

Umweltbericht

Vorhaben: Vorhabensbezogener Bebauungsplan
"Im Grund 2"
Planstand E01f vom 01.04.2026

Vorhabensträger: Gemeinde Sugenheim
Kirchstraße 17
91484 Sugenheim
Tel.: 09165 / 968896

Entwurfsverfasser:



Bahnhofstraße 45
91413 Neustadt a.d. Aisch
Tel.: 09161 / 3840

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	4
2.2	Schutzgut Boden	5
2.3	Schutzgut Wasser	5
2.4	Schutzgut Luft und Klima	5
2.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	5
2.6	Schutzgut Fläche	6
2.7	Schutzgut Mensch	6
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	6
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	7
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	7
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	7
4.2	Ausgleich	8
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	8

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 9

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht dient der Genehmigungsbehörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind. Die Inhalte orientieren sich an der fortgeschriebenen Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2007).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Grund 2“ im Norden des Marktes Sugenheim dient der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Nutzungseinheiten, bestehend aus einer Physiotherapiepraxis sowie einem Fitnessstudio.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m² und liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und zugleich die Belange des Umwelt- und Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Planung berücksichtigt insbesondere die Ziele des Baugesetzbuchs, des Bayerischen Naturschutzgesetzes sowie des Wasserhaushaltsgesetzes.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist derzeit durch die offene Feldflur geprägt. Durch die Planung wird am nördlichen Ortsrand erstmals eine bauliche Nutzung ermöglicht, die sich aufgrund ihrer Größe und Funktion an die angrenzende Wohnbebauung anlehnt.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine landschaftsprägenden oder erhaltenswerten Strukturen auf. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Steigerwald, jedoch außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Natura-2000-Gebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen. Die Ziele des Naturparks, insbesondere die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, werden durch die geringe Eingriffsintensität und durch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Durch die vorgesehene Eingrünung in Form einer dreireihigen Hecke, die als Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück dient und der Eingrünung an den beiden anderen Grundstücksseiten, erfolgt eine gestalterische Einbindung des Vorhabens in den Ortsrand. Damit werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild wirksam gemindert.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine naturnahen Strukturen auf. Gehölze oder sonstige zu erhaltende Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt vor. Demnach bestehen keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Durch die Planung kommt es zum Verlust einer Ackerfläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind daher als gering zu bewerten.

2.2 Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung sowie die Herstellung von Stellplätzen und Verkehrsflächen kommt es zu einer Versiegelung bislang unversiegelter Böden.

Die Stellplätze und Erschließungsflächen werden wasserundurchlässig asphaltiert, wodurch natürliche Bodenfunktionen eingeschränkt werden. Aufgrund der begrenzten Flächengröße ist der Eingriff als mäßig einzustufen.

Unvermeidbare Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in einer Zisterne gesammelt und anschließend kontrolliert in einen bestehenden Graben eingeleitet. Negative Auswirkungen auf das Grund- oder Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.4 Schutzgut Luft und Klima

Die zusätzliche Bebauung führt zu geringfügigen Veränderungen des Lokalklimas infolge von Versiegelung. Emissionsrelevante Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Auf Dach- und Fassadenbegrünung wird verzichtet; dennoch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Sugenheim. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Ortsrandes.

Aufgrund der Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen und der funktionalen Nutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbildes nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Fläche

Mit der Planung wird Baurecht für eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche geschaffen. Der Flächenverbrauch ist auf das notwendige Maß begrenzt und beträgt ca. 2.000 m². Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird berücksichtigt.

2.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet an und ist bereits über eine vorhandene Straße erschlossen.

Durch die geplante Nutzung als Physiotherapiepraxis und Fitnessstudio sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf Patienten-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr und liegt mit ca. 20 Stellplätzen im üblichen Rahmen vergleichbarer Einrichtungen.

Die Öffnungszeiten beschränken sich auf den Tageszeitraum. Schallimmissionen entstehen überwiegend durch An- und Abfahrten und sind als gering einzustufen. Eine relevante Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- oder Bodendenkmäler sowie auf Altlasten liegen nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten dennoch entsprechende Funde auftreten, werden die gesetzlichen Meldepflichten eingehalten.

2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Boden und Fläche.

2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Gefährliche Stoffe werden nicht eingesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Geplant ist der Neubau eines Gebäudes. Es handelt sich somit um Nutzungen, von denen keine besonderen Risiken ausgehen bzw. zu keinen Risiken führen, welche über die bereits bestehenden Risiken hinausgehen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Es ist eine dreireihige Hecke auf dem Grundstück als Ausgleichsmaßnahme geplant, gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER: Es wird eine ausreichend dimensionierte Zisterne erstellt und die Einleitung erfolgt dann in den bestehenden Entwässerungsgraben. Die Flächen auf dem Grundstück werden zu max. 35 % (GRZ 0,35) wasserundurchlässig versiegelt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Eine Ortsrandeingrünung und die Ausgleichsfläche tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

4.2 Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig auf dem Grundstück ausgeglichen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden geprüft. Es stehen keine vergleichbaren Flächen im Dorfgebiet Sugenheim zur Verfügung.

Aufgrund der bestehenden Erschließung, der Nähe zum Wohngebiet und der geringen Umweltrelevanz der Nutzung stellt der Standort eine geeignete Lösung dar.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Die Bewertung basiert auf Ortskenntnis, Fachgutachten (Artenschutz) und anerkannten Bewertungsmaßstäben. Schwierigkeiten oder erhebliche Kenntnislücken bestanden nicht.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung gemäß § 4c BauGB hat zum Ziel, mögliche erhebliche sowie nicht vorhersehbare Umweltauswirkungen zu erkennen, die sich aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Grund 2“ ergeben können. Dadurch soll sichergestellt werden, dass etwaige nachteilige Entwicklungen frühzeitig festgestellt werden und dem Markt Sugenheim gegebenenfalls die Möglichkeit zur Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen offensteht.

Eine Überwachung / Monitoring ist nicht erforderlich.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ortsteil Sugenheim soll ein Gebäude für eine Physiotherapiepraxis und ein Fitnessstudio errichtet werden. Die Auswirkungen auf Umwelt und Natur sind gering und werden durch eine Heckenpflanzung ausgeglichen. Das Vorhaben ist umweltverträglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Grund 2“ umfasst eine bislang landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im nördlichen Bereich des Marktes Sugenheim. Die Fläche ist bereits durch angrenzende Wohnbebauung und vorhandene Erschließungsanlagen vorgeprägt und weist keine naturräumlich hochwertigen Strukturen auf.

Im Rahmen der Planung werden geeignete Maßnahmen vorgesehen, um die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter möglichst gering zu halten. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine auf dem Grundstück festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Der Ausgleich erfolgt in Form einer dreireihigen Heckenpflanzung, deren Ausgestaltung und Lage bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung
Boden	mittel	mittel	gering
Wasser	mittel	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Tiere/Pflanzen	mittel	mittel	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering
Kultur/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Neustadt a.d. Aisch, den 01.04.2026



Carina Köberer

Bauingenieur B.Eng.



Marc Rausch

Dipl.-Ing. (FH)



Ingenieurbüro für Bauwesen

Ingenieurbüro RAUSCH und PARTNER
Diplom-Ingenieure (FH) R. Rausch | M. Rausch | A. Girsig
Bahnhofstraße 45 | 91413 Neustadt an der Aisch
Tel: 09161 / 38 40 | Fax: 09161 / 6 08 82
info@rausch-partner.net | www.rausch-partner.net