

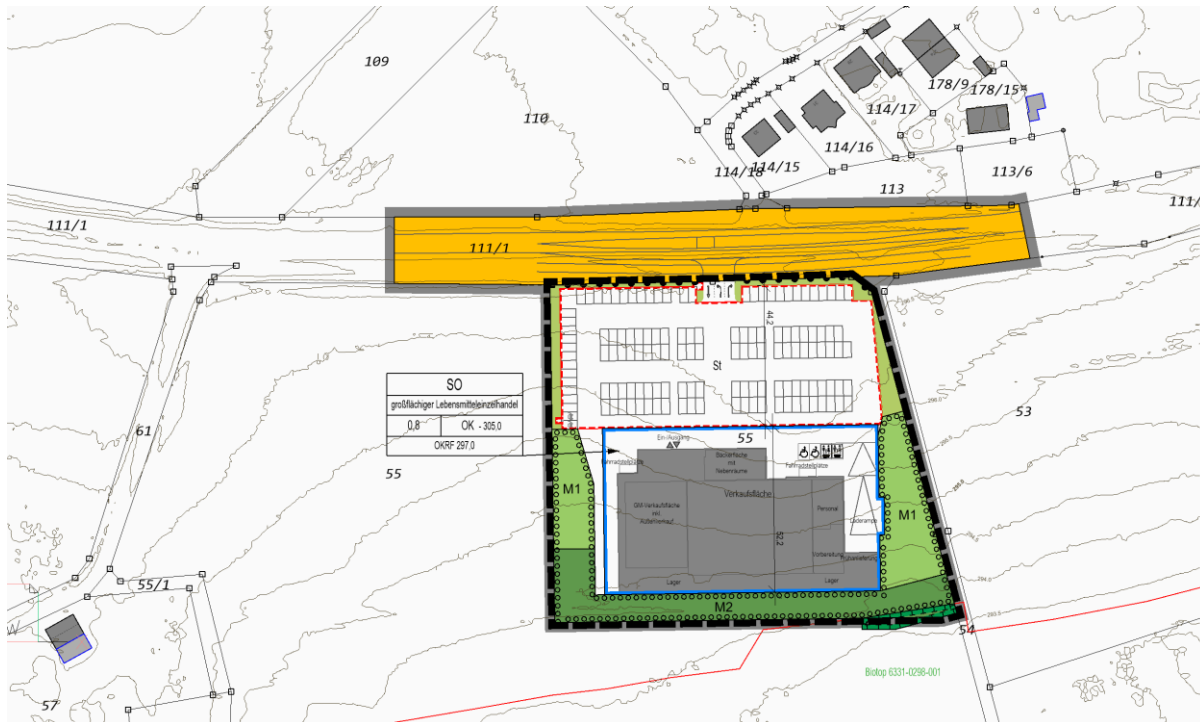


Gemeinde Großenseebach
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„EDEKA Großenseebach“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 11.12.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Großenseebach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Jürgen Jäkel

Am Hirtenberg 1
91091 Großenseebach

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Sina Samadi	M.Sc. Raumplanung
Jasmin Fichtner	M.Sc. Geographie
Laurin Bühl	B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Matthias Fleischhauer	Stadtplaner

Planstand Vorentwurf vom 11.12.2025

Nürnberg, 11.12.2025
TB|MARKERT

Großenseebach, _____
Gemeinde Großenseebach

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Jürgen Jäkel

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	6
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Bestandsituation	6
A.4.3	Kampfmittel und Altlasten	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Bestehendes Baurecht.....	11
A.5.3	Naturschutzrecht.....	11
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
A.5.5	Wasserhaushalt	12
A.5.6	Immissionsschutz.....	12
A.5.7	Denkmalschutz	13
A.6	Planinhalt.....	14
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	14
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.6.3	Art der baulichen Nutzung.....	14
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
A.6.6	Bauweise	15
A.6.7	Grünordnung.....	15
A.6.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	17
A.6.9	Immissionsschutz.....	21
A.6.10	Gestaltungsvorschriften	21
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
A.6.12	Flächenbilanz.....	22
A.7	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	22
A.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	22
B	Umweltbericht.....	25
B.1	Einleitung.....	25
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	25
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	30
B.2.1	Schutzgut Fläche	30
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	31
B.2.3	Schutzgut Boden	32
B.2.4	Schutzgut Wasser.....	33
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	33
B.2.6	Schutzgut Landschaft	33
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	34
B.2.9	Wechselwirkungen.....	35

B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
B.3.1	Wirkfaktoren.....	35
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	36
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	39
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	39
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	40
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	40
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	41
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	41
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	41
B.3.10	Wechselwirkungen.....	42
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	42
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	43
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	43
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	43
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	44
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	44
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	44
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	45
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	45
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
B.7	Zusätzliche Angaben	46
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	46
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	46
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	47
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	47
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	49
C	Rechtsgrundlagen.....	50
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	51
E	Verzeichnis der Anlagen	51

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die aktuellen Bestrebungen der EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH, Rottendorf, auf einem unbebauten Grundstück südlich der Staatsstraße 2259 am westlichen Rand des Hauptortes Großenseebach einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Hintergrund dafür ist, dass Großenseebach im Bereich der Nahversorgung defizitär aufgestellt ist: Im Ort finden sich nur kleine Einzelgeschäfte, die Teil- bzw. Randsortimente abdecken; die nächsten Vollversorger befinden sich in den Nachbarorten Weisendorf (östlicher Ortsrand, Entfernung ca. 3,5 km) und Heßdorf (Gewerbepark östlich der BAB 3, Entfernung ca. 4,0 km, bislang keine ÖPNV-Anbindung) und sind fußläufig nicht gut erreichbar. Die Gemeinde Großenseebach ist deshalb seit Jahren bemüht, einen Lebensmittelversorger im Gemeindegebiet anzusiedeln und so eine wohnortnahe, für Einwohner jeden Alters und/oder ohne eigenes Auto erreichbare Einkaufsmöglichkeit zu schaffen.

Bei Einzelhandelsmärkten wird nach laufender Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m² von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgegangen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Zur Realisierung des großflächigen EDEKA-Verbrauchermarktes (ca. 1.150 m² Lebensmittelmarkt, ca. 550 m² Getränkemarkt, zuzüglich Windfang) auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 55 der Gemarkung Großenseebach und einem Teilbereich der Flst.-Nr. 111/1 der Gemarkung Großenseebach wird somit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA Großenseebach“ erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Großenseebach einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, um die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel- und Getränkemarkts auf eine Teilfläche des Plangrundstücks zu schaffen.

Zweck der Planung ist die Verbesserung bzw. Etablierung einer mobilitäts- und altersunabhängig gut erreichbaren Nahversorgung für die Einwohner der Gemeinde Großenseebach sowie die Verringerung von Wegen, insbesondere Kraftfahrzeugfahrten zur Reduzierung ökologisch nachteiliger Auswirkungen.

Dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Dieser ist, einschließlich der zugrundeliegenden Gutachten, Bestandteil des Bebauungsplans. Mit der Planung macht sich die Gemeinde die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zueigenen.

A.3 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „EDEKA Großenseebach“ wird im Regelverfahren gem. § 30 BauGB i. V. m. § 12 BauGB aufgestellt. Die 2. Flächennutzungsplanänderung hierzu erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu dem genannten Bebauungsplan. Beide Bauleitpläne durchlaufen somit die gleichen Verfahrensschritte (insbesondere Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Staatsstraße 2259 am westlichen Ortsrand der Gemeinde Großenseebach. Nordöstlich des Plangebiets schließt ein bestehendes Wohngebiet an. Südlich des Plangebiets verläuft die Seebach, eingebettet in Grünlandstrukturen.

Das Flurstück 55 befindet sich in privatem, das Flurstück 111/1 in öffentlichem Eigentum.

A.4.2 Bestandsituation

Das Plangebiet ist durch die Staatsstraße 2259 erschlossen.

Der Bereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und besteht aus offenen Ackerflächen mit geringer Vegetationsstruktur. Prägend für das Landschaftsbild ist die weite, nahezu unbebaute Feldflur, die einen fließenden Übergang in die freie Landschaft bildet.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den bestehenden Ortsrand mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Die Staatsstraße 2259 nördlich des Gebietes stellt eine markante verkehrsräumliche Zäsur zwischen Siedlungsbereich und landwirtschaftlicher Nutzfläche dar. Südlich des Plangebiets fließt die Seebach, begleitet von Grünland und einzelnen Gehölzstrukturen, die das ansonsten offene Landschaftsbild gliedern.

Insgesamt wird das Orts- und Landschaftsbild von der Mischung aus kompaktem Ortsrand, offener Agrarlandschaft und dem naturnahen Seebach geprägt. Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich bislang keine baulichen Anlagen.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und zeigt daher nur eine sehr einfache Vegetationsstruktur mit fehlenden weitergehenden oder dauerhaften Vegetationsstrukturen. Weder Gehölze noch Baumgruppen sind vorhanden. Aufgrund dieser einheitlichen und stark bewirtschafteten Nutzung besitzt die Fläche selbst keine besondere Schutz- oder Biotopfunktion.

Südlich des Plangebiets befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 6331-0298 „Nasswiesen mit Anteilen von artenreichem Feuchtgrünland“. Das Biotop reicht in seiner Ausdehnung geringfügig in die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs hinein. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan jedoch als private Grünfläche vorgesehen und wird nicht überbaut. Eingriffe in den geschützten Biotopbestand sind damit nicht verbunden.

Abgesehen von dieser kleinräumigen Überlappung bestehen im Plangebiet keine weiteren besonders schützenswerten Vegetationsstrukturen oder Biotope.

A.4.3 Kampfmittel und Altlasten

Es sind keine Altlasten- bzw. Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Erlangen-Höchststadt entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im LEP Bayern mit Stand vom 01.06.2023 ist die Gemeinde Großenseebach als Kommune ohne zentralörtliche Funktion im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP sind:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung auch digital, geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.3 Ressourcenschonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (Grundsatz).

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (Grundsatz).

2 Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (Grundsatz).

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen (Ziel).

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde (Ziel).

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Grundsatz).

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5 Wirtschaft

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. [...]

5.3.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

A.5.1.2 Regionalplan „Region Nürnberg“ (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wird laufend fortgeschrieben. Stand 04.12.2025 besitzt die in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen gelegene Gemeinde Großenseebach keine zentralörtliche Funktion.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

2 Raumstruktur

2.2 Zentrale Orte

2.2.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte der Grundversorgung

2.2.2.1 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte der Grundversorgung

In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird (Grundsatz).

2.3 Gebietskategorien (Stand 01.10.2000)

2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung

Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen:

In den übrigen zentralen Orten und Gemeinden soll der Ausbau der wirtschaftlichen Vielfalt und Eigenständigkeit in enger Koordination mit der weiteren Wohnsiedlungstätigkeit erfolgen.

5 **Wirtschaft**

5.3 Handel

5.3.1 Einzelhandel

5.3.1.4 Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen Flächen in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

A.5.1.3 Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie den obigen Kapiteln zu entnehmen ist, sind raumbedeutsame Planungen und insbesondere auch größere Wirtschaftstätigkeiten auf die Zentralen Orte der jeweiligen Planungsebene zu konzentrieren. Weiterhin gelten aus ökologischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen das Gebot der Innen- vor Außenentwicklung und das Anbindegebot.

Gleichzeitig stellen die Landes- und Regionalplanung auf die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen sowie die sich verändernden Bedarfe aufgrund der erwarteten demografischen Veränderungen ab. Im Kapitel 5.3.1 des LEPs wird – dieser Punkt ist für die vorliegende Planung zentral – explizit die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in jeglicher Gemeinde zugestanden, sofern das betreffende Vorhaben eine Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreitet, ganz überwiegend der Nahversorgung dient und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden soll.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben der EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH zur Errichtung eines insgesamt rund 1.800 m² großen Verbrauchermarkts (ca. 1.150 m² großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, ca. 550 m² Getränkemarkt, zuzüglich Windfang) aufgrund der Verbesserung der Nahversorgung und damit der Lebens- und Standortqualität in Großenseebach die Anforderungen der übergeordneten Planungen erfüllt. In einem frühzeitigen Abstimmungstermin mit der Regierung von Mittelfranken im Oktober 2025 wurde zudem bereits in Aussicht gestellt, dass auch das Erfordernis eines städtebaulichen integrierten Standorts als erfüllt angesehen werden könne.

A.5.2 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich besteht gegenwärtig keine rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung. Das Plangebiet befindet sich rund 200 m westlich der Ortslage Großenseebach ohne baulichen Anschluss und ist daher als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu werten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach den Privilegierungskriterien des § 35 Abs. 1 BauGB, unter die das vorliegende Vorhaben zur Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarkts nicht fällt.

Zur Umsetzung der Planung ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Bedingungen für eine Verfahrenserleichterung nach § 13a BauGB sind nicht gegeben, das Verfahren ist als Regelverfahren nach § 30 BauGB durchzuführen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach stellt den südlich der Staatsstraße 2259 liegenden Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche in Planung dar. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass dieser geändert werden muss (2. Änderung, erfolgt im Parallelverfahren).

A.5.3 Naturschutzrecht



Abbildung 1: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf Luftbild mit Flachlandbiotop-Kartierung¹
 Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung und Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025

Das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 6331-0298(-001) „Nasswiesen mit Anteilen von artenreichem Feuchtgrünland westlich von Großenseebach“ verläuft in West-Ost-Richtung entlang die Seebach und reicht im südöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs ca. 4 m in diesen hinein. Der betroffene Bereich wird im Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit Erhaltungsmaßnahme festgesetzt (vgl. Kapitel A.6.7).

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

// Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.

Rund 60 m südlich des Plangebiets verläuft mit Flussrichtung West-Ost die Seebach (bis Höhe BAB 3 Gewässer ohne Ordnung, ab dort II. Ordnung; Zufluss der Regnitz). Es liegen keine Informationen zum Gewässerzustand vor.

Die Seebach soll für das vorliegende Projekt als Vorfluter zur Einleitung unbelasteten Niederschlags-/Oberflächenwassers dienen.

A.5.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet soll die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarkts ermöglicht werden. Vergleichbare Vorhaben haben in aller Regel immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf ihre Umgebung. Insbesondere betrifft dies die Geräuschemissionen, die durch Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück und den Zufahrten sowie durch technische Anlagen an den Baukörpern entstehen. Darüber hinaus zu berücksichtigen sind auch Beleuchtungsanlagen.

Als Immissionsorte sind die jeweils **nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen** anzusetzen. Im vorliegenden Fall wäre es städtebaulich zielführend, die Wohnbauflächen in Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan bereits mit zu berücksichtigen, um deren zukünftige Nutzbarkeit nicht unnötig zu erschweren oder gar zu verunmöglichen.

Der folgende Abschnitt basiert vereinfacht und zusammengefasst auf den Informationen aus der „Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚EDEKA Großenseebach‘ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren“ der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 24.11.2025.

Schalltechnische Anforderungen

Die schalltechnischen Anforderungen an das Vorhaben resultieren aus der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte, die wiederum von deren Zuordnung zu den Gebietskategorien der BauNVO i.V.m. der TA Lärm² abhängt. Die für die vorliegende Planung heranzuziehenden Immissionsrichtwerte („Beurteilungspegel an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden“) sind:

² Sechste AVwV vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, GMBI. Nr. 26), zuletzt geändert 07. Juli 2017.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der schalltechnischen Untersuchung

Gebietskategorie	Zeitraum	Immissionsrichtwert für Beurteilungspegel
Kerngebieten (MK) Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	tags (06:00 – 22:00 Uhr) nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	60 dB(A) 45 dB(A)
Allgemeinen Wohngebieten (WA) Kleinsiedlungsgebieten (WS)	tags (06:00 – 22:00 Uhr) nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	55 dB(A) 40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	tags (06:00 – 22:00 Uhr) nachts (22:00 – 06:00 Uhr)	50 dB(A) 35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als **30 dB(A) am Tag** und um nicht mehr als **20 dB(A) in der Nacht** überschreiten.

Die Emissionen durch den Verbrauchermarkt fallen in erster Linie während der Öffnungszeiten an; darüber hinaus sind jedoch auch die Betriebsstunden für die Anlieferung der Märkte und der Bäckerei zu beachten, da diese teilweise in den Nachtzeitraum fallen und damit niedrigeren Immissionsrichtwerten unterliegen.

A.5.7 Denkmalschutz

Denkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Rund 650 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Wasserschloss Neuenbürg im Ortsteil Neuenbürg des Marktes Weisendorf, das mitsamt seinem Schlosspark als Baudenkmal erfasst ist. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die vorliegende Planung ist nicht gegeben, da es durch die gesamte nördliche Siedlungslage von Großenseebach vom Geltungsbereich des Bebauungsplans getrennt ist.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Das Plangebiet befindet sich inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen mit einigem Abstand zum derzeitigen Ortsrand. Andere, städtebaulich besser integrierte Lagen in ausreichender Größe sind für eine Bebauung nicht verfügbar. Die Konzeption besteht deshalb im Wesentlichen daraus, die Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten und einen guten Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet zu erzielen bzw. dessen mögliche Erweiterung nördlich der Staatsstraße vorzubereiten.

Um die Dimension des Baukörpers (rund 80 m straßenzugewandte Fassade bei etwa 50 m Tiefe und 8 m Höhe) städtebaulich zu kaschieren, werden sowohl für das Gebäude selbst als auch die unbebauten Grundstücksflächen Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Gleichzeitig wirkt die Grünordnungsplanung auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, eine ortsnahe Niederschlagswassernutzung und die Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Fauna hin, um die Eingriffe in den Naturhaushalt gering zu halten.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 55, Gemarkung Großenseebach, die das spätere Baugrundstück des EDEKA-Marktes darstellt, sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 111/1, ebenfalls Gemarkung Großenseebach, ein Abschnitt der Staatsstraße 2259, auf dem für eine verkehrssichere Erschließung des Markts ein Umbau erforderlich werden wird. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 16.260 m².

Der Geltungsbereich weicht in seinem Umgriff deutlich von jenem der zugehörigen 2. Flächennutzungsplanänderung ab, da diese den Abschnitt der Staatsstraße nördlich des Markts nicht enthält, dafür jedoch den verbleibenden Streifen – lt. bisheriger Darstellung – *Wohnbaufläche in Planung* südlich des Vorhabens.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des mit der Gemeinde Großenseebach geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück umfasst ca. 12.060 m², wovon das Gebäude des geplanten Verbrauchermarkts mit ca. 3.100 m² weniger als ein Drittel beansprucht. Da die vorgesehene Nutzung jedoch umfangreiche Verkehrs- und Stellplatzflächen erfordert (weitere ca. 6.500 m²), wird eine sondergebietstypische Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und auch nahezu ausgereizt.

Die Beschränkung der Bauhöhe stellt eine möglichst geringe Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild bei gleichzeitig unproblematischer Nutzung durch ein modernes Nahversorgungsgebäude sicher.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und orientieren sich mit geringem Spielraum an der Kubatur des geplanten EDEKA-Gebäudes. Innerhalb der Baugrenze liegt u.a. auch die auf der Ostseite des Markts angeordnete Laderampe.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden diverse Nebenanlagen wie Stellplätze, Einkaufswagen-Einhausungen oder Werbeanlagen zugelassen, die typischerweise am Standort eines Verbrauchermarktes anzutreffen sind.

A.6.6 Bauweise

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da innerhalb der Baugrenze ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des mit der Gemeinde Großensee bach geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet und der entstehende Baukörper damit abschließend und konkret festgelegt wird.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist mit mehreren Festsetzungen im Bebauungsplan „EDEKA Großensee bach“ festgesetzt. Sie dienen zum einen zur Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Artenvielfalterhöhung. Sie verringern außerdem die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Sondergebieten bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.7.2 Durchgrünung

Im Sondergebiet ist je volle 750 m² zusätzlich verbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz der nachstehenden Artenliste (Kap. A.6.7.6) zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Das ergibt sich aus dem berechneten Ausgleichsbedarf der Fläche (9.111 m²). Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 8 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung der aktuellen zusätzlichen Überbauung ergibt sich somit eine Verpflichtung 12 Bäume der Artenliste im Plangebiet zu etablieren, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind dabei frei wählbar, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt sind.

A.6.7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Eingriff vollumfänglich auszugleichen, werden planinterne Flächen aufgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei Aufwertungsflächen etabliert, darunter M1 und M2 sowie die nördlich gelegene Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün), die keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Hier wird auf die Festsetzungen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung verwiesen, auf die in Kap. A.6.8 näher eingegangen wird.

A.6.7.4 Grünordnerische Hinweise

Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

Dazu sind Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125, „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und verkehrswese, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.6.7.5 Artenliste

Für die Durchgrünung sind Arten aus der folgenden Artenliste zu pflanzen:

Die Mindestqualität für Laubbäume umfasst: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm, einheimische Arten sind mit einem * markiert, die restlichen Arten werden innerhalb der GALK-Liste als klimaresiliente Gehölze angesehen.

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	<i>Feld-Ahorn*</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Felsen-Ahorn</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Alnus cordata</i>	<i>Herzblättrige Erle</i>
<i>Castanea sativa</i>	<i>Esskastanie</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn*</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn*</i>
<i>Carpinus betulus</i> ‚Lucas‘	<i>Hainbuche*</i>
<i>Celtis occidentalis</i>	<i>Abendländischer Zürgelbaum</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Mespilus germanica</i>	<i>Mispel*</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche*</i>
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta/Rancho‘	<i>Winterlinde*</i>

<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	<i>Silberlinde</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling*</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere*</i>

A.6.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)³ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.8.1 Bewertung des Bestandes

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vom 12.11.2025 vor Ort und Luftbilddauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,8 eingesetzt, was der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 16.260 m², die größtenteils als Intensivacker ausgebildet ist. Im nördlichen Bereich durchqueren die St 2259 und ein asphaltierter Weg von Westen nach Osten das Plangebiet.

A.6.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs fand der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, vom Dezember 2022, Anwendung.

Die bestehenden versiegelten Verkehrsflächen werden nicht in die Bewertung einbezogen, da sich durch die Planung keine Änderungen am Versiegelungsgrad ergeben. Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Grünfläche südlich des Baugebiets, da für diese Fläche keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Demnach besteht lediglich für die als Acker genutzte Fläche ein Ausgleichsbedarf.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst.

³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle 2: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	9.111	2	0,8	14.578
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation – kein Ausgleich	2.946	0	kein Ausgleich	-
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt – kein Ausgleich	4.203	2	kein Ausgleich	-
Summe	16.260			14.578
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung, Starkregenvorsorge (versickerungsfähige Beläge für Stellplätze)	Festsetzungen der Grünordnung			Festsetzung
Angenommener Planungsfaktor				6 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				13.703



Abbildung 2: Einteilung der Eingriffsflächen für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (ohne Maßstab)⁴

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein Gesamtausgleich von **13.703 Wertpunkten** erforderlich.

⁴ Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

A.6.8.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Im Zuge des Verfahrens kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 13.703 Wertpunkten. Um diesen Eingriff zu kompensieren sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	V51	Verkehrsbegleitgrün	3	435	1	x	435
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	1199	6	0	7194
3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	1251	7	1	8757
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										16.386

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang 16.386

Summe Ausgleichsbedarf 13.703

Differenz **2.683**

.....

* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (Abzug von 1 WP)

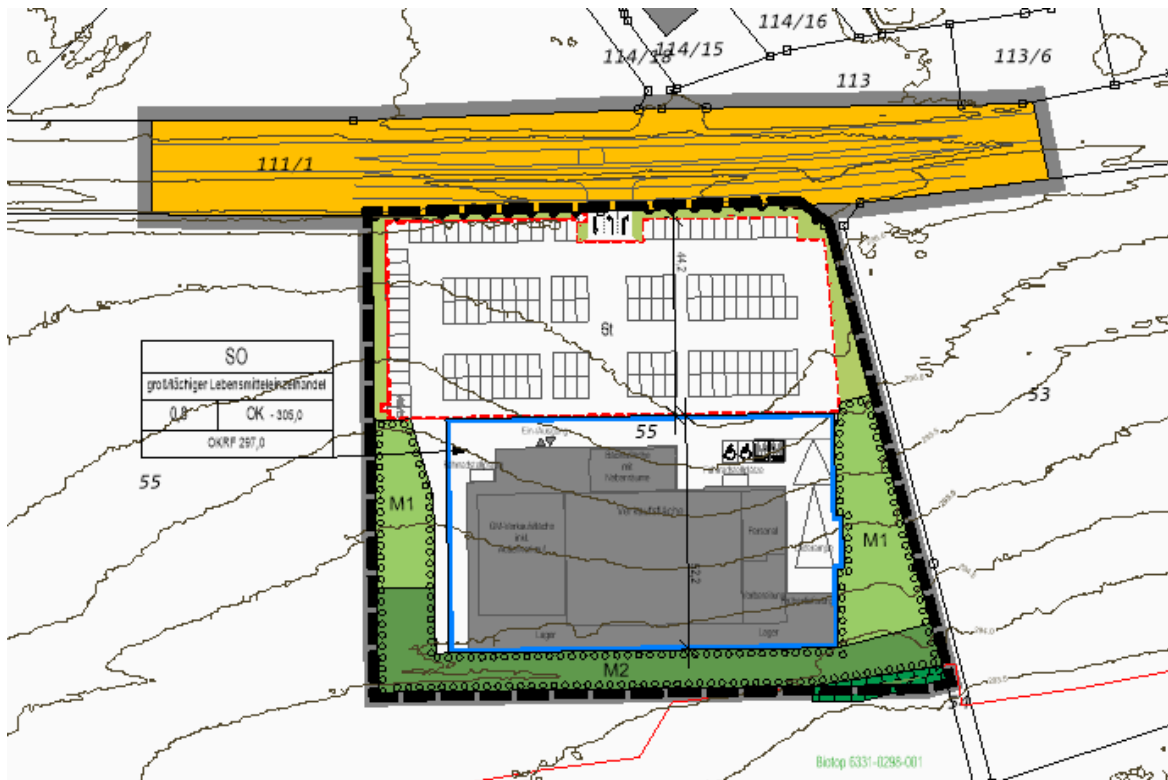


Abbildung 3: Ausgleichsmaßnahmen auf Eingriffsfläche im Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Maßnahme 1: Dauerhafte Etablierung eines 1.199 m² großen, artenarmen Grünlands (BNT G213) innerhalb der Maßnahmenfläche M1, die mittels der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen ist. Die Flächen sind mittels autochthonem Saatgut aus der Ursprungsregion 7 „Fränkisches Hügelland“ einzusäen. Die Flächen sind in den ersten Jahren durch 3-4 malige Mahdtermine auszuhagern. Das Mahdgut ist immer abzutransportieren. Nach zwei Jahren der Etablierung der Maßnahme sind die Bestände nur noch extensiv, also maximal 2 im Jahr zu mähen. Dabei ist immer ein ca. 10 % großer Restbestand (Refugium), der nicht gemäht wird zu erhalten. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Durch die Umsetzung der **Maßnahme 1** können 7.194 WP regeneriert werden.

Maßnahme 2: Anlage einer 1.251 m² großen Streuobstwiese mit artenarmen, extensivem Unterwuchs mittels autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 „Fränkisches Hügelland“. Auf der Fläche sind mind. 8 regionaltypische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind dabei innerhalb der Maßnahmenfläche M2 frei wählbar. Zwischen Baumstandorte ist mind. ein Abstand von 6 einzuhalten. Die Flächen sind in den ersten Jahren durch 3-4 malige Mahdtermine auszuhagern. Das Mahdgut ist immer abzutransportieren. Nach zwei Jahren der Etablierung des Grünlands sind die Bestände nur noch extensiv, also maximal 2 im Jahr zu mähen. Dabei ist immer ein ca. 10 % großer Restbestand (Refugium), der nicht gemäht wird zu erhalten. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Durch die Umsetzung der **Maßnahme 2** können 8.757 WP regeneriert werden.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf von 13.703 Wertpunkten gedeckt werden. Es verbleibt ein Überschuss von 2.683 Wertpunkten.

A.6.9 Immissionsschutz

Aufgrund der vielschichtigen und komplexen Ausgangsfaktoren und Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde für das Vorhaben der EDEKA im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens eine eigenständige Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, erarbeitet (Bericht-Nr. 825SST185 vom 24.11.2025). Dieses Gutachten ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.

Da sämtliche Flächen, die von den Emissionen des EDEKA-Markts betroffen sind, außerhalb des Geltungsbereichs liegen, können für sie keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Um die von den Anlagen ausgehenden Schallemissionen zu beschränken, wird daher eine Reihe von Maßnahmen für den Betrieb des Markts im Bebauungsplan festgesetzt. Diese umfassen u.a. eine Beschränkung der Öffnungs-, Anlieferungs- und Betriebszeiten, die Anordnung und Ausgestaltung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück. Die konkreten Vorgaben sind den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt „Immissionsschutz“ sowie den zugehörigen Hinweisen auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Weitergehende Erläuterungen und Berechnungen sind der o.g. Schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG zu entnehmen.

A.6.10 Gestaltungsvorschriften

Die Errichtung des Verbrauchermarkts wird aufgrund der baulichen Dimension und der Ortsrandlage unvermeidlich eine Veränderung des Landschaftsbilds nach sich ziehen. Um die ästhetische Beeinträchtigung der Umgebung möglichst gering zu halten, wird der Bebauungsplan mehrere Festsetzungen mit Anforderungen an die Gestaltung des Neubaus treffen.

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich des Plangebiets verlaufende Staatsstraße 2259. Diese ist ausreichend leistungsfähig, um die ggf. in moderatem Ausmaß zusätzlich entstehenden Kraftfahrzeugverkehre aufzunehmen. Für eine die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigende Erschließung des Geltungsbereichs werden absehbar Umbaumaßnahmen an der St 2259 erforderlich werden; diese sind nach Rückmeldung durch den Straßenbaulastträger im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu konkretisieren und in die Planung zu übernehmen.

A.6.11.2 Gas,- Strom- und Wasserversorgung

// wird im weiteren Verfahren ergänzt

A.6.11.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Seebach soll für das vorliegende Projekt als Vorfluter zur Einleitung unbelasteten Niederschlags-/Oberflächenwassers dienen. Eine Konkretisierung der Planung *// wird im weiteren Verfahren ergänzt*.

A.6.11.4 Brandschutz

// wird im weiteren Verfahren ergänzt

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4202,5 m ²	25,8%
Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	10.746,6 m ²	66,1%
Private Grünfläche	1311,2 m ²	8,1%
Fläche gesamt	16.260,3 m²	100 %

A.7 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Da das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQextrem) liegt und darüber hinaus die Topografie ein leichtes Südgefälle in Richtung der Seebach aufweist, ist im Plangebiet keine Gefährdung durch Hochwasser oder Starkregenereignisse zu befürchten.

Weitere Angaben oder neue Informationen werden ggf. nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Stelle ergänzt.

A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Verkehr + Verkehrslärm

Die beabsichtigte Nutzung wird im Falle der Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung zunächst während der Bauphase verstärkten Verkehr, insbesondere Schwerverkehr, auf der Staatsstraße 2259 sowie den Zubringer- und Verbindungsstraßen verursachen. Dieser ist mit Lärm- und Lichtemissionen für die Anwohner der umliegenden Ortschaften verbunden. Während der Bauphase dürfte es sich bei den hinzukommenden Verkehrsströmen um Transportfahrten handeln.

Im Betrieb sind durch die Anlieferungsfahrten für Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie die Bäckerei gegenüber dem Status quo insbesondere in den frühen Morgenstunden hinzukommende Kraftfahrzeugbewegungen in moderatem Umfang zu erwarten; während der Öffnungszeiten (nur Tagzeitraum, Bäckerei auch Sonn- und Feiertage) ist mit regem An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, wobei davon auszugehen ist, dass der Großteil der Pkw-Kundschaft bereits zuvor die Staatsstraße passiert hat und nach Errichtung des Markts nur einen Zwischenstopp einlegt, sodass die zusätzlichen Kfz-Wege gering bleiben dürften. Gleichzeitig ist in gewissem Umfang auch ein Rückgang des Pkw-Verkehrs auf der Staatsstraße bzw. durch Großenseebach zu erwarten, da Einkäufe des täglichen Bedarfs aufgrund der zukünftig besseren Erreichbarkeit der nächstgelegenen Nahversorgung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV erledigt werden können.

Immissionen

Von der überplanten Fläche gehen derzeit aufgrund der Nutzung als Landwirtschaftsfläche keinen regelungsbedürftigen Emissionen aus; gleichzeitig ist sie selbst keinen besonderen oder regelungsbedürftigen Immissionen ausgesetzt.

Die Umsetzung der Bauleitplanung führt durch Fahrzeugbewegungen sowie technische Anlagen am Gebäude zu erhöhten Immissionen an der nahegelegenen Wohnbebauung (insbesondere Wohngebiet rund um den Elsterweg). Diese werden über die aus der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord abgeleiteten Festsetzungen auf ein verträgliches bzw. unbedenkliches Maß eingeschränkt.

Dasselbe gilt in abgewandelter Form auch für die Gestaltung des Baukörpers, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu steuern und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Boden

Durch die Umnutzung der überplanten Flächen kommt es zu großflächigen Eingriffen in intensiv genutzte Ackerböden. In den Bereichen, die durch Bebauung oder Verkehrsflächen vollständig versiegelt werden, gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Die Böden im Plangebiet besitzen eine mittlere Wertigkeit und sind durch landwirtschaftliches Gerät sowie Stoffeinträge aus Landwirtschaft und Verkehr auf der Staatsstraße vorbelastet, sodass insgesamt von mittleren Auswirkungen auszugehen ist.

Umwelt + Wasserhaushalt

Es sind keine relevanten Auswirkungen auf Umwelt und Wasserhaushalt zu erwarten. Das Plangebiet ist von offener Landschaft umgeben, sodass Unterschiede im Mikroklima oder in der kleinräumigen Versickerung schnell ausgeglichen werden können. Die Entwässerung unbelasteten Niederschlags-/Oberflächenwassers kann mit der natürlichen Topografie über Ableitung in die südlich verlaufende Seebach erfolgen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt außerhalb geschützter Landschaftsbereiche. Im südöstlichen Randbereich besteht eine geringfügige Überschneidung mit einem ausgewiesenen Biotop (Nasswiese), die jedoch vollständig außerhalb der festgesetzten Bauflächen liegt und von der geplanten Bebauung unberührt und ökologisch unbeeinträchtigt bleibt.

Luft und Klima

Die geplante Versiegelung für Stellplätze und Gebäudeflächen führt zu einer erhöhten Bodenversiegelung, wodurch lokal Wärmeentwicklung und Luftaustausch beeinträchtigt werden können. Insbesondere der Verlust unversiegelter Flächen reduziert die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und kann zu höheren Oberflächentemperaturen führen.

Das geplante Gebäude ist maximal 8 m hoch und orientiert sich an der bestehenden Geländetopografie, wodurch die Kaltluftentstehung und der Luftaustausch entlang des Geländes nur moderat beeinflusst werden. Randbegrünungen und zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen im Süden tragen zur Minderung thermischer Belastungen bei und fördern den lokalen Luftaustausch.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen mindern die Auswirkungen der Versiegelung auf das Mikroklima; ein Einfluss auf lokale Temperatur- und Luftaustauschverhältnisse ist dennoch nicht vollständig auszuschließen.

Soziale und städtebauliche Auswirkung

Einer gezielten Ergänzung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Ortsteil durch die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit integriertem Bäckerei-Café sowie einem separaten Getränkemarkt entsteht erstmals ein fußläufig erreichbares Angebot des täglichen Bedarfs in der unmittelbaren Umgebung. Für die Einwohner Großenseebachs, insbesondere der westlichen Teil der Ortslage, bedeutet dies eine deutliche Verbesserung der Nahversorgung, da bislang kein Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Großenseebach vorhanden ist.

Die Planung stärkt die wohnortnahe Versorgung, reduziert Fahrten zu weiter entfernten Einkaufsstandorten und stellt bei vertretbaren Auswirkungen für das Umfeld sowie das Ortsbild eine angemessene Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges dar.

Ort- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt direkt an der Staatsstraße und ist von dieser aus sichtbar. Das Gebäude wird sich nach Süden abgesetzt befinden und eine maximale Wandhöhe von 8 m aufweisen. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab (ca. 3 m), wodurch sich die Bebauung in die Topografie einfügt.

Am Rand des Plangebiets werden durchgehende Begrünungsmaßnahmen umgesetzt; im Süden erfolgt zusätzliche Bepflanzung, um einen harmonischen Übergang zum Grünland herzustellen. Die Höhenbegrenzung des Gebäudes sowie die geplanten Begrünungen sichern eine verträgliche städtebauliche und landschaftliche Einbindung.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Am westlichen Rand des Hauptortes Großenseebach besteht durch die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH, Rottendorf, die Bestrebung, auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Die Gemeinde Großenseebach möchte damit dem bestehenden Bedarf nach einem Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet nachgehen und so die wohnortnahe Daseinsvorsorge sichern. Durch die Aufstellung des vorhabengezogenen Bebauungsplans „EDEKA Großenseebach“ mit integriertem Grünordnungsplan soll zudem die städtebauliche Ordnung zukünftig gesichert werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Somit besteht kein Baurecht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Zweck der Planung ist die Verbesserung bzw. Etablierung einer mobilitäts- und altersunabhängig gut erreichbaren Nahversorgung für die Einwohner der Gemeinde Großenseebach sowie die Verringerung von Wegen, insbesondere Kraftfahrzeugfahrten zur Reduzierung ökologisch nachteiliger Auswirkungen.

Das Plangebiet schließt den Teilbereich des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 55, Gemarkung Großenseebach, und den Teilbereich der Flst.-Nr. 111/1, Gemarkung Großenseebach, ein. Zur Realisierung des großflächigen EDEKA-Verbrauchermarktes (ca. 1.200 m² Lebensmittelmarkt, ca. 600 m² Getränkemarkt) wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA Großenseebach“ erforderlich.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)

- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Das Plangebiet sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt im Norden der Nachbargemeinde Heßdorf, ca. 2,8 km entfernt. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „Teiche und Feuchtfelder im Aischgrund, Weihergebiet bei Mohrhof“ (ID-Code Bayern 6331-371) stehen. Demnach besteht keine Betroffenheit.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) ausgewiesen. Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Biotop „Naßwiesen mit Anteilen von artenreichem Feuchtgrünland westlich von Großenseebach“ (Nr. 6331-0298), das den Geltungsbereich geringfügig überschneidet. Etwa 100 m nordwestlich befindet sich ein weiteres Biotop, „Naßwiese westlich von Großenseebach“ (Nr. 6331-01545). Darüber hinaus ist im näheren Umfeld des Plangebiets eine Fläche aus dem Ökoflächenkataster mit der ÖFK-Lfd-Nr. 186484 verzeichnet, die ca. 225 m östlich des Plangebiets liegt.

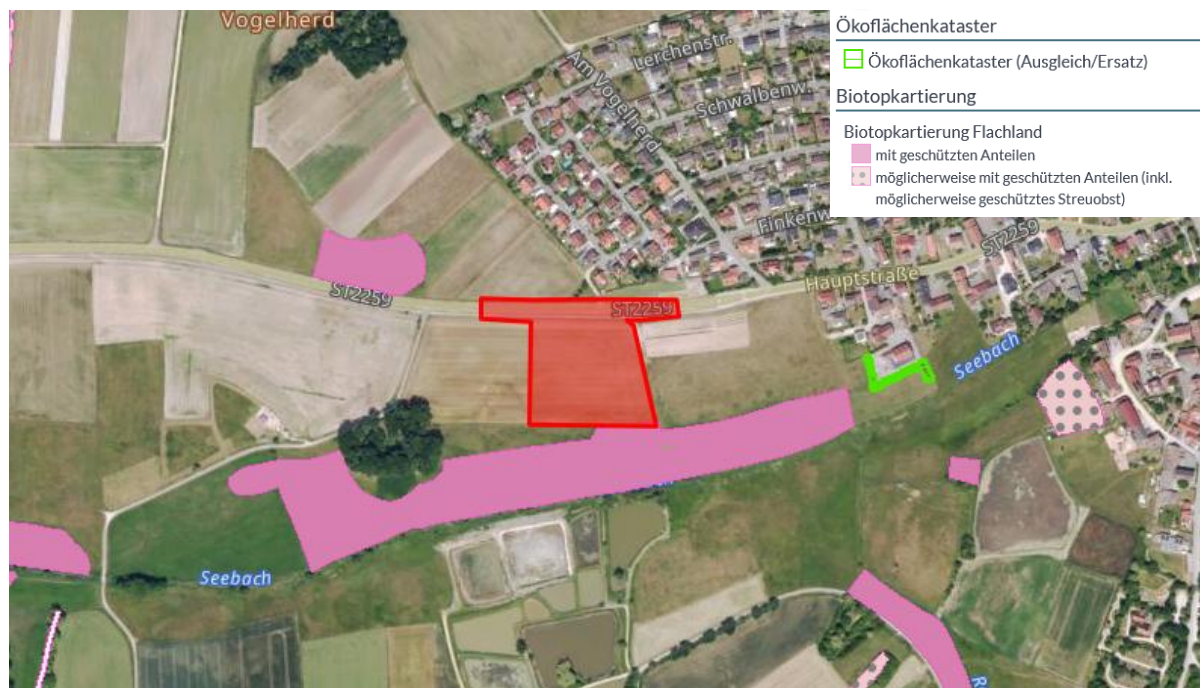


Abbildung 4: Biotopkartierung und Ökofläche aus dem Ökflächenkataster⁵

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Nürnberg (7)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Nürnberg (7) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist der Regionale Grünzug südlich des Plangebiets, der entlang des Seebachs verläuft und entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt wurde.⁶

⁵ BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

⁶ Regionalplan Region Nürnberg (7). Freiraumstruktur. https://www.nuernberg.de/imperia/md/pim/dokumente/regionalplan/textteil/kapitel_7_ziele_komplett_nach_verbindlicherklaerung.pdf [Zugriff: 27.11.2025]



Abbildung 5: Regionaler Grünzug⁷

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die zu bebauende Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Großenseebach als Wohnbaufläche in Planung (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Erlangen-Höchstadt (Bearbeitungsstand März 2001) innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Folgende regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundsachsen werden in diesem Bereich, insbesondere entlang des Seebachs, genannt:

- Optimierung der gewässerreichen Hügellandschaft zwischen Seebach und Aurach
 - Erhaltung und Entwicklung von Verlandungs- und Röhrlichtzonen an Teichen und Weihern
 - Erhaltung und Förderung artenreicher Feuchtlebensräume
 - Umwandlung von Ackerflächen und Intensivgrünland in extensiven Wiesen und Weiden im Umfeld von Gewässerlebensräumen

⁷ BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

- Aufbau eines Feuchtbiotopverbundsystems, insbesondere entlang von Bachläufen und Gräben.
- Optimierung der größeren Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen in den Tälern von Seebach, Lindach, Moorbach und Schwabach (Z.2)
 - Erhaltung und Optimierung aller Feucht- und Nasswiesenreste
 - Erhöhung des Grünlandanteils im Überschwemmungsbereich durch Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland
 - Verbesserung des Biotopverbunds für Arten der Nass- und Feuchtwiesen entlang der Bachläufe durch Etablierung von mind. 20 m breiten Ufersäumen und Pufferflächen.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 16.260,50 m². Bei der überplanten Fläche handelt es sich fast ausschließlich um einen Intensivacker, zum Zeitpunkt der Begehung (12.11.2025) wuchs hier Getreide. Nördlich der Ackerfläche im Geltungsbereich verläuft ein asphaltierter Weg in Ost-West-Richtung. Unmittelbar nördlich des Weges befindet sich ein Abschnitt der Staatsstraße 2259, die Großenseebach im Osten mit der Nachbargemeinde Weisendorf im Westen verbindet. Zwischen der Ackerfläche und dem asphaltierten Weg verläuft ein Pufferstreifen mit Verkehrsbegleitgrün.

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Wirtschaftsministeriums betrug der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 12,4 ha pro Tag (2023) und lag damit höher als im Vorjahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Großenseebach beträgt etwa 720 ha, die Bodenflächen unterteilen sich nach folgender Nutzungsart und Größe:

19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2022 und 2023

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2022		2023	
	ha	%	ha	%
Siedlung	70	9,7	70	9,7
dar.: Wohnbaufläche	45	6,3	45	6,3
Industrie- und Gewerbefläche	5	0,7	5	0,7
Verkehr	32	4,4	32	4,4
Vegetation	592	82,2	592	82,2
dar.: Landwirtschaft	251	34,9	253	35,1
Wald	321	44,6	320	44,4
Gewässer	26	3,6	26	3,6
Bodenfläche insgesamt	720	100,0	720	100,0
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	102	14,2	102	14,2

 Abbildung 6: Ausschnitt aus der Statistik kommunal 2024, 09 572 127 Großenseebach⁸

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 16.260,50 m². Im Plangebiet bestehen bereits Versiegelungen in Form eines asphaltierten Weges sowie eines Abschnitts der Staatsstraße. Die übrige Fläche wird als unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der überplanten Fläche handelt es sich fast ausschließlich um einen Intensivacker. Schutzwürdige Nutzungen, Biotop oder Schutzgebiete des Landschafts- und Naturschutzes sind innerhalb des Plangebiets nicht gegenständig. Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Biotop „Nasswiesen mit Anteilen von artenreichem Feuchtgrünland westlich von Großenseebach“ (Nr. 6331-0298). Das Biotop ragt zwar geringfügig in die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs hinein, dieser Bereich ist im Bebauungsplan jedoch als private Grünfläche vorgesehen und wird nicht überbaut. Eingriffe in den geschützten Biotopbestand sind damit nicht verbunden.

Bei der Begehung kam es zu keinen Zufallsfunden, wie z.B. Feldlerchen.

Durch die Nähe zur Staatsstraße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgebiet. Aufgrund der Verkehrsstraße kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet auswirken können. Die Verkehrsbelastung, berechnet in der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke [Kfz/24h] (DTV), zeigt, dass innerhalb eines Tages durchschnittlich 6.391 Fahrzeuge (Zählstelle 63319513) die Staatsstraße 2259 nutzen und dabei das Plangebiet passieren⁹, was entsprechend das Vorkommen verschiedener Tierarten negativ beeinflussen kann. Zudem wird die Flora und Fauna im Plangebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut nach aktuellem Stand von geringer Bedeutung.

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistik kommunal 2024. Gemeinde Großenseebach. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09572127.pdf [Zugriff: 27.11.2025]

⁹ BAYSIS. <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis&client=core&language=de> [Zugriff: 01.12.2025]

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Ausgangsgestein im Plangebiet wird der geologischen Einheit „Unterer Burgsandstein“ zugeordnet. Es handelt sich überwiegend um Sandstein, fein- bis grobkörnig, in weißgrauen bis gelbbraunen Farbtönen, gebankt bis plattig, lokal kieselig gebunden. Begleitend treten Tonsteine in roten bis grüngrauen Varianten auf. Als Bodentyp treten überwiegend Regosole und pseudovergleyte Pelosole auf, die aus grusführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein) gebildet sind. Vorherrschend ist eine flache Deckschicht aus Schluff bis Lehm. Der Untergrund ist stellenweise carbonathaltig.

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Die Bodenschätzung für die Ackerfläche im Plangebiet ordnet den Boden als lehmigen Sand ein, der der Verwitterung unterliegt. Die Zustandsstufe ist auf 4 eingestuft, mit einer Bodenzahl von 38. Die Wertzahl des Bodens gibt in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung das prozentuale Ertragsverhältnis im Vergleich zum ertragreichsten Boden in Deutschland (Wertzahl 100) wieder¹⁰. Das Befahren mit schwerem Gerät führt beispielsweise zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

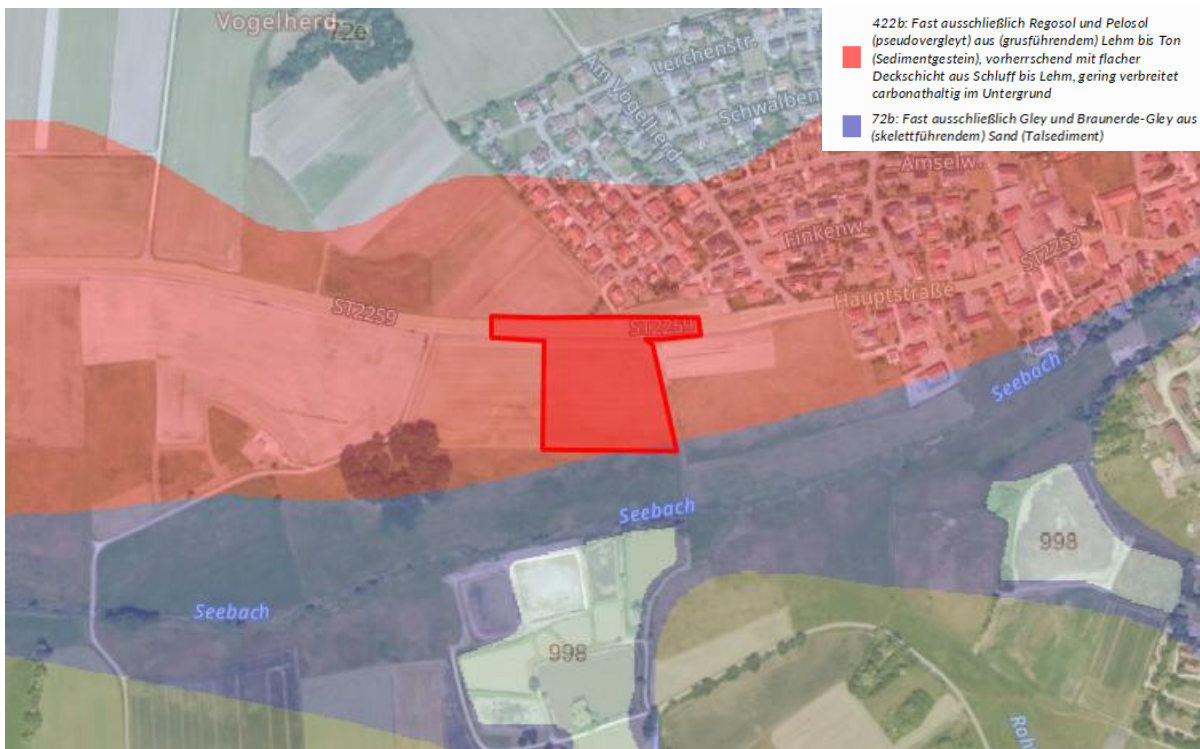


Abbildung 7: Bodenübersichtskarte¹¹

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Staatsstraße 2259, die in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Steuern. Bodenschätzung. https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Weitere_Themen/Bodenschätzung/Merkblatt-ueber-den-Aufbau-der-Bodenschätzung.pdf [Zugriff: 27.11.2025]

¹¹ BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Etwa 63 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt (in westliche Richtung) liegt die nächstgelegene Messstelle des Grundwassermessnetzes (Messstellen-Nr. 17189). Ausgehend von der Geländehöhe und den gemessenen höchsten, mittleren und niedrigsten Grundwasserständen ergibt sich ein Grundwasserflurstand von rund 10 bis 11 m¹². Die Messstelle liegt zwar etwas weiter vom Seebach entfernt als das Plangebiet, aufgrund der geologischen Verhältnisse (Sandkeuper mit tonigen Schichten) ist jedoch davon auszugehen, dass die ermittelten Werte den Verhältnissen im Plangebiet gut entsprechen. Lokale Schwankungen durch die Nähe zum Seebach können nicht ausgeschlossen werden, sind aber voraussichtlich gering.

Aufgrund des großen Flurabstandes und der tonigen Schichten im Untergrund ist eine direkte Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten. Dennoch können durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Schadstoffeinträge in das Grundwasser kommen. Dazu kann von den umliegenden Straßen das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in das Plangebiet eingetragen werden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist es für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Nähe zur Staatsstraße 2259 sind lufthygienische Vorbelastungen im Plangebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist flach und leicht geneigt (ca. 2,5 m in Richtung Süden). Die Freifläche innerhalb des Plangebiets wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt. Lediglich an der südwestlichen Begrenzung des Flurstücks Nr. 55, etwa 100 m vom Geltungsbereich entfernt, befinden sich wenige Gehölze. Auch im weiteren Umfeld sind nur wenige Gehölze vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend von weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen und Grünland) umgeben. Zum Nordosten grenzt der westliche Ortsrand von Großenseebach.

Da benachbart bereits die Staatsstraße 2259 vorhanden ist, ist das Plangebiet vorbelastet.

¹² LfU (2025). Gewässerkundlicher Dienst Bayern. https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/main_unten/weisendorf-k2-17189 [Zugriff: 01.12.2025]

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

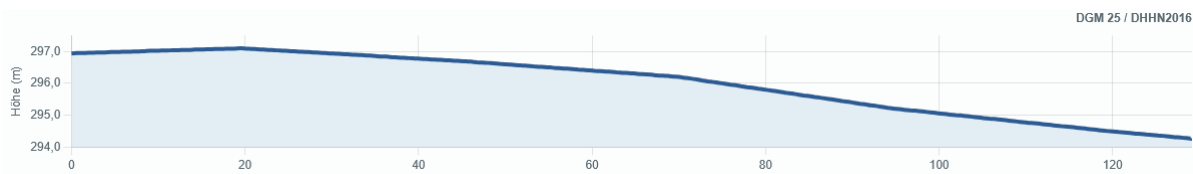


Abbildung 8: Geländeprofil des Plangebiets von Südwest nach Nordost aus dem BayernAtlas¹³

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Fläche weist voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung wird das Plangebiet selbst nicht genutzt. Der zwischen der Ackerfläche und der Staatsstraße verlaufende asphaltierte Weg gehört zum Radwegenetz und dient entsprechend der Nah- und Stundenerholung, insbesondere für Fahrradtouren sowie gegebenenfalls für Spaziergänge.

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Verkehr.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

¹³ BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025



Abbildung 9: Radweg des Radwegenetzes¹⁴

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

¹⁴ BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

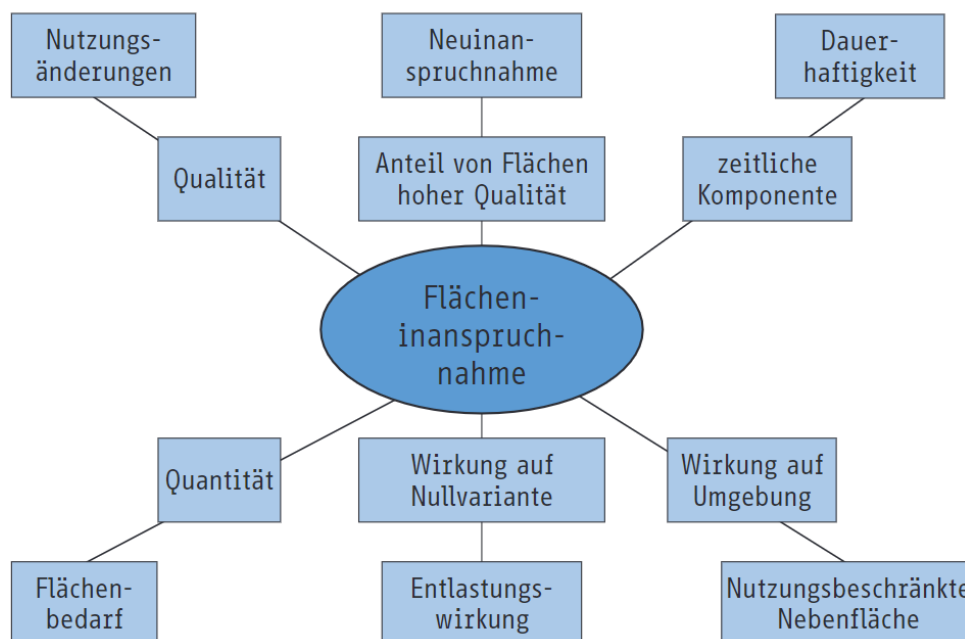


Abbildung 10: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Bewertet die qualitative Veränderung der Fläche anhand der Anzahl weiterer theoretisch möglicher Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche. In Deutschland werden insges. 26 versch. Nutzungsarten (nach ALKIS) unterschieden. Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Bsp.: Aus einer Waldfläche können bis zu 17 Nutzungstypen entwickelt werden. Aus einer Straße nur noch 3. Überbaut man also eine Waldfläche mit einer Straße, ist das für Nutzungsänderungen sehr negativ, da aus ursprünglich 17 Nutzungstypen nur noch 3 entwickelt werden können.

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Der Indikator Neuinanspruchnahme untersucht die Ausgangssituation des vom Vorhaben betroffenen Gebiets. Hier wird prozentual bewertet, wie viel qualitativ besonders hochwertige Flächen von der geplanten Flächeninanspruchnahme betroffen sind. Bezugsbasis für die Bewertung des Indikators ist die Hauptgruppe „Vegetation“. Dieser Indikator vereinigt sowohl qualitative als auch quantitative Aspekt der Flächeninanspruchnahme und ist eine Weiterführung des Indikators Nutzungsänderungen.

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Mit dem Indikator Dauerhaftigkeit wird der Zeitfaktor einer Flächeninanspruchnahme und die Regenerationsdauer nach Ende der Inanspruchnahme betrachtet. Die Bewertung kann nur negativ oder neutral ausfallen, da jedes Vorhaben mit der Intention errichtet wird, mindestens für die Dauer der geplanten Nutzungsphase oder permanent auf der Fläche zu bestehen

Die Fläche wird auf unabsehbare Zeit in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Hier werden Flächen bewertet, die nicht unmittelbar vom Vorhaben beansprucht werden, sondern durch die geänderte Nutzung zusätzlich benötigt werden z. B. Anbauverbotszonen oder Immissionsschutzbereich.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die berechneten Lärmbereiche sowohl westlich als auch östlich über die Grenzen des Plangebiets hinausreichen. Damit sind auch angrenzende Nebenflächen leicht von Lärmimmissionen betroffen. Nach aktueller Beurteilung führt dies jedoch zu keiner zusätzlichen Abwertung der Flächen.

Entlastungswirkung

Diese Wirkung tritt evtl. ein z.B., wenn durch ein neues Baugebiet ein anderes entfällt oder wenn durch den Bau einer neuen Straße, eine alte rückgebaut werden kann oder wenn durch die Verlagerung einer Nutzung Abstandsflächen entfallen.

Für das konkrete Bauvorhaben kann derzeit keine Aussage über eine Entlastungswirkung getroffen werden.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf ist als stark zu bewerten, da es zu Neubelastungen des Bodens in Folge von Versiegelungen sowie durch Zuwege kommt.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 11: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine hohe Auswirkung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Ackerfläche durch die Nutzung als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Durch die Nähe zur Staatsstraße bestanden jedoch auch bisher bereits derartige Vorbelastungen, welche sich durch das geplante Sondergebiet lediglich verstärken. Dazu kann sich die zusätzliche Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Eine Durchgrünung des Sondergebiets bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten können auch in entstehenden Heckenstrukturen und Einzelbäumen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt nach aktuellem Stand voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Die beanspruchten Böden (Regosole und pseudovergleyte Pelosole) sind aufgrund ihrer tonigen Substrate besonders verdichtungsempfindlich und anfällig für Störungen des Wasserhaushalts. Während der Bauphase kann es zusätzlich zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz schwerer Maschinen kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben, da die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen.

Mit der Versiegelung wird die natürliche Versickerungsleistung erheblich reduziert, was zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses führen kann. Zudem entfällt die Funktion des Bodens als Kohlenstoffspeicher und Temperatenausgleich, was im Hinblick auf den Klimawandel von Bedeutung ist.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv

oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Es wurden Flächen im Plangebiet festgesetzt, die für die natürliche Versickerung von Wasser freigehalten werden müssen.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung sind Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Es ist dabei zu beachten, dass das Biotop im Süden angrenzend an das Plangebiet nicht durch eine Überleitung des Oberflächenwassers negativ beeinträchtigt wird.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen. Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind dahingehend weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Auch nach Abschluss der Bauarbeiten entstehen dauerhafte zusätzliche Emissionen durch den neu entstehenden Verkehr. Darunter fällt der Lieferverkehr für den Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels sowie der Kundenverkehr durch die Nutzung des Parkplatzes. Diese führen zu einer Erhöhung der lokalen Luftschadstoffbelastung sowie zu einer Zunahme der CO₂-Emissionen. Zusätzlich entstehen während der Betriebsphase Emissionen durch die Heizungs- und Klimaanlage des Gebäudes.

Die Anpflanzung von Gehölzen im Zuge der Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Luft und Klima aus, da die Transpiration des Blattwerkes zur Kühlung und Filterung der Luft beitragen. Da durch die hohe Versiegelungsrate die Möglichkeiten zur Pflanzung von Gehölzen beschränkt sind, ist die Steigerung der Lufttemperatur jedoch unvermeidlich.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bei dem Bauvorhaben kommt es aufgrund der Lage des Plangebiets am westlichen Ortseingang zwangsläufig zu einer negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Der Radweg des Radwegenetzes, der durch den Geltungsbereich hindurchführt, wird von der Planung voraussichtlich nicht betroffen sein und weiterhin bestehen. Dennoch kann es für Radfahrer aufgrund des zunehmenden Verkehrsaufkommens zu Beeinträchtigungen kommen. Gleiches gilt für Spaziergänger, die den Weg zur Stundenerholung oder für sonstige Aktivitäten nutzen.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass im südlichen Bereich des Geltungsbereichs eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder Kulturgüter betroffen. Da es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die als Sachgut anzusehen ist, kommt es dahingehend zu erheblichen Auswirkungen auf entsprechende Sachgüter.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betroffene Wege und Infrastruktur bleiben auch nach Abschluss des Bauvorhabens erhalten und können nach wie vor genutzt werden.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmpegel wurde im Jahr 2025 durchgeführt. Zur Einhaltung der TA-Lärm wurden nachfolgende Festsetzungen vom Gutachten übernommen:

1. Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes sind folgende Zeiten zu beachten:

- Kundenöffnungszeit: Montag bis Samstag, 06:00 bis 20:00 Uhr (Lebensmittelmarkt und Bäcker); Sonntag, 08:00 bis 11:00 Uhr (Bäcker)
- Anlieferungen und Betriebszeit Lebensmittelmarkt: Montag bis Samstag, 06:00 bis 22:00
- Anlieferungen Bäcker: Montag bis Samstag, 04:00 bis 22:00 Uhr; Sonntag, 04:00 bis 16:00 Uhr.

2. Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben am Rampentisch (Rampenniederfahrt) zu erfolgen.
3. Die Parkbox für Einkaufswagen ist 3-seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 20$ dB aufweisen.
4. Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
5. Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die in der Tabelle in Abschnitt 4.10 genannten Werte (siehe schalltechnische Untersuchung) begrenzt. Die Emissionen der Geräte müssen einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.
6. Der stationäre Schneckenverdichter für Papier und Pappe darf einen Beurteilungs-Schalleistungspegel von $L_{WAT, 1h} < 85$ dB(A) aufweisen.
7. In der Variantenberechnung 3 wurden zusätzlich Schallschutzwände im Plangebiet berücksichtigt.

Bei Einhaltung der Maßnahmen bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand in Großenseebach.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1695 h/Jahr und einer Globalstrahlung im Jahresmittelwert von 1130 kWh/m² über sehr günstige

Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹⁵ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.¹⁶

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Die südliche Grenze des Plangebietes befindet sich am Rande des wassersensiblen Bereichs, der dem Verlauf des Seebachs folgt.

Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Großenseebach gehört zu keiner Erdbebenzone¹⁷, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen

¹⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&t=solar&mid=0> [Zugriff: 01.12.2025]

¹⁶ ebd.

¹⁷ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 01.12.2025]

die Entwicklung eines Pfeifengras-Buchen-Stieleichenwaldes im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos- oder Seggen-Schwarzerlenwald (H35) wahrscheinlich.¹⁸

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Nicht überbaute Fläche sind mit Rasen und Pflanzungen anzulegen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzen ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist in Kap. A.6.8 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,8 eingesetzt.

¹⁸ Bundesamt für Naturschutz (BfN). <https://geodienste.bfn.de/mapapps/resources/apps/bfnViewer-terr4-extern/index.html?lang=de&serviceURL=https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500> [Zugriff: 02.12.2025]

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021, München) errechnet.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend den festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich abzüglich des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 13.703 Wertpunkten.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Um den naturschutzfachlichen Eingriff (in Höhe von 13.703 Wertpunkten) zu kompensieren sind mehrere Maßnahmen auf den Aufwertungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Diese werden in Kap. A.6.8.3 näher beschrieben.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

// Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung für das Sondergebiet wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Flächen am östlichen Ortsrand (Hannberger Weg) sowie im Bereich Bergstraße wurden aufgrund bestehender Nutzungen, unzureichender Größe und infrastruktureller Einschränkungen verworfen. Die gewählte Fläche am westlichen Ortsrand erfüllt die Anforderungen an Lage, Erschließung und zukünftige Ortsentwicklung.

Flächenverbrauch: Die Ansiedlung des Marktes auf einer bereits landwirtschaftlich genutzten Fläche führt zu zusätzlichem Flächenverbrauch. Alternative Standorte hätten jedoch ebenfalls landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Durch die Lage am Ortsrand und die geplante Anbindung an künftige Wohnbauentwicklungen wird eine kompakte Siedlungsstruktur unterstützt und eine Zersiedelung vermieden.

Infrastruktur: Die gewählte Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße und einer bestehenden Bushaltestelle. Dadurch sind kurze Erschließungswege für Verkehr und Ver- und Entsorgung gegeben. Alternative Standorte hätten aufgrund ihrer Lage höhere Erschließungskosten.

Versiegelung: Die Versiegelung ist bei allen geprüften Standorten ähnlich, da die Größe des Marktes konstant bleibt. Die gewählte Fläche ermöglicht jedoch eine spätere Einbindung in die Ortsstruktur, wodurch zusätzliche Verkehrsflächen und Zufahrten reduziert werden können.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (2. Erweiterte Auflage Januar 2003, München).

Am 12.11.2025 erfolgte vor Ort eine Geländebegehung mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen Baugrundeignung Versiegelungsgrad Vorhandensein von Altlasten Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern Flurabstand zum Grundwasser Einflüsse auf Grundwasserneubildung Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Emissionen, Luftqualität Frischluftezufuhr und -transport, Kaltluftproduktion und -transport Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Lärm- und Geruchsemissionen Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Großenseebach, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Großenseebach erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelange	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 12.11.2025 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 27.11.2025] ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (BAYSIS). https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis&client=core&language=de [Zugriff: 01.12.2025]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 27.11.2025] ▪ Bayerisches Landesamt für Steuern. Bodenschätzung. https://www.finanzeamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Weitere_Themen/Bodenschätzung/Merkblatt-ueber-den-Aufbau-der-Bodenschätzung.pdf [Zugriff: 27.11.2025]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 27.11.2025] ▪ LfU. Gewässerkundlicher Dienst Bayern. https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/main_unten/weisendorf-k2-17189 [Zugriff: 01.12.2025]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 12.11.2025 ▪ Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem. https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 28.11.2025]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 12.11.2025 ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 28.11.2025] ▪ Schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (Bericht-Nr. 825SST185 vom 24.11.2025)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 12.11.2025 ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 28.11.2025]

Umweltbelange	Quelle
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 28.11.2025]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistik kommunal 2024. Gemeinde Großenseebach. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09572127.pdf [Zugriff: 27.11.2025] ▪ Regionalplan Region Nürnberg (7). Freiraumstruktur. https://www.nuernberg.de/imperia/md/pim/dokumente/regionalplan/textteil/kapitel_7_ziele_komplett_nach_verbindlicherklaerung.pdf [Zugriff: 27.11.2025] ▪ LDBV: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=atkis&t=solar&mid=0 [Zugriff: 01.12.2025] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum. Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 01.12.2025] ▪ Bundesamt für Naturschutz (BfN). https://geodienste.bfn.de/mapapps/resources/apps/bfnViewer-terr4-extern/index.html?lang=de&serviceURL=https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500 [Zugriff: 02.12.2025]

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Großenseebach“ der Gemeinde Großenseebach beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend als mittel einzustufen. Die größten Auswirkungen betreffen die Schutzgüter Fläche und Boden. Diese Schutzgüter sind aufgrund der Versiegelung immer negativ zu bewerten, jedoch wird hier im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen durch die Ausweisung von Grünflächen und Gehölzen versucht, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Beim Schutzgut Landschaft wird durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch eine sinnvolle Durchgrünung zur offenen Landschaft in Richtung Süden, entgegengewirkt.

Auch auf das Schutzgut Wasser wirken sich Versiegelungen immer negativ aus, da der belebte Boden dadurch nicht mehr funktionsfähig ist. Zur Reduzierung der Auswirkungen werden unterschiedliche Maßnahmen, etwa versickerungsfähige Beläge, festgesetzt.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als hoch einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland sowie Grünflächen entlang Verkehrsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf Luftbild mit Flachlandbiotop-Kartierung	11
Abbildung 3: Einteilung der Eingriffsflächen für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (ohne Maßstab).....	18
Abbildung 4: Ausgleichsmaßnahmen auf Eingriffsfläche im Geltungsbereich (ohne Maßstab)	20
Abbildung 5: Biotopkartierung und Ökofläche aus dem Ökoflächenkataster	28
Abbildung 6: Regionaler Grünzug.....	29
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Statistik kommunal 2024, 09 572 127 Großenseebach	31
Abbildung 8: Bodenübersichtskarte	32
Abbildung 9: Geländeprofil des Plangebiets von Südwest nach Nordost aus dem BayernAtlas	34
Abbildung 10: Radweg des Radwegenetzes	35
Abbildung 11: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	36
Abbildung 12: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der schalltechnischen Untersuchung.....	13
Tabelle 2: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	18
Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	19
Tabelle 5: Flächenbilanz Geltungsbereich.....	22
Tabelle 6: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	44
Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	46
Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	47

E Verzeichnis der Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan der EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH in der Fassung vom 27.11.2025, bestehend aus Lageplan mit Grundrissen
- Schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen (Bericht-Nr. 825SST185 vom 24.11.2025; Bezeichnung: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚EDEKA Großenseebach‘ und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren)