

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

REWE Seukendorf

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Seukendorf

Nürnberger Straße 2, 90587 Veitsbronn
Landkreis Fürth



Vorentwurf: 10.03.2025

Entwurf: 28.07.2025

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis	6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	7
1.1 Rechtsgrundlagen	7
1.2 Aufstellungsbeschluss	7
1.3 Geltungsbereich.....	8
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	9
2.1 Ziele des Bauleitplans	9
2.2 Alternativenprüfung	9
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	10
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	10
3.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7).....	12
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans.....	14
3.1.4 Schutzgebiete.....	15
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	16
3.1.6 Denkmalschutz	17
3.2 Planverfahren	17
4. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	18
4.1 Bestandsaufnahme.....	18
4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	19
4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	20
4.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	21
5. Begründung der Darstellungen	22
6. Umweltbericht.....	23
6.1 Einleitung	23
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	23
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	24
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	24

6.2.1 Schutzgut Mensch	24
6.2.1.1 Bestand	24
6.2.1.2 Auswirkungen	25
6.2.1.3 Ergebnis.....	25
6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	26
6.2.2.1 Bestand	26
6.2.2.2 Auswirkungen	27
6.2.2.3 Ergebnis.....	27
6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	27
6.2.3.1 Bestand	27
6.2.3.2 Auswirkungen	27
6.2.3.3 Ergebnis.....	28
6.2.4 Schutzgut Wasser	28
6.2.4.1 Bestand	28
6.2.4.2 Auswirkungen	28
6.2.4.3 Ergebnis.....	29
6.2.5 Schutzgut Luft / Klima	29
6.2.5.1 Bestand	29
6.2.5.2 Auswirkungen	29
6.2.5.3 Ergebnis.....	30
6.2.6 Schutzgut Landschaft	30
6.2.6.1 Bestand	30
6.2.6.2 Auswirkungen	30
6.2.6.3 Ergebnis.....	31
6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
6.2.7.1 Bestand	31
6.2.7.2 Auswirkungen	31
6.2.7.3 Ergebnis.....	31
6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	32
6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	32
6.2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	32
6.2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	32

6.2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	32
6.2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	32
6.2.14 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	33
6.2.15 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	33
6.2.16 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	33
6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	33
6.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	33
6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
6. Quellenangaben.....	37
7. Impressum	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024)	10
Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	12
Abbildung 4: Regionalplan Karte Wasserwirtschaft (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	13
Abbildung 5: Regionalplan Karte Energieversorgung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	13
Abbildung 6. Karte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)	14
Abbildung 7: Flächennutzungsplan (Gemeinde Seukendorf, 2002)	15
Abbildung 8: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)	17
Abbildung 9: Eingriffsbereich	18
Abbildung 10: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....	21
Abbildung 11: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)	26

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Gemeinde Seukendorf eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Seukendorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „REWE Seukendorf“ in Seukendorf beschlossen.

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO für „großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die zudem als geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist eine landschaftsbestimmende geschlossene Gehölzgruppe eingetragen sowie landschaftsbestimmende Bäume. Entlang der nördlich verlaufenden Straße ist eine Baumreihe eingetragen, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Um den Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummern, jeweils Gemarkung Seukendorf

TF 350/2	353/2	354	355
362	363	364	364/1

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha.

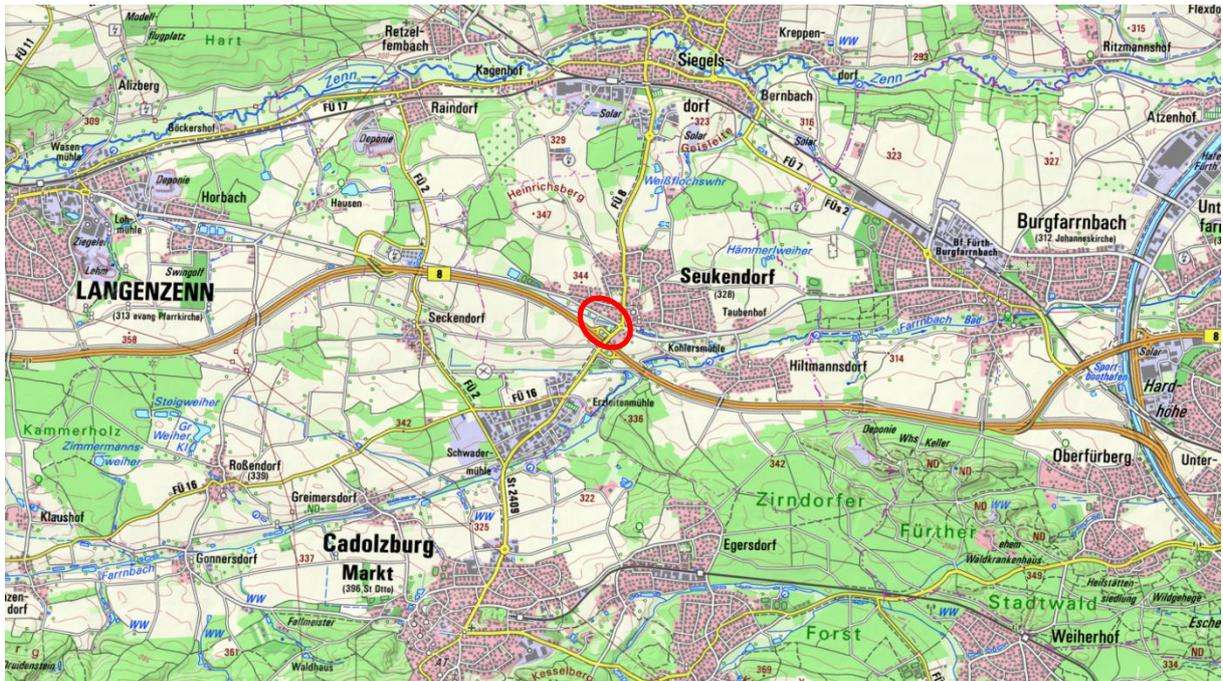


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 324 m ü. NN. bis 322,5 m ü. NN.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Durch die Bauleitplanung soll die Ansiedlung eines REWE-Marktes ermöglicht werden, der die Nahversorgung des Ortes Seukendorf sicherstellt.

Der Vorhabenträger stellte deshalb einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans an die Gemeinde Seukendorf.

Der Ortsteil Seukendorf bietet aktuell keine Einkaufsmöglichkeiten in Form eines Supermarktes oder Discounters. Die Bewohner sind deshalb in der Regel auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen, um ihre Einkäufe zu erledigen.

Durch die Errichtung des geplanten REWE-Marktes an der beplanten Stelle kann dieser Missstand behoben werden. Durch die Lage an der Abfahrt der Bundesstraße B8, der Staatsstraße 2409 sowie der Gemeindeverbindungsstraße ist eine ausreichende Frequenz für einen dauerhaften Erhalt des Standortes anzunehmen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird dieser Entwicklungswunsch der Kommune nachvollzogen.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind alternative Standorte innerhalb des Gemeindegebiets auf die Eignung zu überprüfen und auf ihr Eingriffspotenzial zu beurteilen. Auf Grund der Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan kommen jedoch keine alternativen Flächen für die Ansiedlung in Frage. Auf Ebene der Alternativenprüfung wird deshalb nur die Nullvariante überprüft.

Ergänzend wurde die Nullvariante überprüft:

Die Aufstellung keines Bebauungsplans an dieser Stelle würde die Nullvariante darstellen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan würde dabei unverändert fortbestehen.

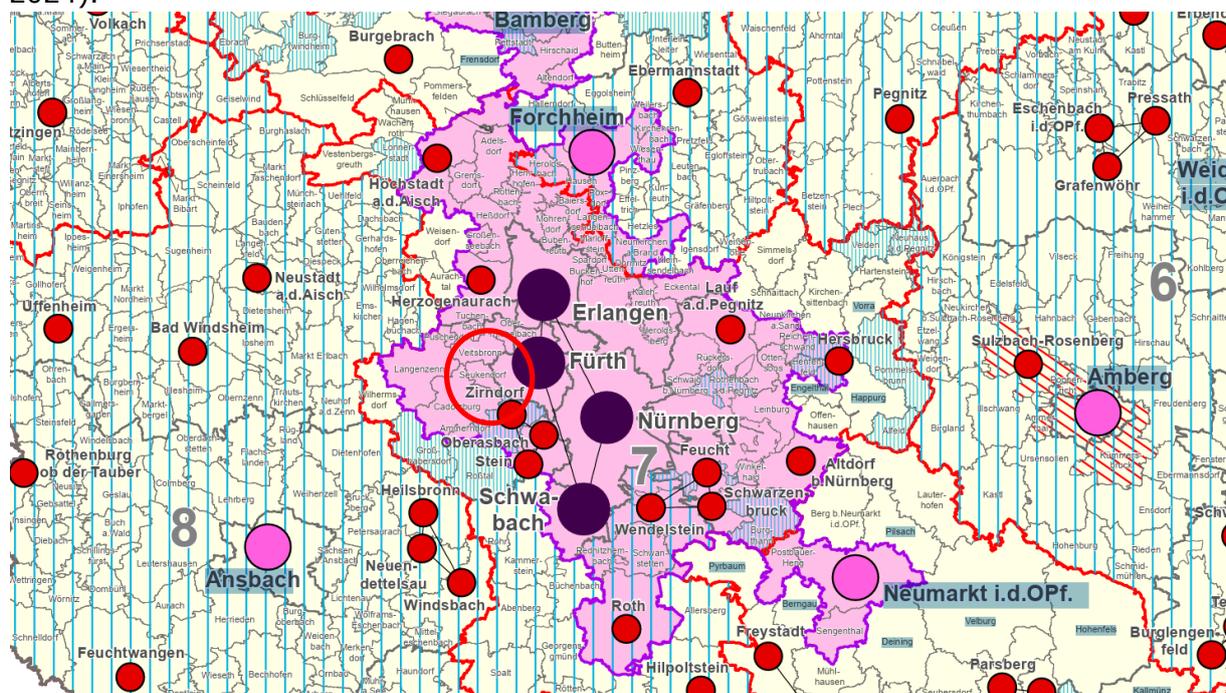
Die Versorgungsdefizite am Ortsteil Seukendorf bleiben bestehen.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich in einem Verdichtungsraum (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024).



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024)

Grundsätzlich sind kommunale Bauleitplanungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Einschlägige Vorgaben für die Siedlungsentwicklung sind insb. in Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern festgehalten. Die Ziele der Landesplanung (Z) sind einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich, Grundsätze (G) sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierbei kommen insbesondere in Betracht:

- „LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels

und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen den Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

- LEP 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

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

- LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024)

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Hauptort Seukendorf an und ist insofern als angebunden im Sinne des LEP-Ziels 3.3 zu bewerten. Eine Zersiedelung oder bandartige Entwicklung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich stellt den zukünftigen Abschluss des Ortsbereichs in Richtung Süden durch den Anschluss an die Bundesstraße dar.

Die Grundsätze der flächeneffizienten Planung können nur bedingt umgesetzt werden. Auf Grund der Lage an Hauptverkehrsadern und auf Grund der vorgesehenen Nutzung ist auch mit einer hohen Nutzerfrequenz mit privaten KFZ zu rechnen. Um Parkdruck von den anschließenden Verkehrsadern fernzuhalten, müssen im Geltungsbereich ausreichend und komfortabel zugängliche Abstellflächen für Kraftfahrzeuge vorgehalten werden.

Eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung ist durch die Haltestelle in Seukendorf gegeben.

3.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (7)

Die Gemeinde Seukendorf gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Nürnberg (7) und ist in der Strukturkarte als „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Darüber hinaus befindet sich das Gemeindegebiet an einer Entwicklungsachse.

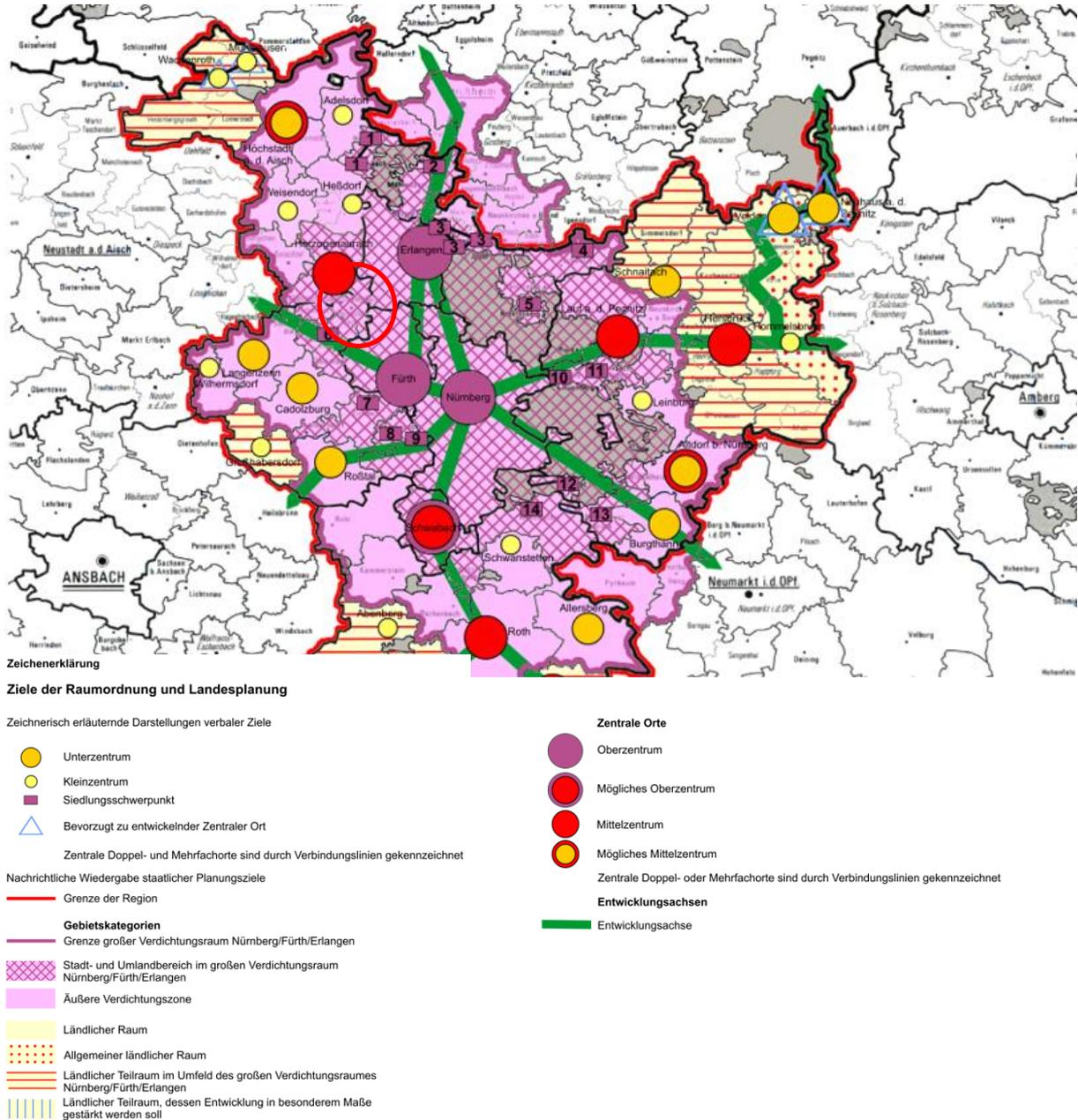
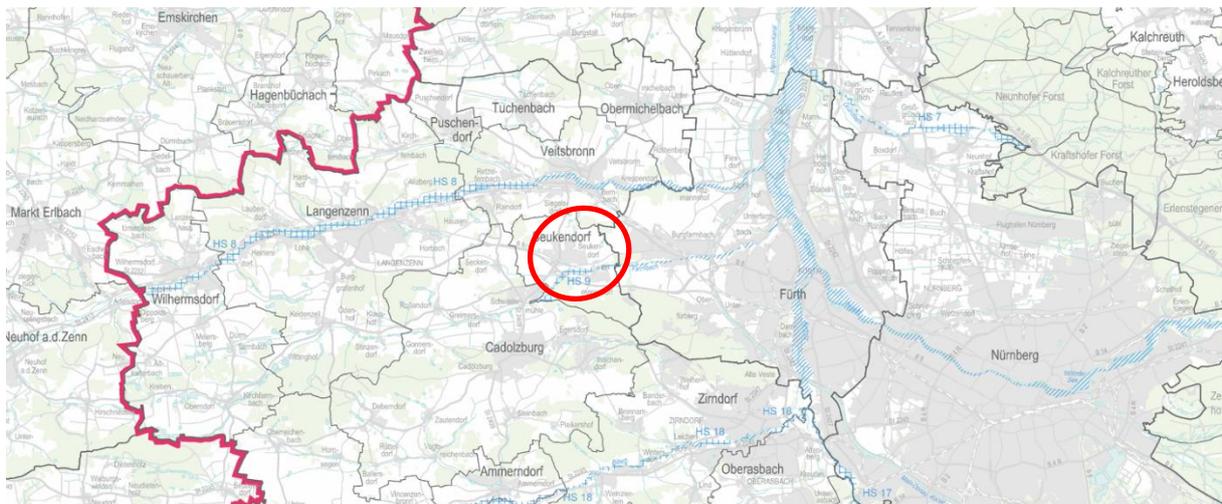


Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

6. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich REWE, Gemeinde Seukendorf

Die Zielkarten zur Wasserwirtschaft sieht für Seukendorf die Darstellung eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz vor.



I. Ziele der Raumordnung

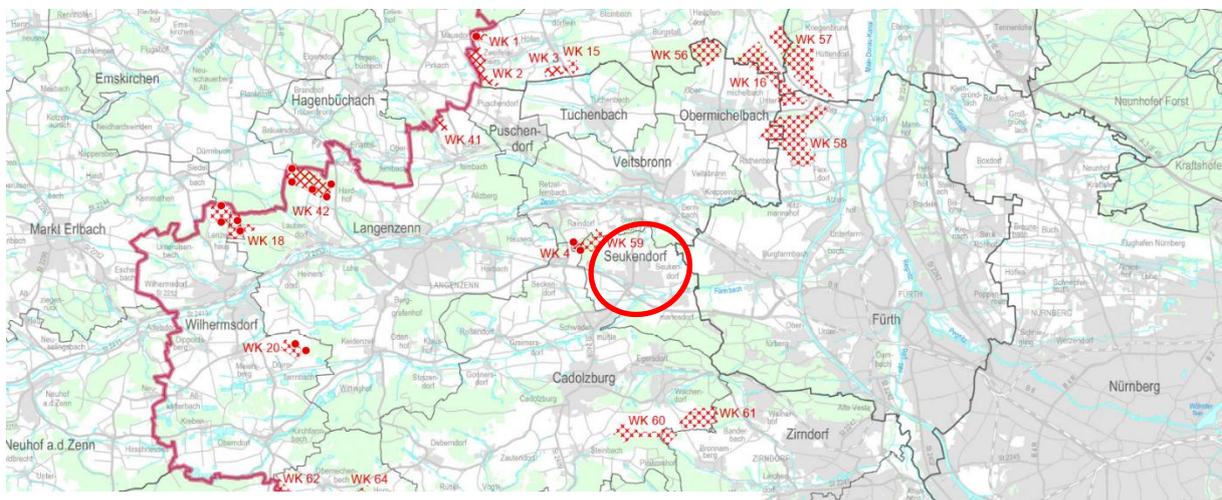
a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 HS 7 Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr.)

Abbildung 4: Regionalplan Karte Wasserwirtschaft (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

Die Karte zu den Bodenschätzen enthält dagegen keine Darstellung.

Die Karte zur Energieversorgung sieht im Nordwesten des Geltungsbereichs ein Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen vor.



 WK 27 Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen

Abbildung 5: Regionalplan Karte Energieversorgung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

In der Karte zu Landschaft und Erholung sind für den Bereich von Seukendorf vielfältige Ziele dargestellt:



Abbildung 6. Karte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, 2024)

Im Geltungsbereich sind Landschaftsschutzgebiete, Bannwald sowie ein Regionaler Grünzug enthalten.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die zudem als geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist eine landschaftsbestimmende geschlossene Gehölzgruppe eingetragen sowie landschaftsbestimmende Bäume. Entlang der nördlich verlaufenden Straße ist eine Baumreihe eingetragen, die sich jedoch knapp außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Der bisherige Stand des Flächennutzungsplans sieht die ökologische Aufwertung des Talbereichs vor. Diese Idee wurde zwischenzeitlich jedoch von der Kommune verworfen, da es sich um eine isoliert liegende Fläche handelt, die auf Grund der umgebenden Straßen und dem hohen Verkehrsaufkommen nicht vernetzbar mit der Umgebung ist. Auch sind bislang keine aufwertenden Maßnahmen durchgeführt worden.

6. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich REWE, Gemeinde Seukendorf



Abbildung 7: Flächennutzungsplan (Gemeinde Seukendorf, 2002)

Deshalb ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die betreffenden Flächen als Sondergebiet darzustellen.

3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	ABSP Naturraumziele: Mittelfränkisches Becken
Biotope nach §30 BNatSchG	Nicht betroffen

3.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Objekte des Denkmalschutzes. Jedoch befinden sich im näheren Umgriff kartierte Denkmäler:



Abbildung 8: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich die Baudenkmäler:

- D-5-73-126-1/2/3/4

sowie das Bodendenkmal

- D-5-6531-0177

In einem Abstand von ca. 180m

Sowie im Osten die Denkmäler:

- D-5-73-126-7

mit einem Abstand von ca. 500 m.

Eine Gefahr der Beeinträchtigung der Denkmäler durch die durch den vorliegenden Bauleitplan ermöglichten Nutzungen wird nicht gesehen. Auf Grund der dazwischen liegenden vorhandenen Bebauung sind auch Blickbeziehungen ausgeschlossen.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

4. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat die Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

4.1 Bestandsaufnahme

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, Gebiete mittlerer und Gebiete hoher Bedeutung vorgenommen. Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.



Ansprache Bestand			
	X132	Einzelgebäude im Außenbereich	1 WP
	V32	Wirtschaftsweg befestigt	1 WP
	G11	Intensivgrünland	3 WP
	B116	Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7 WP

Abbildung 9: Eingriffsbereich

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	Landwirtschaftliche Fläche, intensive Nutzung Gebäude im Außenbereich Befestigte Wege Gebüsche und Hecken ruderaler Standorte	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden, z.T. versiegelte Böden	Geringe Bedeutung
4	Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Bisherige Ortsrandbereiche mit z.T. bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen Lage an überörtlichen Straßen	mittlere Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Der Zustand des Plangebiets ist damit als von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören. Da die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, wird die festgesetzte GRZ des Bebauungsplans für die Ermittlung der Eingriffsschwere auch auf Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,8

4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Die Festsetzungen können jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Auf Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird deshalb der Planungsfaktor des Bebauungsplans zur Bewertung herangezogen.

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Planungsfaktor
10 %

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
X132 Einzelgebäude im Außenbereich	566 m ²	1WP	0,8	10%	408 WP
V32 Wirtschaftsweg befestigt	457 m ²	1WP	0,8	10%	330 WP
G11 Intensivgrünland	8.143 m ²	3 WP	0,8	10%	17.589 WP
B116 Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	1.650 m ²	7 WP	0,8	10%	8.316 WP
Summe:	11.816 m ²				26.643
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					26.643 WP

Abbildung 10: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht.

Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch die angrenzenden Anlagen der Bundes- und Staatsstraße sowie der nördlich verlaufenden überörtlichen Straße beeinträchtigt.

4.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

5. Begründung der Darstellungen

Der Geltungsbereich wird zukünftig als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Ortsbereich von Seukendorf an und schließt die Lücke zu angrenzenden überörtlichen Straßen. Es werden damit keine bisher unberührten Landschaftsteile neu überplant. Der vorgesehene Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage.

Die Versorgung der Wohnbevölkerung kann hierdurch dauerhaft sichergestellt werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Seukendorf plant die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ südlich des Ortskerns, um die Versorgung der Ortsbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Die geplante Festsetzung weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Wohnfunktion Funktion für Naherholung	Flächennutzungsplan	

6.2.1.1 Bestand

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wohngebäude.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt ein Mischgebiet an. Die ersten Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 25 m.

Der Geltungsbereich hat als landwirtschaftliche Fläche ohne Erholungseinrichtungen und auf Grund von Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung.

6.2.1.2 Auswirkungen

Die TA-Lärm sieht vor, dass bei einer Vorbelastung durch schon existente Gewerbebetriebe bei Unkenntnis der vorhandenen Immissionen die Orientierungswerte als sicher eingehalten gelten, wenn die Immissionen des neuen Emittenten um 6dB(A) unter dem zulässigen Orientierungswert liegen.

Durch die Planung geht eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche verloren. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche sind die Auswirkungen auf die Naherholung gering.

Auch während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Zufahrt ist auf überörtlichen Straßen ohne Durchfahrt von Wohngebieten möglich.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

6.2.4.3 Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Naturnähe	Arten- und Biotopschutzprogramm	
Vorkommen seltener Arten	Biotopkartierung	
Seltenheit des Biotoptyps		
Größe, Verbundsituation		
Repräsentativität		
Ersetzbarkeit		

6.2.2.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche überwiegend naturfern.

Die vorhandenen Gehölzbestände sind auf Grund der Artenzusammensetzung von untergeordneter Bedeutung. Entsprechend der erfolgten Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird deshalb auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Kartierung verzichtet.



Abbildung 11: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

6.2.2.2 Auswirkungen

Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten.

6.2.2.3 Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Natürlichkeit	geologische Karte	
Seltenheit	Flächennutzungsplan	
Biotopentwicklungspotenzial	Übersichtsbodenkarte	
Natürliches Ertragspotenzial	Altlastenkataster	

6.2.3.1 Bestand

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Talböden. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit sowie ein teils hohes Biotopentwicklungspotenzial. Das Ertragspotenzial ist gering.

6.2.3.2 Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine relativ hohe Versiegelung und damit einhergehende Verluste von Böden.

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung. Die Auswirkungen durch die Änderungen in der Art der Nutzung sind bei den anderen Schutzgütern vermerkt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der neu geplanten Baufläche nimmt die gewerbliche Baufläche im Ortsgebiet von Seukendorf nur geringfügig zu.

6.3.3.3 Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

6.2.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Wasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Naturnähe		
Retentionsfunktion		
Einfluss auf das Abflussgeschehen		
Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung		
Bedeutung für Grundwassernutzung		
Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt		

6.2.4.1 Bestand

Im Geltungsbereich befindet sich der Lauf des Büggrabens. Die angrenzenden Flächen werden bei Starkregenereignissen überstaut.

6.2.4.2 Auswirkungen

Aufgrund der hohen zu erwartenden Versiegelung ist zudem mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Auf dieses ist das Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauvorhabens abzustimmen.

6.2.4.3 Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

6.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Luft / Klima		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete	--	
Klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete		

6.2.5.1 Bestand

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Der Ort Seukendorf ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der Talraum des Büggrabens hat deshalb nur untergeordnete Bedeutung für den Kaltluftabfluss. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

6.2.5.2 Auswirkungen

Aufgrund der Lage sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Die Frischluftversorgung von Seukendorf ist weiterhin gewährleistet.

Bezüglich möglicher Immissionen von Luftschadstoffen aus dem Sondergebiet stellen die Vorschriften der TA Luft die Vermeidung unnötiger und unzulässiger Belastungen sicher.

6.2.5.3 Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Luft/Klima:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Eigenart	--	
Vielfalt		
Natürlichkeit		
Freiheit von Beeinträchtigungen		
Bedeutung/Vorbelastung		

6.2.6.1 Bestand

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Landschaftsbildwirksame Elemente sind die mit Gehölzen bestandenen. Durch die angrenzenden Straßen auf drei Seiten des Geltungsbereichs ist das Landschaftsbild bereits vorbeeinträchtigt.

6.2.6.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung wird die landwirtschaftliche Nutzfläche baulich überprägt und nicht mehr in der vorliegenden Form erlebbar.

6.2.6.3 Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.		

6.2.7.1 Bestand

Schützenswerte Kulturgüter wie Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.2.7.2 Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erkennen.

6.2.7.3 Ergebnis

Im Bereich des Geltungsbereichs werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
Nicht betroffen

6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Gesamtbewertung Wechselwirkungen Schutzgüter:
keine Erheblichkeit

6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (Landwirtschaftliche Nutzfläche). Für die Errichtung nachgefragter Bauflächen müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

6.2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

6.2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Kommune bzw. des Landkreises gesichert.

6.2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

6.2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dar. Darüber hinaus sind landschaftsbestimmende Bäume sowie landschaftsbestimmende geschlossene Gehölzgruppen eingetragen.

Die angedachte Aufwertung des Talraums wurde jedoch zwischenzeitlich verworfen, da es sich um eine isoliert liegende Fläche handelt, die aufgrund der umgebenden Straßen und des hohen Verkehrsaufkommens nicht vernetzbar mit der Umgebung sind. Auch sind bislang keine aufwertenden Maßnahmen durchgeführt worden.

6.2.14 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 1 ha beansprucht. Konversionsflächen oder anderen Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

6.2.15 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

6.2.16 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bestehen aus Sicht der Gemeinde Seukendorf derzeit keine Alternativen, die besser städtebaulich integriert wären oder die mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung)

6.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesem Schutzgut entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Sondergebiets vor. Die zulässigen Schallemissionen sind eingeschränkt. Innerhalb der Fläche sind Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu

6. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich REWE, Gemeinde Seukendorf

erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Änderung und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind nicht zu erwarten, Auswirkungen auf die Naherholung	gering
Tiere und Pflanzen	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	gering
Boden/Fläche	Kleinräumig hohe Versiegelung, Betroffenheit von Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial Verlust von landwirtschaftlicher Fläche,	mittel
Wasser	Hohe Versiegelung,	gering bis mittel
Klima/Luft	Örtlich wirksame Kaltluftentstehungsfläche betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Talaue mit komplexem ökologischen Wirkungsgefüge berührt	ohne
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben als umweltverträglich anzusehen.

6. Quellenangaben

- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (03. 09 2024). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (09. 02 2024). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (09. 02 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (09. 02 2024). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (09. 02 2024). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de abgerufen
- Gemeinde Seukendorf. (2002). *Flächennutzungsplan*. Seukendorf.
- Regionaler Planungsverband Industrieregion Mittelfranken. (09. 02 2024). *Regionalplanung*. Von <https://www.nuernberg.de/internet/pim> abgerufen

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

