

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## "WA Seubersdorf Süd, 5. Erweiterung" mit 2. Änderung der 4. Erweiterung

Begründung mit Umweltbericht (TEIL D)



### Gemeinde Seubersdorf

1. Bürgermeister Eduard Meier  
Schulstraße 4  
92358 Seubersdorf i.d. OPf

### Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Vorentwurf in der Fassung vom 21.06.2022

Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage, Dimension und bestehende Nutzung .....	4
1.2	Landes- und Regionalplanung .....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	4
1.2.2	Regionalplan.....	5
1.3	Bisheriger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	5
<b>2.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1	Planungserfordernis.....	7
2.2	Bedarfsdarlegung.....	8
2.3	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre .....	8
2.4	Planungsalternativen .....	8
<b>3.</b>	<b>KONZEPTION UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>10</b>
4.1	Infrastruktur, Erschließung .....	10
4.2	Bodenordnung .....	11
4.3	Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung .....	11
4.4	Maßnahmen des Immissionsschutzes.....	11
4.5	Denkmalschutz .....	12
4.6	Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	12
4.7	Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete, kartierte Biotope.....	12
4.8	Artenschutzrechtliche Belange .....	13
<b>5.</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....</b>	<b>14</b>
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	14
5.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung .....	14
5.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt .....	14
5.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	14
5.2.3	Ermittlung der Ausgleichsumfangs .....	17
<b>6.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT.....</b>	<b>19</b>
6.1	Einleitung.....	19
6.2	Inhalt und Ziele.....	19
6.2.1	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	19
6.2.2	Ziele des Landschaftsplans .....	20
6.2.3	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	20
6.2.4	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	20
6.2.5	Regionalplanung und Landesplanung .....	20
6.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	21
6.3.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	21
6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	21
6.3.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	21
6.3.4	Schutzgut Wasser .....	21
6.3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	22
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	22
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22

6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	22
<b>6.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>23</b>
6.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	23
6.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	23
6.4.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	24
6.4.4	Schutzgut Wasser .....	24
6.4.5	Schutzgut Klima und Luft .....	24
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	24
6.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
6.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	25
<b>6.5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....</b>	<b>26</b>
<b>6.6</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>26</b>
<b>6.7</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>26</b>
<b>6.8</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>26</b>
<b>6.9</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....</b>	<b>26</b>
<b>6.10</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>27</b>
<b>6.11</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>27</b>
6.11.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	27
6.11.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	27
<b>6.12</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ..</b>	<b>27</b>
<b>6.13</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>27</b>
<b>6.14</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind .....</b>	<b>27</b>
<b>6.15</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>28</b>
6.15.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	28
6.15.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	28
6.15.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	28
6.15.4	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	28
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>29</b>

# 1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

## 1.1 Lage, Dimension und bestehende Nutzung

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Seubersdorf nördlich der St 2251 und südwestlich der ehemaligen Bundesstraße 8.



Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,5 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

	Fläche in m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	5.001
Öffentliche Grünflächen	6.731
Allgemeines Wohngebiet	21.276
Ausgleichsfläche	2.230
<b>Gesamt:</b>	<b>35.238</b>

Die Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 1.2 Landes- und Regionalplanung

Sowohl laut den Zielen der Regional- und Landesplanung als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden für eine städtebauliche Siedlungsentwicklung entweder die Nutzung von Innenpotenzialen (Baulücken, Brachflächen) oder einzelne Ortsrandarrondierungen empfohlen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel.

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Seubersdorf liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013 mit Fortschreibung 2020): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz 3.1 LEP: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

Grundsatz 3.3 LEP: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

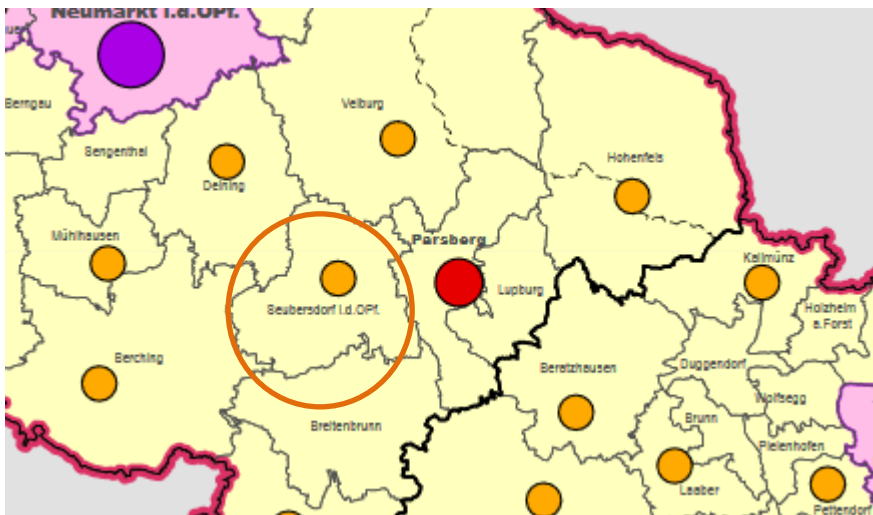
Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Die Grundsätze und Ziele der Landesplanung werden mit der vorliegenden Planung beachtet.

### 1.2.2 Regionalplan

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

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



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

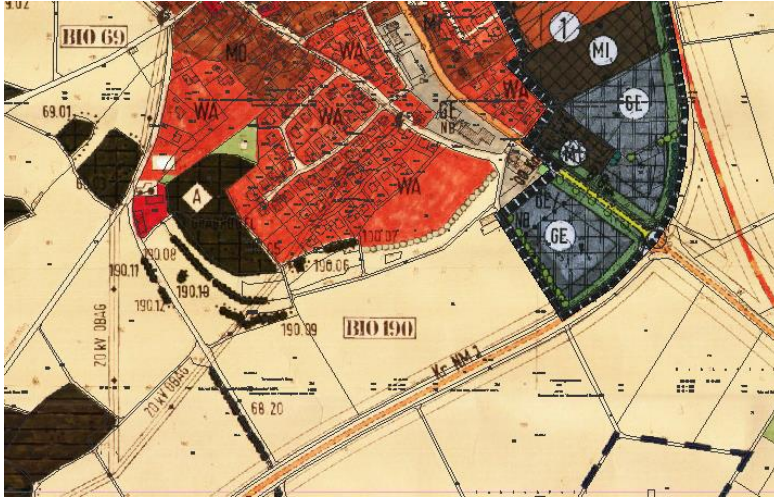
Das Anbindungsgebot ist beachtet. Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

### 1.3 Bisheriger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Seubersdorf aus dem Jahr 1995 ist im Bereich der Planungsfläche eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Neuaufstellung des Landschaftsplanes wurde im Jahr 2005 begonnen.

Derzeit findet eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes statt. Der erste Verfahrensschritt soll im Herbst/Winter 2022 stattfinden. In dieser Neufassung ist das vorliegende Planungsge-

biet bereits berücksichtigt. In Absprache mit der Bauabteilung des Landratsamtes Neumarkt i.d. Opf. ist deswegen für den vorliegenden Bebauungsplan keine Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor Feststellung und Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll der Bebauungsplan beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995



Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes



## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1 Planungserfordernis**

Aufgrund der konkreten Nachfrage innerhalb des Ortes Seubersdorf ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung die mit den bestehenden, freien Bauflächenpotentialen kurzfristig nicht gedeckt werden können.

Zuletzt wurden in Seubersdorf im Jahr 2018 die Baugebiete Seubersdorf Süd 3. und 4. Erweiterung mit ca. 2,9 ha Fläche entwickelt. Alle Parzellen sind verkauft und werden bereits bebaut.

Die Planung der hier vorliegenden 5. Erweiterung des Baugebietes Seubersdorf Süd beinhaltet 37 Parzellen.

Bei der Gemeindeverwaltung liegen für die 5. Erweiterung bereits 90 Reservierungen von Bürgern des Landkreises Neumarkt i.d. Opf. vor. Von Seiten der Gemeinde wird für die Bauparzellen ein Bauzwang von 3 Jahren festgelegt.

Dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Seubersdorf und insbesondere in diesem Teil des Ortes konstant hoch ist, zeigt, dass die Baugebiete der 3. und 4. Erweiterung bereits zu 100 % verkauft sind und daher keine freien Bauparzellen zur Verfügung stehen, sowie die hohe Zahl der Vorreservierungen für die Parzellen der vorliegenden Planung.

Innerhalb des Ortes Seubersdorf sind nur vereinzelt freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich jedoch alle in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Hierfür hat sie in der Gemeinderatssitzung vom 21.06.2022 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde Seubersdorf verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit 37 Wohnbauparzellen das wichtige städtebauliche Ziel, durch die Ausweisung von attraktivem Bauland dem Bevölkerungsgruppenrückgang mit allen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Die Siedlungsstruktur und bestehenden Nutzungen im Umfeld der Planungsfläche setzen sich aus Wohnnutzungen zusammen, die die Planungsfläche prägen.

Die direkte Lage an der seit dem 12. Jahrhundert bestehenden Handelsstraße (Frankfurt a.M. – Würzburg – Nürnberg – Regensburg – Passau) war ein Gunstfaktor für die Siedlungsentstehung von Seubersdorf. Heute verläuft die St 2660 (ehemalige B 8) anstelle der historischen Handelsstraße. Eine weitere Entwicklung erhielt Seubersdorf Ende des 19. Jahrhunderts durch den Bau der Eisenbahnlinie Nürnberg-Regensburg.

Auch heute kommt der überregionalen Verbindung eine hohe Bedeutung zu: sie dient als Hauptzubringerstraße Richtung Neumarkt i.d. Opf und Nürnberg bzw. Regensburg/A 3, wodurch sie die Funktion eines „Wirtschaftsmotors“ übernimmt. Nicht ohne Grund bestehen bereits mehrere Reservierungen für die geplanten Wohnbauflächen.

Die vorliegende moderate Ergänzung im Süden von Seubersdorf stellt eine sinnvolle Arrondierung des südlichen Ortsrandes bis zur Staatsstraße hin dar, welche im Zuge des Bebauungsplanes der 4. Erweiterung bereits durch einen vorgesehen Straßenanschluss städtebaulich vorgesehen war.

Mit dem Ziel, den bestehenden dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen in Seubersdorf in städtebaulich günstiger Lage mit Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen zu decken, begründet sich das Ausweisungspotenzial von insgesamt 3,3 ha.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist hiermit sichergestellt. Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

## 2.2 Bedarfsdarlegung

Die Bedarfsdarlegung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, in welchem die vorliegende Planungsfläche enthalten ist.

## 2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Nach §1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

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

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befasst sich die Gemeinde Seubersdorf intensiv mit den möglichen Standortalternativen und der Frage, ob Innenentwicklungsflächen für das Vorhaben zur Verfügung stünden. Die Standortentscheidung ist durch die Gemeinde Seubersdorf unter Berücksichtigung der unzureichend vorhandenen Alternativen erfolgt.

Die Beanspruchung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist unumgänglich.

## 2.4 Planungsalternativen

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

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurde im direkten Anschluss an bestehende Bauflächen festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken wurde an der tiefsten Stelle des Planungsgebietes im Anschluss an ein bestehendes Rückhaltebecken der 3. und 4. Erweiterung vorgesehen.

Mit dem Gemeinderat wurde die unten abgebildete alternative Erschließungsvariante des Planungsgebietes im Gemeinderat diskutiert. Die Anlage von Wendeanlagen wurde aber als unwirtschaftlich und unpraktikabel für die Anwohner nicht weiterverfolgt.





### **3. KONZEPTION UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bedingt durch die Lage und die umgebenden baulichen Strukturen werden alle ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Frequenzbringer, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen bzw. Geruchsmissionen zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl wird wie es in der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet zulässig ist, als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Die Baufenster wurden großzügig über die Parzellen gezogen. Lediglich für den Bereich WA2 wurde eine Baulinie im Norden der Parzelle festgesetzt um zum einen die kleinen Parzellen optimal nutzen zu können und um ein städtebaulich klar geordneten Bereich an zentralem Punkt im Baugebiet zu gewährleisten.

Für die Einzel- und Doppelhäuser sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich WA2 werden für den Bau eines Mehrfamilienhauses, bzw. einer Hausgruppe max. 3 Vollgeschosse zugelassen.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde weit gefächert, um den Bauwilligen mehr gestalterischen Spielraum einzuräumen.

Erschlossen werden die Bauparzellen von Norden über den Hollerweg, sowie über eine neugeplante Erschließungsstraße östlich des Baugebietes, welche direkt an die südlich gelegene Staatsstraße anschließen wird.

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches verläuft eine öffentliche gliedernde Grünfläche in der sich eine Fernwärmeleitung befindet. Diese Grünfläche und die weiteren randlichen Grünflächen dienen auch der Ableitung von Niederschlagswasser in Richtung Regenrückhaltebecken.

Nach Süden zur Staatsstraße hin ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der eine Lärmschutteinrichtung errichtet werden soll, sowie ein Regenrückhaltebecken im Anschluss an das bestehende Becken festgesetzt ist.

Die Grünfläche im Nordosten des Baugebietes dient als Spielplatzfläche. Der Spielplatz ist über einen Fußweg an die geplanten Erschließungsstraßen angeschlossen.

Aufgrund der leichten Hanglage werden im weiteren Verfahren zusammen mit der Erschließungsplanung Festsetzungen zur Höhenlage und Geländegestaltung getroffen um eine übermäßige Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu vermeiden und um ein angemessenes städtebauliches Bild zu erreichen.

Im weiteren Verfahren erfolgen ggf. noch weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz.

## **4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

### **4.1 Infrastruktur, Erschließung**

#### Verkehr

Die Planungsfläche des allgemeinen Wohngebietes ist über eine bereits vorhandene Erweiterung des Hollerweges (im Bereich der 4. Erweiterung) erschließbar, ebenso ist im Südosten ein Anschluss an die südlich gelegene Staatsstraße geplant. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen mit einem Ringschluss an die genannten bestehenden Straßen anschließen. An vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann angeknüpft werden. Fußläufige Verbindungen führen vom Anschluss Hollerweg direkt im Westen in die freie Landschaft.

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

Eine Rad- und fußläufige Verbindung zum Siedlungskern ist gegeben.

#### Wasserver- und entsorgung

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

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

#### Stromversorgung

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

#### Telekommunikationsleitungen

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

#### Entwässerung

Auf den privaten Grundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst in Zisternen gesammelt oder z.B. über Rigolen oder andere geeignete Maßnahmen versickert werden. Ein Notüberlauf (ggf. mit Drosselung) kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Es ist geplant, das nicht versickerbare Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen dem erweiterten Rückhaltebecken im Südwesten des Planungsgebietes an der St. 2251 zuzuführen.

#### Brand- und Katastrophenschutz

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

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

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

#### Abwasserentsorgung

Der Anschluss des geplanten Wohngebietes an die Abwasseranlage Seubersdorf erfolgt im Trennsystem.

### Abfallentsorgung

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

## **4.2 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Planungsfläche nicht vorgesehen.

## **4.3 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung**

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

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

- Durchgrünung des Baugebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anlage von Grünflächen
- Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

## **4.4 Maßnahmen des Immissionsschutzes**

Die Bahnlinie Regensburg-Nürnberg liegt in 1,2 km Luftlinie nordöstlich der Planungsfläche. Aufgrund der Distanz sind keine lärmbelastenden Auswirkungen anzunehmen.

Die St 2660 (ehemalige Bundesstraße 8) liegt im Osten in einer Entfernung von mind. 235 m Abstand und die St 2251 in einer Entfernung von ca. 15 m.

Nordöstlich des Planungsgebietes liegt im baurechtlichen Außenraum eine Lagerhalle und eine Hackschnitzelheizung (2x 150 kW/h).

Durch das Büro GEO.VER.S.UM wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt.

Bezüglich der südlich des Planungsgebietes verlaufenden St 2251 können nach Angaben des Gutachters die Orientierungswerte für ein WA am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden. Es ist deswegen vorgesehen zur Staatsstraße hin eine Lärmschutzwand zu errichten. Ggf. könnten noch weitere passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung für die 4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Seubersdorf Süd“ wurde durch das Büro GEO.VER.S.UM, Cham eine schalltechnische Untersuchung zu der östlich liegenden Hackschnitzelheizung durchgeführt.

Auf Basis der Angaben des Betreibers stellte sich als Ergebnis heraus, dass es nach derzeitiger Nutzung des Geländes der Hackschnitzelheizung zu keiner Überschreitung der Lärmwerte tags und nachts im WA kommt und damit keine aktive u/o passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der vorliegende Bebauungsplan liegt etwas weiter entfernt als die 4. Erweiterung, deswegen ist auf Basis der bisherigen Berechnung auch hier von keiner Überschreitung auszugehen.

Der Gutachter weist aber darauf hin, dass es bei einer Ausweitung der Nutzungsintensität des Betriebes möglicherweise zu Überschreitung der Orientierungswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten Parzellen 1 und 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes kommen kann. Die

DIN 18005 beschreibt unter Punkt 7.5, dass neue schutzbedürftige Gebiete (hier WA) gegebenenfalls dann zu einer Beschränkung der gewerblichen Nutzung führen können.

Die gesamte schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage E bei.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die Bewirtschaftung zeitweilig entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

#### **4.5 Denkmalschutz**

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

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

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

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

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

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

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

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

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

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

#### **4.7 Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete, kartierte Biotope**

Nach BayernAtlasPlus befinden sich in einem Umkreis von mind. 2,0 km um den Planungsbereich keine Landschaftsschutz-, FFH- und EU- Vogelschutz-Gebiete.

Auf der Planungsfläche der 5. Erweiterung befinden sich keine kartierten Biotope.

## 4.8 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind besonders bodenbrütende/feldgebundene Arten (wie Schafstelze, Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn) betroffen.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

### HINWEIS:

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

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

## 5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### 5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

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

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

### 5.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

#### 5.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

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

#### 5.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen um reine Ackerflächen handelt und keine besonderen Strukturen betroffen sind.



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

Für die Ermittlung der Eingriffsfläche der **5. Erweiterung** wird der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme des bestehenden Regenrückhaltebeckens und dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Seubersdorf Süd 4. Erweiterung“ herangezogen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zum Teil werden diese Flächen als Lärmschutzwall, Spielplatz oder als Regenrückhaltebecken genutzt. Es sind weitere Festsetzungen zur Durchgrünung des Planungsgebietes im Bebauungsplan enthalten.

So erfolgt aufgrund der künftigen Nutzung als Wohngebiet keine wesentliche Verschlechterung zur bisherigen Nutzung als Ackerfläche.

Da die Ackerfläche zum Teil zu Privatgärten, bzw. zu öffentlichen Grünflächen werden, ergibt sich eine vorwiegend geschlossene Vegetationsdecke, welche für Boden- und Wasserhaushalt von positiver Wirkung ist. Da die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt wird, erfolgen keine Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge mehr in Boden und im gesamten erfolgt für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch keine wesentliche Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Ackerfläche.

---

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

<b>Ausgangszustand (Bedeutung für Schutzgüter/Naturhaushalt)</b>	<b>Biotop- und Nutzungstypen (BNT)- Einstufung in Wertpunkte (WP)</b>	<b>Eingriffsflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor*****</b>	<b>Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen Verringerung um bis zu minus 20%)</b>	<b>Ausgleichsbedarf in Wertpunkten WP</b>
Ackerfläche (A11)	2**	31.554***	0,4*	20%	25.243 (-20%, 5.049 WP) = 20.185
			Summe		<b>20.185 WP</b>

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

\*\*\* Eingriffsflächen = Fläche innerhalb der Baugrenze

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

\* festgesetzte Grundflächenzahl

### 5.2.3 Ermittlung der Ausgleichsumfangs

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird der Ausgleich umgesetzt und festgesetzt.

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

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

Ausgleichsfläche	Flächenumfang in m <sup>2</sup>	Ausgangszustand der der Ausgleichsfläche ** Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)	Prognosezustand *** (umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen) Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)	Aufwertung in WP	Ausgleichsumfang in WP
Flur 1302/1 (Teilfläche) Ackerfläche	2.230	A11 Intensiv bewirtschafteter Acker 2 WP **	G214 Artenreiches Extensivgrünland 12 WP	10	22.300
					<b>22.300</b>

\*\* Bewertung des Ausgangszustandes nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Aug. 2018

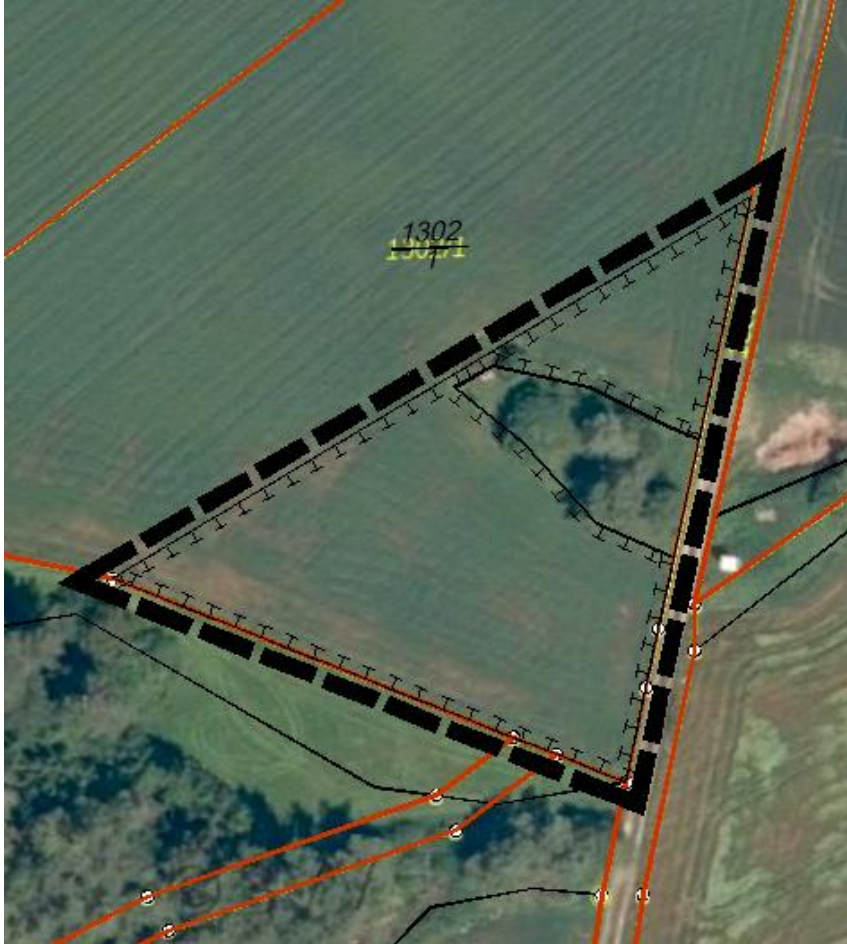
\*\*\* nach 25 Jahren Entwicklungszeit, sollte die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme über 25 Jahre wird ein sogenannter Timelag veranschlagt

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

Der **Ausgleichsbedarf von 20.185 WP** kann durch den ermittelten **Ausgleichsumfang** auf den externen Flächen mit **22.300 WP** beglichen werden.

Die Ausgleichsfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Durch die Anlage einer artenreichen extensiven Wiesenfläche entsteht ein Trittstein vom südlich gelegenen als Biotop kartierten Feldgehölz zu der kleinen innerhalb des Geltungsbereich liegenden Gehölzinsel. Die Form der Ausgleichsfläche wurde so gewählt um auch weiterhin eine einfache Bewirtschaftung der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche zu gewährleisten.

<b>Ausgleichsfläche</b>	Flur Nr. 1302/1 (TF) Gemarkung Daßwang, Gemeinde Seubersdorf	Zugeordnete Fläche: 2.290 m <sup>2</sup>
-------------------------	--	---



**Ausgangszustand:** Acker

**Entwicklungsziel:** Naturnahe Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes (G214) mit Einbringung von Strukturen

**Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:**

- Oberbodenabschieben auf mind. 30 % der Fläche zur Aushagerung
- Einsaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (1/3 Kräuter, 2/3 Gräser, max. 10g/m<sup>2</sup>, aus autochthonem Saatgut
- zweimalige Mahd pro Jahr zwischen Mitte Juli und September
- Abtransport des Schnittgutes
- Mahd mit schonender Mähtechnik (z.B. Balkenmäher) bzw. Beweidung;
- Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist untersagt
- Entnahme von Gehölzaufwuchs
- Einbringung von 5 Strukturanreicherungen à mindesten 5 m<sup>3</sup> durch: Stein-, Kies-, Sand-, Ast- oder Totholzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme an den Randflächen.

## **6. ANLAGE - UMWELTBERICHT**

### **6.1 Einleitung**

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

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

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

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

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

### **6.2 Inhalt und Ziele**

Ziel des Bebauungsplanes mit 37 Wohnparzellen ist es, den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu decken.

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

### **6.2.2 Ziele des Landschaftsplans**

Ein Landschaftsplan liegt derzeit nur im Entwurf vor. Auf der vorliegenden Planungsfläche sind keine landschaftsplanerischen Darstellungen vorgesehen.

### **6.2.3 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

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

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

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

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

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

### **6.2.5 Regionalplanung und Landesplanung**

Nach **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) Bayern (Stand 1.1.2020) liegt die Gemeinde Seubersdorf im allgemeinen ländlichen Raum.

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

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

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



## **6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **6.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Das Planungsgebiet wird vorrangig landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Benachbart bestehen wohnbaulich und gewerbeartig genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen.

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

Die Entfernung zur St 2251 beträgt minimal 20 m, die Entfernung zur ehemaligen Bundesstraße 8 minimal 300 m. Die Entfernung zur Bahnlinie Regensburg-Nürnberg beträgt ca. 1,2 km. Ein schalltechnisches Gutachten wird für die Lärmbelastungen der Verkehrswege erstellt.

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

Eine weitere Emissionsquelle ist die nördlich angrenzende Hackschnitzelheizung am östlichen Rand (Lage nach FNP im Außenbereich). Ein Schallschutzgutachten wurde erarbeitet, eine Beeinträchtigung besteht demnach derzeit nicht.

Öffentliche Frei- und Grünflächen sind innerhalb des Baubestandes vorhanden.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Die Flurwege werden von der ansässigen Bevölkerung als Spazierwege genutzt. Der Erweiterungsbereich hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende.

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

Die Fläche des Geltungsbereichs der 5. Erweiterung wird als intensive Ackerfläche genutzt und ist somit unversiegelt. In den Randzonen bestehen private Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und Ausprägungen. Westlich und nordwestlich befinden sich intensiv genutzte Wiesenflächen mit mehreren Baum- und Strauchhecken.

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

Es erfolgte eine Auswertung der bekannten Daten aus der Artenschutzkartierung.

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

### **6.3.3 Schutzgut Boden und Fläche**

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

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Natürlich liegt Alblehm (Rückstandslehm mit Lößlehm), tertiär bis pleistozän - Lehm (Ton-Schluff-Gemisch), z.T. mit Sand, Schutt vor.

Belange der Rohstoffgeologie sind nicht betroffen.

### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer.

Es ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserabstand auszugehen.

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

Die Planungsflächen liegen außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in etwa 1,7 km nordwestlicher Richtung. Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich (BayernAtlasPlus- Wasserschutzgebiet, Wassersensibler Bereich).

### **6.3.5 Schutzgut Klima/Luft**

Grundsätzlich handelt sich aufgrund der Ortsrandlage um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet. Geringe Vorbelastungen bestehen aber durch die vorhandenen örtlichen Straßen.

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

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

### **6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Der Planungsraum ist als bisher ländlich einzustufen. Die Fläche liegt im direkten südlichen Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet. Im Westen schließt landwirtschaftliche Flur an. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt.

Als Vorbelastung sind einzustufen:

- die ehemalige Bundesstraße B8 und St 2251
- die Windkraftanlagen im weiteren Umfeld
- Stromfreileitungen im Umfeld
- großflächige Lagerhalle und Hackschnitzelheizung im Nordosten

Das Plangebiet ist nur von Süden her weiträumiger einsehbar. In Richtung Osten besteht für die Planungsfläche aufgrund der vorhandenen Gebäude/Siedlungsflächen nur geringe Fernwirkung, von Richtung Westen und Nordwesten ist die Fläche einsehbar.

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

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

Landschaftsprägende Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

## **6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

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

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

### **6.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

#### Lärm:

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

Auf das Baugebiet können durch die bestehende Staatsstraße 2251 und ehemalige Bundesstraße B8 sowie die Hackschnitzelheizung zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen. Im Nahbereich sind auch Gerüche, Stäube und Dämpfe durch das Kraftwerk und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Eine schallschutztechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

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

#### Erholung:

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

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

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

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

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

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

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

### **6.4.3 Schutzgut Boden und Fläche**

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

Altlasten sind nicht vorhanden.

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

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

### **6.4.4 Schutzgut Wasser**

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen kann eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken soll ortsnah versickert werden. In Bezug auf das Einzugsgebiet der Oberflächengewässer kann von einem geringen Verlust der Einzugsgebietsfläche ausgegangen werden und ist daher tolerierbar.

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

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

### **6.4.5 Schutzgut Klima und Luft**

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

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

### **6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

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

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

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

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

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

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

#### **6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

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

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

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

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

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

Eine weitere funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass

das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

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

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

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

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

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

## **6.7 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

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

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Netz möglich.

Das Regenwasser soll weitestgehend vor versickert werden. Derzeit wird die Erschließungsplanung erarbeitet. Nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen soll zurückzuhalten und vor Ort in einem Regenrückhaltebecken versickert werden.

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

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

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

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

Ein gültiger Landschaftsplan liegt für das Planungsgebiet derzeit nicht vor. Im Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind für den Planungsbereich keine landschaftsplanerischen Darstellungen vorgesehen.

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

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

Wegen möglicher Lärmeinwirkungen der südlichen Staatsstraße wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt und dann im weiteren werden entsprechende Festsetzungen zur Minimierung im Bebauungsplan getroffen.



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

## **6.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

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

### **6.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Auf Bebauungsplanebene sind folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Rückhaltung des Niederschlagswassers mit Verdunstung und Versickerung auf Baugrundstück
- Festsetzungen zur Eingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

### **6.11.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen innerhalb des Bebauungsplans verbindlich zugeordnet.

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

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

## **6.13 Planungsalternativen**

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

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

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

## **6.15 Zusätzliche Angaben**

### **6.15.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

Eine schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

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

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

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

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

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

### **6.15.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

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

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **6.15.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## **7. Zusammenfassung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 8. Quellen

- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dez. 2021
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerische Kompensationsverordnung** (BayKompV, von 2014)
- **Bayerische Kompensationsverordnung** (BayKompV, von 2013)
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern**, 01.01.2020
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region 11 Regensburg**, August 2020
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Seubersdorf, Vorentwurf**
- **RISBY** „Rauminformationssystem Bayern“, Online-Viewer/Datenbank