



Begründung zum

Vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Im Grund 2" vom 09.12.2025

Planstand E01e

gemäß § 12 Abs. 1 BauGB



Begründung vom 09. Dezember 2025
redaktionell ergänzt - Stand XX.XX.2025



Planungshoheit:

Gemeinde Markt Sugenheim
Kirchstraße 17
91484 Sugenheim

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Rausch und Partner
Bahnhofstraße 45
91413 Neustadt an der Aisch
Tel.: 09161 / 3840

Anlagen:

- Anhang 1 – Betriebsbeschreibungen
- Anhang 2 – Änderung Flächennutzungsplan
- Anhang 3 – Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Marktgemeinde Sugenheim vom 17.09.2025
- Anhang 4 – Hydrantenplan
- Anhang 5 – Plan Kanalisation Nord vom 31.03.2013
- Anhang 6 – Bestandsplanauszug Strom / Kommunikation der N-Ergie netz GmbH vom 31.01.2025
- Anhang 7 – Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 20.10.2025
- Anhang 8 – Eingriff und Ausgleich
- Planteil A – Vorhabensbezogener Bebauungsplan



Inhaltsverzeichnis

1	Gesetzliche Grundlagen	4
2	Rechtliche Voraussetzungen nach § 12 BauGB.....	6
3	Ausgangslage.....	6
3.1	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	7
3.2	Geplante Bebauung.....	7
4	Ziele der Raumordnung	9
5	Flächennutzungsplan.....	9
6	Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1	Allgemeines.....	12
6.2	Art der baulichen Nutzung	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung	13
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen.....	15
6.6	Verkehrsflächen und Erschließung.....	15
6.7	Stellplatzflächen	15
6.8	Flächen für die Abfallbeseitigung	16
6.9	Grünflächen und Kinderspielplatz.....	16
6.10	Trinkwasser.....	16
6.11	Löschwasser.....	17
6.12	Schmutzwasser / Niederschlagswasser.....	17
6.13	Energieversorgung	18
6.14	Gewässerschutz.....	19



Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

6.15	Artenschutz	19
6.16	Bodenschutz.....	19
7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
8	Imission.....	23
8.1	Lärmimmission.....	23
8.2	Luftimmission.....	23
9	Kosten	24
10	Zusammenfassung.....	24



1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U, das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.



Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist.
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion 7, Industrieregion Mittelfranken des Regionalen Planungsverbandes Region Nürnberg, Stand 01.10.2000



2 Rechtliche Voraussetzungen nach § 12 BauGB

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach §12 ist, dass

1. ein Vorhabenträger vorhanden ist,
2. ein Vorhaben- und Erschließungsplan der mit der Gemeinde abgestimmt ist (§ 12 Abs. 1 BauGB),
3. sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten (§ 12 Abs. 1 BauGB) verpflichtet (Durchführungsvertrag),
4. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
5. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 Ausgangslage

Sugenheim liegt im sogenannten Ehegrund, einer Flurlandschaft, die vom Ehebach durchzogen wird. Südlich des Ortes erstrecken sich ein Waldgebiet, welches dem Naturpark Steigerwald angehört. Im Norden befinden sich Großteils landwirtschaftliche Flächen.

Die Ortschaft Sugenheim ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebäuden und traditionellen Hofstellen, die vielfach noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Neben diesen Gebäuden finden sich in Sugenheim auch zahlreiche kleinere und mittelständische Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Diese wirtschaftlichen



Strukturen ergänzen die bestehende Ortsbebauung und tragen zur Stabilität und Weiterentwicklung des Gemeindestandorts bei.

Von Sugenheim aus führt die Staatsstraße 2253 in nördlicher Richtung nach Markt Bibart und weiter zur Bundesstraße 8. In östlicher Richtung verläuft die Staatsstraße 2256 über Ullstadt nach Langenfeld und in westlicher Richtung führt diese Staatsstraße nach Deutenheim. Weitere Gemeindeverbindungsstraßen erschließen die Ortsteile wie Ezelheim, Rüdern und Hürfeld.

3.1 Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines konkret geplanten Bauvorhabens schaffen und damit zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen. Hierzu wird eine bislang unbebaute Fläche, die durch bestehende Bebauungsstrukturen geprägt ist, mit einer entsprechenden Festsetzung überplant. Um die Zulässigkeit und Gestaltung der vorgesehenen Bebauung positiv zu steuern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen klar definiert sowie Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Eingriff verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festgelegt.

Der Vorhabenstandort liegt aktuell im Außenbereich. Damit müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen mit einem Bebauungsplan geschaffen werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet („Im Grund“) wird ein Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§12 BauGB) erstellt. Die Planung basiert auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (§ 12 Abs. 3 BauGB).

3.2 Geplante Bebauung

Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan „Im Grund 2“ mit Stand 01e vom 22.11.2025 soll im Nordosten von Sugenheim auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 308, Gemarkung Sugenheim geplant werden.

Der genaue künftige Geltungsbereich der Satzung ist dem Planteil – A zu entnehmen.



Die Fläche des Geltungsbereiches des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus 2 Grundstücken. Der Geltungsbereich ergibt sich mit 3 337 m². Hiervon fallen 1 974 m² auf das Grundstück 1 und 1 363 m² auf das Grundstück 2. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf diesen Grundstücksflächen erstellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Bauvorhaben geschaffen werden:

- Physiotherapie mit Fitnessstudio (Conrad): Es handelt sich um ein Gesundheitszentrum, bestehend aus einer Physiotherapiepraxis mit 5-7 Behandlungsräumen und einem Raum für Krankengymnastik am Gerät (KGG) und T-Rena (Trainingstherapeutische Reha - Nachsorge). Der andere Teil beinhaltet ein Fitnessstudio.
- Lagerhalle mit Büro, Schulungsraum und Sozialräumen (Zink): Der südliche Neubau dient als nicht produzierender Betriebsstandort der MTZ Montagetechnik Zink GmbH mit Büro-, Schulungs- und Lagerflächen für insgesamt 12 Mitarbeiter (davon ca. 5 regelmäßig vor Ort), an dem lediglich Büro- und Organisationstätigkeiten, Lagerung, Kommissionierung, Versand sowie nur gelegentlich geringfügige Anpassungsarbeiten mit Hand- und Elektrowerkzeugen stattfinden, mit durchschnittlich einer Lkw-Anlieferung alle zwei Wochen, Wärmepumpenheizung und Photovoltaikanlage und ohne relevante Lärm-, Emissions- oder Umweltbelastungen für die Nachbarschaft.

Eine genaue Beschreibung der Tätigkeiten ist auch den Betriebsbeschreibungen (Anhang 1) zu entnehmen.



4 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet das Gebiet, in dem sich die Ortschaft Sugenheim befindet auf der Karte 1 (Raumstruktur), als „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Es wird dargestellt, dass Sugenheim als „Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum“ eingestuft ist.

Weiter befinden sich laut Karte 2 (Siedlung und Versorgung) keine Bodenschätze in der Nähe von Sugenheim. Auf der Tekturkarte 3 „Energieversorgung (Windkraft) sind im weiteren Umfeld von Sugenheim keine Windkraftanlagen verzeichnet. Der Karte 3 (Landschaft und Erholung) zufolge befindet sich Sugenheim nicht innerhalb eines Landschaftserholungsgebietes. Dem Bayernatlas zufolge liegt Sugenheim innerhalb des Naturparks Steigerwald. Ebenso befinden sich in Sugenheim gemäß der Tekturkarte 1 kein regionaler Grünzug im Bereich des Geltungsbereiches. Auch im weiteren Umgriff um die zu überplanende Teilfläche der Fl. Nr. 308 sind keine Biotop-, oder Ökoflächen vorhanden.

Wasserwirtschaftlich relevante Bereiche befinden sich nur im Südosten von Sugenheim und nicht in der Nähe des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung (Tekturkarte 4).

Die Ökologisch-funktionelle Raumgliederung stellt eine kleinräumige und vielfältige Nutzung der Region innerhalb der naturräumlichen Einheit „115.3 – Südliche Steigerwald Vorhöhen“ dar.

5 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die Ortschaft Sugenheim als einen aus „Wohnbauflächen (W)“, „Sonderbauflächen (S)“, „Gewerbliche Bauflächen (G)“ und „gemischten Bauflächen (M)“ zusammengesetzten Bereich dar. Umliegend befinden sich Flächen für die Forstwirtschaft, Äcker und (z.T. extensives) Grünland.



Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

Die betrachtete Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung vorgesehen. Im Zuge des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan überarbeitet (Anhang 2). Die betrachtete Fläche soll als Sondergebiet („S“), ausgewiesen werden. Südlich des Geltungsbereichs wird die Flur Nr. 308/2 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund des Überschwemmungsgebietes ist hier eine Nutzung als Wohngebiet nicht sinnvoll. Die umliegenden, nördlichen Flächen bleiben als Wohngebiet („W“) erhalten.

BESTAND WIRKSAMER FNP

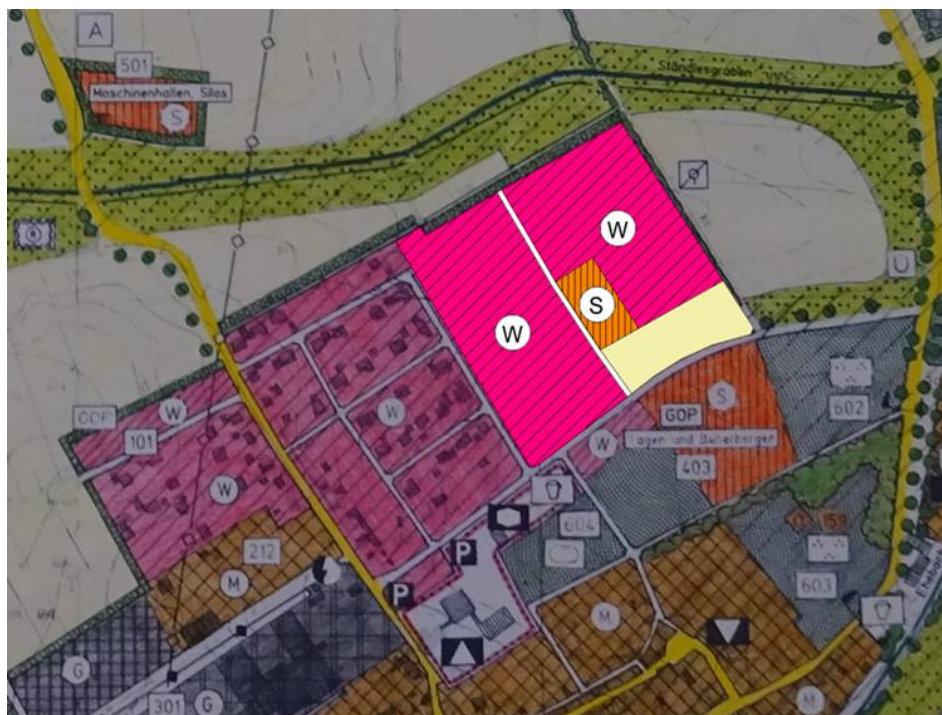




Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

PLANUNG ÄNDERUNG FNP



Legende

Bauliche Nutzung		Verkehr		Bauverbotszone	Baubeschränkungszone
Bestand	Planung	Bestand	Planung		
				20 m	40 m
Wohnbauflächen	Wohnbauflächen			20 m	40 m
				15 m	30 m
Gemischte Bauflächen	Gemischte Bauflächen				
Gewerbliche Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen				
eingeschränktes Gewerbegebiet	eingeschränktes Gewerbegebiet				
Sonderbauflächen	Sonderbauflächen				
Nummer der Baufläche	Nummer der Baufläche				
Ausweisung von Wohnbauflächen angestrebt	Ausweisung von Wohnbauflächen angestrebt				
Potenbieller Aussiedlungsstandort	Potenbieller Aussiedlungsstandort				
Gemeinbedarf		Ver- und Entsorgung			
Bestand	Planung	Bestand	Planung		
				Ver- und Entsorgungsflächen	
Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für den Gemeinbedarf			Elektrizität (Trafostation)	
				Abwasser (Kläranlage)	
Öffentliche Verwaltung: Rathaus	Öffentliche Verwaltung: Rathaus			Abfall (A), Bauschutt (B)	
				Deponie (rekultiviert, saniert)	
Schule	Schule			Fernsehturmsender	
				Hauptver- und Entsorgungsleitungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten			Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen, Spannungsangabe und Bezeichnung des Betreibers	
				Fernwasserleitung	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen			Ferngasleitung	
				Richtfunkstrecke	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen				
Post	Post				
Feuerwehr	Feuerwehr				
Bauhof	Bauhof				



6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Allgemeines

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich künftig nach den Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den festgesetzten Nutzungen entsprechen, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Schutz des Ortsbildes gewahrt bleiben.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Rücksichtnahme auf die überwiegend aus Wohngebäuden bestehende Umgebung werden Beschränkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies dient der Vermeidung übermäßiger Versiegelung und einer harmonischen Einbindung des Übergangs vom Innenbereich zum Außenbereich in das Landschaftsbild.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB einzuhalten, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sicherstellen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die zu überplanende Fläche (Teilfläche der Fl. Nr. 308; Gemarkung Sugenheim) des bestehenden Außenbereichs wird neu festgesetzt als eine Fläche im Geltungsbereich eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach künftig nach § 30 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend

der Planzeichnung als "Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.



Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß gilt:

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35
- eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7
und
- die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen auf zwei

Damit sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Nachbarbebauung harmonisch einfügt, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgelegt, so das sichergestellt wird, dass die geplante Bebauung nicht die bestehende Nachbarbebauung überragt.

Die Dachneigung und -art wird nicht festgesetzt.

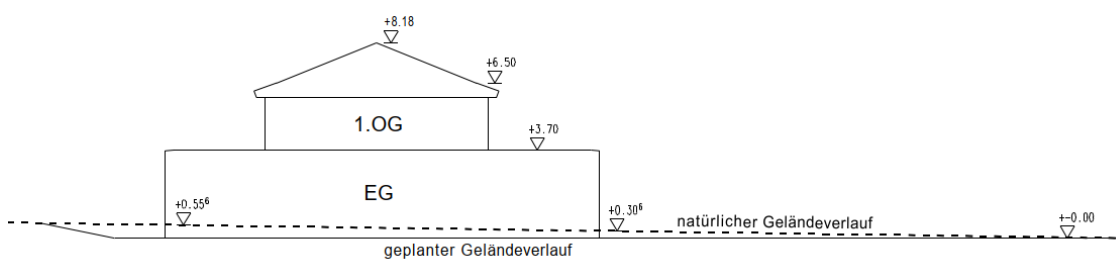
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst 2 Bauplätze (Teilfläche Flur Nr. 308) mit einer Gesamtfläche von 3.337 m².

Grundstück 1: (A = 1974 m²):

- First: maximale Höhe ab +/- 0.00 = 8,25m;

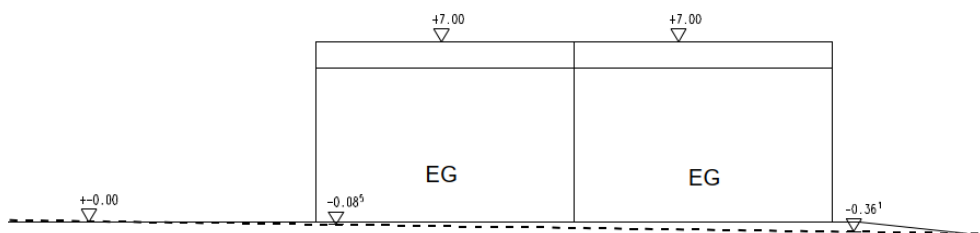




Die Gesamtgröße des vorgesehenen Baukörpers beträgt 458 m² (GRZ I); es verbleibt eine auf maximal 578 m² begrenzte Fläche für Wege und Stellplätze (GRZ II).

Grundstück 2: (A = 1363 m²)

- First Wohnhaus: maximale Höhe ab +/- 0.00 = 7,30m;



(Darstellung zum Geländeverlauf auf Basis der Daten aus dem Bayernatlas)

Bezugsebene für die Firsthöhe ist die obere Kante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Die Gesamtgröße des vorgesehenen Baukörpers beträgt 400 m² (GRZ I); es verbleibt eine auf maximal 315 m² begrenzte Fläche für Wege und Stellplätze (GRZ II).

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des angestrebten Bauvorhabens die offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenze möglich.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).



6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6.6 Verkehrsflächen und Erschließung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Die Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Strukturen erfolgt über die vorhandene Straße „Im Grund“ (Fl. Nr. 307), von der aus bereits das bestehende Wohngebiet „Im Grund“ erschlossen wird. Diese Straße wird weiter durch die „Wiesenstraße“ erreicht. Die Anbindung der beiden Grundstücke erfolgt über eine öffentliche Zufahrt zur öffentlichen Straße. Diese Zuwegung muss ihrer künftigen Nutzung entsprechend befestigt werden. Die bestehenden Parkplätze und die Bäume an der Straße "Im Grund" sollen nicht beeinträchtigt werden.

Die für die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes notwendige und in § 30 Abs. 2 BauGB geforderte gesicherte Erschließung ist somit gegeben.

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist nur an der im Plan dargestellten Stelle zulässig.

6.7 Stellplatzflächen

Innerhalb der beiden betrachteten Grundstücke wird entsprechend dem konkreten Vorhaben die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstücken angeordnet; siehe hierzu Darstellung auf der Planzeichnung.



Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Markt Sugenheim regelt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß der GaStellV Anlage wie folgt:

- 1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche bei Fitnesscentern
+ 0 % für Besucher
- 1 Stellplatz je 30 m² NF bei Räumen mit erheblichem Besucherverkehr wie
Arztpraxen
+ 75 % für Besucher
- 1 Stellplatz je 70 m² NF bei Handwerks- und Industriebetrieben
+ 10 % für Besucher

Maßgebend für die Berechnung sind die Nutzflächen.

Die Stellplatzsatzung, sowie die Berechnung der Anzahl der benötigten Stellplätze ist dieser Begründung als Anhang 3 angehängt.

⇒ Es werden 27 Stellplätze benötigt

6.8 Flächen für die Abfallbeseitigung

Die Standplätze für Abfallbehälter sind objektbezogen einzuhausen.

6.9 Grünflächen und Kinderspielplatz

Auf dem Baugrundstück wird kein Kinderspielplatz erforderlich, da es sich bei den geplanten Nutzungen nicht um Wohnungen handelt.

6.10 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.



6.11 Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten.

Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Im Wohngebiet „Am Grund“ befindet sich innerhalb jeder Stichstraße ein Überflurhydrant. Der nächstgelegene dieser Hydranten befinden sich somit innerhalb des erforderlichen Löschbereichs von 300 m; siehe nachrichtliche Übernahme der Hydranten in die Planzeichnung.

Der Hydrantenplan der Gemeinde Markt Sugenheim wurde dieser Begründung als Anhang 4 angehängt.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung im Bezug auf die Größe und Lage der geplanten Bebauung.

Angaben zur vorhandenen Löschwassermenge liegen aktuell nicht vor.

6.12 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das anfallende häusliche Abwasser wird ortsüblich durch den Hausanschluß an das örtliche Kanalnetz (Trennsystem) abgeleitet. Die Erschließung ist somit sichergestellt. Bestehende Kanalisation ist dem Anhang 5 zu entnehmen.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN EN 476:2011-04 „Allgemeine Anforderungen an Bauteile für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.



Das anfallende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Straßengraben einzuleiten. Somit kann eine Entlastung der vorhandenen Kanalisation gewährleistet werden.

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

6.13 Energieversorgung

Die Anbindung des Geltungsbereiches ist mit dem zuständigen Netzbetreiber zu vereinbaren. Die konkreten Anschlussmöglichkeiten sind vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung vom Vorhabenträger zu beantragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in seiner aktuellen Ausgabe, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Versorgungsleitungen muss mind. 2,50 m betragen. Unterirdische Leitungsstraßen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten. Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sind dort nicht zulässig. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Leitungen muss jederzeit sichergestellt sein.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Der Bestandsplanauszug ist dem Anhang 6 zu entnehmen.



6.14 Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser oder durch Gestaltung von Stellplatzflächen mit durchlässigen Belägen oder durch Einbau von Regenwasserpuffern.

6.15 Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme für den geplanten Neubau vom Dipl. Geograph Ralf Bolz ist der Begründung angehängt (Anhang 7).

Die Fläche weist keine struktur- oder habitatrelevanten Elemente auf und bietet somit keine geeigneten Lebensräume für besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Hinweise auf planungsrelevante Arten oder deren Habitate konnten im Zuge der Begehung am 07.10.2025 nicht festgestellt werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden und der Erhaltungszustand von lokalen Population auch nicht verschlechtert.

6.16 Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.



Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim) zu beantragen ist. Bodendenkmäler müssen gemeldet werden.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen außerhalb des dargestellten überbaubaren Bereiches sind, entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, gärtnerisch zu gestalten.

Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände, zu beachten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird für den vorgesehenen Geltungsbereich bilanziert und innerhalb der beiden Grundstücke erstellt.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" – Dezember 2021.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist dieser Begründung angehängt.

Durch die Überplanung wird eine Bebauung ermöglicht, durch die bisher unversiegelter Boden dauerhaft in Anspruch genommen wird. Als Kompensationsmaßnahme wird auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches mit der Flur Nr. 308 eine 440 m² große Fläche festgesetzt und wie folgt entwickelt:

Zielzustand: Mesophiles Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) – mittlere Ausbildung



Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

Heckenbreite mind. 5 m, dreireihig, nur einheimische Laub-Gehölze, keine Einzäunung, Pflanzabstand 1-1,5 m, Pflanzqualität der Sträucher 2xv 60/100, der Bäume 2xv, StU 10-12 cm

Beispielhafte Gehölzer: roter Hartriegel, Schlehe, Eingriffeliger/Zweigriffeliger Weißdorn, Vogelkirsche, eiche, Bergahorn

Pflege: Rückschnitt alle 10-25 Jahre abschnittsweise auf Stock, Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Im „Eingriff- und Ausgleichsplan“ (Anhang 8) ist diese Aufwertungen der bestehenden intensiven Ackerfläche dargestellt als „Ausgleichsfläche“.

Die Umsetzung der Pflanz- und Pflegeverpflichtung liegt bei den beiden Eigentümern der Grundstücke.

Der Eingriff wird durch die gewählten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen und übererfüllt - es entsteht eine Differenz von 38 Wertpunkten.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen und dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden.

Der Abstand von Zäunen im Eingriffsbereich zum Boden soll mindestens 15cm betragen und somit für Kleintiere durchgängig sein.

Die Flächen, inclusive der zugehörigen Büsche, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der dauerhafte Bestand der Ausgleichsmaßnahme muss dinglich gesichert werden - den Nachweis hierüber hat der Bauherr zu erbringen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Schaffung des Baurechts herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen und dem zuständigen Landratsamt anzuzeigen. Des Weiteren ist die Ausgleichsfläche nach Satzungsbeschluss von der



Gemeinde Markt Sugenheim

Begründung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Im Grund 2“ vom 09.12.2025

Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt (LfU- Außenstelle Hof) zu melden. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Landratsamt mittels Fotodokumentation anzuzeigen.

Als Eingrünungsmaßnahme des Plangebietes zur offenen Landschaft hin sind an der Nordwest- und an der Südostgrenze des Geltungsbereiches jeweils Bäume oder Büsche zu errichten. Hierfür sind heimische Pflanzen zu wählen.

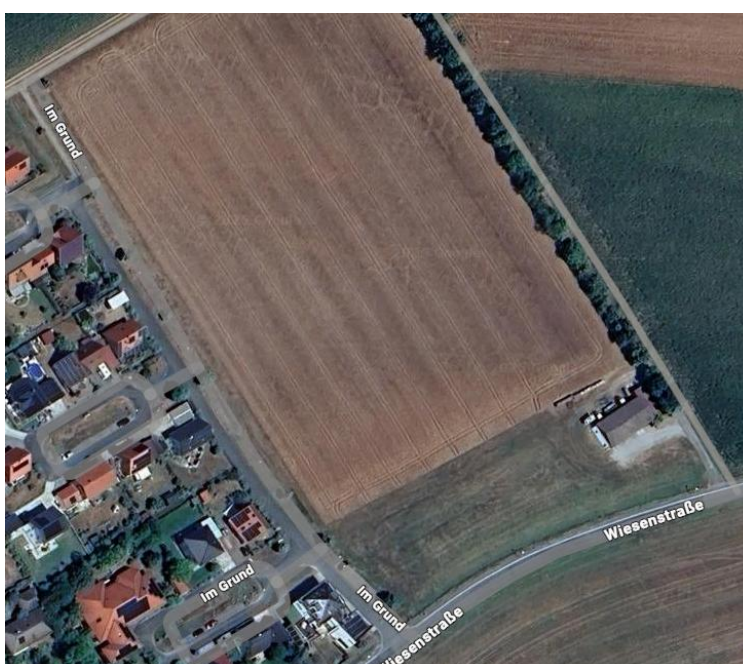
Die Umsetzung der Pflanzverpflichtung und die Pflege der Bäume / Büsche zur Eingrünung liegt beim Eigentümer des jeweiligen Bauplatzes.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Außenbeleuchtungen zu minimieren; es sind LED Leuchten mit max. 2.700 K zu verwenden.

Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weiterhin zu erhalten sind für die Befestigung von Terrassen, Wegen, Stellplätzen u.ä. versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Darstellung des
Ausgangszustandes der Fl.
Nr. 308





8 Immission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden.

8.1 Lärmimmission

Das Bebauungsplangebiet liegt neben einem bestehenden Wohngebiet.

Die vorgesehenen Nutzungen – Physiotherapiepraxis mit Fitnessstudio sowie Lagerhalle für Handwerker ohne maschinelle Bearbeitung – führen nicht zu erheblichen Lärmimmissionen. Die Geräuschentwicklung beschränkt sich auf übliche Betriebsgeräusche und Anlieferungen in geringem Umfang. Die Nutzung ist nur tagsüber vorgesehen (siehe Anhang 1 – Betriebsbeschreibung). Es entsteht keine unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarschaft.

8.2 Luftimmission

Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Fitnessstudio sowie Lagerhalle sind keine relevanten Luftemissionen zu erwarten. Beide Nutzungen verursachen weder prozessbedingte Emissionen noch führen sie zu einer erheblichen Belastung der Umgebungsluft. Somit sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Luftreinhaltung erforderlich.

Landwirtschaftliche Emissionen von Betrieben außerhalb des Geltungsbereichs sind zu dulden.

Ein erheblicher Nachteil oder eine Belästigung der Nachbarschaft durch Luftimmissionen ist nicht zu erwarten.



9 Kosten

Der Gemeinde Markt Sugenheim entstehen durch die Aufstellung dieser Satzung keine Kosten; diese tragen die Bauherren/ die Bauherrinnen.

Die Erschließungskosten, sowie die Kosten für die Zufahrt, sind von den Bauherren zu tragen.

10 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der beiden Gebäude in Markt Sugenheim zu schaffen.

Der Bebauungsplan sieht eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung vor.

Gemeinde Markt Sugenheim, den

Anton Schiefer

(Siegel)

Erster Bürgermeister