

---

Gemeinde Seukendorf

4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des Bebauungsplans „Am alten Postweg“

---

Begründung

mit Umweltprüfung

## FERTIGUNG

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Seukendorf (Verw.-Gem. Veitsbronn)  
Nürnberger Str. 2, 90587 Veitsbronn  
vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Rocholl

---

**Auftragnehmer:** Büro STADT & LAND, Matthias Rühl, Stadtplaner  
Grünordnung: Herbert Studtrucker, Landschaftsarchitekt  
Krassolzheim 39, 91484 Sugenheim  
Tel: 09165 95 98 31 Mobil: 0160 700 19 17

---

**Stand der Planung:** 06.05.2024

---

  
.....  
1. Bürgermeister Herr Rocholl  
Gemeinde Seukendorf





.....  
Matthias Rühl, Dipl.-Ing. (TU)  
Stadtplaner ByAK, SRL



## Gemeinde Seukendorf, Landkreis Fürth

### 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Am alten Postweg“

Begründung, Stand Fertigung 06.05.2024

#### 1. Anlass und geplantes Vorhaben, Planungsverfahren

Die Gemeinde Seukendorf verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die Gemeinde plant – zusätzlich zur geplanten, stark verdichteten Wohnbebauung an anderer Stelle im Hauptort Seukendorf – auch diese Bauwünsche zu erfüllen und hat daher bereits vor Jahren die jetzt überplante Fläche erworben. Die starke Nachfrage ist nun Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

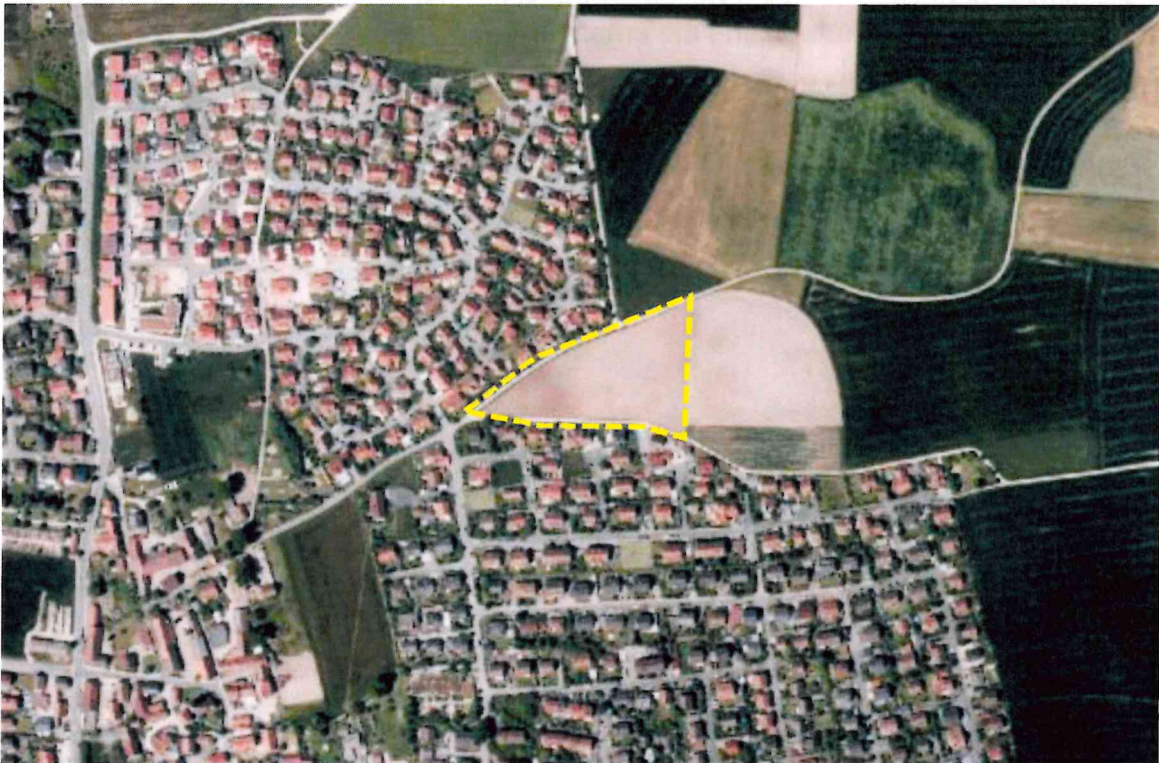


Abb. 1: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab, Zugriff Mai 2023, Planungsbereich gelb umrandet

Die Fläche des Baugebietes umfasst rund 1,3 ha am nordöstlichen Ortsrand von Seukendorf. Das Gelände fällt von der Nordostecke nach Süden/Südwesten leicht ab.

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. An der Nordgrenze verläuft der „Alte Postweg“, ein Fuß- und Radweg, der auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird.

Auf der Südseite des Gebiets verläuft ein weiterer Weg, der ausschließlich als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Die dreieckige Änderungsfläche ist von Wohnbauflächen (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) umgeben, die in den letzten Jahrzehnten entstanden sind.

Die Fläche ist noch nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan (FNP) enthalten. Sie wird in der derzeit laufenden Fortschreibung des FNP verzeichnet sein. Da diese Fortschreibung aber noch nicht im Verfahren war, wird der rechtswirksame FNP im Parallelverfahren geändert. Es wird das umfassende Verfahren gewählt.

## 2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), Geltungsbereich, Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

### 2.1. Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das überplante Gebiet ist im wirksamen FNP teils als „Ortsbildprägende Grünfläche oder Städtebaulich wichtige Freifläche wie z.B. Wiese, Obstwiese, Gartenland“, teils als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Die Bedeutung als „Ortsbildprägende Grünfläche oder Städtebaulich wichtige Freifläche“ hat sie aufgrund der ununterbrochenen intensiven Ackernutzung nie erhalten.

Um das Planungsgebiet herum ist nördlich und südlich „Wohnbaufläche (W)“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 (BaunVO) dargestellt. Die geplanten Wohnbauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als Bauflächen enthalten (siehe Abb. 2).

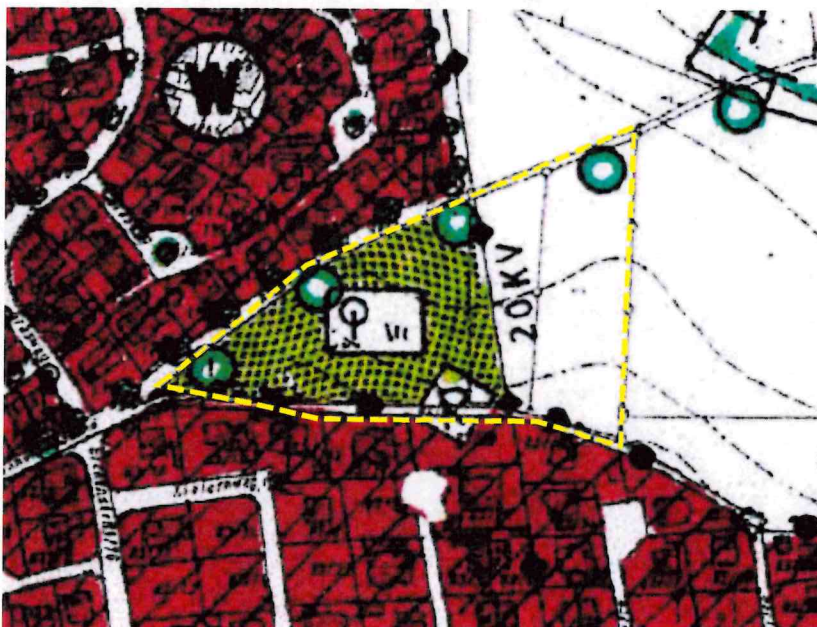


Abb. 2: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP mit Planungsbereich (gelb gestrichelte Linie), Ohne Maßstab

Etwa mittig im Gebiet ist eine 20 KV-Leitung dargestellt, die vom Betreiber (N-ergie) bereits verkabelt wurde.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich in der Fortschreibung. Ein erster Entwurf liegt inzwischen vor. Er war allerdings noch nicht im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange bzw. in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, so dass die FNP-Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am alten Postweg“ betrieben wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## 2.2. Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 97/3 und 97/6, jeweils Gemarkung Seukendorf, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,3 ha.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch den öffentlichen Weg „Alter Postweg“;
- Im Osten durch die freie Landschaft;
- Im Süden durch die bestehende Bebauung an der Tannenstraße und am Kiefernweg.
- Eine Westbegrenzung ist aufgrund des spitz zulaufenden Zuschnitts nicht vorhanden.

## 2.3. Vorgaben und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung lauten wie folgt:

### **LEP 1.2.1 Demografischer Wandel – Räumlichen Auswirkungen begegnen**

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

### **LEP 3.1.1. Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung natürlicher Ressourcen und der Stärkung zusammenhängender Landschaftsräumen ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen ortspezifisch angewendet werden.

### **LEP 3.1.2. Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung**

(G) Berücksichtigung vorhandener oder zu schaffender Anschlüsse an das öff. Verkehrsnetz.

### **LEP 3.2. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung**

(Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Potenziale nicht zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung und die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs ...“ vom 15.09.2021 kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu.

## 2.3. Bedarfsnachweis

Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des FNP wird ein aktueller Bedarfsnachweis erbracht.

Bereits im Jahr 2019/2020 hat die Gemeinde über ein „Konzept zur Innenentwicklung“ (TOPOS Team, PLANWERK, Ergebnisbericht 2020) den Focus auf die Innenentwicklung gelegt. Hierbei war neben der Nutzung rein innerörtlicher Flächen zum Zweck der Wohnbebauung auch die Ausweisung neuer Baugebiete, speziell der Grünfläche südlich des Alten Postwegs empfohlen worden.

Die Gemeinde verfolgt auf dieser Datenbasis eine Doppelstrategie:

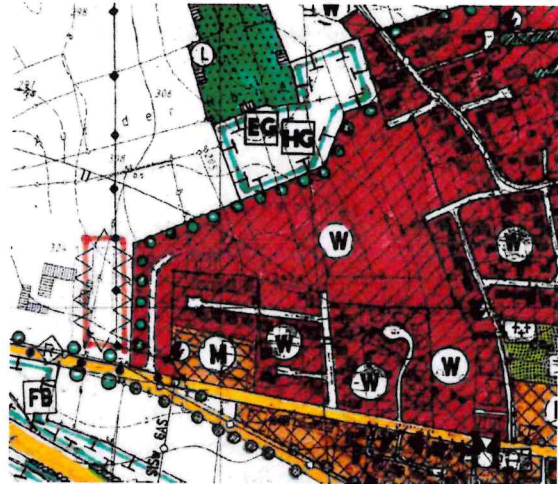
- Vorrangig Innenentwicklungspotenziale nutzen;
- Moderate Neuausweisung von Bauflächen für Wohnzwecke.

Die Doppelstrategie wird unter anderem damit begründet, dass sich bereits ausgewiesene Flächen nicht immer bedarfsgerecht erwerben lassen und somit die Gefahr bestünde, dass Grundstückspreise weiter steigen oder nicht genug Flächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Seukendorf hat vor allem im westlichen Gemeindebereich große, noch unbebaute, aber bereits als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen von über 5,7 ha.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich weitere, bereits ausgewiesene, aber unbebaute Wohnbauflächen von knapp 1,1 ha.

Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNPLP, westlicher Ortsbereich, unmaßstäblich



Die Gemeinde hat jedoch derzeit keinen Zugriff auf diese Flächen, so dass die jetzt überplante Fläche des Bebauungsplans „Am alten Postweg“ die einzige Möglichkeit ist, den Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern zu decken. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen soll am Veitsbronner Weg eine Fläche von rund 1 ha mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Die Überlegungen sind jedoch noch nicht hinreichend konkret geworden.

Insgesamt ermitteln sich (Stand 2021/2022) rund 8,8 ha unbeplante, aber bereits ausgewiesene Wohnbauflächen und Baulücken.

Diese sind gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs ...“ vom 15.09.2021 zu beachten. Die Bedarfsprüfung hat aber auch die Verfügbarkeit von Flächen zu bewerten. Zudem wird von der Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung von Bauflächen verlangt.

Die Strategie der Gemeinde für die Fortschreibung des FNP/LP beruht darauf künftig verstärkt die Innenentwicklung zu forcieren.

Dazu soll u.a. in regelmäßigen Abständen die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abgefragt werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion Nürnberg geht die Gemeinde Seukendorf mittels aktiver Bodenpolitik von einem erhöhten Zuzug von Bevölkerung aus.

Der Demografiespiegel für Seukendorf (2021) sieht hingegen nur ein geringes Wachstum von 3.153 Einwohner (2019) auf 3.180 Einwohner (2033) vor. Dies erscheint unrealistisch.

Grunddaten	
Bevölkerung [EW] am 31.12.2019	3153
Prognosezeitraum [a] bis 2033	14
Belegungsdichte [EW/WE]	2,16
Wohneinheiten [WE] 2020	1457
Bevölkerung am 31.12.2033 gem. Stat. Landesamt	3180
Bevölkerungprognose p. a.	
<i>Hauptvariante (gemäß Prognose Landesamt)</i>	0,07%
<i>Aktive Bodenpolitik (Zuzug gem Innenetw.konz.)</i>	0,45%
jährlicher Auflockerungsbedarf	0,20%
Prognostizierte Belegungsdichte [EW/WE]	2,10
Wohneinheitendichte [WE/ha]	14,45
Baulücken [ha] aus Innenentwicklungspotenziale	8,8

Abb. 4: Basisdaten für die Prognoseberechnungen des LfU, Grundlage Demografiespiegel 2021, Topos, Planwerk sowie eigene Daten.

Mit dem Flächenmanagementprogramm des LfU wurde daher eine Vergleichsberechnung auf Basis des Bay. Statistischen Landesamtes (Hauptvariante) bzw. Variante „erhöhter Zuzug“ aufgrund der hohen Nachfrage erstellt.

Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)			
	Entwicklung der EW im Prognosezeitraum	Bedarf an Wohneinheiten im Prognosezeitraum	WE p.a.
Hauptvariante	32	15	1
Erhöhter Zuzug	199	92	6

Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (Innerer Bedarf)			
	WE am Ende des Prognosezeitraums	Entwicklung der WE aus dem Auflockerungsbedarf	WE p.a.
	1499	42	3

Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung			
	Saldo WE im Prognosezeitraum	Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum [ha]	WBF p.a. [ha]
Hauptvariante	57	3,9	0,3
Erhöhter Zuzug	134	9,3	0,6

Abb. 5: Bedarfsberechnung Wohnbauflächenbedarf gem. LfU für unterschiedliche Szenarien

Das Ergebnis zeigt, dass bei der Variante erhöhter Zuzug rund 9,3 ha Wohnbauflächen benötigt werden. Diesem Bedarf stehen rund 8,8 ha Baulücken bzw. noch unbebaute Flächen gegenüber, so dass auf den ersten Blick kein Bedarf an Neuausweisung von Bauflächen besteht, zumal in der Fortschreibung des FNP/LP auch einige Mischgebietsflächen als Arrondierung von Bauflächen vorgesehen sind.

Die Erfahrung aus anderen Gemeinden zeigt jedoch, dass im Prognosezeitraum bis 2033 (inzwischen auch etwas weiter) maximal 25% bis 30% der Baulücken bzw. der noch unbeplanten Flächen tatsächlich aktivierbar sind.

Dies bedeutet, dass von den rund 9 ha Baulücken/unbeplanten Flächen vielleicht bis zu 3 ha erschlossen werden können.

Es besteht also ein voraussichtliches Defizit von bis zu 6 ha Wohnbaufläche. Damit ist der Bedarf für das relativ kleine Wohnbaugebiet „Am alten Postweg“ mit rund 1,3 ha Fläche begründbar.

Die Gemeinde wird aber aufgrund der Hinweise der Höheren Landesplanung im westlichen Bereich flächengleich Wohnbauflächen zurücknehmen (auf die kein Zugriff seitens der Gemeinde besteht), so dass es zu keiner überhöhten Ausweisung von Bauflächen kommen wird.

Genauere Zahlen wird die Begründung zur Fortschreibung des FNP/LP liefern.

Der Gemeinde Seukendorf ist wohl bewußt, dass die Neuausweisung von Bauflächen mit erheblichen Erschließungskosten verbunden ist. Diese sind bei klassischen Baulücken nicht vorhanden (Baulücke in rechtskräftigen B-Plänen bzw. im Innenbereich). Die freien Bauflächen im Westen und Norden des Gemeindegebiete sind jedoch noch nicht mit Infrastruktur erschlossen, so dass auch bei diesen Flächen hohe Kosten der Erschließung anfallen werden.

### **3. Planung**

#### **3.1. Einpassung in den städtebaulichen Kontext**

Im nordöstlichen Bereich von Seukendorf ist in den vergangenen Jahrzehnten Wohnbebauung in Form von größeren, sehr homogenen Einfamilienhausgebieten entstanden.

Das neue Baugebiet soll kein Fremdkörper im Siedlungsgefüge werden. Insbesondere soll kein über den mit Wohnnutzung verbundenen Verkehr in die umliegenden Wohngebiete hineingezogen werden.

#### **3.2. Art der baulichen Nutzung**

Für den Änderungsbereich ist daher überwiegend die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 (BauNVO) geplant. Im westlichen Teil der Änderung ist an der topografisch tiefsten Stelle eine kleinere Fläche für Retention von Oberflächenwasser vorgesehen.

### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließungsplanung für das Gebiet erfolgt durch das Büro GBi, Herzogenaurach.

#### **4.1. Verkehrserschließung:**

Es gibt die Regionalbuslinie 125, die zum einen zum Bahnhof Siegelsdorf, zum anderen zur U-Bahn nach Fürth führt. Innerhalb von Siegelsdorf sind mehrere Bushaltestellen in vertretbarer Entfernung erreichbar. Auch der Nightliner N22 fährt durch Seukendorf.

Der Aufbau eines Micromobilitätkonzepts für Seukendorf wird der Gemeinde empfohlen.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen an das Straßennetz erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Ortsstraßen, im Wesentlichen über die Eichenstraße.

Vom Verkehrsplanungsbüro StadtLandVerkehr wurde in einer Berechnung die Belastung am Knotenpunkt Bernbacher Weg/Eichenstraße/Alter Postweg/Grasweg berechnet und auch mit der Erweiterung des BPL Nr. 23 als „gering belastet“ bewertet. Der Knotenpunkt „kann den Mehrverkehr aus dem Bauvorhaben (...) ohne Leistungseinbußen aufnehmen“. Genauere Ausführung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Berechnung ist als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.

#### **4.2. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser):**

Das Gebiet kann über die kommunalen Leitungen mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Die entsprechenden Planungen werden derzeit vom Büro GBi erstellt. Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen.

Für die Oberflächenwasserbeseitigung wurde eine Fachplanung erstellt, die aufgrund der hohen Rückhaltung im Baugebiet durch begrünte Dächer, wenig versiegelte Flächen und einer größeren öffentlichen Grünfläche im Westen (Retentionsfläche) das Oberflächenwasser zurückhält. Bei stärkeren Regenfällen erfolgt der Überlauf in das öffentliche System.

Das Thema Starkregen wird im Rahmen der Erschließungsplanung ebenfalls vom Büro GBi bearbeitet. Im B-Plan ist dazu ergänzend Festsetzung III.12 enthalten.

#### **4.3. Sonstige Leitungsnetze:**

Im wirksamen FNP/LP ist eine 20 KV-Leitung der N-ergie im Gebiet eingezeichnet, die das Plangebiet von Nord nach Süd quert. Diese 20 KV-Leitung ist inzwischen zurückgebaut. Sie ist im Plan der 4. Änderung (rechter Teil des Planblatts) nicht mehr enthalten.

Im Gebiet befinden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung noch keine Telekommunikationslinien der Telekom oder anderer Versorger. Diese Infrastruktureinrichtungen müssen neu verlegt oder zumindest angepasst werden.

Die Versorgung mit Strom ist durch Neuverlegung von Leitungen (Niederspannungskabel) sicher zu stellen. Dabei muss eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für Elektromobilität eingeplant werden.

Eine Wärmeversorgung für Seukendorf wird derzeit auf anderer Planungsebene erstellt. Aussagen zum Bereich „Postweg“ können noch nicht getroffen werden.

#### **4.4. Grundwasser, Baugrund:**

Es liegt noch kein Baugrundgutachten vor. Die Versickerungsfähigkeit im Umfeld ist nach den bisherigen Kenntnissen jedoch nicht besonders gut. Dezentrale Versickerung kleiner Mengen werden jedoch für möglich gehalten.

Über Grundwasserstände mit möglichen negativen Folgen auf Bauwerke ist derzeit noch nichts bekannt.

## **5. Alternativenprüfung**

Für das Baugebiet wurden mehrere Varianten der inneren Erschließung geplant. Auch Varianten mit einem größeren Gebietszuschnitt wurden in der Vergangenheit erarbeitet.

Ein Verzicht (Nullvariante) auf das Baugebiet hätte Ausweisungen an anderer Stelle zur Folge. Diese Varianten wurden in der Vergangenheit alle wieder verworfen.

## **6. Landschaftsplan**

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen**

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Naturnahe Gestaltung des Bereichs um das Regenrückhaltebecken
- versickerungsfähige Beläge im Bereich von Garagenzufahrten
- extensive Dachbegrünung der Garagen / Carports
- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung im Bereich der Erschließung und zur Einbindung in die Landschaft an der Ostgrenze des Baugebietes

### **6.2 Schutzgüter**

Eine tabellarische Übersicht der Umweltauswirkungen ist Anlage 1 zu entnehmen.

### **6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Eine Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

### **6.3 Artenschutz**

Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Postweg“ wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Ifanos Landschaftsökologie, Erlangen erstellt. Nach Rücksprache mit der Bearbeiterin der saP sind nach aktuellem Stand der Erhebungen (Begehungen April/Mai) keine Maßnahmen für artenschutzrechtlich relevante Arten erforderlich. Die saP wird nach den noch erforderlichen Begehungen im Juni/Juli fertiggestellt. Gegebenenfalls werden weitere Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

## **7. Mögliche Planungsrestriktionen, z.B. Denkmalschutz (Auswertung Bayernatlas):**

Es sind keine naturschutzfachlichen Restriktionen bekannt. Schutzgebiete oder Vorrangflächen betreffen den Planungsbereich nicht.

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit nicht im Altlastenkataster enthalten, was aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bei der Feststellung von Auffälligkeiten sind die Fachbehörden zu verständigen.

Es sind auch keine Gefahren hinsichtlich Hochwasser oder Starkregen bekannt. Wassersensible Bereiche oder Georisiken sind nicht vorhanden.

Das Gebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafen Nürnberg. Gemäß einer Äußerung des Luftamts Nordbayern ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Die Planung wird in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt. Rechtsansprüche gegenüber dem Flugplatzbetreiber können daraus nicht erwachsen. Darüber hinaus unterliegt das Gebiet keinen besonderen Lärmeinwirkungen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht sind keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit feststellbar.

#### **8. Immissionsschutz:**

Es befindet sich keine landwirtschaftliche Hofstelle in der Nähe des Gebietes. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist keine Beeinträchtigung der bestehenden oder geplanten Wohnnutzung zu erwarten.

Auf den Verkehrsflughafen wurde unter Punkt 7 hingewiesen.

#### **9. Klimaschutz, sonstige ökologische Belange**

Das Baugebiet wird aufgrund von Pflanzgeboten durchgrünt. Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen (siehe Bebauungsplan).

Innerhalb des Gebietes ist eine größere Grünfläche nach dem Entwässerungskonzept GBi als flache Mulde vorgesehen, damit eventuell anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Das Ergebnis des Bodengutachtens ist allerdings noch abzuwarten.

#### **10. Städtebauliche Kennzahlen, Flächenbilanz:**

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 1,30 ha auf.

Aufgestellt zum Planstand 06.05.2024



.....  
STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Herbert Studtrucker  
Krassolzheim 39  
91484 Sugenheim  
Tel: 09165 95 98 31  
Mobil: 0160 700 19 17



27.05.2024  
.....  
Gemeinde Seukendorf  
Sebastian Rocholl  
1. Bürgermeister

**Anlage 1: Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Am alten Postweg“  
Zusammenfassende Beurteilung der Umweltauswirkungen**

<b>Schutzgüter</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Mensch und Gesundheit</b>	Das Plangebiet besitzt keine nennenswerte Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung. Durch den Bernbacher Weg sind keine relevanten Vorbelastungen hinsichtlich Schall- und Schadstoffimmissionen vorhanden. Laut Angaben des Luftamtes Nordbayern ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind als gering anzusehen. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.	Durch das geplante Baugebiet erhöhen sich fahrzeugbedingten Beeinträchtigungen nur geringfügig. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist keine Beeinträchtigung der bestehende oder geplanten Wohnnutzung zu erwarten	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Der Geltungsbereich umfasst Ackerflächen bzw. Ackerbrache. Eine Bedeutung der Flächen für artenschutzrechtliche relevante Bodenbrüter kann nicht ausgeschlossen werden. Biotop-, Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte nach Naturschutz- bzw. Artenschutzrecht sind nicht vorhanden.	<b>Artenschutz</b> Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine Vermeidungsmaßnahmen und keine CEF-Maßnahmen erforderlich.  <b>Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</b> Eine Eingriffsbilanzierung und die Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen
<b>Boden und Fläche</b>	Der geologische Untergrund wird von Unterem Burgsandstein mit bereichsweisen Letteneinlagerungen gebildet. Die Bodenschätzung stuft das Gebiet als Ackerstandort mit mittlerer Zustandsstufe ein.	Es erfolgt eine teilweise Versiegelung. Eine Versickerung von Regenwasser ist nur eingeschränkt möglich.	Mittlere umweltrelevante Auswirkungen
<b>Wasser</b>	Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen. Angaben zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden.	Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Entsprechend eines Bodengutachtens auf einer benachbarten Fläche ist zu schließen, dass die Versickerungsfähigkeit nicht besonders gut ausgebildet ist. Dezentrale Versickerungen kleiner Mengen werden jedoch für möglich gehalten.	geringe bis mittlere umweltrelevante Auswirkungen
<b>Luft und Klima</b>	Das Plangebiet besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima.	Es erfolgen keine wesentlichen Auswirkungen auf klimatische Funktionen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
<b>Landschaft</b>	Das Gebiet wird von Ackerflächen bzw. Ackerbrache am Ortsrand eingenommen. Es sind keine landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen vorhanden.	Durch grünordnerische Maßnahmen (Heckenpflanzung, Pflanzgebot für Bäume) erfolgt eine landschaftliche Einbindung.	Geringe umweltrelevante Auswirkungen

<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden	Umweltbezogene Auswirkungen auf werden durch die Planung nicht hervorgerufen.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen
---------------------------------------	--	---	-------------------------------------

#### Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts“.

#### Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete“

Vom Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen.

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche würde keine besonderen Habitatfunktionen erfüllen.

#### Beschreibung der verbleibenden, erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

#### Zusammenfassung

Die Planungsmaßnahme ist nur mit geringen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können Beeinträchtigungen weitestgehend vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Planstand 06.05.2024

