



Gemeinde Großenseebach
Landkreis Erlangen-Höchstadt

Flächennutzungsplan, 3. Änderung

Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Feuerwehr Großenseebach“

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 26.03.2026

Auftraggeber: Gemeinde Großenseebach
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Jürgen Jäkel

Am Hirtenberg 1
91091 Großenseebach

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Sophie Maierhofer	B.A. Kulturgeographie/Ökonomie
Laurin Bühl	B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Jasmin Fichtner	M.Sc. Geographie

Planstand Vorentwurf vom 26.03.2026

Nürnberg, 26.03.2026
TB|MARKERT

Großenseebach, _____
Gemeinde Großenseebach

Matthias Fleischhauer

Erster Bürgermeister Jürgen Jäkel

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Standort-Alternativenprüfung	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
A.5.3	Natur- und Artenschutzrecht	9
A.5.4	Wasserhaushalt	10
A.5.5	Denkmalschutz	10
A.5.6	Immissionsschutz	11
A.6	Änderung des Flächennutzungsplans	12
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.2	Nutzungsänderung	12
A.6.3	Flächenbilanz	12
A.6.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
B	Umweltbericht	14
B.1	Einleitung	14
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	14
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	14
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	17
B.2.1	Schutzgut Fläche	17
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	18
B.2.3	Schutzgut Boden	18
B.2.4	Schutzgut Wasser	19
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	19
B.2.6	Schutzgut Landschaft	19
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	20
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	21
B.2.9	Wechselwirkungen	21
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
B.3.1	Wirkfaktoren	21
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	22
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	24

B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	25
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	25
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	25
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	26
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	26
B.3.10	Wechselwirkungen	27
B.3.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	27
B.3.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	27
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	27
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	28
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	28
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
B.7	Zusätzliche Angaben	29
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	30
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	30
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	30
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
C	Rechtsgrundlagen	33
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	34

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach aus dem Jahr 2019 stellt das Plangebiet als Grünland dar, sodass das Vorhaben nicht aus der gegenwärtigen Darstellung entwickelt werden kann und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Der Bebauungsplan „Feuerwehr Großenseebach“ wird parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

A.2 Ziele und Zwecke

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

A.3 Verfahren

Die 3. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu dem im Regelverfahren gem. § 30 BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großenseebach“. Beide Bauleitpläne durchlaufen die gleichen Verfahrensschritte (insbesondere Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

A.4 Standort-Alternativenprüfung

Potenzielle Standorte stellen in erster Linie die *Siedlungsflächen in Planung* (Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe) im Flächennutzungsplan dar. Diese befinden sich am östlichen Ortsrand zwischen Kreisstraße (ERH 26) und Staatsstraße (St 2259), beidseitig der Bergstraße und am westlichen Ortsrand nördlich und südlich der Staatsstraße (St 2259).

Die erstgenannte Fläche südlich des Hannberger Wegs ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost III“ und soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Planung befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium. Das Gelände ist daher für die Ansiedlung des Feuerwehrstützpunkts nicht geeignet. Zudem liegt es verkehrlich ungünstig: Die Anfahrt ist ausschließlich aus Richtung Süden möglich und verursacht sowohl für An- als auch Abfahrt einen erheblichen Umweg gegenüber den Siedlungsschwerpunkten Großenseebachs (ca. 400 m vom Abzweig St 2259 – Hannberger Weg bis zur Fläche), ergo einen kritischen Zeitverlust.

Die östlich der Bergstraße verbleibende Restfläche ist in ihrer Größe nicht ausreichend für die Platzbedarfe eines Feuerwehrhauses, zudem würde die bereits angelegte Stichstraße entweder quer in das potenzielle Feuerwehrgrundstück hineinragen und dessen Nutzung entsprechend erschweren oder sie müsste finanziell widersinnig zurückgebaut werden. Für die Anfahrtswege gelten vergleichbare Nachteile wie bei der vorgenannten Fläche.

Am westlichen Ortsrand befindet sich für die Fläche südlich der Staatsstraße – Stand April 2026 unmittelbar außerhalb der geschlossenen Ortschaft – ein Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) in Aufstellung, für jene nördlich der Staatsstraße soll noch im Jahr 2026 ein Bebauungsplan für ein weiteres Wohngebiet aufgestellt werden. Die Fläche südlich der Staatsstraße unmittelbar im Anschluss an den Siedlungsbestand (südlich der Bushaltestelle „Am Vogelherd“) steht trotz jahrelanger intensiver Bemühungen der Gemeinde Großenseebach nicht zum Verkauf und daher ebenfalls nicht zur Verfügung.

Das nun geplante Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum eines kirchlichen Trägers, mit dem die Gemeinde einen Erbbaupachtvertrag geschlossen hat; der Prozess zur Auflösung dieses Vertrags sowie Erwerb durch und Eigentumsübertrag an die Gemeinde Großenseebach sind bereits angestoßen. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 354, Gemarkung Großenseebach, am östlichen Ortseingang. Das geplante Feuerwehrhaus ist im Süden und Osten von Landwirtschaftsflächen umgeben, westlich liegt die Gemeindestraße *Neue Straße* und hinter ihr Wohnbebauung. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft in Ost-West-Richtung die Staatsstraße 2259.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Im LEP Bayern mit Stand vom 01.06.2023 ist die Gemeinde Großenseebach als Kommune ohne zentralörtliche Funktion im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP sind:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel).
- Hierzu sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.2 Demographischer Wandel

1.2.4 Anpassung der Einrichtung der Daseinsvorsorge

- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (Grundsatz).

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (Grundsatz).

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

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

A.5.1.2 Regionalplan „Region Nürnberg“ (7)

Der zu berücksichtigende Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wird laufend fortgeschrieben. Stand 04.12.2025 besitzt die in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen gelegene Gemeinde Großenseebach keine zentralörtliche Funktion.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

2 Raumstruktur

2.1 Raumstrukturelles Leitbild

2.1.1 Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume möglichst gegenseitig ergänzen und fördern

2.1.2 Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden. Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.

7 Freiraumstruktur

7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft

7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

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

A.5.1.3 Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es gelten aus ökologischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen das Gebot der Innen- vor Außenentwicklung und das Anbindegebot.

Die räumlichen und technischen Anforderungen an die Feuerwehren und ihre Aufgaben sind im Laufe der letzten Jahrzehnte stetig gestiegen und können nicht mehr im bestehenden Gebäude im Großenseebacher Ortskern abgebildet werden. Die Gemeinde ist deshalb schon lange um eine neue Unterkunft für die örtliche Freiwillige Feuerwehr bemüht. Zweck des geplanten Neubaus ist die langfristige Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der gemeindlichen Feuerwehr und damit die Gewährleistung der örtlichen Gefahrenabwehr im Rahmen der Landesgesetzgebung.

Der Standort befindet sich im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungslage, überörtliche Auswirkungen i.S.d. Raumordnung sind nicht gegeben. Eine Anpassung an Ziele der Raumordnung ist daher nicht erforderlich bzw. wird die Daseinsvorsorge durch den Neubau im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung verbessert.

A.5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

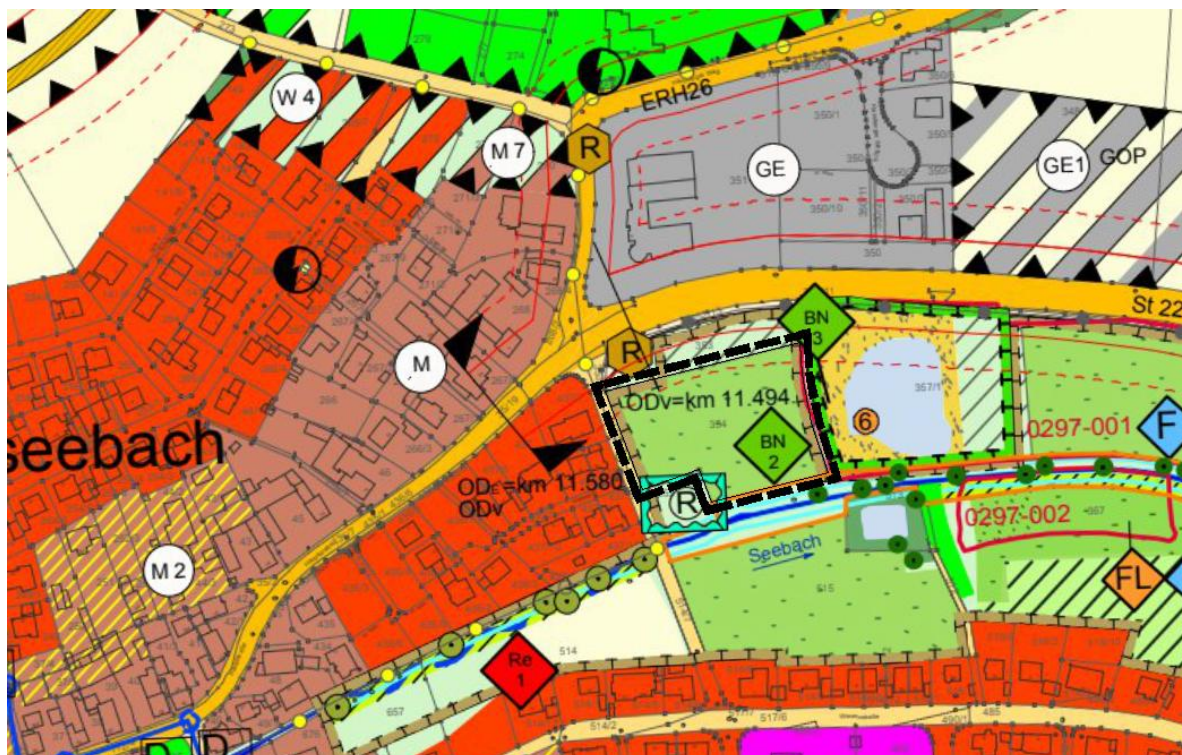


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach; Änderungsbereich in schwarz umrandet (maßstabslose Darstellung)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach, wirksam seit dem **10.07.2019**, stellt das Plangebiets vollständig als *Grünland* dar. Eine bauliche Nutzung ist damit bislang nicht vorbereitet. Darüber hinaus ist das Gebiet gegenwärtig als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten (keine in den bestehenden Siedlungskörper eingebettete Lage, vgl. § 34 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird deshalb mit dem vorliegenden Verfahren parallel zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großenseebach“ geändert.

A.5.3 Natur- und Artenschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 6331-0297-001 „Nasswiesen mit Anteilen von artenreichem Feuchtgrünland westlich von Heßdorf“ verläuft in West-Ost-Richtung entlang der Seebach und grenzt östlich über die gesamte Breite an den Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung an. Südöstlich in etwa 200 m Entfernung liegt das Biotop Nr. 6331-0297-002 „Nasswiesen und artenreiches Feuchtgrünland im Seebach-Grund westlich von Heßdorf“.

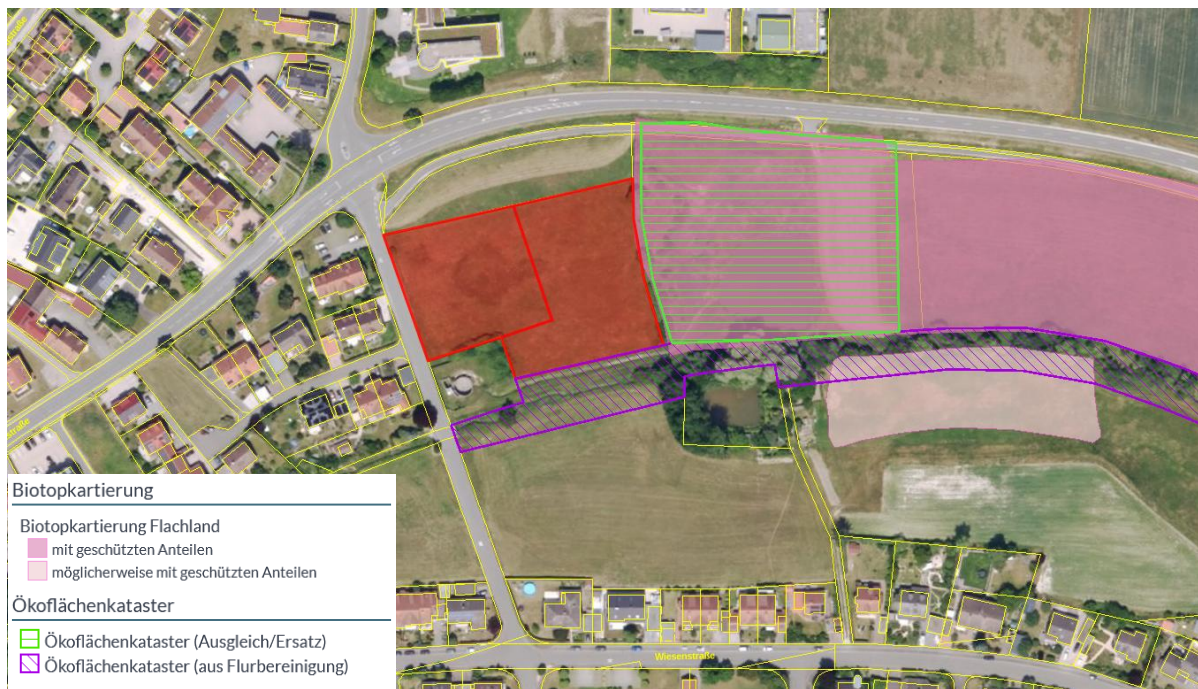


Abb. 2: Biotopkartierung und Ökoflächen aus dem Ökoflächenkataster sowie der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (in rot) [UmweltAtlas, 2026]

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.

A.5.5 Denkmalschutz

Denkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine regelungsbedürftigen Immissionseinflüsse. Die Einwirkungen auf das Plangebiet selbst werden sich voraussichtlich auch mit der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung nicht nennenswert ändern.

Für den geplanten Feuerwehrstützpunkt sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich, da ein Feuerwehrhaus keine schutzbedürftige Nutzung darstellt und auf dem Gelände darüber hinaus kein dauerhafter Aufenthalt stattfindet. Die Emissionen, die im laufenden Betrieb regelmäßig von einem Feuerwehrhaus ausgehen (u.a. Lärm- und Lichtemissionen, Verkehr, Gerüche aufgrund von Einsatz- und Übungsgeschehen), sind auf Ebene des Bebauungsplans ggf. zu ermitteln und zu regeln.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen vorzusehen.

A.6 Änderung des Flächennutzungsplans

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großensee-bach umfasst das Flurstück Nr. 354 der Gemarkung Großensee-bach. Er wird eingerahmt von der Staatsstraße 2259 im Norden, dem amtlich kartierten Biotop Nr. 6331-0297 im Osten, einem Retentionsbecken und der Seebach im Süden sowie der *Neuen Straße* im Westen.

A.6.2 Nutzungsänderung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Umwandlung von *Landwirtschafts-fläche – Feucht- und Magerflächen degradiert* (Realnutzung: intensives Grünland) in eine **Fläche für Gemeinbedarf** (westlicher Teil des Geltungsbereichs, geplanter Gebäudestand-ort) und **Grünfläche** (östlicher Teil, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft).

A.6.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs (Abweichungen zu 100 % rundungsbedingt möglich)

Flächennutzung	Darstellung wirksamer FNP	Darstellung nach 3. Än-derung
Flächen für die Landwirtschaft – Feucht- und Magerfläche	7.118 m ²	-, m ²
Flächen für Gemeinbedarf – Feuerwehr	-, m ²	3.210 m ²
Grünfläche (Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft)	-, m ²	3.909 m ²
Fläche gesamt	7.118 m²	7.118 m²

A.6.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Verkehr + Verkehrslärm

Die beabsichtigte Nutzung wird im Falle der Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung zunächst während der **Bauphase** verstärkten Verkehr, insbesondere Transportfahrten mit Schwerverkehr, auf der Staatsstraße 2259 und dem nördlichen Abschnitt der *Neuen Straße* verursachen. Dieser ist mit Lärm- und Lichtemissionen für die Anwohner der umliegenden Ortschaften verbunden.

Im ordnungsgemäßen Betrieb entstehen durch Einsatzfahrten Spitzen in den örtlichen Kraftfahrzeugbewegungen; darüber hinaus verursachen Übungsabläufe, technische Dienste u.ä. ein insgesamt zu vernachlässigendes Maß an zusätzlichem Verkehr.

Immissionen

Von der überplanten Fläche gehen derzeit aufgrund der Nutzung als Landwirtschaftsfläche keinerlei regelungsbedürftige Emissionen aus; gleichzeitig ist sie selbst keinen besonderen oder regelungsbedürftigen Immissionen ausgesetzt.

Die Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung auf der Fläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung führt durch Fahrzeugbewegungen sowie ggf. technische Anlagen am Gebäude zu erhöhten Schall- und Lichtimmissionen an der nahegelegenen Wohnbebauung (insbesondere Wohngebiet westlich der *Neuen Straße*). Dazu, ob die mit der geplanten Nutzung naturgemäß verbundenen Emissionen einer Regelung bedürfen, kann auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Aussage getroffen werden. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großensee-bach“ – im Laufe des Verfahrens zu ermitteln und ggf. zu regeln.

Boden

Durch die Umnutzung der überplanten Flächen kommt es zu großflächigen Eingriffen in Intensivgrünland. In den Bereichen, die durch Bebauung oder Verkehrsflächen vollständig oder teilweise versiegelt werden, gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren. Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsempfindlich und besitzen eine mittlere Wertigkeit, eine Vorbelastung besteht vorrangig durch Stoffeinträge aus dem Verkehr auf der Staatsstraße und Neuer Straße sowie ggf. durch die südlich der Seebach angrenzende Landwirtschaft. Insgesamt ist von mittleren Auswirkungen auszugehen ist.

Umwelt + Wasserhaushalt

Es sind keine relevanten Auswirkungen auf Umwelt und Wasserhaushalt zu erwarten. Das Plangebiet ist von offener Landschaft umgeben, sodass Unterschiede im Mikroklima oder in der kleinräumigen Versickerung schnell ausgeglichen werden können. Die Entwässerung unbelasteten Niederschlags-/Oberflächenwassers kann vorrangig über Versickerung und darüber hinaus mit der natürlichen Topografie über Ableitung in die südlich verlaufende Seebach erfolgen.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Anforderungen an Feuerwehren sind in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen. Dies trifft auch auf die Gemeinde Großenseebach zu. Hier können die Anforderungen im bestehenden Gebäude im Ortskern nicht mehr erfüllt werden. Der geplante Neubau dient der dauerhaften Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr, insbesondere für Personenrettung, Brandbekämpfung und Katastrophenschutz, und erfordert die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2019 weist das Plangebiet als Grünland aus, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist. Die Flächennutzungsplanänderung wird dabei parallel zum Bebauungsplan „Feuerwehr Großenseebach“ aufgestellt.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung des Neubaus eines Feuerwehrhauses am östlichen Ortsrand der Gemeinde Großenseebach zwischen Staatsstraße und dem Seebach. Die Planung ermöglicht damit die Errichtung einer neuen Unterkunft für die örtliche Freiwillige Feuerwehr, die die langfristige Einsatzfähigkeit sicherstellt und damit eine örtliche Gefahrenabwehr – vornehmlich der Personenrettung, der Brandbekämpfung und des Katastrophenschutzes – im Rahmen der Landesgesetzgebung gewährleistet.

Da die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünland der geplanten Gemeinbedarfsfläche nicht entspricht, erfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Feuerwehr Großenseebach“.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sowie den im Zusammenhang stehenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

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

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

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

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

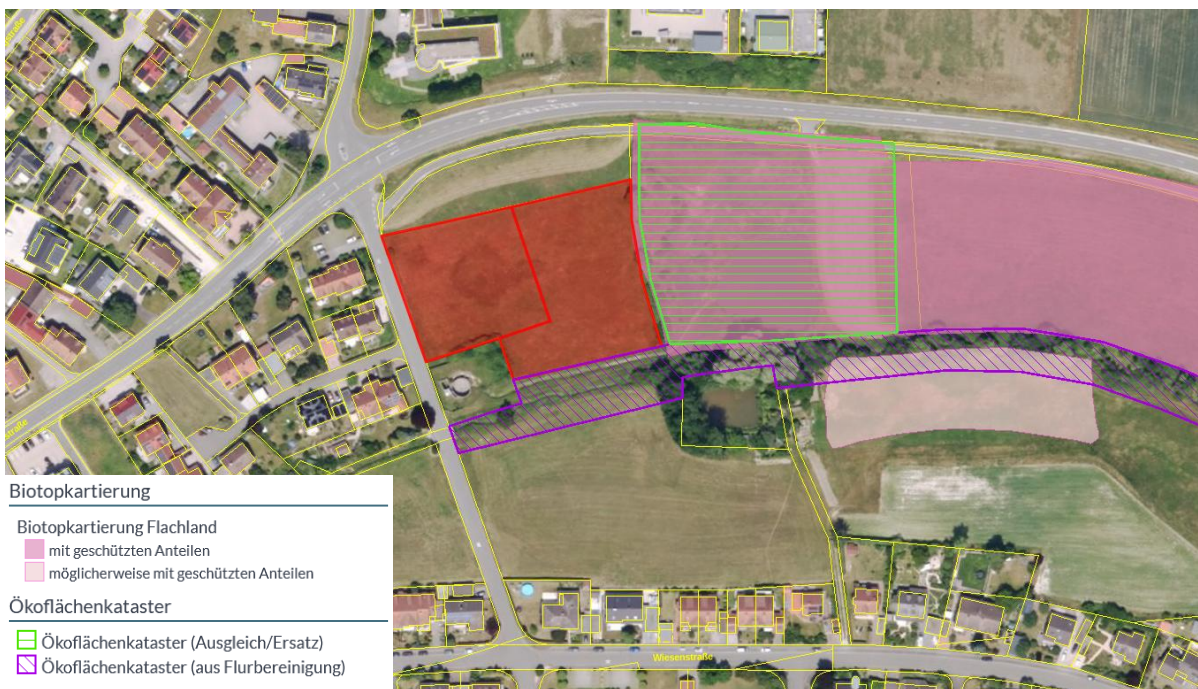


Abb. 3: Biotopkartierung und Ökoflächen aus dem Ökoflächenkataster sowie der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (in rot) [UmweltAtlas, 2026]

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Nürnberg (7)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Nürnberg (7) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

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

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

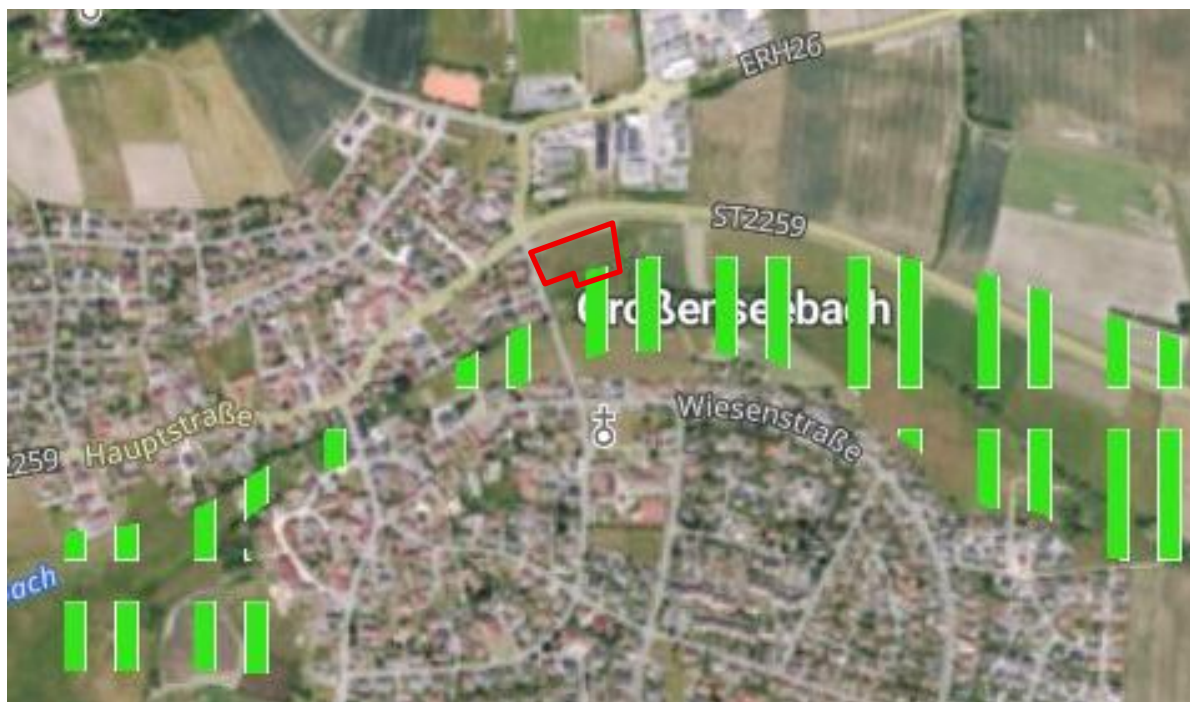


Abb. 4: Regionaler Grünzug im direkten Umfeld des Plangebietes (Rot markiert) [BayernAtlas, 2025]

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Großenseebach bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7.118 m². Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Intensivgrünland. Entsprechend sind aktuell keine Versiegelungen vorhanden. Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen, wodurch bis zu 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden können.

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

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

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

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

Durch die Nähe zur Staatsstraße St 2259 bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraße kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet auswirken können. Die Verkehrsbelastung, berechnet in der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke [Kfz/24h] (DTV) zeigt, dass innerhalb eines Tages durchschnittlich 6.391 Fahrzeuge (Zählstelle 63319513) die Staatsstraße nutzen und dabei das Plangebiet passieren.¹

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

B.2.3 Schutzgut Boden

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

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

Das Gebiet wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Durch die regelmäßige Nutzung kommt es zu typischen Vorbelastungen, die die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigen. Zusätzlich gelangen Verkehrsemissionen (z.B. Reifenabrieb, Streusalz) von

¹ Vgl. BAYSIS. <https://www.baysis.bayern.de/VertiGISStudio/web/?app=7459fae58564488d941286506e8c1d35>

der benachbarten Straße in das Plangebiet. Besonders im Winter kann Streusalz über Sprühnebel oder Abfluss eingetragen werden.

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

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

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist es für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie von sonstigen stofflichen Einträgen (Dünger) im Zuge der Nutzung als Intensivgrünland. Durch die Nähe zur Staatsstraße St 2259 sind lufthygienische Vorbelastungen im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

Eine deutliche landschaftliche Vorbelastung besteht durch die angrenzende Verkehrsinfrastruktur sowie die bereits vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen im näheren Umfeld. Diese Elemente prägen das Landschaftsbild stärker als die offene Fläche selbst. Zudem ist das Plangebiet durch seine Nutzung Teil einer funktional geprägten Agrarlandschaft ohne besondere Erlebnisqualität.

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

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

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



Abb. 5: Radweg in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs [BayernAtlas, 2026]

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

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

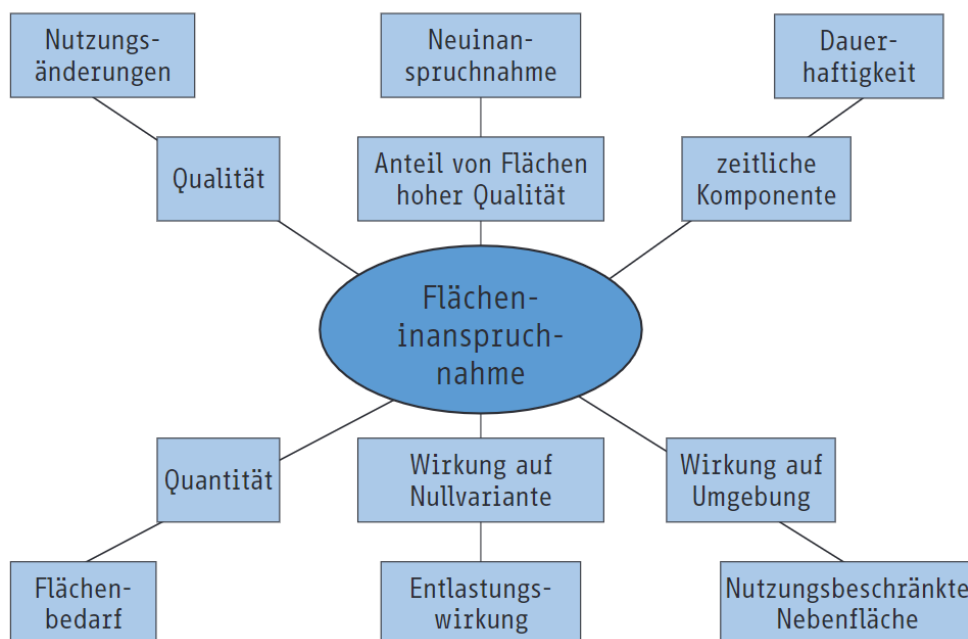


Abb. 6: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit²

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Vorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

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

Dauerhaftigkeit

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

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Es werden aktuell keine nutzungsbeschränkten Nebenflächen benötigt.

Entlastungswirkung

Es entstehen aktuell keine Entlastungswirkungen.

Flächenbedarf

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

² Vgl. UVP-report (2021), 35 (1), S. 26ff.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abb. 7: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche³

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

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

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

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

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

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

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

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

³ Vgl. UVP-report (2021), 35 (1), S. 26ff.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als mittel anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung als Intensivgrünland bereits anthropogen überprägt.

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

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

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

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über

versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

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

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

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

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

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

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

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

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

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

Das Gemeindegebiet Großenseebach gehört zu keiner Erdbebenzone⁴, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation⁵ ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Pfeifengras-Buchen-Stieleichenwaldes im Komplex mit einem Hainsimsen-Buchwald (örtlich mit Torfmoos- oder Seggen-Schwarzerlenwald) wahrscheinlich.

⁴ Vgl. Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.). https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/

⁵ Vgl. Bundesamt für Naturschutz. BfN-Viewer. <https://geodienste.bfn.de/mapapps/resources/apps/bfnViewer-terr4-extern/index.html?lang=de&serviceURL=https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/pnv500>

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für ein Feuerwehrhaus ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

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

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

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

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Eingriffes sowie dazugehörige naturschutzfachliche Ausgleichsberechnung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Großenseebach die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

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

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

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Großenseebach“ der Gemeinde Großenseebach beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Das Plangebiet umfasst eine 7.118 m² große, derzeit unbebaute Grünlandfläche am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, ist strukturell arm ausgeprägt und weist für die meisten Schutzgüter eine geringe bis mittlere Bedeutung auf. Besondere Schutzgüter oder hochwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Das Gebiet ist bereits durch die angrenzende Staatsstraße sowie durch umliegende Siedlungs- und Infrastrukturelemente vorbelastet.

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

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

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

Insgesamt entsteht gegenüber der derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der entstehende Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 23.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2026 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach; Änderungsbereich näherungsweise in schwarz umrandet (maßstabslose Darstellung).....	9
Abb. 2: Biotopkartierung und Ökoflächen aus dem Ökoflächenkataster sowie der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (in rot) [UmweltAtlas, 2026]	10
Abb. 3: Biotopkartierung und Ökoflächen aus dem Ökoflächenkataster sowie der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (in rot) [UmweltAtlas, 2026]	16
Abb. 4: Regionaler Grünzug im direkten Umfeld des Plangebietes (Rot markiert) [BayernAtlas, 2025]	17
Abb. 5: Radweg in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs [BayernAtlas, 2026]	21
Abb. 6: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit	23
Abb. 7: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs (Abweichungen zu 100 % rundungsbedingt möglich)	12
Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	28
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	29
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	30