

STADT HEIDECK



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
FÜR DAS

SONDERGEBIET „GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU (BETRIEB, BÜRO UND WOHNEN)“

IM ORTSTEIL SELINGSTADT

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 22.07.2025

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 08.10.2024 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Planungserfordernis, Ziel und Zweck Planung.....	5
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	5
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Projektbeschreibung.....	7
4	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.3	Nebenanlagen	9
4.4	Regenwassernutzung.....	9
4.5	Niederschlagswasserversickerung	9
4.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	10
4.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung	11
4.8	Flächennutzung	12
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.2	Entwässerung.....	12
5.3	Wasserversorgung	14
5.4	Stromversorgung.....	14
5.5	Telekommunikation	14
5.6	Abfallentsorgung	15
5.7	Durchführung des Vorhabens und der Erschließung	15
6	Immissionsschutz	15
7	Umweltbericht.....	17
7.1	Methodik.....	17
7.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	17
7.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
7.3.1	Schutzgut Geologie und Boden	19
7.3.2	Schutzgut Wasser	20
7.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	21
7.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23

7.3.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	29
7.3.6	Schutzgut Mensch	30
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	32
7.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	33
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)	33
7.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	33
7.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)	34
7.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	37
7.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
7.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
8	Aufstellungsvermerk	42

Anlagen

Anlage 1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Beate & Markus Römhild, Maxanlage 31, 91781 Weißenburg, **29. März 2025**

Anlage 2 **Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“, igi CONSULT GmbH, Oberdorfstraße 12, 91747 Westheim, 17.06.2025**

1 Einleitung

1.1 Planungserfordernis, Ziel und Zweck Planung

Die in Selingstadt ansässige Firma Garten- und Landschaftsbau Somann beabsichtigt zum Zwecke der Umsiedlung und Erweiterung einen neuen Betriebsstandort am südlichen Ortsrand zu erschließen. Der bestehende Standort im Innenbereich von Selingstadt bietet kein Potenzial mehr für eine langfristige Betriebsentwicklung.

Auf den neuen Betriebsflächen auf den Fl.-Nrn. 128/1 und 129/3 ist die Errichtung einer Maschinen- und Lagerhalle sowie von (teils überdachten) Lager- und Schüttgutflächen geplant. Darüber hinaus beabsichtigt der Inhaber des mittelständischen Betriebs auf dem Gelände die Errichtung eines Wohnhauses mit unmittelbar angeschlossenen Büroräumen sowie einen Außenbereich mit Ausstellungsflächen. Als architektonische Besonderheit sollen Wohnhaus, Büro und Ausstellungsflächen innerhalb eines Gewächshauses unter Glas errichtet werden.

Da sich das Planungsgebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ und der parallelen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heideck die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Bebauung und Nutzung geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Selingstadt der Stadt Heideck (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Süden von Selingstadt (TK 25, o. Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet zwei Teilflächen: Der Haupt-Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 128/, 129/1 (Teilfläche) und 168 (Teilfläche), der Geltungsbereich für die Ausgleichsmaßnahme A2 die Fl.-Nr. 129/3 (Teilfläche), alle Gemarkung Selingstadt, Stadt Heideck, Landkreis Roth. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,645 ha (ca. 0,606 ha + 0,039 ha). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch eine Ortsstraße, über welche der Planungsbereich erschlossen ist, und im Norden durch die bestehende Siedlungsfläche von Selingstadt begrenzt. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Das natürliche Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben; es fällt von ca. 468 ü. NN im Westen auf ca. 467 m ü. NN im Osten des Geltungsbereichs. Die durchschnittliche Geländeneigung liegt bei ca. 1 %. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am südöstlichen Rand wächst eine biotopkartierte Hecke.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Heideck am südlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Grundzentrum innerhalb der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

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

Die Stadt Heideck ist grundsätzlich um die vorrangige Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen bemüht. In Selingstadt stehen jedoch gegenwärtig keine geeigneten Potenziale für die geplante Betriebsentwicklung zur Verfügung. Zudem wären im Innenbereich Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbe und umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten, so dass das Vorhaben nur am Ortsrand realisiert werden kann.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck ist das Planungsgebiet im Ortsteil Selingstadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird gleichzeitig mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die 18. Änderung des FNPs der Stadt Heideck durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



Abbildung 2: Auszug aus dem bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heideck im Ortsteil Selingstadt (ohne Maßstab)

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs, im Süden von Selingstadt, liegen keine Schutzgebietsausweisungen.

Die Hecke entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Biotop Nr. 6832-0099 Teilfläche -007 „Hecken und Feldgehölze um Selingstadt“ erfasst. Eine weitere Teilfläche -009 des Biotops befindet an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 7 zu entnehmen.

3 Projektbeschreibung

Die Firma GaLaSo – Garten- und Landschaftsbau Somann ist derzeit ansässig in Selingstadt 40, 91180 Heideck. Hauptleistung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs ist die Gestaltung von Gärten und Außenbereichen im privaten, gewerblichen und öffentlichen Bereich.

Wie bereits erwähnt, stehen am bestehenden Betriebsstandort im Innenbereich von Selingstadt keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, so dass das Unternehmen zum Zwecke der Umsiedlung und Erweiterung einen neuen Standort am südlichen Ortsrand erschließen und entwickeln möchte.

Anhand der gemeinsam mit dem Vorhabenträger festgelegten Planungsziele wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ausgearbeitet. Die geplante Nutzung und Aufteilung der Betriebsflächen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans bzw. VEPs dargestellt.

Die Erschließung und Zufahrt erfolgt im Nordosten des geplanten Betriebsgeländes von einer bestehenden Ortsstraße. Im östlichen Teil des Sondergebiets ist die Errichtung einer Maschinen- und Lagerhalle zum Einstellen von (Bau-)Maschinen und Geräten sowie zur sonstigen Materiallagerung geplant. Für weitere Lager- und Schüttgutflächen ist im Norden des Geltungsbereichs ein Baufenster an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Hier sollen (zum Teil) überdachte Lagerflächen entstehen, wobei das entsprechende Bauwerk gleichsam als optische und lärmtechnische Abschirmung zum nördlich angrenzenden Anwesen dienen soll. Zwischen den baulichen Anlagen und südlich der Maschinenhalle sollen Fahr- und Erschließungsflächen entstehen.

Im westlichen Teil des Sondergebiets ist die Errichtung eines größeren Glashauses mit einer Länge von rund 43 m geplant. Innerhalb des Glashauses sollen ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber, eine überdachte Ausstellungsfläche mit Büro sowie weitere überdachte Freifläche für die private Nutzung entstehen.

Im Süden und Westen wird die Sondergebietsfläche von Grünflächen umrahmt. Diese dienen einerseits als private Garten- sowie als zusätzliche Ausstellungsflächen. Andererseits sind in den Grünflächen Mulden für die Regenwasserversickerung vorgesehen.

Im Norden und Süden des Geltungsbereichs sind Heckenpflanzungen zur Randeingrünung vorgesehen (vgl. hierzu auch Kapitel 4.7).

4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Nachfolgenden werden die verschiedenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (i. V. m. § 12 BauGB) im Einzelnen erläutert und begründet.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 1 ff. BauNVO)

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“.

Innerhalb des Sondergebiets ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit allen für dessen Betrieb und Nutzungszweck notwendigen Gebäuden und Räumen sowie Betriebs-, Anbau- und Lagerflächen zulässig. Dies sind insbesondere Gewächshäuser, Büroräume, Ausstellungsflächen, Maschinen- und Lagerhallen, Lager- und Schüttgutflächen und ähnliches.

Zulässig ist außerdem ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten.

In der Planzeichnung ist die vorwiegende Nutzung der Betriebsflächen und -gebäude angegeben. Abweichende Nutzungen aufgrund betrieblicher Erfordernisse sind zulässig, nicht jedoch vollständig unterschiedliche Nutzungen, die dem Nutzungs- und Vorhabenzweck gemäß der Projektbeschreibung in Kapitel 3 widersprechen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im Baufenster „Lager- und Schüttgutflächen“ wird die geschlossene Bauweise mit zulässiger Grenzbebauung festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird entsprechend der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 für Gewerbe- und Industriegebiete mit 0,2 H, mindestens 3 m, festgesetzt.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei Entwicklung des Betriebsgeländes auch im Hinblick auf künftige Anpassungen gewahrt bleiben.

4.4 Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in geeigneten Behältern zu sammeln und für die Garten- und Pflanzenbewässerung zu verwenden. Es ist ein Auffangvolumen von mindestens 1,5 m³ je 100 m² Dachfläche herzustellen.

Überschüssiges Regenwasser aus dem Behälterüberlauf ist vor Ort zu versickern (siehe Kapitel 4.5; vgl. hierzu auch Kapitel 5.2).

Mit den Festsetzungen zur Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von Regenwasser soll einerseits der Oberflächenwasserabfluss vermindert werden und andererseits ein Teil des für den GaLaBau-Betrieb anfallenden Wasserbedarfs gedeckt werden. Durch die Verwendung zur Bewässerung wird zur Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen beigetragen und das Regenwasser wieder dezentral in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt (Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Gleichzeitig wird mit der Sammlung und Rückhaltung von Regenwasser ein Beitrag zur Verringerung der Auswirkungen von Starkregenereignissen geleistet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB). Die Festsetzung dient damit insbesondere auch zur Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB), der sowohl zu vermehrten und extremeren Starkregenereignissen, als auch zu längeren Trockenperioden führen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. **Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.**

4.5 Niederschlagswasserversickerung

Das im Planungsgebiet anfallende, nicht zu Bewässerungszwecken zurückgehaltene, Niederschlagswasser ist vor Ort auf privatem Grund über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers mit Einleitung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist im Rahmen des Bauantrags eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA - Merk- und Arbeitsblätter) vorzulegen.

4.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Um eine flexible Nutzung und Gestaltung der Betriebsflächen zu gewährleisten, wird von weitreichenden Gestaltungsfestsetzungen abgesehen. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am südlichen Ortsrand von Selingstadt, wurde vor allem auf sinnvolle Begrenzungen der Gebäudehöhen und Vorgaben zu Werbeanlagen geachtet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist einerseits durch betriebliche Erfordernisse vorgegeben und soll andererseits zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes angemessen begrenzt werden. Die maximale Firsthöhe (FH) wird auf 10,00 m festgesetzt sowie eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) von 6,50 m.

Der Bezugspunkt ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Nachweis ist im Bauantrag die Höheneinstellung der Gebäude durch ein Höhennivellament mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

Dachform und -neigung

Für die geplanten Gebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flachdächer bis 5° zugelassen.

Dacheindeckung und -farbe

Um dem Ortsbild zu entsprechen sind Satteldächer mit Dachziegeln, -steinen oder -platten in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen einzudecken. Darüber hinaus sind– insbesondere für das geplante Gewächshaus – Glasdächer zulässig.

Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Neben dem positiven Effekt für Flora und Fauna soll hierdurch auch ein wirksamer Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung geleistet und damit auch das Entwässerungssystem entlastet werden.

Werbeanlagen

Im Hinblick auf die Ortsrandlage des Planungsgebiets ist es sinnvoll, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen. Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über den First des Daches bzw. die OK Attika herausragen.

Freistehende Werbeanlagen (Fahnenmasten, Pylone etc.) dürfen eine Höhe von 10,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten, um störende (Fern-)Wirkung zu vermeiden.

Zum Schutz von Insekten sowie zur Reduzierung von „Lichtverschmutzung“ im ländlichen Planungsumfeld dürfen angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht betrieben bzw. beleuchtet werden.

Geländemodellierung, Böschungen

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sowie die hierdurch entstehenden Böschungen bzw. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Auf den festgesetzten Grünflächen sind Stützmauern unzulässig; eventuelle Höhenunterschiede sind hier mittels Böschungen auszugleichen.

4.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Garten- und Landschaftsbaubetriebs am südlichen Ortsrand von Selingstadt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wächst auf etwa 2/3 der Länge des Sondergebiets eine gut strukturierte Hecke. Diese wird über ein Erhaltungsgebot gesichert. Über Pflanzgebot A wird die Hecke sowohl in der Breite als auch in der Länge in westlich Richtung ergänzt. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ebenfalls eine Hecke zu pflanzen. Damit wird eine gute Eingrünung aus südlicher und nordwestlicher Richtung erreicht. In den Hecken ist etwa alle 20 bis 30 m ein klein- bis großkroniger Baum zu integrieren. Dadurch wird einerseits eine gestaffelte, gut strukturierte Heckenausprägung erreicht, andererseits wird eine zu große (morgendliche) Verschattung für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb vermieden. Zur Strukturanreicherung ist entlang der Hecke ein schmaler, mind. jedoch 3,0 m breiter Saumstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. In den Saumstreifen können Modellierungen wie Mulden zur Versickerung des überschüssigen anfallenden Dachwassers integriert werden. Dadurch erhöht sich kleinflächig das Standortmosaik.

Durch die Verwendung standortheimischer Laubgehölze und die Anlage des extensiven Saumstreifens stellen die Hecken neben der eingrünenden Wirkung auch eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und können für störungsunempfindliche Arten Lebensraum und Nahrungsquelle bieten. Damit werden die Heckenstrukturen einschließlich des Saumstreifens als Ausgleichsfläche angerechnet.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme A2 wird westlich des Betriebs die Pflanzung einer Obstbaumreihe mit 4 hochstämmigen Obstbäumen alter, regionaltypischer Streuobstsorten festgesetzt (Pflanzgebot B). Der mind. 8,0 m breite Wiesenstreifen im Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Die Obstbaumreihe stellt eine kulturlandschaftstypische Struktur südwestlich von Selingstadt dar. In Verbindung mit dem extensiven Wiesenstreifen erhöhen die Obstbäume den Strukturreichtum in der Landschaft und bieten Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Des Weiteren verbessert die Obstbaumreihe die Biotopvernetzung zwischen den bewaldeten Hängen um den Siechenbach und der, über Pflanzgebot A ergänzten Hecke südlich des Geltungsbereichs.

Die vorgesehene Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb erfordert einen an den Betriebsablauf angepassten Flächenbedarf. Um dem Betrieb einen flexiblen Gestaltungsspielraum für die Bebauung, Erschließung und Flächennutzung zu bieten, werden keine weiteren Pflanzungen zur Durchgrünung festgesetzt. Ebenso erfolgen keine weiteren Festsetzungen in Bezug auf die privaten Grünflächen, um dem Betrieb die Möglichkeit zur repräsentativen Gestaltung als Schau- und Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in welchem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der geplanten Geländemodellierungen aufgezeigt wird.

4.8 Flächennutzung

Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes für das Sonderbaugebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro, Wohnen)“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung im Geltungsbereich	Flächenanteil	Fläche absolut
Sondergebietsfläche	56,1 %	3.619 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	0,5 %	33 m ²
Private Grünfläche (ohne Ausgleichsmaßnahmen)	16,3 %	1.049 m ²
Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2	27,1 %	1.746 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	6.447 m²

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der bestehenden Ortsstraße Fl.-Nr. 168, welche unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft. Über das Ortsstraßennetz von Selingstadt ist das Sondergebiet an die überörtliche Staatstraße 2726 (Ortsdurchfahrt Selingstadt) angebunden.

Die Zufahrt zum künftigen Betriebs- und Wohngrundstück erfolgt im Nordosten des Geltungsbereichs. Hierfür muss eine ca. 1,5 m hohe Böschung auf öffentlichem Grund überwunden werden, so dass die Zufahrt als Rampe im Einschnitt ausgebildet werden muss. Der hier vorhandene Straßengraben muss im Bereich der Zufahrt verrohrt werden.

Innerhalb des Sondergebiets erfolgt die Erschließung nördlich der geplanten Maschinen- und Lagerhalle. Die weitere Anordnung der Verkehrswege richtet sich nach den betrieblichen und erschließungstechnischen Erfordernissen.

5.2 Entwässerung

Die Ortschaft Selingstadt wird bislang überwiegend im Mischsystem entwässert.

Aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das geplante Sondergebiet im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das auf den neuen Bauflächen anfallende Schmutzwasser kann nördlich des Sondergebiets, auf der Fl.-Nr. 14/2, in das vorhandene Mischwasser-Leitungsnetz von Selingstadt eingeleitet werden. Hierfür ist die Erstellung einer ca. 33 m langen Hausanschlussleitung über das Privatgrundstück Fl.-Nr. 128 vorgesehen. Eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 128 wurde bereits getroffen. Eine entsprechende grundbuchrechtliche Sicherung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

Das Mischwasser von Selingstadt wird über das weiterführende Mischwassernetz in die zentrale Kläranlage östlich von Heideck bzw. Seiboldsmühle geleitet. Die Mischwasserbehandlung und die Kläranlage sind laut Auskunft der Stadt Heideck ausreichend dimensioniert, um die geringe zusätzliche Schmutzfracht aus dem geplanten Sonderbaugebiet aufnehmen und nach dem Stand der Technik behandeln zu können.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das nicht bzw. nur gering belastete Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen ist zunächst in geeigneten Behältern zu sammeln und für die Garten- und Pflanzenbewässerung zu verwenden. Hierbei ist ein Auffangvolumen von mindestens 1,5 m³ je 100 m² Dachfläche herzustellen.

Das überschüssige Wasser aus dem Behälterüberlauf sowie sonstiges, im Planungsgebiet anfallendes, nicht zu Bewässerungszwecken zurückgehaltenes Niederschlagswasser ist vor Ort auf privatem Grund über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund zu versickern.

Hierfür ist die Anlage von Versickerungsmulden, insbesondere auf der Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs, vorgesehen.

Für die vorbeschriebene Niederschlagswasserbeseitigung mit Versickerung des Niederschlagswassers (Einleitung in das Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist im Rahmen des Bauantrags eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA - Merk- und Arbeitsblätter) vorzulegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund-, Schicht- oder Stauwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund-, Schicht- oder Stauwasser über Drainagen in die kommunale Kanalisation ist nicht gestattet.

Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Oberflächenflächengewässer vorhanden. Unmittelbar östlich verläuft ein Straßenbegleitgraben, der im Starkregenfall das Wasser des südlich gelegenen Einzugsgebiets nach Norden abführt (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU), online abgerufen am 02.10.2024

Der Graben mündet in einen Oberflächenwasser-Ableitungskanal, welcher das Oberflächenwasser nach Osten in den Oberlauf des Höllachgrabens, östlich von Selingstadt, ableitet.

Das Planungsgebiet selbst liegt ca. 1,00 bis 1,50 m erhöht über dem Straßengraben, so dass ein Ausufern in Richtung der geplanten Bauflächen ausgeschlossen werden kann. Auch lässt die geringe Geländeneigung von ca. 1-1,5 % innerhalb des Planungsgebiets nicht auf ein erhöhtes Sturzflutrisiko schließen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU zeigt hier lediglich eine kleine Senke, in der sich Oberflächenwasser sammeln kann. Diese kann jedoch im Zuge der Baumaßnahmen berücksichtigt und ggf. beseitigt werden.

Das Überschwemmungsrisiko für die Bauflächen wird deshalb als gering eingeschätzt. Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Dem Vorhabenträger Bauwerbern wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Hauseingänge und Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe. Hierfür ist die Herstellung eines Grundstücksanschlusses beim Wasserversorger zu beantragen.

Im Rahmen der Erschließung ist außerdem zu prüfen, ob über die öffentliche Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz für das Sondergebiet gewährleistet werden kann. Sollte der erforderliche Brandschutz nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu Verfügung gestellt werden können, sind vom Vorhabenträger gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zu ergreifen (z. B. Anlage eines Löschwasserbehälters).

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Elektrizitätsnetz der N-ERGIE Netz GmbH. Ein entsprechender Antrag für einen Haus-/Grundstücksanschluss ist bei der N-ERGIE Netz GmbH zu stellen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die N-ERGIE Netz GmbH ist frühzeitig über geplante Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

5.5 Telekommunikation

Für die Erschließung des Sondergebiets mit Breitband und Telekommunikation ist ein entsprechender Anschluss bei der Deutschen Telekom zu beantragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist frühzeitig über geplante Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

5.6 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung erfolgt durch ein vom Landkreis Roth beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die Abfall- und Wertstoffbehälter sind am Tag der Abholung an der nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle bereitzustellen. Bei Bedarf ist gemeinsam mit dem Entsorgungsunternehmen eine geeignete Stellfläche für die Abfallbehälter festzulegen.

5.7 Durchführung des Vorhabens und der Erschließung

Die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen.

Für das Bauvorhaben ist ein Bauantrag bei der Stadt Heideck einzureichen.

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung mit Versickerung in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth unter Vorlage einer qualifizierten Fachplanung zu beantragen.

6 Immissionsschutz

Schallimmissionsschutz

Die geplante Nutzung beinhaltet neben dem Wohnen das Betriebsgelände für einen kleineren, inhabergeführten Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit ca. 3-4 Mitarbeitern.

Auf dem Gelände erfolgt in erster Linie die Lagerung von Maschinen, Geräten und Material in einer größeren Maschinen- und Lagerhalle sowie einem kleineren Lagerhaus und Schüttgutboxen. Es erfolgt keine Produktion vor Ort, die Arbeiten erfolgen überwiegend auf der Baustelle beim Kunden.

Aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit der Berichts-Nr. C250040 der Firma igi CONSULT GmbH vom 17.06.2025 im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Anhand zweier Untersuchungsvarianten – mit und ohne Bebauung der Sondergebietsfläche – wurde geprüft, ob eine im Wesentlichen auf Lagerzwecke beschränkte Nutzung der Grundstücke bereits vor Errichtung schallabschirmender Gebäude, insbesondere der im Osten vorgesehenen Maschinen- und Lagerhalle, möglich ist.

Zur Abbildung der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft wurden zum einen Wohngebäude im bestehenden Dorfgebiet, hier insbesondere an der nordöstlichen Ecke, in der Nähe des Zufahrtsbereichs des Sondergebiets herangezogen. Diesbezüglich gelten nach der maßgeblichen Rechen- und Beurteilungsvorschrift TA Lärm Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tagzeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und 45 dB(A) zur Nachtzeit, der lautesten vollen Stunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Zum anderen wird ein nordwestlich des Plangebiets vorgesehenes Allgemeines Wohngebiet („Selingstadt Süd“) berücksichtigt. In dessen Einwirkungsbereich gelten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) in der lautesten vollen Nachtstunde.

Im Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen unterscheiden sich die Beurteilungspegel infolge der beiden Untersuchungsvarianten mit und ohne Bebauung der Sondergebietsfläche nur unwesentlich voneinander. Bei der Variante „mit Bebauung“ sind durch die geplante Maschinen-/Lagerhalle Geräuschabschirmungen, aber auch zusätzliche Schallentwicklungen über den Baukörper der Halle zu verzeichnen. Bei der Variante „ohne Bebauung“ tritt einerseits keine Hallenabschirmung auf und erstrecken sich Ladearbeiten im Osten weiter nach Norden. Andererseits entfallen die über die Hallenbauteile nach außen wirkenden Geräuschemissionen. Vor Errichtung der Halle dürfen die künftig im Halleninneren vorgesehenen handwerklichen Tätigkeiten nicht im Außenbereich ausgeführt werden.

Zulässig sind Ladearbeiten mit Diesel-Gabelstapler oder Radlader für jeweils maximal 45 Minuten täglich, davon höchstens jeweils 10 Minuten in den für Wohngebiete an Werktagen geltenden Tages-Ruhezeiten (06.00 Uhr bis 07.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Lager- und Ladetätigkeiten sind im Zufahrtsbereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. nördlich und östlich der errichteten Maschinen-/Lagerhalle auszuschließen. Der Einsatz eines Hochdruckreinigers ist im südwestlichen Baufeldbereich auf maximal 90 Minuten täglich im Zeitraum außerhalb der Tages-Ruhezeiten (07.00 Uhr bis 20.00 Uhr) beschränkt. In der Nacht-Beurteilungszeit, der lautesten vollen Stunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind gewerbliche Tätigkeiten auf zwei Pkw-An- und Abfahrten begrenzt.

Auf der Grundlage dieser Gegebenheiten werden an den Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte zur Tag- und zur Nacht-Beurteilungszeit um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Dadurch liefert das Gewerbeunternehmen im Sinne der TA Lärm bereits keinen maßgeblichen Geräuschbeitrag und ist die Geräuschsituation – unabhängig von etwaigen gewerblichen Vor- und Zusatzbelastungen – als unkritisch zu bewerten.

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm ist nicht zu befürchten. Darüber hinaus lässt das vorhabenbedingte Fahrzeugaufkommen auf den öffentlichen Straßen keinen Konflikt erwarten.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

7 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Sondergebietsausweisung „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ geschaffen werden.

Integriert in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt.

7.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im November 2022 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Heideck,
- Bodeninformationssystem Bayern,
- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas Plus.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

7.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Selingstadt wird auf drei Seiten (Westen, Norden und Osten) von dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) umgeben. Der Ort und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden von Selingstadt liegen außerhalb des Schutzgebiets. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind in und um Selingstadt nicht vorhanden (vgl. Abbildung 4).

Damit liegen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs keine Schutzgebietsausweisungen. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die Ausgleichsmaßnahme A2 westlich des Bauvorhabens grenzt an die LSG-Teilfläche um das Tal des Siechenbachs an.

Entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenstruktur als Biotop Nr. 6832-0099 Teilfläche -007 „Hecken und Feldgehölze um Selingstadt“ erfasst. Die Heckenabschnitte entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Fortsetzung süd-

östlich des Geltungsbereichs sind in der Realität nicht mehr vorhanden. Im oberen Abschnitt der Straßenböschung ist lediglich eine markante Esche erhalten geblieben.

Eine weitere Teilfläche -009 des Biotops erstreckt sich von der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs nach Norden (vgl. Abbildung 4).

Die Hecke innerhalb des Geltungsbereichs wird über ein Erhaltungsgebot gesichert. Während angrenzender Bautätigkeiten ist die Hecke vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen.

Im westlich an die Ausgleichsmaßnahme A2 angrenzenden Siechenbachtal sind Teile des gewässerbegleitenden Gehölzbestands und des Hangwalds als Biotop Nr. 6832-0099-011 „Hecken und Feldgehölze um Selingstadt“ und als Biotop Nr. 6832-0096-004 „Gewässerbegleitender Gehölzsaum und unverbautes Fließgewässer an Graben und Siechenbach südöstlich Heideck“ erfasst. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Durch die Obstbaumpflanzung wird die Biotopvernetzung zwischen den biotopkartierten Strukturen um den Siechenbach und der, über Pflanzgebot A ergänzten biotopkartierten Hecke südlich des Geltungsbereichs ergänzt und verbessert.



Abbildung 4: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen und Bayerischer Biotopkartierung (Bayern-Atlas Plus, abgerufen am 02.10.2024)
grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
mittelrosa (mit Punkten) = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen, (inkl. möglicherweise geschütztes Streuobst)
rote Umrandung = Geltungsbereich

7.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase, wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb. Auch Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren im Wirkungsbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen vor allem durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und damit auch von Habitat- und Vernetzungsstrukturen sowie visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind Beeinträchtigungen aufgrund des Betriebs der geplanten Anlagen, z.B. durch Immissionen oder Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr sowie Emissionen wie Lärm, Licht, Schadstoffe u.a. zu verstehen.

Die nachfolgenden Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern beruhen insbesondere auf Auswertung der Informationen des BayernAtlas plus und des Umweltatlas Bayern.

7.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Naturräumlich liegt Selingstadt im Übergangsbereich zwischen dem Mittelfränkischen Becken und dem Vorland der Südlichen Frankenalb.

Geologisch betrachtet liegt der Geltungsbereich im Bereich des Feuerlettings mit Ton- und Tonmergelsteinen, lokal mit Kalksteinbänken oder Sandstein. Die südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Plateauflächen des Albvorlandes werden durch die Sand-, Ton-, Mergel- und Kalksteine des Lias (Schwarzer Jura) geprägt. (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000 und 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm gebildet (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Altlasten sind nach dem Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg im Planungsgebiet nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet Garten- und Landschaftsbaubetrieb können bis zu 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Die vorgesehene Flächennutzung mit Gewächshäusern, Büroräumen, Ausstellungsflächen, Maschinen- und Lagerhallen, Lager- und Schüttgutflächen sowie einem Wohngebäude lässt nur einen untergeordneten Anteil unversiegelter Flächen erwarten. Die Grünflächen werden als Ausgleichsflächen, Gartenflächen sowie als kleiner Schaugarten angelegt und stellen damit eine geringe Aufwertung gegenüber der heutigen Ackerbewirtschaftung dar.

In den versiegelten und überbauten Bereichen gehen – sofern noch vorhanden – die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der GRZ von 0,8 und dem damit einhergehenden, hohen Versiegelungsgrad werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch bewertet. Positive Auswirkungen durch Reduzierung der Versiegelung kann auch die für Flachdächer festgesetzte Dachbegrünung aufweisen.

Aufgrund der Versiegelung verbleiben innerhalb des Sondergebiets nur wenige Standorte mit natürlichen Bodenfunktionen. Gemäß Betriebsbeschreibung werden bodengefährdende Stoffe wie Kraftstoff für Kleinmaschinen und Pflanzenschutzmittel nur in geringen Mengen vorgehalten und über einer Auffangwanne bzw. einem Pflanzenschutzmittelschrank gelagert. Damit ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen trotz der bereits bestehenden Vorbelastungen und der Grünflächen als Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit eingestuft.

7.3.2 Schutzgut Wasser*Bestand:*

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hydrogeologisch stellen die Ton- und Tonmergelsteine, Grundwassergeringleiter dar, im Bereich der Kalksteinbänke und Sandsteinlinsen teilweise mit unbedeutender Grundwasserführung. In der Regel weisen die Bodenverhältnisse hohes Filtervermögen auf. (Hydrogeologische Karte, 1:500.000 und 1:100.000)

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der anlagebedingt möglichen Neuversiegelung von landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Betriebs-/Lagerfläche, Hallen, Gewächshäuser, Büroräume und Wohngebäude führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Festsetzungen Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und für die Garten- und Pflanzenbewässerung zu verwenden sowie das nicht zu Bewässerungszwecken zurückgehaltene Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, reduzieren die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf.

Auch die für Flachdächer festgesetzte Dachbegrünung und die festgesetzten Pflanz- und Grünflächen auf bisherigen Ackerflächen mindern über Rückhalt und Verdunstung die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Unter Berücksichtigung der Niederschlagswassernutzung und der Grünflächen werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der hohen GRZ von 0,8 als mittel bewertet. Der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt.

Wie erwähnt, werden gemäß Betriebsbeschreibung wassergefährdende Stoffe wie Kraftstoff für Kleinmaschinen und Pflanzenschutzmittel nur in geringen Mengen vorgehalten und über einer Auffangwanne bzw. einem Pflanzenschutzmittelschrank gelagert. Aufgrund der Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Gewächshäusern und Schaugarten ist für Teilbereiche eine künstliche Bewässerung erforderlich. Der Verbrauch von wertvollem Trinkwasser wird über die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung minimiert. Bei ordnungsgemäßigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und der Teilnutzung von gesammeltem Niederschlagswasser für die Bewässerung sind betriebsbedingt nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

7.3.3 Schutzgut Klima/Luft*Bestand:*

Die landwirtschaftlich genutzte Hochfläche südlich von Selingstadt kann als Kaltluftentstehungsfläche eingestuft werden. Aufgrund der geringen Geländeneigung in nordöstliche Richtung sowie der geringen Ausdehnung des Ortes und der lockeren Bebauung der randlichen Siedlungsflächen von Selingstadt weist der Geltungsbereich keine signifikante Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche für die heutigen Siedlungsflächen auf.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden)¹.

Auswirkungen:

Der geplante Garten- und Landschaftsbaubetrieb grenzt im Süden an die bestehende Bebauung von Selingstadt an. Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt ist durch den Baustellenverkehr eine Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich eng begrenzt, weshalb die Auswirkungen als gering bewertet werden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Stadtfächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs-, Dach- und Glasflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer kann die Aufheizungseffekte etwas reduzieren. Die bestehende Hecke im Süden und die eingrünende Bepflanzung kann in gewissem Umfang eine Reduzierung der Auswirkungen durch randliche Verschattung, Verdunstung und Filterung von Staubpartikeln bewirken. Weitere auflockernde und durchgrünende Pflanzungen werden nicht festgesetzt, um für den Betrieb keine Einschränkungen für die Bebauung, Erschließung und Flächennutzung sowie den damit verbundenen Betriebsablauf zu verursachen. Unter Berücksichtigung der hohen GRZ von 0,8, der randlichen Eingrünung und der im Umfeld weiterhin angrenzenden Kaltluftentstehungsflächen werden die anlagebedingten Auswirkungen als mittel eingestuft. Der Kompensationsbedarf wird über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt.

Gemäß Betriebsbeschreibung finden die Arbeitsvorgänge überwiegend außerhalb des Geländes beim Kunden statt. Auf dem Betriebsgelände erfolgen lediglich die An- und Abfahrten einschließlich Ladevorgängen zum Arbeitsbeginn und –ende sowie Lieferverkehr etwa ein- bis zweimal im Monat und vereinzelt Kundenverkehr. Über diesen Betriebsverkehr hinausgehende Luftverunreinigungen bzw. Staubentwicklungen sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus kann die eingrünende Bepflanzung in gewissem Umfang Stäube und Feinpartikel binden.

Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

¹ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

7.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich auf den mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken ohne menschliche Einflüsse langfristig Buchenwälder entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Die nachfolgend beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im November 2022 durch Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektin M. Duschinski erfasst. Aussagen zur faunistischen Bedeutung beruhen auf dieser Strukturkartierung bzw. sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch Beate und Markus Römhild, Weißenburg auf der Grundlage eigener Erfassungen, insbesondere zu Brutvögeln und Reptilien sowie der Auswertung vorhandener Quellen erstellt. Das Gutachten von November 2024 ist als Anlage 1 beigelegt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden in die Satzung übernommen und festgesetzt.

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs wird auf die Erstellung eines Bestandsplans der Biotop- und Nutzungsstrukturen verzichtet. Abbildung 5 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs einschließlich der direkten Umgebung. Die Abbildungen 6 bis 10 zeigen jeweils einen Blick über den Geltungsbereich und vermitteln einen Eindruck der Bestandssituation im November 2022.



Abbildung 5: Luftbild des Geltungsbereichs (Bayern-Atlas Plus, Befliegungsdatum 27.05.2023)



Abbildung 6: Blick entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze / Straßenböschung in südliche Richtung auf die markante Esche und Abschnitte der südlichen Hecke, 17.11.2022



Abbildung 7: Blick über den Geltungsbereich in nördliche Richtung, 17.11.2022



Abbildung 8: Blick über den Geltungsbereich in südwestliche Richtung, 17.11.2022



Abbildung 9: Blick über den Geltungsbereich nordwestliche Richtung, 17.11.2022



Abbildung 10: östlicher Heckenbeginn – ohne Saumstreifen zu den anschließenden Ackerflächen, 17.11.2022

Der Geltungsbereich und die südlich, westlich sowie nordwestlich angrenzenden Flächen wurden bislang fast vollständig als Acker intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wächst die biotopkartierte, relativ gut strukturierte Hecke. In der Zusammensetzung dominieren standortheimische Sträucher, wie Weißdorn, Hunds-Rose, Haselnuss und Roter Hartriegel. Markante Bäume als Überhälter sind nur wenige vorhanden. Am östlichen Rand durchschneidet eine Felddurchfahrt die Hecke, anschließend wächst auf der Oberkante der Straßenböschung eine dreistämmige Esche. Die in der Biotopkartierung noch erfassten Heckenstrukturen entlang der Straßenböschung sind in der Realität nicht mehr vorhanden.

Die Ackerbewirtschaftung reicht bis an die Hecke heran, ausgeprägte Saumstrukturen sind nicht vorhanden. Lediglich am westlichen Ende läuft die Hecke in einem kurzen, schmalen Saumstreifen mit roter Taubnessel, Brennessel u.a. aus.

Im Osten wird der Höhengsprung zur Ortsverbindungsstraße nach Rudletzholz über eine straßenbegleitende, grasreich bewachsene Böschung abgefangen.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung mit großer, als Zier- und Nutzgarten angelegter Gartenfläche an. Am westlichen Rand wird das Grundstück durch einen weiteren biotopkartierten Heckenabschnitt begrenzt. Im Osten wachsen mehrere markante Laubbäume, die teilweise einen Stammdurchmesser bis 60 cm aufweisen.

Mit Ausnahme der Gehölzstrukturen können alle Flächen im Planungsraum als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Die Gehölzstrukturen werden als Flächen mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Die versiegelten Flächen der angrenzenden Straßen sowie der Gebäude der Umgebung weisen keine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Die faunistische Bedeutung des Geltungsbereichs ist überwiegend gering. Sowohl die angrenzenden Siedlungsflächen als auch die Gehölzstrukturen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedene Fledermausarten bieten. Aufgrund der geplanten Überformung von überwiegend Ackerflächen und des Erhalts der Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs kann eine Betroffenheit potentieller Wochenstuben sicher ausgeschlossen werden. Die Hecke kann weiterhin als Wanderleitlinie und als potentielle Übertragungsstruktur genutzt werden.

Aufgrund der angrenzenden Vertikalstrukturen und Nutzungen können Bruthabitate von Bodenbrütern im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. In der freien Feldflur südwestlich des Geltungsbereichs wurde ein Feldlerchenrevier nachgewiesen. Weitere planungsrelevante Vogelarten wurden am südlichen Siedlungsrand nordwestlich des Planungsgebiets sowie innerhalb des Waldbestands um das Siechenbachtal nachgewiesen. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Einschließlich der sog. „Allerweltsarten“ konnten im Rahmen der saP insgesamt 27 Vogelarten im Untersuchungsraum festgestellt werden.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Den größten Anteil nimmt die intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ein. Die im Süden des Geltungsbereichs wachsende Hecke wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Betroffen sind die durch landwirtschaftliche Bearbeitung vorbelasteten Ackerflächen. Die Baufeldfreimachung, einschließlich ggf. nicht vermeidbarer, kleinflächiger Rückschnitte, erfolgt im Winterhalbjahr (Vermeidungsmaßnahme V-M 1). Die Hecke **und sonstige angrenzende Gehölze (auch die Bäume an der nordöstlichen und der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs)** sind während angrenzender Bautätigkeiten nach DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Baubedingte Beunruhigungen und Störungen sind zeitlich und lokal begrenzt. Störungsempfindlichen Arten stehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt werden durch den Bau des Garten-Landschaftsbaubetriebs mit Gewächshäusern, Hallen, Wohngebäude sowie Zufahrten und Bewegungsflächen unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl ca. 0,29 ha Ackerfläche neu versiegelt. Damit geht fast die gesamte Fläche als Vegetationsstandort mit (geringer) Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren. Die geplante Bebauung liegt hinter der bestehenden Hecke, sodass in Bezug auf das etwa 100 m entfernte Feldlerchenrevier von keiner maßgeblich veränderten Situation hinsichtlich der Kulissenwirkung auszugehen ist. Des Weiteren wechseln Feldlerchen je nach angebauter Feldfrucht ihr Revier, sodass im landwirtschaftlich geprägten Umfeld ausreichend vergleichbare Revierstrukturen zu finden sind. Die Hecke als Vernetzungsstruktur sowie als Nist- und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, aber auch für sonstige Kleintiere, Insekten usw. wird erhalten und ergänzt.

Die Grünflächen werden voraussichtlich gärtnerisch, teilweise als Schaugarten angelegt. Die Hecke wird erhalten und in die gemäß Pflanzgebot A festgesetzte Heckenpflanzung integriert. Die Heckenpflanzung sieht die Ergänzung und Verlängerung der Bestandshecke im Süden sowie die Neupflanzung einer Heckenstruktur im Nordwesten vor. Vor der südlichen

Hecke ist ein schmaler, mindestens 3 m breiter Saum als artenreicher Blühstreifen anzulegen. Für die Heckenpflanzung sind standortheimische Gehölze zu verwenden, des Weiteren sind mindestens 8 klein- bis großkronige Laubbäume zu integrieren. Damit kann die Hecke künftig Vernetzungsstruktur, Lebensraum und Nahrungshabitat darstellen und wird als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Als zweite Ausgleichsmaßnahme werden westlich des Geltungsbereichs auf der schmalen, südwestlichen Teilfläche von Fl.-Nr. 129/1, Gmkg. Selingstadt 4 hochstämmige Streuobstbäume gepflanzt und als Unterwuchs eine extensive Blühwiese angelegt. Die Obstbäume inkl. Unterwuchs können künftig ebenfalls als Vernetzungsstruktur, Lebensraum und Nahrungshabitat dienen. Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen (vgl. Kapitel 7.5.3). Positive Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden auch über die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern erreicht. Aufgrund der Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit abschnittsweise angelegten Schaugartenflächen wird die Pflanzung nicht heimischer Gehölze lediglich für die Ausgleichsmaßnahmen und nicht vollständig ausgeschlossen. Im Sinne einer Vorbildfunktion und Bewusstseinsförderung sollte jedoch auch bei den Garten- und Schaugartenflächen Wert auf eine ökologische Gestaltung mit heimischen Pflanzen und Wertigkeit für die Tierwelt gelegt werden.

Die saP legt insgesamt vier Vermeidungsmaßnahmen fest, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Gefährdungen lokaler Populationen ausschließen zu können. Darüber hinausgehende CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Neben Maßnahmen zur Vermeidung bau- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind anlagebedingt insbesondere an den Gewächshäusern und großen, bodentiefen Glasflächen Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Vogelschlag vorzusehen (Vermeidungsmaßnahme V-M 2).

Aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung und Überbauung für die Betriebsfläche werden unter Berücksichtigung des geringen Vorwertes der Fläche sowie der Ausgleichs- und Grünflächen die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel bewertet.

Wie erwähnt finden die Arbeitsvorgänge gemäß Betriebsbeschreibung überwiegend außerhalb des Geländes beim Kunden statt. Auf dem Betriebsgelände erfolgen lediglich die An- und Abfahrten einschließlich Ladevorgängen zum Arbeitsbeginn und –ende sowie Lieferverkehr etwa ein- bis zweimal im Monat und vereinzelt Kundenverkehr. Damit reduzieren sich auf angrenzende Lebensräume wirkende betriebsbedingte Auswirkungen. Beeinträchtigungen durch von den Gewächshäusern ausgehenden Lichtemissionen sind überwiegend auf die Betriebszeiten beschränkt und insbesondere im Winterhalbjahr nicht vermeidbar. Über Festsetzungen zu zulässigen Werbeanlagen werden für angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen Betriebszeiten festgelegt. Außerdem nennt Vermeidungsmaßnahme V-M 3 Maßnahmen, um die Attraktion nachtaktiver Insekten an Lichtquellen zu vermeiden. Dadurch werden Lichtverschmutzung und negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten, Fledermäuse oder Vogelarten minimiert.

Durch die eingrünenden Hecken werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen reduziert. Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Fazit

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und dem damit verbundenen Verlust von Vegetationsstandorten und Lebensraum sowie den nicht vollständig vermeidbaren Auswirkungen durch Glasfassaden einschließlich abstrahlender Lichteffekte werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszu-

stands der Fläche, der Grünflächen und der eingrünenden Heckenpflanzungen sowie der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

In Kapitel 7.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt südlich von Selingstadt. Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang der Siedlungsfläche in die freie Landschaft. Der nordöstlich anschließende äußere Ortskern ist locker bebaut und stark durchgrünt. Wohn- und (landwirtschaftliche) Nebengebäude, das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr und der Blick auf die katholische Kirche St. Georg prägen das Ortsbild. Nach Süden wird das Landschaftsbild durch landwirtschaftliche Flur mit gliedernden Gehölzen entlang der Straßen und Wege sowie einzelnen Martern bzw. Kapellen geprägt. Die Bestandshecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die Bäume und Hecken entlang der Ortsverbindungsstraße östlich des Geltungsbereichs bilden optisch einen positiven Abschluss des Ortes (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11: bestehende Ortsrandeingrünung am südlichen Rand und östlich des Geltungsbereichs, 17.11.2022

Im Nordwesten liegen neuere, teilweise noch gering eingegrünte Wohngebiete. Die Wohngebäude sind in der Regel als erdgeschossige Gebäude mit einem zweiten Geschoss im steilen Satteldach gebaut. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Selingstadt Süd“ nimmt in den Festsetzungen die Gebäudegestaltung auf, wird jedoch den Ortsrand nach Südwesten verschieben. Zur Eingrünung wird eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Der Geltungsbereich direkt weist keine Erholungsfunktion auf. Die fränkische Landschaft mit den fränkischen Dörfern lädt zum Wandern und Fahrradfahren ein. Durch Selingstadt führt

der Fernradweg „Radstrecke Challenge Roth“. Radfahren und Spaziergehen entlang der Wirtschaftswege ist ebenfalls möglich.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich und lokal begrenzt und werden deshalb als gering eingestuft.

Durch den geplanten Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird der Ortsrand von Selingstadt etwas weiter nach Süden verschoben. Aufgrund der bestehenden Hecke sowie der Gehölze entlang der Ortsverbindungsstraße ist eine gewisse Eingrünung des geplanten Betriebsstandorts gegeben. Durch die ergänzende Heckenpflanzung wird die eingrünende Wirkung verstärkt. Die Heckenpflanzung im Nordwesten stellt künftig eine Eingrünung und Abschirmung zwischen dem bisherigen südlichen Ortsrand bzw. dem neu geplanten Wohngebiet und dem Betriebsgelände dar. Über bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Einschränkungen in Bezug auf Werbeanlagen werden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes reduziert.

Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der bauordnungsrechtlichen und der grünordnerischen Festsetzungen sowie der bestehenden Gehölze werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Wie bereits erwähnt sind betriebsbedingt vor allem An- und Abfahrten einschließlich Ladevorgängen zum Arbeitsbeginn und –ende sowie Lieferverkehr etwa ein- bis zweimal im Monat und vereinzelt Kundenverkehr zu erwarten. Beeinträchtigungen durch von den Gewächshäusern ausgehenden Lichtemissionen sind überwiegend auf die Betriebszeiten beschränkt und insbesondere im Winterhalbjahr nicht vermeidbar. Über Festsetzungen zu zulässigen Werbeanlagen werden für angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen Betriebszeiten festgelegt. Die eingrünenden Hecken schirmen Lichtemissionen gegenüber angrenzenden Flächen ab.

Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung unter Berücksichtigung der eingrünenden Heckenpflanzung und der Betriebsbeschränkungen für Werbeanlagen als gering eingestuft.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Eingrünungsmaßnahmen sowie der bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sind für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7.3.6 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Geltungsbereich sowie die nordwestlich, westlich, südlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich anschließenden locker bebauten Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Bebauung zeigt eine dörfliche Struktur aus Wohn- und (landwirtschaftlichen) Nebengebäu-

den mit großen Frei- bzw. Gartenflächen. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft die gering frequentierte Ortsverbindungsstraße nach Rudletzhof.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Geltungsbereichs und der Flächen im Umfeld sind zeitweise Geruchsmissionen, Geräusch- und Staubmissionen möglich.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Bauarbeiten sind Lärm- und Staubmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich begrenzt sind. Betroffen sind die beiden benachbarten Hofstellen mit Wohngebäude und (landwirtschaftlichen) Nebengebäuden. Aufgrund des Zeitfensters sowie der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Selingstadt, der angrenzenden Nutzungen und der bestehenden bzw. geplanten Eingrünung sind für das Schutzgut Mensch keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wie bereits erwähnt, finden gemäß Betriebsbeschreibung die Arbeitsvorgänge überwiegend außerhalb des Geländes beim Kunden statt. Auf dem Betriebsgelände sind vor allem An- und Abfahrten einschließlich Ladevorgängen zum Arbeitsbeginn und –ende sowie Lieferverkehr etwa ein- bis zweimal im Monat und vereinzelt Kundenverkehr zu erwarten. Sonstige Arbeiten in den Gewächshäusern, auf der Betriebsfläche und in den Hallen erfolgen zeitweise sowie ebenfalls v.a. während der Betriebszeiten. Damit können temporär sowohl Lärm als auch Lichtmissionen von dem Betriebsgelände ausgehen. **Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Lärmschutz auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Büros igi CONSLUT GmbH getroffen. Detaillierte Aussagen zum Lärmmissionsschutz finden sich in Kapitel 6.**

Über Festsetzungen zu zulässigen Werbeanlagen werden für angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen Betriebszeiten festgelegt.

Die bestehenden Gehölze sowie Nebengebäude auf den angrenzenden Grundstücken schirmen Licht- und teilweise auch Lärmmissionen gegenüber den nächstliegenden Wohngebäuden ab. Wie in Kapitel 6 dargelegt, wird für die geplanten Betriebsgebäude eine abschirmende Anordnung vorgesehen, um die in Folge von (in erster Linie) Lade- und Rüsttätigkeiten entstehenden Lärmeinwirkungen an diesen Wohngebäuden zu minimieren.

Das Wohnhaus im Westen des Sondergebiets ist als reines Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen, sodass auch hier keine Konflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung zu erwarten sind.

Damit werden die betriebsbedingten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der wenigen angrenzenden Wohngebäude je nach Tageszeit als nachrangig bzw. gering bewertet. Dabei können die Licht- und Lärmmissionen von den einzelnen Nachbarn individuell dennoch als störend empfunden werden.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch den geplanten Garten- und Landschaftsbaubetrieb unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der Betriebszeiten und der Abstände zur nächsten Wohnbebauung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Schützenswerte Kultur- oder Sachgüter (z.B. Bau- und Bodendenkmäler) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Ortskern von Selingstadt sind einzelne Baudenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Das nächstgelegene Baudenkmal ist das ehemalige Bauernhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite, nordöstlich des Geltungsbereichs. Der erdgeschossige, traufseitige Satteldachbau mit Fachwerkgiebel und Portalgewände (bez. 1805) ist als Denkmal D-5-76-126-103 erfasst. **Das Baudenkmal ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet.** Der Fachwerkgiebel und das Portalgewände liegen an der östlichen Giebelseite und damit auf der vom Geltungsbereich abgewandten Seite.

Knapp 150 m nördlich steht im Ortszentrum die katholische Kirche St. Georg (D-5-76-126-98). Das Langhaus wird als Putzbau mit Satteldach beschrieben. Der Chorturm (1483 ff) mit Sandsteinquadern und Satteldach prägt den südlichen Ortseingang.

Auswirkungen:

Unmittelbare Beeinträchtigungen der Baudenkmäler sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen. Aufgrund der abgewandten Giebelseite des ehem. Bauernhauses, der bestehenden und geplanten Eingrünung sowie der Betriebsfläche etwa 1,40 m oberhalb der Ortsverbindungsstraße sind keine Beeinträchtigungen der ortsbildprägenden Wirkung der Denkmäler zu erwarten.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld nicht bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z.B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

7.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche fortgesetzt. Die Firma Somann Garten- und Landschaftsbau würde vermutlich an anderer Stelle einen geeigneten Betriebsstandort entwickeln.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Schonende Oberbodenbehandlung sowie Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten).
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen.
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das geplante Sondergebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Durch die Sammlung von Niederschlagswasser und die Nutzung für die Garten- und Pflanzenbewässerung sowie die Versickerung weiteren Niederschlagswassers werden die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf minimiert.

Durch die zu erhaltende und zu ergänzende Hecke werden versiegelte Flächen zeitweise beschattet, sodass sich die Aufheizung etwas reduziert. Des Weiteren binden die Gehölze Stäube und Feinpartikel.

Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern kann Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter reduzieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, freizumachen.

Die bestehende, biotopkartierte Hecke im Süden des Geltungsbereichs wird erhalten.

Die festgesetzten Pflanzungen helfen Lebensräume für störungsunempfindliche heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten). Die in den Pflanzlisten genannte Vorauswahl geeigneter Laubgehölze fördert die Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna.

Die tageszeitliche Beschränkung für angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen reduziert die Lichtverschmutzung und negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten, Fledermäuse oder Vogelarten.

Für großflächige, bodentiefe Glasfronten werden Maßnahmen gegen Vogelschlag festgesetzt.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Der Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Hecke im Süden sowie die Anpflanzung einer Hecke im Nordwesten des Geltungsbereichs dienen der Einbindung des Betriebsgeländes in die Landschaft.

Darüber hinaus minimieren die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, Werbeanlagen, Geländemodellierung usw. die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Festsetzungen zu Betriebszeiten, Werbeanlagen, Eingrünung mindern die Auswirkungen.

7.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Ein-

klang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021. Aufgrund der gering strukturierten Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie der wenig differenzierten Ausweisung als Sonderbaufläche mit randlichen Grünflächen bzw. Flächen für Natur und Landschaft, wird auf die Erstellung eines Plans „Wertkategorien und Eingriffsschwere“ verzichtet.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 0 beschrieben, sind durch die geplante Bebauung überwiegend Ackerflächen und in untergeordneten Anteilen Verkehrsbegleitgrün sowie artenarme Saumstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Die höherwertige, biotopkartierte Hecke und die Esche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden erhalten.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden im Geltungsbereich erfasst:

Kategorie I – mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- A11 ²	intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	2 WP
- K11	artenarme Säume und Staudenfluren	4 WP
- V51	Verkehrsbegleitgrün	3 WP

². Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

Kategorie II – mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- B112 mesophile Gebüsche und Hecken (aufgrund der Ausprägung nicht bzw. nur bedingt biotopwürdig) 10 WP

Die Überbauung mit Sondergebiet und Erschließung u. ä. wird entsprechend der GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 berücksichtigt. Die Überformung mit privaten Grünflächen wird im Vergleich mit der heutigen Ackernutzung als eingriffsneutral bewertet und mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,0 berechnet.

Die Hecke und die kleinflächigen Saumstrukturen am Rand der Hecke werden erhalten und in die Ausgleichsmaßnahme integriert.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
A11 Acker, intensiv geringe Bedeutung	3	Sonderbaufläche	0,8	3.650 m²	8.760 WP
V51 Verkehrsbegleitgrün geringe Bedeutung	3	Erschließung	1,0	30 m²	90 WP
A11 Acker, intensiv geringe Bedeutung	3	private Grünfläche	0,0	1.050 m²	0 WP
A11 Acker, intensiv geringe Bedeutung	3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ... (Ausgleichsmaßnahme A1 und A2)	0,0	1.550 m²	0 WP
B112 mesophile Hecke mittlere Bedeutung	8	Erhalt	0,0	170 m²	0 WP
				6.450 m²	8.850 WP

Über die festgesetzte Regenwassernutzung und Niederschlagsversickerung sowie die Begrünung von Flachdächern werden die Auswirkungen auf den Wasser- und Klimahaushalt minimiert.

Nach Tabelle 2.2 des Leitfadens wird für die beiden genannten Aspekte ein Planungsfaktor von -5 % angerechnet.

Damit ergibt sich ein, aufgrund des Planungsfaktors um 5 % reduzierter, Ausgleichsbedarf von 8.408 WP.

7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 8.408 WP werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ im Ortsteil Selingstadt zugeordnet.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenflächen ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung durch den Vorhabenträger an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Pflanzung einer standortgerechten Hecke als Randeingrünung des Betriebsstandorts

Teilfläche Fl.-Nrn. 128/1, 129/3 je Gemarkung Selingstadt

Zur Randeingrünung sowie als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebot A entlang der nordwestlich und südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine mindestens dreireihige gemischte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Bestandshecke ist zu integrieren.

Innerhalb der Hecken sind mindestens 8 klein- bis großkronige Laubbäume (etwa alle 20-30 m) zu pflanzen. Mit Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die Gehölzarten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m, versetzt. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen.

Der südlichen Hecke vorgelagert, ist ein schmaler, mind. 3,0 m breiter Saum als artenreicher Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Im Saumstreifen können leichte Modellierungen bspw. zur Anlage von Mulden für das Oberflächenwasser vorgenommen werden.

Weitere Herstellungs- und Pflegevorgaben sind der Bebauungsplansatzung zu entnehmen.

In der nördlichen Hecke ist die Anlage von einer 4-5 m breiten Durchfahrt zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. **Die Durchfahrt ist bei der Bewertung der Ausgleichsfläche bereits berücksichtigt.**

Neben der wichtigen eingrünenden Funktion kann die Gehölzstruktur künftig auch Lebensraum und Nahrungsquelle für störungsunempfindliche Tierarten, insbesondere Vögel und Insekten, bieten. Des Weiteren stellt die langgestreckte Hecke eine vernetzende Struktur in der landwirtschaftlich geprägten Flur im Übergang zur Siedlungsfläche dar.

Die Maßnahme umfasst einschließlich der Bestandshecke, abzgl. der möglichen Durchfahrt eine Fläche von 1.330 m² und eine Aufwertung von 6.860 WP.

Maßnahme A2:

Obstbaumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Teilfläche Fl.-Nrn. 129/1 Gemarkung Selingstadt

Auf der südwestlichen Teilfläche Fl.-Nr. 129/1, Gmkg. Selingstadt sind entlang der nordwestlichen Grenze gemäß Plandarstellung vier hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten gemäß der Liste der Kreisfachberatung Roth zu pflanzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Im Unterwuchs ist eine extensive Blühwiese (mind. 8,0 m breit) zu entwickeln und maximal 2x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. **Weitere Herstellungs- und Pflegevorgaben sind der Bebauungsplansatzung zu entnehmen.**

Der Obstbaumstreifen stellt eine kulturlandschaftstypische Struktur dar. Neben Lebensraum und Nahrungsquelle kann die Obstbaumreihe auch einen Baustein im Biotopverbund südlich von Selingstadt darstellen.

Die Maßnahme umfasst 390 m² und eine Aufwertung von 2.340 WP.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und des Planungsfaktors ein Kompensationsbedarf von 8.408 WP.

Gegenüber der bisherigen Ackernutzung stellen die Anpflanzung und Entwicklung einer gestuften gut strukturierten Hecke mit Saumstreifen sowie eines Obstbaumstreifens trotz der abschnittswisen Beeinträchtigung durch den angrenzenden Betrieb und die angrenzenden Siedlungsflächen sowohl eine Aufwertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, als auch eine Verbesserung für die abiotischen Schutzgüter dar. Des Weiteren stellen die Pflanzungen auch eine Eingrünung des Betriebsstandortes und somit Verbesserung des Landschaftsbildes dar.

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m²) gerundet	Aufwertung	Entsiegelungs- faktor	Kompensations- umfang in WP
A1	Pflanzung einer standortgerechten Hecke als Randeingrünung des Betriebsstandorts										
	A11	Acker, intensiv bewirtschaftet	2	K122	mäßig artenreiche Säume	6	--	420 m²	4	--	1.680 WP
				B112	Hecke, Gebüsch, heimisch, meso- phil	10	-1	740 m²	7	--	5.180 WP
	B112	Hecke, Gebüsch, heimisch, mesophil – Erhalt						170 m²	--		0 WP
A2	Obstbaumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen										
	A11	Acker, intensiv bewirtschaftet	2	B432	Streuobststreifen mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10	-2	390 m²	6	--	2.340 WP
Summe Ausgleichsumfang in WP								1.720 m²			9.200 WP

7.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Der bislang rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Heideck stellt die Fläche des Geltungsbereichs als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Aufgrund der angrenzenden bestehenden Nutzungen ist eine grundsätzliche Eignung der Fläche für die Ausweisung eines Sondergebiets Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbaubetrieb gegeben. Die Fläche liegt zwischen der bestehenden Bebauung des äußeren Ortskerns und der Bestandshecke, die im Süden des Ortes eine optische Zäsur im Übergang zur freien Landschaft darstellt. Aufgrund des Vorwertes der Fläche wird diese auch naturschutzfachlich als geeignet eingestuft. Durch den Erhalt der Hecke und die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben.

Die vorliegende Planung nutzt das Grundstück unter Berücksichtigung der Gegebenheiten optimal aus. Eine kurze effektive Erschließung führt auf die Betriebsfläche mit Hallen, Gewächshäusern, Lagerflächen und Wohngebäude. Im Westen und Süden besteht auf den Grünflächen die Möglichkeit neben einer privaten Gartenfläche auch Schaugärten anzulegen und zu präsentieren. Die randlich festgesetzten Pflanzungen erfüllen die Anforderungen an Eingrünung und naturschutzfachlichen Ausgleich, ohne die Betriebsabläufe zu behindern.

Damit konnten keine sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung ermittelt werden.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsiedlung und die Errichtung eines neuen Betriebsstandorts eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die biotopkartierte Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird erhalten und ergänzt.

Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung.

Durch die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme wird eine gute Einbindung des Standorts in die Landschaft am südlichen Ortsrand von Selingstadt erzielt. Des Weiteren können die eingrünenden Hecken Lebensraumfunktionen für störungsunempfindliche Tierarten übernehmen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 8.408 Wertpunkten wird durch die ergänzende und eingrünende Heckenpflanzung am südlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs teilweise erbracht. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf wird ca. 100 m

westlich des Standorts eine kurze Obstbaumreihe mit 4 hochstämmigen Obstbäumen als kulturlandschaftstypische Struktur in der Landschaft festgesetzt.

Unter Berücksichtigung geregelter Betriebsabläufe sind durch das geplante Vorhaben Umweltauswirkungen von überwiegend geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf Grundlage des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vier Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, sodass unter Beachtung dieser Maßnahmen Verbotsstatbestände nach § 44, Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch den geplanten Betriebsstandort nicht erfüllt sind. Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In nachfolgender Tabelle 4 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	hoch	gering	hoch
Wasser	nachrangig	mittel	gering bis mittel	mittel
Klima/Luft	gering	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	nachrangig	nachrangig gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

8 Aufstellungsvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplanung für das Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ im Ortsteil Selingstadt der Stadt Heideck wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 08.10.2024

geändert: 22.07.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Heideck, den

Ralf Beyer, Erster Bürgermeister