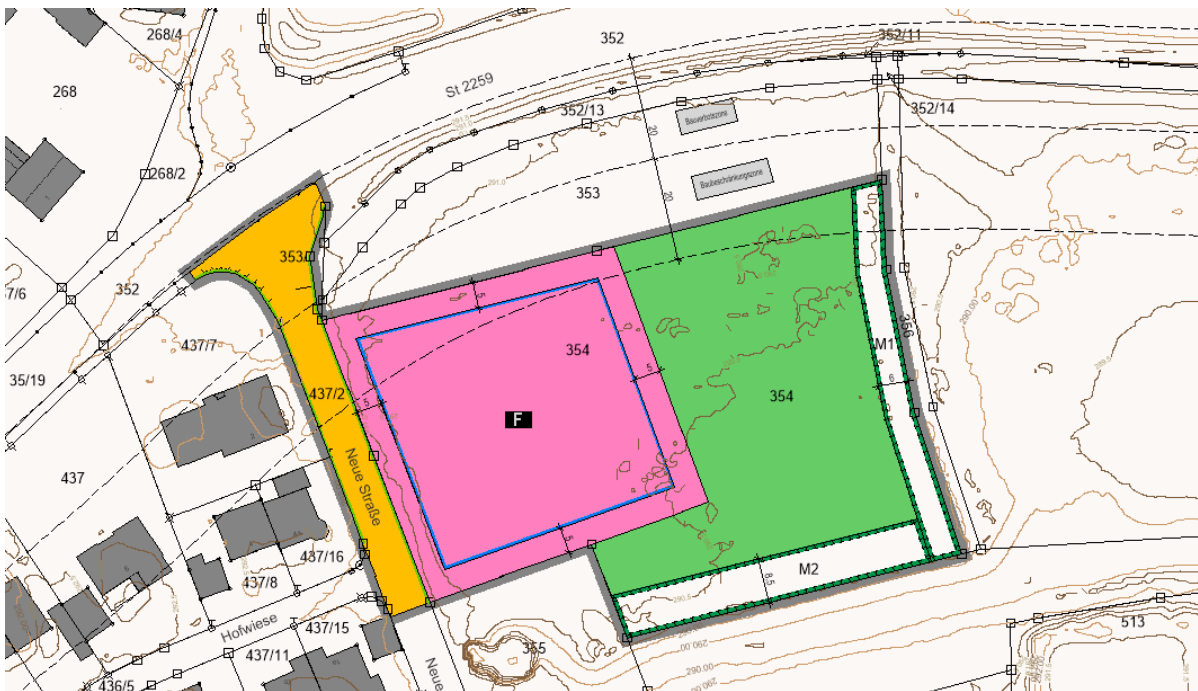




Gemeinde Großenseebach Landkreis Erlangen-Höchstadt

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großenseebach“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 26.03.2026

Auftraggeber: Gemeinde Großenseebach
vertreten durch
den Ersten 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: **Sophie Maierhofer** B.A. Kulturgeographie/Ökonomie
Laurin Bühl B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Jasmin Fichtner M.Sc. Geographie
Nicolas Schmelter B.Sc. Landschaftsplanung und -architektur

Vorentwurf vom 26.03.2026

Nürnberg, 26.03.2026
TB | MARKERT

Großenseebach, _____
Gemeinde Großenseebach

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Jürgen Jäkel

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	9
A.5.3	Naturschutzrecht.....	10
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
A.5.5	Wasserhaushalt	10
A.5.6	Immissionsschutz.....	10
A.5.7	Denkmalschutz	11
A.5.8	Fachplanungen und -gutachten.....	11
A.6	Planinhalt.....	11
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
A.6.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Anbauverbotszone	12
A.6.5	Immissionsschutz.....	12
A.6.6	Grünordnung.....	13
A.6.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	16
A.6.8	Gestaltungsvorschriften	22
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.6.10	Flächenbilanz.....	24
A.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	24
A.8	Interkommunale Abstimmung	24
A.9	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.....	25
A.10	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	25
A.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	25
B	Umweltbericht.....	26
B.1	Einleitung.....	26
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	26
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	26
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	29
B.2.1	Schutzgut Fläche	29
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	30
B.2.3	Schutzgut Boden	31
B.2.4	Schutzgut Wasser.....	31
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	32
B.2.6	Schutzgut Landschaft	32
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	33
B.2.9	Wechselwirkungen.....	34

B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
B.3.1	Wirkfaktoren.....	34
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	35
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	37
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	37
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	38
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	38
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	39
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	39
B.3.10	Wechselwirkungen.....	39
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	39
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	40
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	40
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	41
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	42
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	42
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	42
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	43
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	44
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
B.7	Zusätzliche Angaben	45
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	45
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	46
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	46
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	46
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
C	Rechtsgrundlagen.....	49
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	50

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 vorliegende Planung ist der geplante Neubau eines Feuerwehrhauses am östlichen Ortsrand der Gemeinde Großenseebach. Die räumlichen und technischen Anforderungen an die Feuerwehren und ihre Aufgaben sind im Laufe der letzten Jahrzehnte stetig gewachsen und können nicht mehr im bestehenden Gebäude im Ortskern abgebildet werden. Die Gemeinde ist deshalb schon lange um eine neue Unterkunft für die örtliche Freiwillige Feuerwehr bemüht, hat für Bauplanung und -realisierung eigens ein Kommunalunternehmen gegründet und die KfB Reuth GmbH mit der Projektsteuerung beauftragt.

Der Bebauungsplan wird erforderlich, da das Grundstück bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist und somit für i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB nicht-privilegierte Bauten wie eine Feuerwehr (Gemeinbedarfseinrichtung) kein Baurecht besteht.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung des Neubaus eines Feuerwehrhauses am östlichen Ortsrand der Gemeinde Großenseebach zwischen Staatsstraße und der Seebach. Zweck des geplanten Neubaus ist die langfristige Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr und damit die Gewährleistung der örtlichen Gefahrenabwehr – vornehmlich der Personenrettung, der Brandbekämpfung und des Katastrophenschutzes – im Rahmen der Landesgesetzgebung.

A.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 30 BauGB aufgestellt. Die 3. 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 befindet sich am östlichen Ortseingang Großenseebachs südlich der Staatsstraße 2259, nördlich gegenüber liegt das Gewerbegebiet Nordost, rund 150 m südlich schließen das Wohngebiet um die Wiesenstraße und die Grundschule an.

Die Gemeinde Großenseebach ist Eigentümerin aller überplanter Flächen.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Es ist südlich und westlich von Grünland umgeben. Östlich verläuft die Ortsstraße „Neue Straße“, nördlich die Staatsstraße 2259.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Neue Straße“ erschlossen. Diese schließt rund 25 m nördlich des Plangebiets an die überörtliche Staatsstraße 2259 an, welche in Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet Großenseebachs verläuft. In westlicher Richtung führt die St 2259 nach Weisendorf, in östlicher Richtung besteht über die St 2240 Anschluss an die Gemeinden Heßdorf und Erlangen sowie die rund 3 km entfernt liegende Anschlussstelle „Erlangen-West“ der Bundesautobahn A 81.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer leichten Geländesenke zwischen Staatsstraße und Seebach. Das Ortsbild ist geprägt von kleinteiliger, vorwiegend dörflicher Baustruktur und landwirtschaftlichen, teils naturnah angelegten Flächen. Einzige Ausnahme bildet das direkt am Ortsrand gelegene „Gewerbegebiet Nordost“ mit seinen weithin sichtbaren, überwiegend mit Flachdach ausgestatteten Gebäuden und Hallen.

Landschaftlich fügen sich Großenseebach und das Plangebiet in eine nahezu ebene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Umgebung mit weiten Ackerflächen ein. In östlicher Richtung markant sind die die Seebachufer begleitenden Gehölze.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keinerlei Schutzgebiete im Sinne des europäischen (Natura 2000) und deutschen Naturschutzrechts (§§ 23-29 BNatSchG) oder Wasserrechts.

Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche eines geschützten Biotops, das ein artenreiches Extensivgrünland, Nasswiesen und Sümpfe umfasst (Biotop-Nr. 6331-0297-001). Südlich davon befindet sich die zweite Teilfläche (Biotop-Nr. 6331-0297-002) mit artenreichem Extensivgrünland.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Es sind keine Kampfmittel oder Altlasten bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

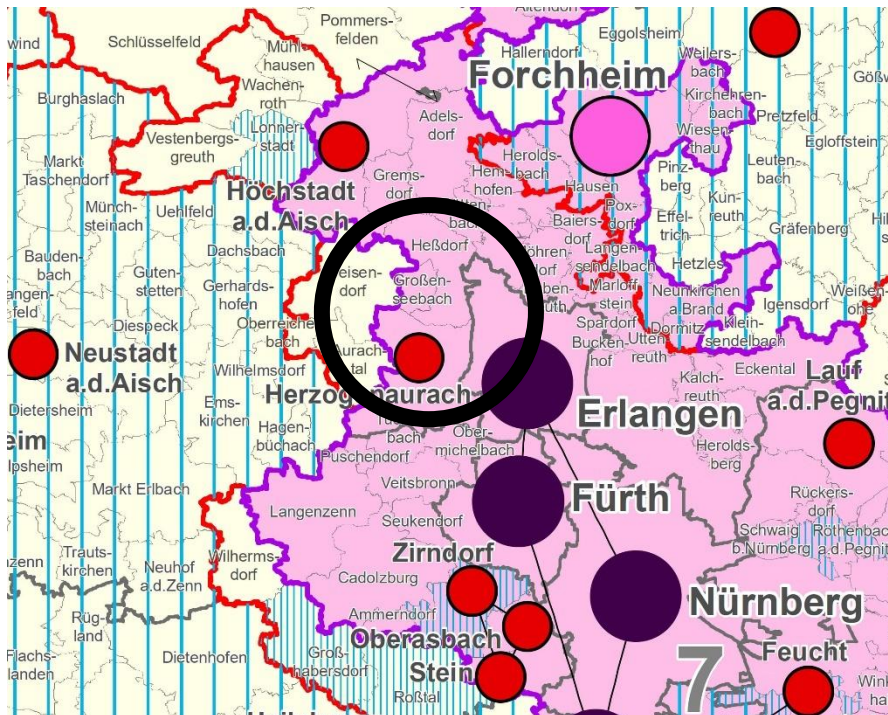


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand 2022, ohne Maßstab, genordet

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern stellt die Gemeinde Großenseebach im Verdichtungsraum der Metropolregion Nürnberg dar.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten [...] (Z 1.1.1). Hierzu sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3). Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3).
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z 1.2.1)
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (G 1.2.4).

- 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 (G 1.3.1).
- [...] Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten [...] (Z 8.1).

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

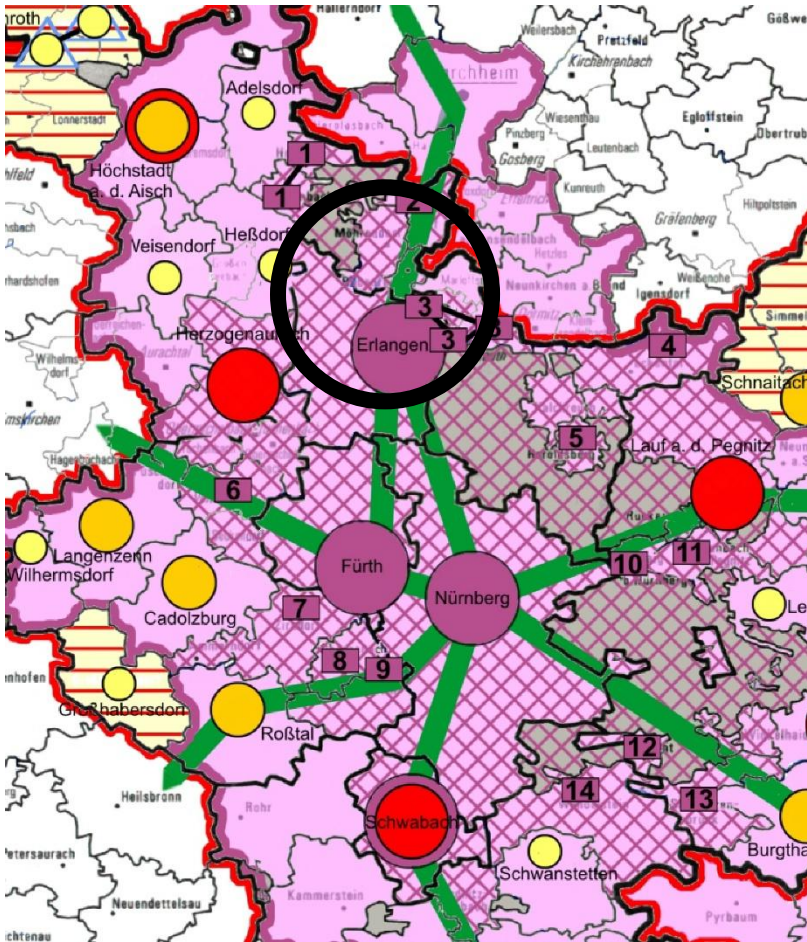


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg 2023, Karte 1 "Raumstruktur", Kartenstand 2007, ohne Maßstab, genordet

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Nürnberg“ ist die Gemeinde Großenseebach Teil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Betroffene Ziele und Grundsätze des RP:

- Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume möglichst gegenseitig ergänzen und fördern (2.1.1).
- Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden. Auf eine räumlich,

altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden (2.1.2).

- Es ist anzustreben, Ortsränder [...], so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (7.1.4.1)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach trat im Jahr 2019 in Kraft. Derzeitig wird die Fläche als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3.

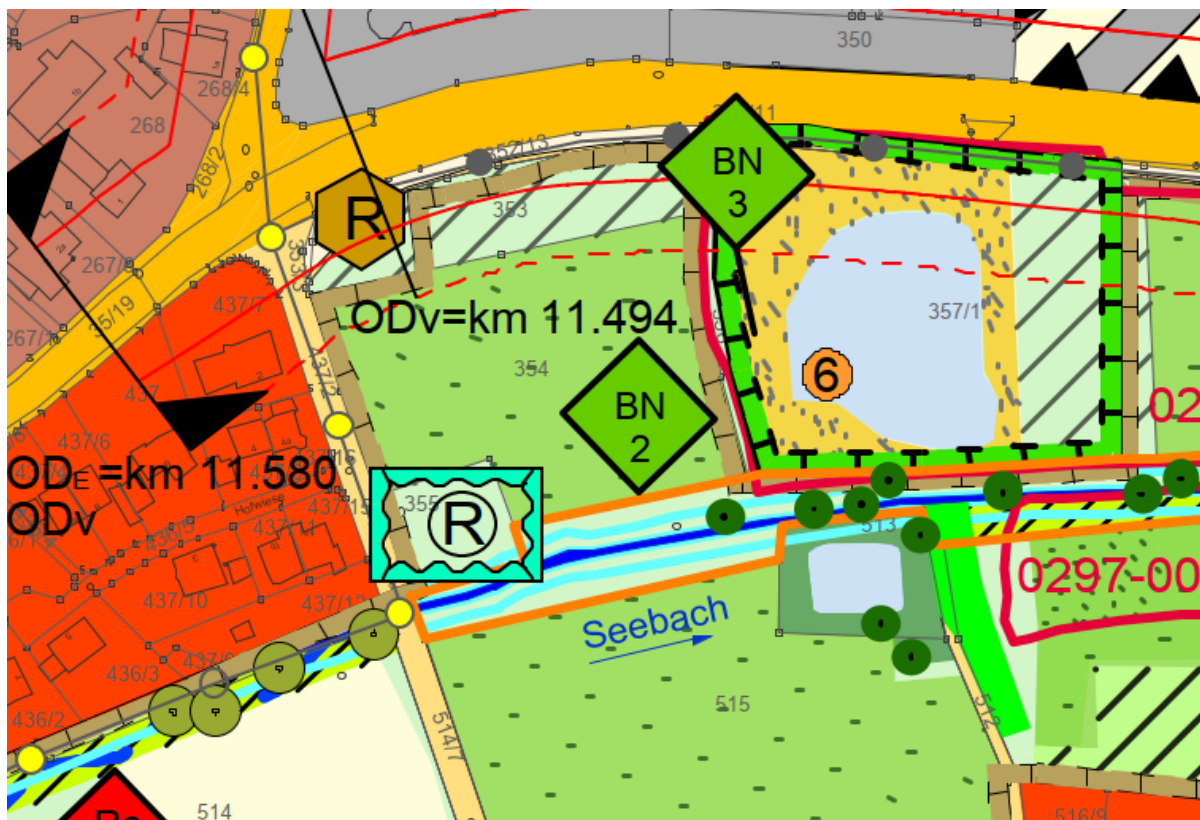


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP, ohne Maßstab, genordet

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

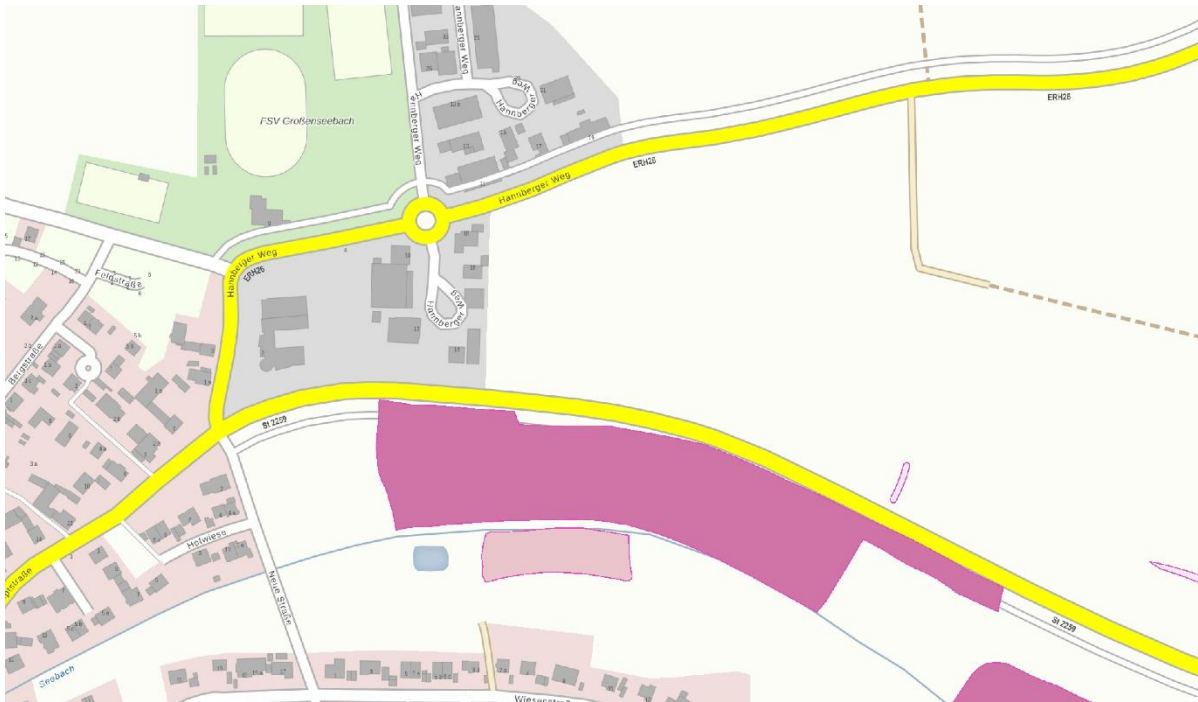


Abb. 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas)

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop- und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Das nächstgelegene Flachlandbiotop (Biotopteilflächen Nr. 6331-0297-001, Überschrift: „Nasswiesen und artenreiches Feuchtgrünland im Seebach-Grund westlich von Heßdorf“) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an und liegt rund 50 m entfernt von der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. A.6.4).

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

// Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist bereits beauftragt und wird über die Saison 2026 erarbeitet. Diese wird den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt; etwaige erforderliche Ausgleichs-, Ersatz-, Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

A.5.5 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Angrenzend an das Plangebiet verläuft jedoch die Seebach; wenige Meter östlich außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich darüber hinaus zwei Weiher, die hydrologisch mit dem Umfeld des Plangebiets in Beziehung stehen können.

A.5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an einer Staatsstraße (St 2259) wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein. Zudem wirken von benachbarten Grundstücken, welche als Landwirtschaftsflächen genutzt werden, Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen ein.

Im Status quo gehen vom Plangebiet keine regelungsbedürftigen Emissionen aus, Beschränkungen bestehen nicht. Dies wird sich mit der vorgesehenen Nutzung als Feuerwehrstandort voraussichtlich ändern (vgl. A.6.5).

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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.5.8 Fachplanungen und -gutachten

// werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flst. der Nummer 354 sowie eine Teilfläche des Flst. 437/2, Gemarkung Großenseebach. Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebiets etwa 0,8 ha. Davon entfallen etwa 0,32 ha auf Fläche für Gemeinbedarf, 0,08 ha auf Straßenverkehrsfläche, etwa 0,4 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich für die Errichtung und Erweiterung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwaschanlage, eine Waschhalle sowie eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge zulässig. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind außerdem, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bauliche bzw. technische Nebenanlagen wie eine Fahrzeugwaschplatte, Einhausungen oder Lagereinrichtungen zulässig.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 von Hundert (GRZ 0,6).

Die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 292,0 m über NHN nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf 10,0 m bezogen auf die definierte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss nicht überschreiten.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Anbauverbotszone

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² zulässig.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Staatsstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind ausschließlich Stellplätze, Rangierflächen oder nicht fest dem Untergrund verbundene Lagereinrichtungen – etwa Materialstapel, Regale, Wechselbrücken/Container – zulässig. Dies wahrt die straßenrechtlichen Bestimmungen und ermöglicht gleichzeitig eine praktikable Nutzung der Fläche als Feuerwehrgrundstück.

A.6.5 Immissionsschutz

Für das Plangebiet selbst sind keinerlei Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, da ein Feuerwehrhaus keine schutzbedürftige Nutzung darstellt und auf dem Gelände darüber hinaus kein dauerhafter Aufenthalt stattfindet.

Die Baumaßnahmen bzw. der folgende ordnungsgemäße Betrieb eines Feuerwehrhauses verursachen durch Einsatz- und Übungsgeschehen naturgemäß Lärm- und Lichtemissionen, Verkehr und in geringem Umfang auch Geruchsemissionen. Diese bestehen grundsätzlich meist nur kurzfristig, können aber zu jeder Tages- und Nachtzeit auftreten.

// Ob trotz der ausschließlich aus Gründen der örtlichen Gefahrenabwehr und der Lebensrettung auftretenden Emissionen Immissionsschutzmaßnahmen für die nahegelegenen Wohngebäude erforderlich sind, ist auf Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu ermitteln.

A.6.6 Grünordnung

A.6.6.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans dienen einerseits zur verbesserten Integration ins Landschaftsbild, andererseits dienen sie der Artenvielfalt und verringern 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 Siedlungsbereichen 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.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Baufeldräumung und Gehölzentfernungen sind nur nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison Ende Februar zulässig.

Zum Schutz der Fauna werden nach dem aktuellen Stand der Technik diverse Regelungen zu Beleuchtungsmaßnahmen im Außenraum getroffen. Dies umfasst die Regelung der Lichtfarbe (Wellenlänge) für nicht arbeits- oder sicherheitsrelevante Beleuchtung, der Beleuchtungsdauer, des Lichtstroms sowie von Werbe- und Fassadenbeleuchtung.

Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.

A.6.6.2 Durchgrünung

Im Gemeinbedarfsgebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der nachstehenden allgemeinen Artenliste zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von mind. 8 m einzuhalten. Die Durchgrünungsverpflichtung bezieht sich nur auf Bereiche, die neu versiegelt werden. Im Zuge der vorliegenden Planung ergibt sich somit die Verpflichtung zur Pflanzung von 7 Bäumen. Die genauen Standorte sind frei wählbar. Es sind ausnahmslos autochthone Bäume der allgemeinen Artenliste (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) zu verwenden.

Allgemeine Artenliste

Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm)

Herkunftsgebiet 5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

(Mindestpflanzqualität: Heister 2-3 Leittriebe, mind. 80 - 120 cm Höhe)

Herkunftsgebiet 5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittel-fränkisches Becken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

A.6.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den Eingriff vollumfänglich auszugleichen, wird die planinterne Flächen direkt östlich sowie südöstlich des Feuerwehrgeländes aufgewertet (vgl. Kap. A.6.7).

A.6.6.4 Grünordnerische Hinweise

Alle Einfriedungen sind mit einem 15 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig entsprechend Ihrer Druckbelastung (z.B. als Drainpflaster oder mit Rasenfugen) auszubilden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

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

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungs- sowie Telekommunikationsleitungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV und der DVGW (Richtlinie GW125), Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Freiflächengestaltungssatzung – FGS – Großenseebach

Die Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Großenseebach von 2023 ist bei sämtlichen Bauleitplanungen und Bauanträgen im Gemeindegebiet zu berücksichtigen – und somit auch für die vorliegende Planung zum Neubau des Feuerwehrhauses. Sollte bei Bestehen der Planreife zur Beschleunigung des Verfahrens bereits vorzeitig ein Bauantrag eingereicht werden, ist gemäß § 3 der Freiflächengestaltungssatzung *„ein entsprechender Nachweis in Form von Planunterlagen zu erbringen, aus denen die Erfüllung der Vorgaben dieser Satzung gänzlich prüffähig hervorgeht.“*

A.6.7 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)¹ 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.6.7.1 Bewertung des Bestandes

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vom 17.04.2026 vor Ort und Luftbilddauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,6 eingesetzt, was der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 7.937 m², die als Intensivgrünland (G11) ausgebildet ist.

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. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.



Abb. 5: links Blick von Westen über das Plangebiet; rechts Blick in den Grünlandbestand (unten gelb zu sehen das „Scharbockskraut“) [TBM, 2026]

Am 17.04.2026 wurde das Gelände begangen und gesichtet. Der Großteil des Grünlands wird durch typische Gräser der anthropogen geprägten Grünländer geprägt. Sehr vereinzelt konnten bereits blühende Gräser und Stauden aufgenommen werden. Bei der Begehung konnten die folgenden Arten vereinzelt vorgefunden werden:

¹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Tabelle 1: relevante vorgefunden Zeigerarten (TBM, 2026)

Purpurrote Taubnessel	<i>Lamium purpureum</i>
Gold-Hahnenfuß	<i>Ranunculus auricomus</i>
Viermänniges Schaumkraut	<i>Cardamine hirsuta</i>
Scharbockskraut	<i>Ficaria verna</i>
Wiesen-Schaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>

Die aufgeführten fünf Pflanzenarten sind Zeigerpflanzen für eine Anreicherung von Stickstoff, was auf eine intensive Nutzung der Fläche hinweist. Darüber hinaus zeigen die dargestellten Pflanzen ebenfalls auf, dass der Boden gut mit Wasser gesättigt ist (Anzeichen für hochstehendes Grundwasser).

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)
G11 Intensiv genutztes Grünland	3.150	3	0,6	5.670
B112 Mesophile Hecken	60	10	0,6	360
Kein Eingriff – G11 Intensiv genutztes Grünland	3.864	X	X	X
Kein Eingriff – V11 Straßenverkehrsfläche vollversiegelt	787	X	X	X
Kein Eingriff – V51 Straßenbegleitgrün	32	X	X	X
Kein Eingriff – B112 Mesophile Hecken	44	X	X	X
Summe	7.937			6.030
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Versickerungsfähige Beläge für Zuwege und Nebenanlagen, 15 cm Sockelfreiheit für Kleintiere	Festsetzung der Grünordnung			Festsetzung
Angenommener Planungsfaktor				4 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				5.789



Abb. 6: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) – Querschraffur: Flächen ohne Eingriff
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nur in geringem Umfang betroffen.

A.6.7.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **5.789 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.7.3 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 5.789 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	G11	Intensiv genutztes Grünland	3	B112	Mesophile Hecken	10	448	7	x	3136
2	G11	Intensiv genutztes Grünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	531	5	x	2655
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							979			5.791

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang 5.791

Summe Ausgleichsbedarf 5.789

Differenz 2

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

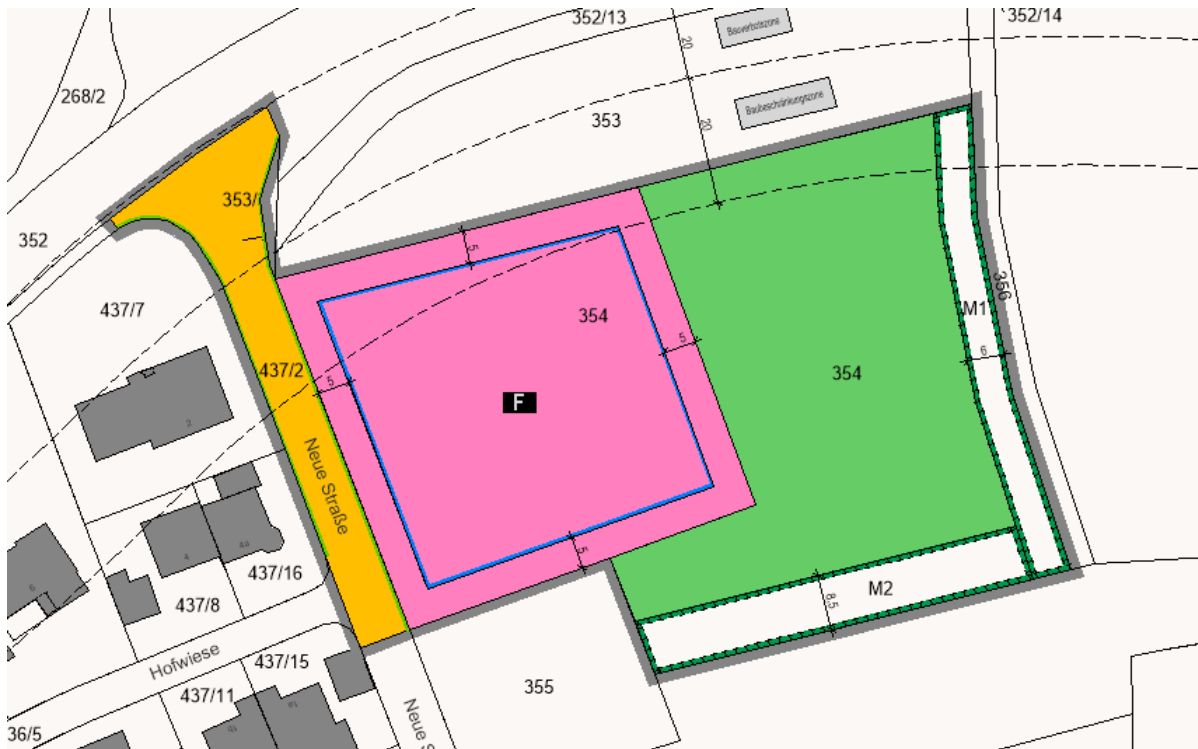


Abb. 7: Darstellung der beiden internen Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 auf Flurnummer 354 (östlich und südöstlich)

Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereichs (Flurnummer 354 Gmkg. Großenseebach) geleistet. Hierfür sind insgesamt zwei Flächen, an der östlichen sowie an der südlichen Grenze des Plangebiets, vorgesehen.

Innerhalb der 448 m² umfassenden „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sind mesophile Hecken anzulegen.

M1: Anlage einer 5 m breiten mesophilen Hecke (B112) auf aktuell intensiv genutztem Grünland (G11) mit einem Gesamtumfang von 448 m². Die Aufwertung entspricht 3.136 Wertpunkten. Die mesophile Hecke ist dreireihig als Dreieckspflanzung durch Sträucher auf der gesamten Länge der festgesetzten Umgrenzung (M1) anzulegen. Für die Bepflanzung der Maßnahme sind ausnahmslos autochthone Arten der Artenliste zu verwenden. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken (S. Allgemeine Artenliste) zu verwenden. Es verbleibt ein zugehöriger Krautsaum am Rande der Hecke. Sofern Gehölze ausfallen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Sträucher

(Mindestpflanzqualität: Heister 2-3 Leittriebe, mind. 80 - 120 cm Höhe)

Herkunftsgebiet 5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Innerhalb der 531 m² umfassenden „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzulegen.

M2: Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandbestandes (G11) zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) auf der Flurnummer 354 Gmkg. Großensee-bach mit einem Umfang von 531 m². Durch die Aufwertung können 2.655 Wertpunkte regeneriert werden. Hier ist ausnahmslos Saatgut der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden. Zur Entwicklung der Fläche sind die folgenden Schritte umzusetzen.

Störung der Grasnarbe: Um Platz für artenreiches Saatgut zu schaffen, kann die dichte Grasnarbe durch Fräsen in Streifen oder Eggen aufgebrochen werden, um den Boden für eine Einsaat vorzubereiten.

Einsaat/Ansaat: Einsaat des hergestellten Rohbodens mittels autochthonen Saatgutes aus der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland.

Anwalzen: Nach der Saatgutausbringung ist ein Anwalzen der Fläche wichtig, um einen guten Bodenschluss für das Saatgut zu gewährleisten.

Einstellung der Düngung: Der wichtigste Schritt ist der sofortige Verzicht auf mineralischen Dünger und Wirtschaftsdünger (Gülle, Mist), um den Nährstoffeintrag zu stoppen.

Aushagerung durch Schnittgutabfuhr: Die Fläche muss weiterhin genutzt werden, um Nährstoffe durch die Ernte zu entziehen. Dazu ist eine ein- bis dreimalige Mahd pro Jahr notwendig. Das Mahdgut ist zwingend abzufahren.

Zeitpunkt der Mahd: Der erste Schnitt sollte in den ersten Jahren spät erfolgen (nach dem 15. Juni), um eine Aussamung der Pflanzen zu ermöglichen und Wiesenvögel zu schützen.

Langfristige Pflege: Der Prozess erfordert Geduld. Eine artenreiche Fläche entwickelt sich oft erst nach zwei bis drei Jahren.

Durch die Etablierung und fachgerechte Umsetzung der zwei genannten Ausgleichsflächen können insgesamt 5.791 Wertpunkte regeneriert werden. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Höhe von 5.789 Wertpunkte kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

A.6.8 Gestaltungsvorschriften

Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes werden einige gestalterische Festsetzungen getroffen, die für eine gewisse Angleichung und damit Eingliederung der Neubauten in die Umgebungsbebauung sowie die ortstypischen Bauformen sorgen.

Dächer sind als Flachdach oder als Pultdach, versetztes Pultdach, Schmetterlingsdach mit einer Neigung von bis zu 25° oder als Satteldach mit einer Neigung von bis zu 45° auszubilden. Glänzende oder reflektierende Materialien erhöhen die Sichtbarkeit der Baukörper unnötig (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds) und werden deshalb als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden als unzulässig festgesetzt.

Photovoltaikanlagen dürfen bis zu einer Dachneigung von 10° aufgeständert werden, darüber hinaus sind sie aus gestalterischen Gründen dachparallel zu errichten.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und müssen gleichzeitig einen Bodenabstand von mindestens 0,1 m besitzen; Bezugspunkt ist jeweils die endgültige Geländeoberfläche.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Neue Straße“.

A.6.9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunalen Versorgungssysteme.

A.6.9.3 Gasversorgung

// Zur Versorgung des Plangebiets liegen derzeit keine Informationen vor; sie werden an dieser Stelle nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ggf. ergänzt.

// Eventuell bestehende Versorgungsleitungen sind zu schützen und in ihrem Betrieb sicherzustellen; erforderliche Abstände bei der Bebauung und bei Baumpflanzungen sind einzuhalten. Sollten Änderung oder Erweiterungen am bestehenden Leitungsnetz erforderlich werden, sind die notwendigen Maßnahmen frühzeitig zwischen der Gemeinde Großenseebach bzw. Kommunalunternehmen Großenseebach Vorhabenträger und der Leitungsträger abzustimmen.

A.6.9.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunalen Versorgungssysteme.

A.6.9.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder oberirdisch zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Im Ausnahmefall kann eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder eine auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar gedrosselte Einleitung in den am Plangebiet vorbeiführenden Kanal erfolgen; für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Grauwasseranlagen sind dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung zu melden.

Bereiche, in denen regelmäßig mit wasser- und/oder umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, etwa Fahrzeughalle mit Vorplatz oder Anlieferbereiche für Lagerräume/Gefahrstofflager, sind wasserundurchlässig auszubilden. Eine Versickerung potenziell verunreinigten Oberflächenwassers ist durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen auszuschließen.

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

A.6.9.6 Brandschutz

Der gebäudebezogene Brandschutz ist Bestandteil der nachgeordneten Baugenehmigung. Aufgrund der lediglich einseitig angebauten Ortsrandlage und des rund 20 m großen Abstands zur nächstgelegenen Bebauung bestehen keine besonderen Anforderungen an den Brandschutz.

A.6.9.7 Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Feuerwehrgebäude richtet sich nach der DIN 14092-1, die besagt, dass je Sitzplatz der im Stützpunkt eingestellten Einsatzfahrzeuge mindestens ein Stellplatz herzustellen ist. Gegenwärtig umfasst der aktive Fuhrpark der Feuerwehr Großenseebach zwei Fahrzeuge mit je neun Sitzplätzen, in der Hochbauplanung ist zusätzlich ein dritter Einstellplatz in der Fahrzeughalle vorgesehen. Da derzeit nicht bekannt ist, welches Fahrzeug / welche Nutzung diesen zukünftig belegen wird, erscheint es zielführend, für die Planung der Stellplatzanlagen im Außenbereich des Grundstücks die Maximalanzahl von Sitzplätzen, also weiteren neun, anzunehmen. Hiermit sind insgesamt 27 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Fläche für Gemeinbedarf	3.210 m ²	40,4%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	819 m ²	10,3%
Private Grünfläche	2.930 m ²	37%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	979 m ²	12,3%
Fläche gesamt	7.937 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone Staatsstraße 2259

Rund 30 m nördlich des geplanten Feuerwehrstützpunkts verläuft die Staatsstraße St 2259. In den Geltungsbereich hinein ragen somit sowohl deren Anbauverbotszone (20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) als auch deren Anbaubeschränkungszone (40 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke).

Die Anbauverbotszone betrifft lediglich den Bereich der Erschließungsstraße, die Anbaubeschränkungszone ragt mit bogenförmigem Verlauf bis zu rund 17 m in die Gemeinbedarfsfläche hinein. Die Baugrenze überlagert sich im vorliegenden Vorentwurf mit der Anbaubeschränkungszone. Dies wird jedoch als unkritisch beurteilt, da keiner der einschränkenden Punkte des Art. 24 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG erfüllt ist und somit das Einvernehmen der Straßenbaubehörde zu erwarten ist: Die Sichtverhältnisse werden durch die geplante Baumaßnahme aufgrund der Entfernung zur Staatsstraße nicht beeinflusst, die Erschließung ist über die Ortsstraße „Neue Straße“ gegeben und beeinflusst damit nur mittelbar den Verkehrsfluss auf der Staatsstraße. Kurzfristige Auswirkungen auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben sich naturgemäß bei Einsätzen durch Verwendung von blauem Blinklicht und Sondersignal, sind jedoch aufgrund der gut einsehbaren Verkehrswege und der auf 50 km/h beschränkten Höchstgeschwindigkeit auf der Hauptstraße/Staatsstraße (Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft – gelbe Ortstafel) zu vernachlässigen.

A.8 Interkommunale Abstimmung

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen der erforderlichen Beteiligungsschritte im Verfahrensverlauf.

A.9 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den zwingend notwendigen Neubau einer Feuerwache zur Gewährleistung und langfristigen Sicherung der örtlichen Gefahrenabwehr und Personenrettung. Diese Aufgabe ist gemäß Landesgesetz Grund- und Pflichtaufgabe jeder Gemeinde. Der Standort befindet sich im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungslage, überörtliche Auswirkungen i.S.d. Raumordnung sind nicht gegeben. Eine Anpassung an Ziele der Raumordnung ist daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großensee bach wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan geändert.

A.10 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Ein relevantes Risiko durch Starkregenereignisse ist nicht gegeben, da das Plangebiet nur schwach geneigt ist und Niederschlagswasser gleichmäßig in Richtung Süden in die Seebach entwässert. Nichtsdestotrotz besteht, insbesondere bei länger anhaltenden ergiebigen Niederschlägen, ein Grundrisiko für Überflutungen durch die wenige Meter südlich des Geltungsbereichs verlaufende Seebach.

A.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet exklusive der bestehenden *Neuen Straße* ist mit einer Fläche von rund 0,71 ha – davon nur 0,32 ha Baugrundstück – verhältnismäßig klein. Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland. Das Plangebiet wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zu einem großen Teil befestigt bzw. versiegelt oder überbaut, daraus folgen eine hohe Verdichtung und die nahezu vollständige oberflächliche Ableitung von Niederschlagswasser. Die Umgebung des Gebiets ist jedoch großflächig unversiegelt und grundsätzlich gut versickerungsfähig, sodass das Wasser dem System ortsnah wieder zugeführt werden kann. Kapitale Veränderungen für den Naturhaushalt sind deshalb nicht zu erwarten.

Während der **Bauphase** wird das Verkehrsaufkommen auf der *Neuen Straße* sowie den örtlichen Zubringerstraßen, insbesondere der Hauptverkehrsstraße *St 2259*, vorübergehend zunehmen, wobei die zusätzliche Belastung durch Logistikverkehr aufgrund des überschaubaren Materialbedarfs und der geringen erforderlichen Erdbewegungen als moderat einzustufen ist. Der zu erwartende Baulärm stellt eine gravierende Veränderung gegenüber dem regulären Geräuschpegel in der Umgebung des Plangebiets dar, ist für die angrenzenden Wohnlagen jedoch zumutbar und von diesen zu dulden.

Nach Bauabschluss bzw. **im Betrieb** sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung eine moderate Zunahme des Verkehrs auf der *Neuen Straße* durch die An- und Abfahrt der Einsatzkräfte sowie die Einsatzfahrten der Feuerwehrfahrzeuge, Lärmemission durch Fahrzeugbetrieb und Sondersignal und insbesondere auch auf dem Gelände stattfindenden Übungsbetrieb, Lichtemissionen vorrangig durch Arbeitsbeleuchtung im Außenbereich, Inanspruchnahme und Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Im Gegenzug wird der Verkehr im Bereich des bestehenden Feuerwehrhauses Am Hirtenberg abnehmen.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Gemeinde Großenseebach plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses, um den gestiegenen räumlichen und technischen Anforderungen der örtlichen Feuerwehr gerecht zu werden. Hierzu wird der Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großenseebach“ aufgestellt, der eine Fläche von ca. 7.937 m² umfasst.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Großenseebach und befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Für die Realisierung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Großenseebach“ ist die planungsrechtliche Ermöglichung des Neubaus eines Feuerwehrhauses am östlichen Ortsrand der Gemeinde zwischen Staatsstraße und dem Seebach.

Die Planung ermöglicht die Errichtung einer neuen Unterkunft für die örtliche Freiwillige Feuerwehr, die die langfristige Einsatzfähigkeit sicherstellt und damit eine örtliche Gefahrenabwehr – vornehmlich der Personenrettung, der Brandbekämpfung und des Katastrophenschutzes – im Rahmen der Landesgesetzgebung gewährleistet. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Da die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche der geplanten Gemeinbedarfsfläche nicht entspricht, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen gelten Festsetzungen zur Grünordnung (vgl. Kapitel A.6.6), darunter versickerungsfähige Beläge, eine Durchgrünung und Freiflächengestaltung des Plangebiets – zur Sicherung einer orts- und landschaftsverträglichen Gestaltung.

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

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Plangebiets.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-29 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche eines Biotops (Nr. 6331-0297-001), das ein artenreiches Extensivgrünland (55 %) sowie Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (43 %) und sonstige Flächenanteile (2 %) umfasst. Südlich davon befindet sich die restliche Teilfläche (Nr. 6331-0297-002) mit artenreichem Extensivgrünland (100 %). Diese werden in der folgenden Abbildung dargestellt.

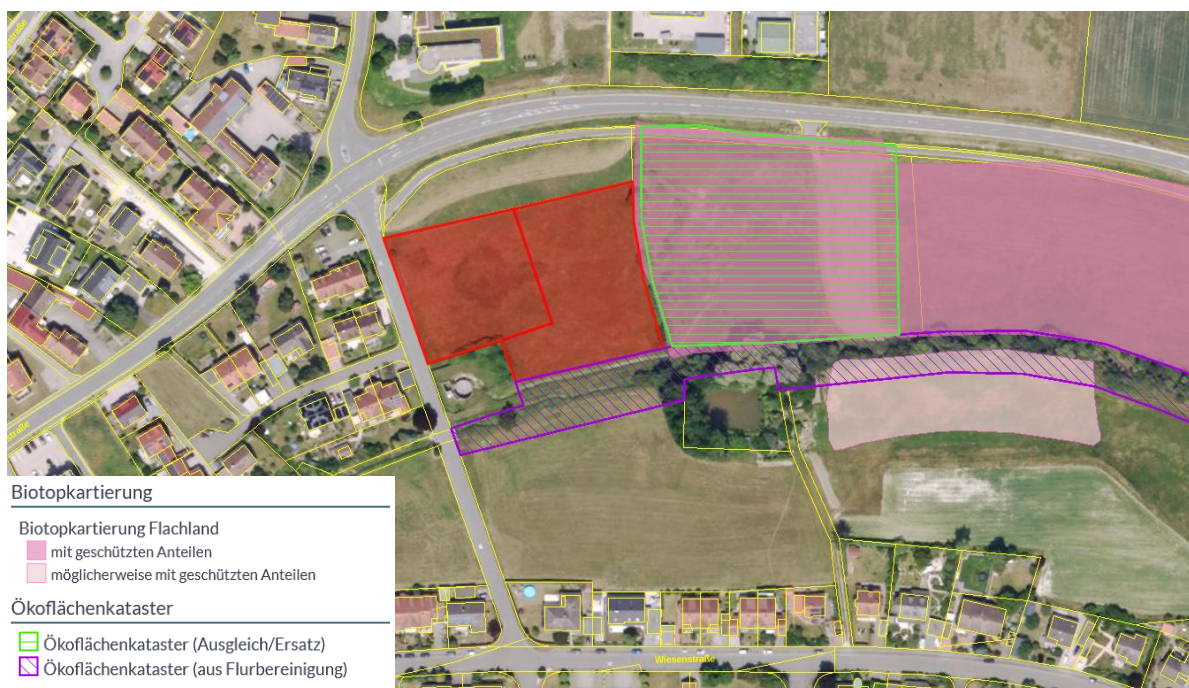


Abb. 8: Biotopkartierung und Ökoflächen aus dem Ökoflächenkataster [UmweltAtlas, 2026]

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.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich ein Regionaler Grünzug, der davon südlich gelegen in West-Ost-Richtung durch Großenseebach hindurchführt.

Dieser wurde entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt.

Die Überschneidung betrifft dabei lediglich den nicht zu bebauenden Bereich, der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen soll.

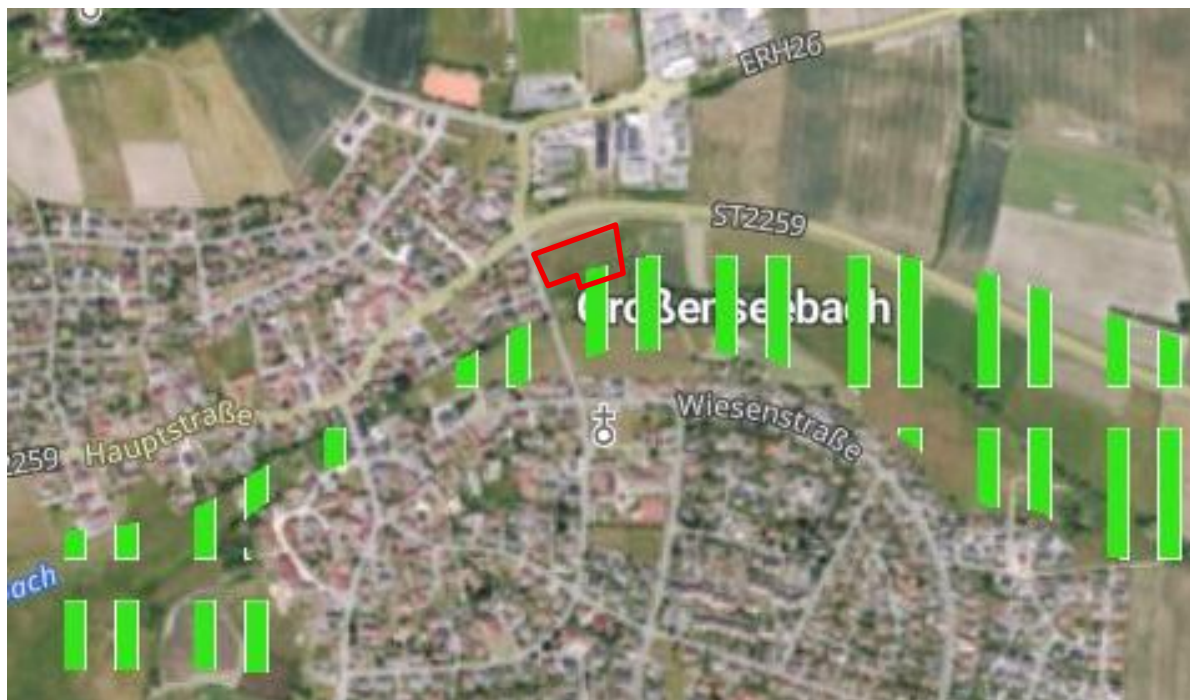


Abb. 9: Regionaler Grünzug im direkten Umfeld des Plangebietes (Rot markiert) [BayernAtlas, 2025]

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Großenseebach bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf 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“ (Nr. 113-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2025 in der Weiterentwicklung 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.² Für Bayern selbst wird in der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie eine Flächenneuinanspruch-

² Vgl. BMUKN (2025). Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. <https://www.bundesumweltministerium.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/nachhaltigkeitsstrategie>

nahme von 5 ha / Tag bis 2030 angestrebt, die durch qualitätsvolle Innenentwicklung erreicht werden soll.³

Nach Angaben des Bay. Wirtschaftsministeriums betrug der Flächenverbrauch in Bayern im Jahr 2024 durchschnittlich 9,8 ha pro Tag und lag damit niedriger als im Vorjahr (2023: 12,4 ha pro Tag).⁴ Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft dennoch deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Großenseebach beträgt etwa 730 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

Anteile ausgewählter Flächen in Prozent

Abb. 10: Ausschnitt aus der Statistik kommunal 2024, 90 572 127 Großenseebach⁵

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.937 m². Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Intensivgrünland. Entsprechend sind aktuell keine Versiegelungen vorhanden.

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

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst eine offene, landwirtschaftlich geprägte Grünlandfläche. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der Fläche um intensiv genutztes Grünland handelt. Die Fläche wirkt strukturell weitgehend ausgeräumt und zeigt lediglich eine geringe Habitatdiversität.

Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der intensiven Nutzung, der regelmäßigen Mahd sowie des Fehlens gliedernder Landschaftselemente keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden. Die Vegetation ist aller Wahrscheinlichkeit nach artenarm und stark anthropogen überprägt. Das Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten ist daher nicht zu erwarten.

³ Vgl. STMUV. Flächensparen in Bayern. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm>

⁴ Vgl. STMWI. Flächennutzung – Flächenverbrauch. <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/raumbewachung/daten-zur-raumbewachung/flaechennutzung-flaechenverbrauch/> (Datenstand: September 2025)

⁵ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik. Statistik kommunal 2024. Gemeinde Großenseebach. https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09572127.pdf

An das Plangebiet grenzen außerhalb des Geltungsbereichs lineare Gehölzstrukturen sowie feuchte Bereiche entlang des Seebachs und dem Stillgewässer an. Diese Strukturen stellen potenziell höherwertige Lebensräume dar, sind jedoch nicht Bestandteil der Planung.

Es ist davon auszugehen, dass vor allem typische, heimische Tierarten der Feldflur vorkommen können. Dazu zählen insbesondere Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen. Eine Betroffenheit von Offenlandbrütern wird aufgrund der vorhandenen Kulisseneffekte sowie der angrenzenden menschlichen Nutzung als unwahrscheinlich eingestuft.

Durch die Nähe zur Staatsstraße St 2259 bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. 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 nutzen und dabei das Plangebiet passieren.⁶

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

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich pleistozäner bis holozäner Talfüllungen. Nach der Digitalen Geologischen Karte Bayerns wird der Untergrund der geologischen Einheit „Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil“ zugeordnet. Es handelt sich dabei überwiegend um Lockersedimente quartären Alters.

Bodenkundlich ist das Plangebiet der Bodeneinheit 72b zuzuordnen. Diese umfasst fast ausschließlich Gley- und Braunerde-Gley-Böden, die sich aus (skelettführendem) Sand als Talsediment entwickelt haben. Aufgrund der Lage sind gleytypische Eigenschaften wie Staunässe oder schwankende Wasserstände nicht ausgeschlossen. Die Böden weisen insgesamt eine wechselhafte bis mittlere Tragfähigkeit auf.

Das Gebiet wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Durch die regelmäßige Nutzung kommt es zu typischen Vorbelastungen, die die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigen. Zusätzlich gelangen Verkehrsemissionen (z.B. Reifenabrieb, Streusalz) von der benachbarten Straße in das Plangebiet. Besonders im Winter kann Streusalz über Sprühnebel oder Abfluss eingetragen werden.

Aufgrund der Vorbelastung wird das Schutzgut Boden im Plangebiet als wenig empfindlich eingestuft.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Angrenzend an das Plangebiet verläuft der Seebach. Zudem befinden sich in östliche Richtung nahe gelegen zwei Weiher. Sie befinden sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs, können jedoch hydrologisch mit dem Umfeld des Plangebiets in Beziehung stehen.

⁶ Vgl. BAYSIS. <https://www.baysis.bayern.de/VertiGISStudio/web/?app=7459fae58564488d941286506e8c1d35>

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine genauen Informationen vor. Das Plangebiet ist der geologischen Einheit der quartären Talfüllungen zuzuordnen. Die anstehenden Böden (Gley- und Braunerde-Gley aus sandigen Talsedimenten) deuten auf einen zeitweise hohen Grundwassereinfluss hin. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand im Plangebiet vergleichsweise gering bis mittel ausfällt und jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt.

Das Gebiet wird aktuell als Intensivgrünland genutzt. Durch den Einsatz von stofflichen Einträgen kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z.B. über Sprühnebel in das Plangebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet 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 von sonstigen stofflichen Einträgen (Dünger) im Zuge der Nutzung als Intensivgrünland. Durch die Nähe zur Staatsstraße St 2259 sind lufthygienische Vorbelastungen im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlungsstruktur und umfasst eine offene Grünlandfläche mit nur geringer Reliefausprägung. Das Gelände ist insgesamt nahezu eben bis schwach geneigt und besitzt keine ausgeprägten landschaftsformenden Elemente.

Innerhalb des Plangebiets fehlen landschaftsprägende Strukturelemente wie Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken oder Feldgehölze. Die Fläche wirkt weitgehend strukturfrei und ausgeräumt und ist durch eine anthropogene Nutzung geprägt. Dadurch kommt dem Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung für das Landschaftserleben zu.

Das Umfeld des Plangebiets ist dagegen heterogen geprägt. Westlich und etwas weiter südlich grenzen Wohngebiete an. Nördlich verläuft eine übergeordnete Staatsstraße, die das Landschaftsbild maßgeblich beeinflusst und eine deutliche visuelle sowie funktionale Zäsur darstellt. Dazu verläuft entlang der Staatsstraße ein gekennzeichnete Radweg, der im BayernAtlas dargestellt wird.

Weiter östlich und südöstlich schließen sich offene Grünland- und Ackerflächen sowie ein Bereich mit Gewässern und begleitenden Gehölzstrukturen entlang des Seebachs an. Diese sind im östlichen Bereich zudem als Biotop gekennzeichnet und umfassen Nasswiesen und artenreiches Feuchtgrünland.

Eine deutliche landschaftliche Vorbelastung besteht durch die angrenzende Verkehrsinfrastruktur sowie die bereits vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen im näheren

Umfeld. Diese Elemente prägen das Landschaftsbild stärker als die offene Fläche selbst. Zudem ist das Plangebiet durch seine Nutzung Teil einer funktional geprägten Agrarlandschaft ohne besondere Erlebnisqualität.

Aufgrund der geringen Reliefausprägung, der fehlenden landschaftsgliedernden Strukturen, der bestehenden Vorbelastungen sowie der Lage kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen zur Stundenerholung (beispielsweise für Spaziergänge) genutzt.

Nördlich angrenzend verläuft zudem ein, dem Verlauf der Staatsstraße folgender, Radweg (ERH 11, Aurach – Seebach).



Abb. 11: Radweg in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs [BayernAtlas 2026]

Vorbelastungen bestehen auch hier durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoffemissionen.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

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
- 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 Umweltschutzzulassung 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
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche 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.

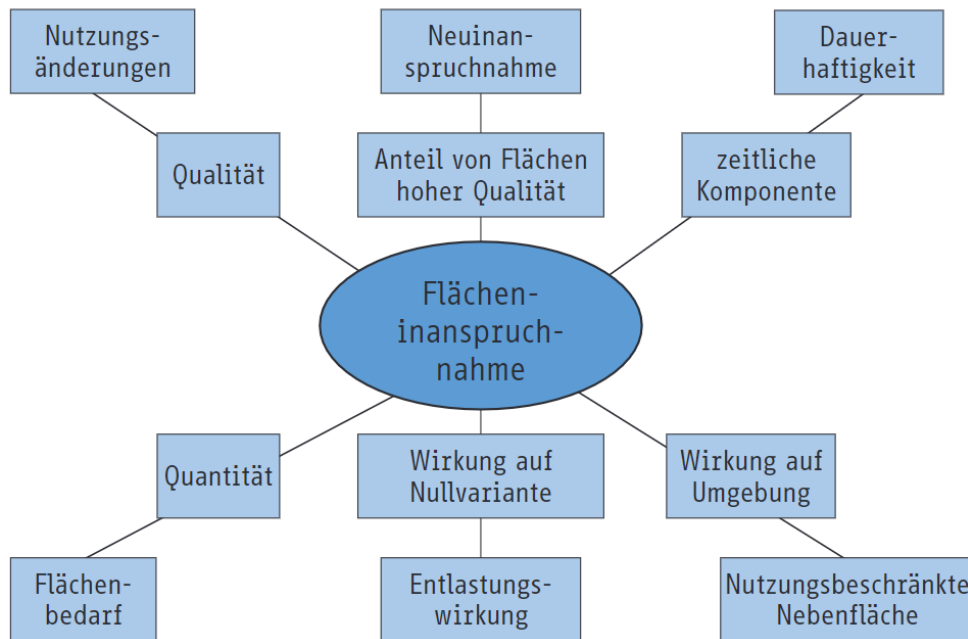


Abb. 12: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit⁷

Nutzungsänderungen

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 Vorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei einer Bebauung werden Teile der Fläche neuversiegelt, was im Sinne der Neuinanspruchnahme negativ zu bewerten ist.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen, da eine Rückführung in den Ursprungszustand (landwirtschaftliche Nutzung) nicht vorgesehen ist. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als deutlich negativ zu bewerten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Es werden aktuell keine nutzungsbeschränkten Nebenflächen benötigt.

Entlastungswirkung

Es entstehen aktuell keine Entlastungswirkungen.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf für die Planung ist als mittelstark zu bewerten, da es zu Neubelastungen von natürlich gewachsenem Boden in Folge von Teilversiegelungen kommt.

⁷ Vgl. UVP-report (2021), 35 (1), S. 26ff.

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

Abb. 13: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche⁸

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergeben sich bei dem Vorhaben für das Schutzgut Fläche starke Auswirkungen.

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

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren.

Durch eine Bebauung werden bisherige Habitatstrukturen zwar beseitigt, jedoch ist die Artenvielfalt im Gebiet derzeit als gering einzuschätzen, weshalb davon ausgegangen wird, dass vorkommende Arten in der umliegenden Landschaft geeignete Ersatzlebensräume finden werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist bereits beauftragt und wird über die Saison 2026 erarbeitet.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Plangebiets bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt aktuell voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 7.937 m² 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 0,6 ist der Versiegelungsgrad

⁸ Vgl. UVP-report (2021), 35 (1), S. 26ff.

als mittel anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung als Intensivgrünland bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

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 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. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

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 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.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes von Großenseebach bilden. Da die Planung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt sowie zur Aufwertung des regionalen Grünzuges führt.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. 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).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in 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.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

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

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.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1693 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.⁹ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich¹⁰ und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenbereiche. Es liegt komplett im wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Fließgewässer „Seebach“ sowie aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ausweisung von wassersensiblen Flächen ergibt sich eine steigende Gefahr von hoch anstehendem Grundwasser.

Da das Niederschlagswasser teilweise vor Ort versickert werden soll, entsteht eine Reduzierung hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Großenseebach gehört zu keiner Erdbebenzone¹¹, 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.

⁹ Vgl. Energieatlas Bayern. <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=at-kis&mid=0>

¹⁰ Vgl. Energieatlas Bayern. <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?c=677751,5422939&z=8&r=0&l=at-kis&mid=0>

¹¹ Vgl. Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.). https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/

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 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 Vegetation¹² ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Pfeifengras-Buchen-Stieleichenwaldes im Komplex mit einem Hainsimsen-Buchwald (örtlich mit Torfmoos- oder Seggen-Schwarzerlenwald) wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Feuerwehrhaus 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.

¹² Vgl. Bundesamt für Naturschutz. BfN-Viewer. <https://geodienste.bfn.de/mapapps/resources/apps/bfnViewer-terr4-extern/index.html?lang=de&serviceURL=https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500>

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

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an die bestehenden Nutzungen. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

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/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung
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 ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
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"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.7 ausführlich beschrieben.

Die Bewertung des Bestandes und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ist im Kapitel A.6.11 ausführlich beschrieben. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,6 (GRZ) eingesetzt.

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort (17.04.2026) und Luftbildauswertungen eingestuft. Der Großteil des Grünlands wird durch typische Gräser der anthropogen geprägten Grünländer geprägt. Sehr vereinzelt konnten bereits blühende Gräser und Stauden aufgenommen werden. Bei der Begehung konnten die folgenden Arten vereinzelt vorgefunden werden: Purpurrote Taubnessel, Gold-Hahnenfuß, Viermänniges Schaumkraut, Scharbockskraut, Wiesen-Schaumkraut und Gundermann.

Die aufgeführten fünf Pflanzenarten sind Zeigerpflanzen für eine Anreicherung von Stickstoff, was auf eine intensive Nutzung der Fläche hinweist. Darüber hinaus zeigen die dargestellten Pflanzen ebenfalls auf, dass der Boden gut mit Wasser gesättigt ist (Anzeichen für hochstehendes Grundwasser).

Die Fläche überplant 3.210 m² der gesamten Fläche. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 5.789 Wertpunkten erforderlich, der innerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

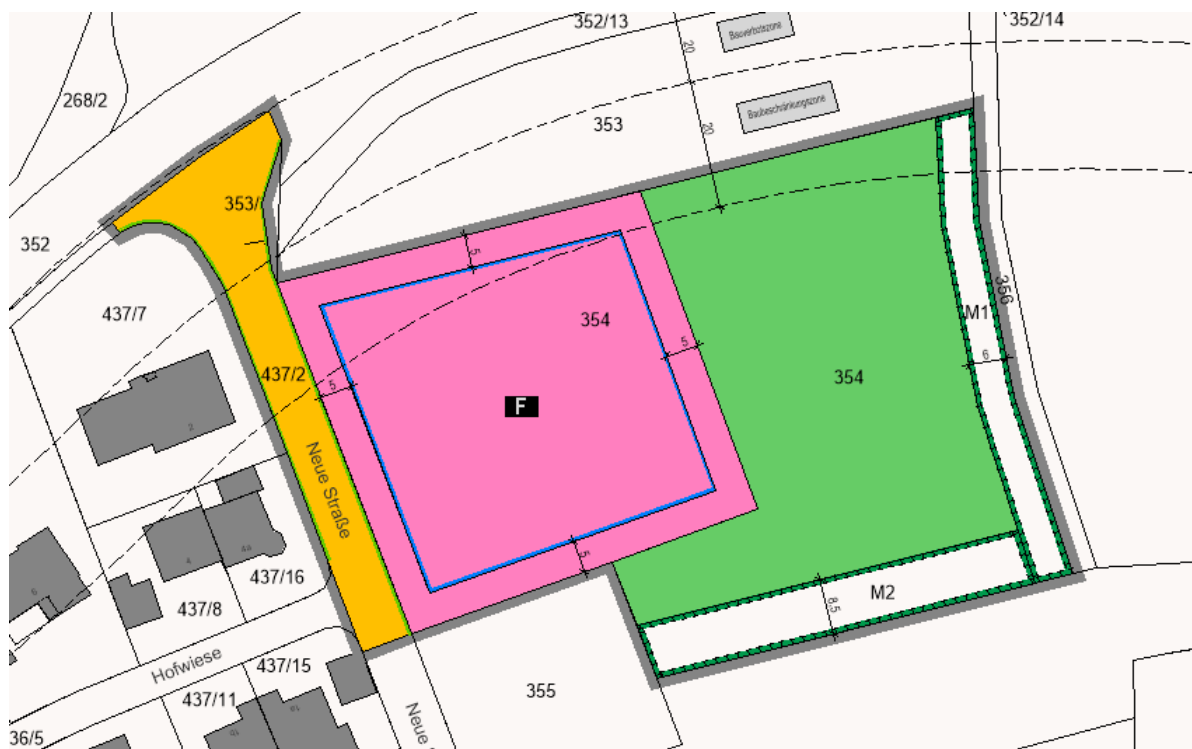


Abb. 14: Darstellung der beiden internen Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 354 (östlich und südöstlich) M1 und M2

Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereichs (Flurnummer 354 Gmkg. Großenseebach) geleistet. Hierfür sind insgesamt zwei Flächen, an der östlichen sowie an der südlichen Grenze des Plangebiets, vorgesehen.

Innerhalb der 448 m² umfassenden „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sind mesophile Hecken anzulegen.

M1: Anlage einer 5 m breiten mesophilen Hecke (B112) auf aktuell intensiv genutztem Grünland (G11) mit einem Gesamtumfang von 448 m². Die Aufwertung entspricht 3.136 Wertpunkten. Die mesophile Hecke ist dreireihig als Dreieckspflanzung durch Sträucher auf der gesamten Länge der festgesetzten Umgrenzung (M1) anzulegen. Für die Bepflanzung der Maßnahme sind ausnahmslos autochthone Arten der Artenliste zu verwenden. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken (S. Allgemeine Artenliste) zu verwenden. Es verbleibt ein zugehöriger Krautsaum am Rande der Hecke. Sofern Gehölze ausfallen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der 531 m² umfassenden „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzulegen.

M2: Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandbestandes (G11) zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) auf der Flurnummer 354 Gmkg. Großenseebach mit einem Umfang von 531 m². Durch die Aufwertung können 2.655 Wertpunkte regeneriert werden. Hier ist ausnahmslos Saatgut der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden. Zur Entwicklung der Fläche sind die folgenden Schritte umzusetzen.

Störung der Grasnarbe: Um Platz für artenreiches Saatgut zu schaffen, kann die dichte Grasnarbe durch Fräsen in Streifen oder Eggen aufgebrochen werden, um den Boden für eine Einsaat vorzubereiten.

Einsaat/Ansaat: Einsaat des hergestellten Rohbodens mittels autochthonen Saatgutes aus der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland.

Anwalzen: Nach der Saatgutausbringung ist ein Anwalzen der Fläche wichtig, um einen guten Bodenschluss für das Saatgut zu gewährleisten.

Einstellung der Düngung: Der wichtigste Schritt ist der sofortige Verzicht auf mineralischen Dünger und Wirtschaftsdünger (Gülle, Mist), um den Nährstoffeintrag zu stoppen.

Aushagerung durch Schnittgutabfuhr: Die Fläche muss weiterhin genutzt werden, um Nährstoffe durch die Ernte zu entziehen. Dazu ist eine ein- bis dreimalige Mahd pro Jahr notwendig. Das Mahdgut ist zwingend abzufahren.

Zeitpunkt der Mahd: Der erste Schnitt sollte in den ersten Jahren spät erfolgen (nach dem 15. Juni), um eine Aussamung der Pflanzen zu ermöglichen und Wiesenvögel zu schützen.

Langfristige Pflege: Der Prozess erfordert Geduld. Eine artenreiche Fläche entwickelt sich oft erst nach zwei bis drei Jahren.

Durch die Etablierung und fachgerechte Umsetzung der zwei genannten Ausgleichsflächen können insgesamt 5.791 Wertpunkte regeneriert werden. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Höhe von 5.789 Wertpunkte kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Nach aktuellem Erkenntnisstand ergeben sich keine notwendigerweise durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die Ergebnisse der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in die Unterlagen eingearbeitet, sobald Ergebnisse vorliegen.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Anordnung der baulichen Anlagen und Erschließungsflächen erfolgt zum einen aufgrund ökonomischer Gesichtspunkte, zum anderen soll das Areal eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität bieten. Die Erschließung wurde zudem möglichst flächenschonend vorgesehen. Sämtliche Parkplätze, Zufahrtswege, Zugänge usw. werden mit einer wassergebundenen Oberfläche (keine Versiegelung, alles wasserdurchlässig) ausgestattet, sofern es die Druckbelastung zulässt. Die übrigen Flächen werden begrünt. Im direkten Umfeld werden interne Ausgleichsflächen geschaffen. Die betroffene Fläche weist aufgrund ihrer vorwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Ausweisung der Planung andernorts könnte zu erheblicheren oder weniger erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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 ▪ Frischluftzufuhr 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

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
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

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Bau-
 grounds liegen keine detaillierten Informationen vor.

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 Ausgleichsmaßnah-
 men sollte von der Gemeinde 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 nach-
 folgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.04.2026 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 31.03.2026] ▪ Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS). https://www.bay-sis.bayern.de/VertiGISStudio/web/?app=7459fae58564488d941286506e8c1d35 [Zugriff: 31.03.2026]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 31.03.2026]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 31.03.2026]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.04.2026 ▪ Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 31.03.2026]

Umweltbelang	Quelle
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.04.2026 ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 31.03.2026] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 14.04.2026]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.04.2026 ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 14.04.2026]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 31.03.2026]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 14.04.2026] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 14.04.2026]

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Feuerwehrhaus 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.

Das Plangebiet umfasst eine 7.937 m² große, derzeit unbebaute Grünlandfläche am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, ist strukturell arm ausgeprägt und weist für die meisten Schutzgüter eine geringe bis mittlere Bedeutung auf. Besondere Schutzgüter oder hochwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Das Gebiet ist bereits durch die angrenzende Staatsstraße sowie durch umliegende Siedlungs- und Infrastrukturelemente vorbelastet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen. Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar, da sie mit einem Verlust der Bodenfunktionen, einer Einschränkung der Wasserversickerung sowie kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas einhergeht. Zudem werden landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft entzogen.

Für die Schutzgüter werden überwiegend geringe Auswirkungen prognostiziert. Für das Schutzgut Fläche sind hohe Auswirkungen zu erwarten, während die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel einzustufen sind. Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich insbesondere durch die Versiegelung und Überbauung der Fläche.

Zur Minderung der Eingriffe werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, darunter grünordnerische Maßnahmen, die Durchgrünung des Gebietes, Vorgaben zur versickerungsfähigen Gestaltung von Flächen sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Diese tragen dazu bei, negative Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Klima und biologische Vielfalt abzumildern.

Insgesamt entsteht gegenüber der derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der entstehende Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereichs 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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 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 durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657)

D **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand 2022, ohne Maßstab, genordet	7
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg 2023, Karte 1 "Raumstruktur", Kartenstand 2007, ohne Maßstab, genordet.....	8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP, ohne Maßstab, genordet	9
Abb. 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (BayernAtlas)	10
Abb. 5: links Blick von Westen über das Plangebiet; rechts Blick in den Grünlandbestand (unten gelb zu sehen das „Scharbockskraut“) [TBM, 2026]	16
Abb. 6: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) – Querschraffur: Flächen ohne Eingriff..	18
Abb. 7: Darstellung der beiden internen Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 auf Flurnummer 354 (östlich und südöstlich)	20
Abb. 8: Biotopkartierung und Ökoflächen aus dem Ökoflächenkataster [UmweltAtlas, 2026]	28
Abb. 9: Regionaler Grünzug im direkten Umfeld des Plangebietes (Rot markiert) [BayernAtlas, 2025]	29
Abb. 10: Ausschnitt aus der Statistik kommunal 2024, 90 572 127 Großenseebach	30
Abb. 11: Radweg in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs [BayernAtlas 2026]	34
Abb. 12: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit	36
Abb. 13: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche	37
Abb. 14: Darstellung der beiden internen Ausgleichsmaßnahmen auf Flurnummer 354 (östlich und südöstlich) M1 und M2	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: relevante vorgefunden Zeigerarten (TBM, 2026).....	17
Tabelle 2: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	17
Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	19
Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich	24
Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	42
Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	45
Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	46