (Stauraumkanal in Planstraße 1) vorgesehen. Die Zusammenführung von gedrosselt abgeführten Niederschlagswasser und im Wohngebiet anfallenden, sonstigen Schmutzwasser erfolgt im Bereich der Nürnberger Straße in den dort bestehenden Mischwasserkanal mit Anschluss an die Kläranlage in Eichhofen. Eine Erneuerung des Mischwasserkanals in einen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanal in der Nürnberger Straße ist derzeit nicht absehbar.~~

### Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Seubersdorf ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung ausreichend vorbereitet.

Die notwendige Löschwasserversorgung kann nach den Erfordernissen ausgebaut werden, der Druck ist ausreichend.

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz ist im Rahmen der Beteiligungen des Bebauungsplanes in den nachfolgenden Planungsschritten vorgesehen.

### Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Neumarkt i.d. OPf. sichergestellt.

## **5.2 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung**

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Festsetzung von CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## **5.3 Immissionsschutz**

Die Bahnlinie Regensburg-Nürnberg liegt in 50 m Luftlinie nordöstlich der Planungsfläche.

Die St 2660 (ehemalige Bundesstraße 8) liegt im Osten in einer Entfernung von ca. 8 m Abstand.

Durch die Nähe der beiden überörtlichen Verkehrsflächen war eine Bewertung der Lärmauswirkungen notwendig.

Durch das Büro GEO.VER.S.UM (in Anlage E) wurde eine schalltechnische Untersuchung zu **Verkehrslärm und Gewerbelärm** durchgeführt.

Das Schallgutachten bewertet die Auswirkungen des **Straßenverkehrslärms** auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dazu wurden das Straßenverkehrsaufkommen der St2660, sowie der **Schienenverkehrslärm** der Bahnlinie ermittelt.

Das Gutachten beschreibt dazu, dass die Berechnungen aufzeigen, dass im gesamten Plangebiet großflächig die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. In der Nacht wird auch der gesundheitsschädigende Wert von 60 dB(A) an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Planungsgebiet aufgrund der Lage und Topographie, sowie der Mehrstöckigkeit der Gebäude nicht möglich.

Damit müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von z.B. Schallschutzfenstern in die Baukörper eingebaut werden.

Bzgl. **Gewerbelärm** führt das Gutachten aus, dass durch das östliche gelegene Gewerbegebiet Lärm auf das Plangebiet einwirken kann. Nach Berechnungsergebnissen können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts im Plangebiet eingehalten werden.

Da die Lärmwerte Gewerbe deutlich unter den einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm liegen, fallen die Gewerbelärmemissionen für das Plangebiet nicht weiter in Gewicht.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend der Vorgaben des Gutachtens verschiedene Maßnahmen festgesetzt, wie die Festsetzung von Ausrichtung von Räumen und von technischen Anforderungen wie z.B. Einbau von sog. Hamburger Fenstern. Ebenso wurden für das geplante BHKW Festsetzungen getroffen um Lärmemissionen von Betrieb des Heizkraftwerkes auf die Wohnbebauung zu minimieren.

#### **5.4 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Datenbank des BayernViewerPlus liegen innerhalb des Planungsbereiches selbst keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf Art. 8.1 und 8.2 Denkmalschutzgesetz wird an dieser Stelle verwiesen.

#### **5.5 Bodenordnerische Maßnahmen**

Es sind derzeit keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

#### **5.6 Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes nach Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Umweltbericht ist unter Kapitel 6 gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird bei Bedarf im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse erlangt werden.

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Zur Erhebung der Ausgangssituation für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgte eine Biototypen- und Nutzungsartenkartierung. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Bodenuntersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Weitergehende, gesonderte Gutachten sind derzeit nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Lage im Anschluss an Ortsflächen nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen die Flächen des Geltungsbereiches außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen bleiben aufrecht erhalten.

## 5.7 Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete, kartierte Biotope

Nach BayernAtlasPlus befinden sich in einem Umkreis von mind. 2,7 km um den Planungsbereich keine Landschaftsschutz-, FFH- und EU- Vogelschutz-Gebiete.

Auf der Planungsfläche befinden sich keine kartierten Biotope.

## 5.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Eine Auswertung der ASK-Daten ergab, dass im Jahr 1997 in einer Entfernung von ca. 1150 m östlich der Planungsfläche in der Waldfläche ein Vorkommen der Waldschnepfe bestand. Durch die Entfernung und, da kein Eingriff in ein mögliches Habitat der Waldschnepfe stattfindet, kann nicht von einer Gefährdung der Population ausgegangen werden. Weitere Daten über die Avifauna liegen nach ASK im Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind besonders bodenbrütende/feldgebundene Arten (wie Schafstelze, Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn) betroffen. Da die Fläche aber recht kleinteilig im Umgriff von bestehender Bebauung, sowie der Bahnlinie und der Staatsstraße liegt ist nicht von einem Vorkommen auszugehen.

Westlich des Geltungsbereiches sind potentiell günstigere Habitate für die genannten Arten vorhanden.

### HINWEIS:

*Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.*

*Genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Empfehlung einzustufen. Eine Festsetzung der Maßnahmen wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.*

## 6 Grünordnungsplanung

### 6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, bestehende Grünstrukturen zu integrieren und sowie eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes gewährleisten diese Festsetzungen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

### 6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

#### 6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Planungsflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 i.V.m. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Kapitel 3.3.1) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche mit Wechselbewuchs	Gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringere natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering-
Wasser	Hoher Grundwasserflurabstand	mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage, Vorbelastung durch Staatsstraße und Bahnlinie geringe Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	Gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage, Hanglage, Fernwirkung wenig ausgeprägt, landwirtschaftlich geprägt, Vorbelastung durch den Baubestand, Straßen und Bahnlinie im Umfeld	Gering - mittel
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

#### 6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 werden die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen gem. der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannten Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen.

Im vorliegenden Fall ist dies nur für das Schutzgut Boden und Fläche erforderlich.

Weitere Bewertungen sind nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen überwiegend um reine Ackerflächen handelt und keine besonderen Strukturen betroffen sind.

Die Ermittlung<sup>1</sup> erfolgt über die Multiplikation der Wertepunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m<sup>2</sup>) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen. Im vorliegenden Fall sind eine Vielzahl von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Ermittlung der Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich herangezogen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind berücksichtigt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Eingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Kein Eingriff in Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Minimierung tiergruppenschädigender Anlagen, z.B. Sockelmauern nur bis 5 cm Höhe zulässig. (für Kleintiere wie Igel ohne Probleme überwindbar)
- verdichtete Bauweise zulässig
- Festsetzung von einer effizienten Verkehrserschließung
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdbebewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor:

- Festsetzung von Mindestbegrünung mit Gehölzen von privaten Grünflächen (Festsetzung Ziff. 1.10.2 - 4)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung Ziff. 1.10.1)
- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächen-nutzungsplan- sowie Landschaftsebene

**Es werden für jede Maßnahme 5% für den Abschlag des Planungsfaktors vorgesehen. Damit ergibt sich der max. mögliche Abschlag von 15 % bei drei Maßnahmen.**

Da die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt wird, erfolgen keine Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge mehr in Boden und im gesamten erfolgt für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch keine wesentliche Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Ackerfläche.

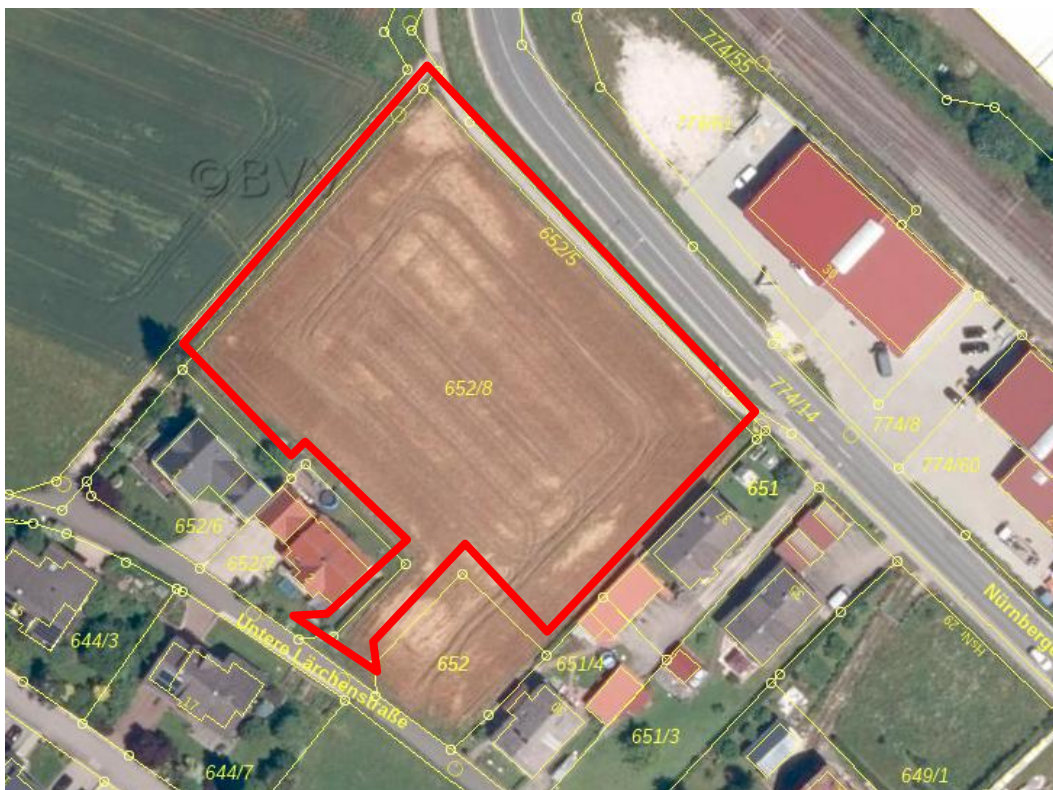
---

<sup>1</sup> Methodik zur Eingriffsregelung, Seite 14f, Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit zum Bau von Stützmauern zwischen den Grundstücken, was eine Durchgängigkeit der Baugrundstücke für verschiedene Tiergruppen behindern kann.

Allerdings ist nicht zu erwarten, dass Stützmauern auf allen Grundstücken errichtet werden. Diese können zudem auch als Trockenmauern ausgebildet werden, was wiederum Lebensraum für verschiedene Tierarten bieten kann.

So erfolgt aufgrund der künftigen Nutzung als Wohngebiet keine wesentliche Verschlechterung zur bisherigen Nutzung als Ackerfläche. Trotz der Zulässigkeit von Stützmauern, welche die Durchlässigkeit für Kleintiere behindert, wird für diese Tiere erstmals Lebensraum im Planungsgebiet geschaffen.



Rote Umrandung: Eingriffsfläche (=Geltungsbereich) Acker

<b>Ausgangszustand (Bedeutung für Schutzgüter/Naturhaushalt)</b>	<b>Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)</b>	<b>Eingriffsflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor*****</b>	<b>Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen Verringerung um bis zu minus 20%)</b>	<b>Ausgleichsbedarf in Wertpunkten WP</b>
Ackerfläche (A11)	2**	4.981***	0,45*	15%	4.483 (-15%, 672 WP) = 3.811
			Summe		<b>3.811 WP</b>

\*\*\*\*\* Orientierung an festgesetzte Grundflächenzahl Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Seite 15f

\*\*\* Eingriffsflächen

\*\* Bewertung des Ausgangszustandes nach Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 Seite 15, i.V.m. Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Aug. 2018

\* festgesetzte Grundflächenzahl

### 6.2.3 Ausgleichsfläche auf Ökokonto

Der notwendige Ausgleich wird durch das Ökokonto „Ökokonto Alexander Mann“ im gleichen Naturraum erbracht und im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vertraglich gesichert.

Die aufzuwertende Fläche wurde einem Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit Einstufung eines Wertpunktes zugeordnet, ebenso wird die Ausgleichsmaßnahme (Prognosezustand, Ziel) zugeordnet. Der Prognosezustand wird mit dem Ausgangszustand subtrahiert um einen Aufwertungswert zu erhalten. Dieser Aufwertungswert wird mit der Größe der Ausgleichsfläche multipliziert, um den Ausgleichsflächenumfang zu ermitteln.

Die Ermittlung erfolgt nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von Dezember 2021.

Die Fläche ist bereits umgesetzt. Der flächenmäßige Ausgleich wurde auf Basis der Vorgaben des Leitfadens berechnet. Unten dargestellt wird nachrichtlich die Berechnung nach Ökokonto. Der Bewertungsvorschlag für das Ökokonto liegt dem Bebauungsplan in Anlage E bei.

Ausgleichsfläche	Flächenumfang in m <sup>2</sup>	Ausgangszustand der der Ausgleichsfläche ** Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)	Prognosezustand *** (umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen) Biotop- und Nutzungstypen (BNT)- Einstufung in Wertpunkte (WP)	Aufwertung in WP	Ausgleichsumfang in WP
Flur 1472 und 1288, Gemarkung Rieden, Gemeinde Altdorf (Teilfläche)	545	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation 2 WP **	L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung 12 WP -3 WP Timelag = 9 WP	7	3.815
					<b>3.815</b>

\*\* Bewertung des Ausgangszustandes nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Feb. 2014

\*\*\* nach 25 Jahren Entwicklungszeit, sollte die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme über 25 Jahre wird ein sogenannter Timelag veranschlagt; hier 3 WP Abschlag, da Entwicklungsdauer über 80 Jahre

Der in Wertpunkte ermittelte Ausgleichsumfang wird schließlich mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf verglichen und gegenübergestellt.

Der **Ausgleichsbedarf von 3.811 WP** kann durch den ermittelten **Ausgleichsumfang** auf den Ökokontoflächen mit **3.815 WP** beglichen werden.

## **7 UMWELTBERICHT – ANLAGE**

### **7.1 Einleitung**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB, als Scoping nach UVPG<sup>2</sup>, werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Planungsfläche aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet.

### **7.2 Inhalt und Ziele**

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 0,5 ha festzusetzen um den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu decken.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

#### **7.2.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und

---

<sup>2</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes –WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die genannten Ziele werden im Bebauungsplan durch konkrete Festsetzungen zu Grünordnung, Festsetzungen der Höhenlage und Gestaltung der Hauptgebäude, Festsetzung einer Ausgleichfläche, Vorgaben zur Entwässerung gesichert.

### **7.2.2 Ziele des Landschaftsplans**

Ein Landschaftsplan liegt derzeit nur im Entwurf vor. Auf der vorliegenden Planungsfläche sind keine landschaftsplanerischen Darstellungen vorgesehen. Im Entwurf war die Ausgleichsfläche der bisherigen Satzung dargestellt, welche aufgehoben wurde. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird deswegen die bisher dargestellte Ausgleichfläche nicht weiterverfolgt.

### **7.2.3 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser derzeit nicht bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

### **7.2.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes**

Im näheren und weiteren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope.

Das ABSP des Landkreises Neumarkt i.d. Opf (Stand 1995) stellt für den Geltungsbereich direkt keine konkreten Ziele und Maßnahmen dar.

### **7.2.5 Regionalplanung und Landesplanung**

Nach **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) Bayern (Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Seubersdorf im allgemeinen ländlichen Raum.

Der **Regionalplan** der Region 11- Regensburg ordnet Seubersdorf als Grundzentrum ein, der sich im allgemeinen ländlichen Raum befindet.

Der Geltungsbereich liegt mind. 2 km von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten entfernt.

Regionale Grünzüge oder weitere Darstellungen/Maßnahmen seitens des Regionalplanes sind nicht betroffen.

## **7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **7.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Benachbart bestehen wohnbaulich und gewerbeartig genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden innerörtlichen, verkehrsberuhigten Straßen bisher nur in sehr geringem Umfang.

Die Entfernung zur St 2660 beträgt minimal 6 m. Die Entfernung zur Bahnlinie Regensburg-Nürnberg beträgt ca. 50 m. Ein schalltechnisches Gutachten wurde für die Lärmbelastungen durch die Verkehrswege erstellt.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Eine weitere Emissionsquelle ist das hinter der Bahnlinie liegende Gewerbegebiet. Ein Schallschutzgutachten wurde für das Planungsgebiet erarbeitet, eine Beeinträchtigung besteht demnach derzeit nicht.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der westlich angrenzende Flurweg, sowie der nördlich direkt anschließende Geh- und Radweg wird von der ansässigen Bevölkerung als Spazier- und Wanderweg genutzt. Der Planungsbereich selbst hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende.

### **7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die Fläche des Geltungsbereichs wird als intensive Ackerfläche genutzt und ist somit unversiegelt. In den Randzonen bestehen private Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und Ausprägungen. Westlich befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen.

Gehölzfläche, welche nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Es erfolgte eine Auswertung der bekannten Daten aus der Artenschutzkartierung.

Eine gesonderte Artenerhebung wurde nicht durchgeführt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind aufgrund der überwiegenden Nutzung als Acker nicht zu prognostizieren. Detaillierte Angaben sind in Kapitel 4.8 dargelegt.

### **7.3.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs. Aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung (gegenwärtig Acker) ist davon auszugehen, dass der Boden größtenteils strukturarm ist.

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Natürlich liegt Alblehm (Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren öolischen Komponenten) vor.

Belange der Rohstoffgeologie sind nicht betroffen.

### **7.3.4 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer.

Es ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserabstand auszugehen.

Das Oberflächenwasser fließt im Wesentlichen breitflächig ab. Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in etwa 50 m nordwestlicher Richtung. Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich (BayernAtlasPlus- Wasserschutzgebiet, Wassersensibler Bereich).

### **7.3.5 Schutzgut Klima/Luft**

Grundsätzlich handelt sich aufgrund der Ortsrandlage um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Vorbelastungen bestehen durch einen Wirkraum mit stark befahrenen Verkehrswegen (Bahnlinie und St 2660).

Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor (Kaltluft-, Frischluft-sammelgebiet, Luftaustauschbahn).

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Planverfasser nicht vor. Im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

### **7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Der Planungsraum ist als bisher ländlich einzustufen. Die Fläche liegt im direkten Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet. Im Westen schließt landwirtschaftliche Flur an, im Norden die St2660 mit dahinterliegender Bahnlinie und Gewerbegebiet. Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt.

Als Vorbelastung sind einzustufen:

- die St 2660 und Bahnlinie  
Gewerbegebiet
- die Windkraftanlagen im weiteren Umfeld

Für die Planungsfläche besteht aufgrund der vorhandenen Gebäude/Siedlungsflächen nur geringe Fernwirkung, von Richtung Nordwesten ist die Fläche einsehbar.

### **7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß Online-Datenbank des BayernViewerPlus liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Bodendenkmäler vor.

Besonders landschaftsprägende Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

### **7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

## 7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehendem Kartenmaterial.

Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

#### Lärm:

Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen.

Auf das Baugebiet können durch die bestehende Staatsstraße 2660 und die Bahnlinie Lärmeinwirkungen entstehen. Im Nahbereich sind auch Gerüche, Stäube und Dämpfe durch das Kraftwerk und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Eine schallschutztechnische Untersuchung wurde erarbeitet. Durch die nördlich gelegene Staatsstraße und die Bahnlinie wirkene hohe Lärmwerte auf das Plangebiet einwirken, deswegen sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet notwendig. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan für passive Maßnahmen eingearbeitet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind u.a. aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

Das Schallgutachten bewertet die Auswirkungen des **Straßenverkehrslärms** auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dazu wurden das Straßenverkehrsaufkommen der St2660, sowie der **Schienenverkehrslärm** der Bahnlinie ermittelt.

Das Gutachten beschreibt dazu, dass die Berechnungen aufzeigen, dass im gesamten Plangebiet großflächig die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. In der Nacht wird auch der gesundheitsschädigende Wert von 60 dB(A) an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Planungsgebiet aufgrund der Lage und Topographie, sowie der Mehrstöckigkeit der Gebäude nicht möglich.

Damit müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von z.B. Schallschutzfenstern in die Baukörper eingebaut werden.

Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, da es sich um ein zukünftiges Wohngebiet handelt, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

#### Erholung:

Auf den Flächen selbst besteht keine wesentliche Bedeutung für Erholungsnutzung aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten.

#### **7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Es ist ein Verlust bisher landwirtschaftlicher Flächen anzunehmen. Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen Ackerflächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe können im Bereich der beanspruchten Flächen als vertretbar eingestuft werden, da diese nur eine geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben.

Artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft. Gesonderte Gutachten sind dafür nicht vorgesehen.

Nicht auszuschließen sind potentielle Störungen der Fauna sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund zahlreicher Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsgebietes ist aber von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen bzw. können für den Artenschutz festgesetzt werden.

#### **7.4.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Wohngebietes. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten sind nicht vorhanden.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Bauvorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

#### **7.4.4 Schutzgut Wasser**

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen kann eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Das anfallende Oberflächenwasser kann nach Gutachten (in Anlage) nicht auf den privaten Grundstücken ortsnah versickert werden und wird im Planungsgebiet in einem Regenwasserkanal abgeführt. In Bezug auf das Einzugsgebiet der Oberflächenwasser kann von einem geringen Verlust der Einzugsgebietsfläche ausgegangen werden und ist daher tolerierbar.

Direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen, z.B. zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze, Niederschlagswasserversickerung sowie der zulässigen Nutzung, auf Ebene des Bebauungsplanes minimiert werden.

Des Weiteren ist bei der zukünftigen Nutzung von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.

#### **7.4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen vorrangig zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die gut durchlüftete Ortsrandlage als nicht erheblich zu erwarten. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden.

#### **7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Windkraftanlagen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und noch freien Ortsrandes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen mehr oder weniger verändert. Es sind Festsetzungen zur Bepflanzung vorgegeben. Es wird ein neuer Siedlungsrand am nördlichen Ortsrand von Seubersdorf entstehen.

Ästhetische Verluste können durch Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. zu Dachformen, Gebäuhöhen, Eingrünungen und Pflanzpflichten, vermieden werden.

Eine deutliche Veränderung der bestehenden Ortsrandsituation insbesondere hinsichtlich der Wohnbebauung ist zu erwarten.

#### **7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich Vorkommen von Kulturgütern nicht direkt zu erwarten.

#### **7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden. Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Vor allem die Wirkpfade Boden-Tiere/Pflanzen, Boden-Wasser, Mensch-Wasser und Mensch-Luft werden durch die geplante Nutzungsänderung nachhaltig beeinflusst.

Durch die künftigen Bebauungen/Versiegelungen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung gehen die generellen Nutz- und Schutzfunktionen des Schutzgutes Boden verloren.

Inwieweit die darunter liegenden Grundwasser- und Schichtenvorkommen beeinträchtigt werden bzw. auf das gesamte Grundwassersystem im Änderungsbereich durch die geplante Versiegelung wirkt, kann nicht abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch grundsätzlich von einer Verringerung der Grundwasserneubildung und deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Eine Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch wäre vor allem gegeben, wenn Schadstoffe oder Fremdeinträge in das obere Grundwasserstockwerk eindringen und diese Einträge zur Beeinträchtigung der ökologischen Stabilität oder der Nutzbarkeit der Vorfluter führen würden.

Erhebliche Auswirkungen sind generell bei Unfallereignissen denkbar, die Wahrscheinlichkeit ist jedoch eher gering. Es wird angenommen, dass die technischen Regeln und Vorschriften in im Änderungsbereich entsprechend geprüft und eingehalten werden, so dass keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser zu erwarten sind.

Eine geringe Wahrscheinlichkeit besteht für den Wirkpfad Luft-Mensch. Grundsätzlich sind bei dem allgemeinen Wohngebiet keine erheblich belästigenden Betriebe zulässig. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft auszugehen. Genehmigungspflichtige Betriebe nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) müssten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachweisen, dass die gesetzlichen Grenzwerte im Einwirkbereich durch die Anlagenemissionen nicht überschritten werden. Das maßgebliche Schutzgut für diese Grenzwerte ist jeweils „menschliche Gesundheit“, so dass bei Einhaltung der Grenzwerte eine Gesundheitsgefährdung über das bestehende Maß hinaus nicht anzunehmen ist. Nicht vollständig ausgeschlossen werden können Auswirkungen durch eher unwahrscheinliche Unfallereignisse und der Verlust an Frischluft.

Eine weitere funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

## **7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert.

Bei Realisierung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

## **7.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem allgemeinen Wohngebiet ist nicht von übermäßigen Emissionen auszugehen.

## **7.7 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Im gesetzlichen Rahmen ist die Erzeugung von Abfällen und Abwasser erlaubt, was entsprechend zu beseitigen ist. Es sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Netz möglich.

Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet, da eine Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

## **7.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien ist im Geltungsbereich zulässig.

## **7.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Im Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind für den Planungsbereich keine landschaftsplanerischen Darstellungen vorgesehen.

Bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Wegen möglicher Lärmeinwirkungen der Staatsstraße und der Bahnlinie wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen zur Minimierung im Bebauungsplan getroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

## **7.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **7.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **7.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Auf Bebauungsplanebene sind folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Eingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firshöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

### **7.11.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen im Durchführungsvertrag verbindlich zugeordnet.

## **7.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

## **7.13 Planungsalternativen**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich besseren Alternativen im Hinblick auf die Schutzgüter.

## 7.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Für das geplante allgemeine Wohngebiet ist bei Einhaltung von technischen Standards keine spezielle Anfälligkeit eines Gefahrenpotentials für die Umwelt im Falle eines Unfalls oder Katastrophe zu erwarten.

## 7.15 Zusätzliche Angaben

### 7.15.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet.

Die Umweltauswirkungen zu den einzelnen Schutzgütern wurden auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Weitere gesonderte Gutachten sind nicht vorgesehen.

### 7.15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Altlasten, Luftqualität/Geruch, exakter Bodenaufbau, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, aktuelle Kartierungen zu Artenvorkommen etc. liegen nicht vor.

### 7.15.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen ergeben sich grundsätzlich für alle Schutzgüter, besonders für Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft können durch die geplanten Versiegelungen und Bebauung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Seubersdorf sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sowie in Form einer fachlichen Begleitung.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Ausgleichsflächen und Qualitätskontrolle, Überwachung durch Fachbehörde
Fläche, Boden	erhebliche Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde

<b>Wasser</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde
<b>Klima/Luft</b>	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Qualitätskontrolle
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Qualitätskontrolle
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, Überwachung durch Fachbehörde

#### 7.15.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## 8 Zusammenfassung

Ein Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Seubersdorf einen Antrag auf Einleitung einer Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gestellt.

Um weiterhin insbesondere für ortsansässige Bürger Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist eine moderate Entwicklung neuer Bauparzellen notwendig. Ein berechneter und konkret bestehender Bedarf sowie eine dokumentierte Nachfrage liegen vor.

Hierbei sollen 0,35 ha Wohnbauflächen entwickelt werden.

Ergänzt werden die Bauflächen durch eine Versorgungsfläche, öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsbegleitgrün und Pflanzgebote.

Erschlossen ist die Änderungsfläche über einen Anschluss an die Staatsstraße im Nordosten und nach Südwesten an die Untere Lärchenstraße.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als Acker bewirtschaftet. Im Süden und Osten grenzen Wohngebiete an. Im Norden schließt sich landwirtschaftliche Flächen an. Östlich der Fläche befindet sich die Staatsstraße 2660, sowie eine Bahnlinie.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkung in das Plangebiet getroffen. In das Schutzgut Boden und Fläche sind erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelungen zu erwarten. Minimierungen der Auswirkungen sind durch Festsetzungen sichergestellt.

Im direkten Umfeld wird sich durch die zu erwartende Wohnbebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich im direkten Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 2. Quellen

- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dez. 2021
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerische Kompensationsverordnung** (Bay-KompV, von 2014
- **Bayerische Kompensationsverordnung** (BayKompV, von 2013)
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern**, 01.06.2023
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region 11 Regensburg**, August 2020
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Seubersdorf, Vorentwurf**
- **RISBY** „Rauminformationssystem Bayern“, Online-Viewer/Datenbank

## 3. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet Seubersdorf Nord-West in der Gemeinde Seubersdorf, Büro GEO.VER.S.UM, Cham mit Stand vom 27.06.2025
- Abstandsflächenplan, Planungsbüro Günter Aurbach
- Gutachten „Feststellung der Versickerungseignung des Bodens, Geowissenschaftliches Büro Dr. Stefan Bachmann, Vorra, Stand 12.12.2022
- Bewertungsvorschlag für Ökokonten gem. § 15 Abs. 3 BayKompV: „Ökokonto Alexander Mann“