

# STADT HEIDECK



## 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT HEIDECK IM ORTSTEIL SELINGSTADT

### BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 22.07.2025



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Beschreibung des Planungsraums .....	4
1.3	Verfahren .....	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	5
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	5
<b>3</b>	<b>Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele</b> .....	<b>7</b>
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
4.2.1	Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft .....	8
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange .....	10
4.2.3	Schutzgut Landschaft und Erholung .....	12
4.2.4	Schutzgut Mensch .....	14
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	16
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	16
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	16
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	16
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	17
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17
<b>5</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>19</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck wird in einem Teilbereich am südlichen Ortsrand des Gemeindeteils Selingstadt geändert. Ziel ist es, den FNP mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“ in Übereinstimmung zu bringen.

Mit der 18. FNP-Änderung (und der parallelen Bebauungsplanaufstellung) soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs einschließlich Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber geschaffen werden.

## 1.2 Beschreibung des Planungsraums

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Heidecker Gemeindeteils Selingstadt (vgl. Abbildung 1).

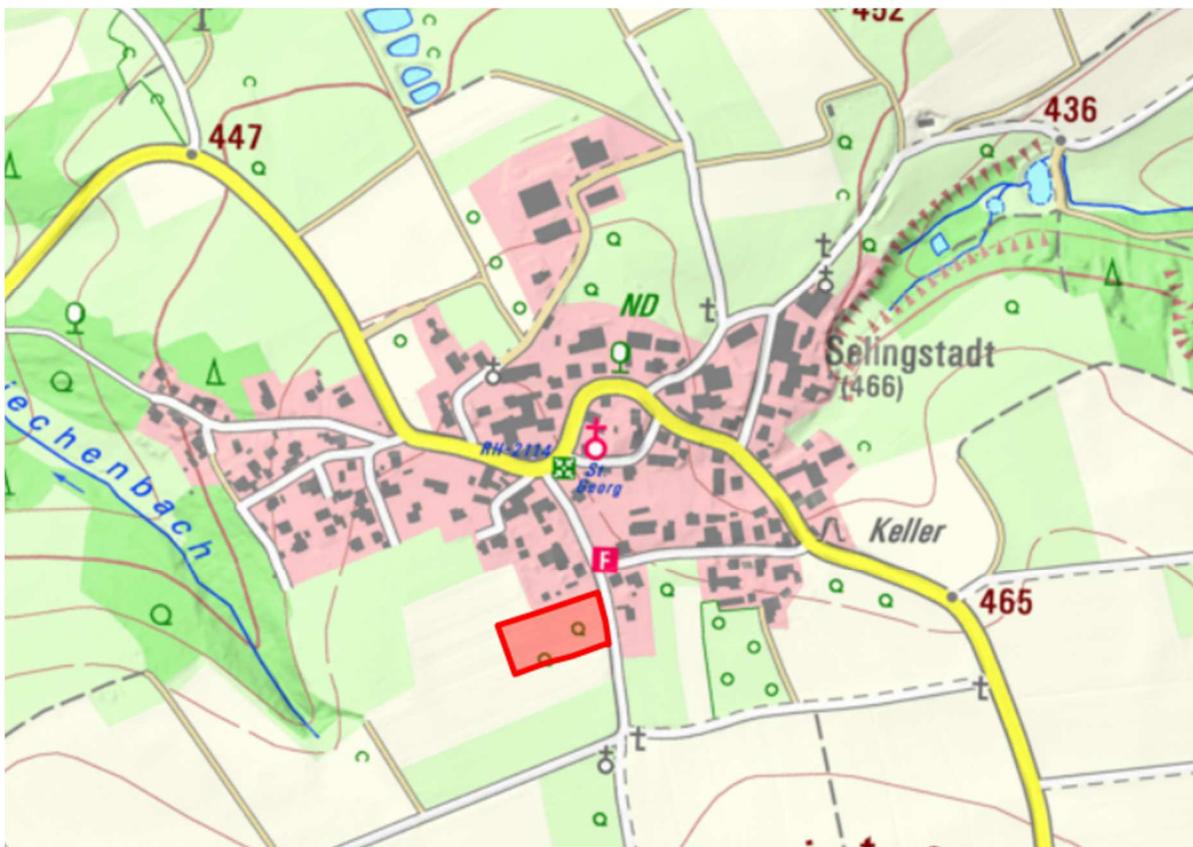


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs im Süden von Selingstadt (TK25, ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 128/1 und 129/3 (Teilfläche), Gemarkung Selingstadt, Stadt Heideck. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt rund 0,59 ha.

Der Änderungsbereich wird im Osten durch eine Ortsstraße und im Norden durch die bestehende Siedlungsfläche von Selingstadt begrenzt. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind relativ eben und werden bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am südöstlichen Rand wächst eine biotopkartierte Hecke.

### **1.3 Verfahren**

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heideck erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau (Betrieb, Büro und Wohnen)“.

## **2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Heideck am südlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Grundzentrum innerhalb der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

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

Die Stadt Heideck ist grundsätzlich um die vorrangige Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen bemüht. In Selingstadt stehen jedoch gegenwärtig keine geeigneten Potenziale für die geplante Betriebsentwicklung zur Verfügung. Zudem wären im Innenbereich Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbe und umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten, so dass das Vorhaben nur am Ortsrand realisiert werden kann.

### **2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt**

Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs, im Süden von Selingstadt, liegen keine Schutzgebietsausweisungen.

Die Hecke entlang der südlichen und östlichen Änderungsbereichsgrenze ist als Biotop Nr. 6832-0099 Teilfläche -007 „Hecken und Feldgehölze um Selingstadt“ erfasst. Eine weitere Teilfläche -009 des Biotops befindet an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

### 3 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen

#### *Bisherige Darstellung im FNP*

Im bisher wirksamen FNP ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

#### *Geplante Darstellung im FNP*

Mit der vorliegenden 18. Änderung des FNPs der Stadt Heideck wird innerhalb des Änderungsbereichs eine Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ (GaLa-Bau) dargestellt. Im Süden, Westen und Nordwesten der Sonderbaufläche werden Grünflächen im engeren Siedlungsbereich dargestellt, welche abschnittsweise um eine Signatur für Bauflächeneingrünung ergänzt werden. Hier ist entlang der neuen Siedlungsränder im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine wirkungsvolle Randeingrünung zum Übergang in den offenen Landschaftsraum vorzusehen.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung folgende Flächendarstellungen und -größen:

<b>Flächendarstellung</b>	<b>Flächengröße</b>
Sonderbaufläche „GaLa-Bau“	0,364 ha
Grünfläche im engeren Siedlungsbereich	0,230 ha
Gesamt	0,594 ha

#### *Begründung und städtebauliche Auswirkungen*

Die Darstellung einer Sonderbaufläche GaLa-Bau dient der Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Da am bestehenden Betriebsstandort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung stehen, benötigt das Unternehmen dringend einen neuen Betriebsstandort. An diesem soll neben Betriebsflächen und Lagergebäuden auch ein Wohnhaus für den Firmeninhaber entstehen. Aufgrund familiärer Verbindung und Firmenhistorie soll der Betriebsstandort weiterhin in Selingstadt bleiben. Geeignete Bauflächen oder Innentwicklungspotenziale sind in Selingstadt jedoch nicht vorhanden, so dass mit der gegenständlichen FNP-Änderung (und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan) die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung entsprechenden Sonderbaugebiets am südlichen Ortsrand geschaffen wird. Auf diese Weise kann der Fortbestand des GaLaBau-Betriebs in Selingstadt langfristig gesichert und damit die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Heideck gefördert werden.

Erhebliche Immissionskonflikte sind durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwarten. Die Haupttätigkeit des Betriebs erfolgt auf der Baustelle beim Kunden/Auftraggeber. (Schall-)Emissionen entstehen jeweils zeitlich begrenzt beim Laden und Rüsten sowie bei der gelegentlichen Anlieferung und Umlagerung von Pflanzen und Baustoffen. Eine vertiefende Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanaufstellung).

## **4 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung von Sonderbaufläche und privaten Grünflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Im Süden und Nordwesten werden Eingrünungen der Baufläche dargestellt.

### **4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele**

Selingstadt wird auf drei Seiten (Westen, Norden und Osten) von dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) umgeben. Im FNP umfasst die LSG-Grenze noch die direkt an die Siedlungsflächen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen südwestlich von Selingstadt und damit auch das Planungsgebiet. Die aktuelle Schutzgebietsgrenze verläuft weiter südwestlich (vgl. Abbildung 2). Damit liegen der Ort und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden von Selingstadt, einschließlich des Änderungsbereichs außerhalb des Schutzgebiets. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind in und um Selingstadt nicht vorhanden. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenstruktur als Biotop Nr. 6832-0099 Teilfläche -007 „Hecken und Feldgehölze um Selingstadt“ erfasst. Die Heckenabschnitte entlang der Ortsverbindungsstraße im Osten sind in der Realität nicht mehr vorhanden. Im oberen Abschnitt der Straßenböschung ist lediglich eine markante Esche erhalten geblieben.

Eine weitere Teilfläche -009 des Biotops erstreckt sich von der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereichs nach Norden (vgl. Abbildung 2). Die südliche Hecke liegt im Bereich der dargestellten Bauflächeneingrünung und kann in diese integriert werden. Die nördliche Teilfläche liegt außerhalb des Änderungsbereichs.



Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen und Bayerischer Biotopkartierung (Bayern-Atlas Plus, abgerufen am 02.10.2024)  
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet  
 mittelrosa (mit Punkten) = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen, (inkl. möglicherweise geschütztes Streuobst)  
 rote Umrandung = Änderungsbereich

## 4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Eine konkrete Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

### 4.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

*Bestand:*

Naturräumlich liegt Selingstadt im Übergangsbereich zwischen dem Mittelfränkischen Becken und dem Vorland der Südlichen Frankenalb.

Geologisch betrachtet liegt das Planungsgebiet im Bereich des Feuerlettings mit Ton- und Tonmergelsteinen, lokal mit Kalksteinbänken oder Sandstein. Die südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Plateauflächen des Albvorlandes werden durch die Sand-, Ton-,

Mergel- und Kalksteine des Lias (Schwarzer Jura) geprägt. (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000 und 1:25.000).

Auf diesem Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm gebildet (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Planungsgebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Natürliche Oberflächengewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Hydrogeologisch stellen die Ton- und Tonmergelsteine, Grundwassergeringleiter dar, im Bereich der Kalksteinbänke und Sandsteinlinsen teilweise mit unbedeutender Grundwasserführung. In der Regel weisen die Bodenverhältnisse hohes Filtervermögen auf. (Hydrogeologische Karte, 1:500.000 und 1:100.000)

Die landwirtschaftlich genutzte Hochfläche südlich von Selingstadt kann als Kaltluftentstehungsfläche eingestuft werden. Aufgrund der geringen Geländeneigung in nordöstliche Richtung sowie der geringen Ausdehnung des Ortes und der lockeren Bebauung der randlichen Siedlungsflächen von Selingstadt weist der Änderungsbereich keine signifikante Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche für die heutigen Siedlungsflächen auf.

#### *Bewertung:*

Die Darstellung als Sonderbaufläche Garten- und Landschaftsbau an Stelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist vor allem mit einer Zunahme an versiegelter Fläche verbunden. Für das Sondergebiet ist mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8 zu rechnen. Bis zu 80% der Fläche können mit Gewächshäusern, Büroräumen, Ausstellungsflächen, Maschinen- und Lagerhallen, Lager- und Schüttgutflächen sowie einem Wohngebäude und Erschließungsflächen dauerhaft versiegelt werden. Auf diesen Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort verloren. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch Sammlung und Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser gemindert werden. Des Weiteren führt eine Erhöhung der versiegelten Flächen zu Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets. Für die Grünflächen ist mit der Anlage von Gartenflächen sowie von kleinen Schaugärten zu rechnen. Im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können die Grünflächen je nach Gestaltung sowie die Eingrünung eine Aufwertung in Bezug auf die abiotischen Schutzgüter darstellen und Beeinträchtigungen durch die Versiegelung mindern.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. In der weiteren Planung sollten u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren:

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung,
- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von Erschließungs- und Lagerflächen, sofern Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Sammlung und Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser und Verwendung zur Garten- und Pflanzenbewässerung bzw. Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser, um Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren und den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren,
- Erhalt der bestehenden eingrünenden Hecke und Ergänzung der Eingrünung zur Beschattung von Teilflächen sowie als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

#### *Fazit:*

Unter Berücksichtigung der Größe des Änderungsbereichs, der bisherigen Nutzung sowie der zu erwartenden Überbauung und Versiegelung sind trotz der dargestellten Grünflächen und Bauflächeneingrünung insgesamt Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit für die abiotischen Schutzgüter durch die FNP-Änderung zu erwarten.

#### **4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange**

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich auf den mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken ohne menschliche Einflüsse langfristig Buchenwälder entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

#### *Hintergrund Artenschutzbelange:*

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, jedoch durch die eigentliche Planung nicht unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren können dabei die Ergebnisse des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als Grundlage mit einfließen.

#### *Bestand:*

Der Änderungsbereich wird bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was auch der aktuellen überwiegenden Realnutzung als Ackerfläche entspricht. Die bestehende Hecke am

südöstlichen Rand des Änderungsbereichs ist im aktuellen FNP maßstabsbedingt nicht dargestellt.

Im Norden und Nordosten liegen die als dörfliches Mischgebiet dargestellten Siedlungsflächen des Ortskerns von Selingstadt, am östlichen Rand verläuft die Ortsverbindungsstraße. Die Flächen im Westen, Süden und Osten werden ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. In der Realnutzung reichen die Siedlungsflächen im Norden direkt an den Änderungsbereich und im Nordosten angrenzend an die Straße bis auf die Höhe des Änderungsbereichs.

Die Bedeutung für Natur und Landschaft sowie aus faunistischer Sicht kann überwiegend als gering bewertet werden. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden als Flächen mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Sie bieten Lebensraum und Nahrungshabitat für Fledermäuse, Vogelarten, Insekten und sonstige Kleintiere. Außerdem stellt die Hecke eine Vernetzungsstruktur dar. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen sind Störungen zu verzeichnen und dauerhafte Vorkommen störungssensibler Arten nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Innerhalb des Änderungsbereichs wurden aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Siedlungsflächen und der Bestandshecke, keine Brutreviere von Bodenbrütern nachgewiesen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen südwestlich konnte in etwa 100 m Entfernung zum Änderungsbereich ein Feldlerchenbrutrevier erfasst werden. Aufgrund der Bestandshecke südlich des geplanten Sondergebiets befindet sich das Revier außerhalb der Eingriffskulisse des Sondergebiets. Die landwirtschaftlichen Flächen des Änderungsbereichs werden als Nahrungshabitat beispielsweise durch Greifvögel, Luftjäger, Fledermäuse genutzt. In der Hecke und den Gehölzen in den Gärten der angrenzenden Siedlungsflächen wurden mehrere Brutvogelarten, überwiegend sog. „Allerweltsarten“ nachgewiesen.

#### *Bewertung:*

Die Ausweisung als Sonderbaufläche Garten- und Landschaftsbau und die daraus resultierende Bebauung einschließlich der angrenzenden Grünflächen führen zu Verlust und Überformung der Ackerfläche einschließlich Randstreifen und stellen damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Die Bestandshecke wird in die dargestellte südliche Bauflächeneingrünung integriert. Damit wird die Hecke erhalten und über die dargestellte Bauflächeneingrünung ergänzt. Auch im Nordwesten wird eine Bauflächeneingrünung dargestellt. Die Bauflächeneingrünung kann für störungsunempfindliche Arten Lebensraum und Nahrungshabitat bieten.

Anlagebedingt werden Ackerflächen überbaut. Für die Sondergebietsfläche geht die Funktion als Vegetationsstandort mit überwiegend geringer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren. Die dargestellten Grünflächen werden voraussichtlich als Garten und Schaugartenflächen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb gestaltet. Je nach Gestaltung ist das mit einer geringen Aufwertung gegenüber der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung und einer Eignung als Lebensraum für störungsunempfindliche Tierarten verbunden.

Bau- und betriebsbedingt ist vor allem mit Staubemissionen, Beunruhigungen und Auswirkungen durch Beleuchtung aufgrund des Betriebs sowie Mitarbeiter- und Lieferverkehrs zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind v.a. auf die Bau- und Betriebszeiten beschränkt und betreffen bereits vorbelastete Flächen mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher und

faunistischer Bedeutung. Durch die Bauflächeneingrünung werden Auswirkungen und Störungen auf angrenzende Flächen abgeschirmt.

Aufgrund der naturschutzfachlich geringen Wertigkeit der Flächen und des Erhalts der Bestandshecke über die Bauflächeneingrünung sind die Beeinträchtigungen voraussichtlich ausgleichbar. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist die Eingriffsschwere zu ermitteln und ein entsprechendes Ausgleichskonzept zu erarbeiten.

Der bereits vorliegende Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nennt vier Vermeidungsmaßnahmen. Darüber hinausgehende CEF-Maßnahmen werden nicht für erforderlich erachtet. Die Vermeidungsmaßnahmen sind über die Satzung des Bebauungsplans festzusetzen. Damit können Verbotstatbestände vermieden werden. Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) sind unter Berücksichtigung der festzusetzenden Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu befürchten.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der detaillierteren Planung festgesetzt werden:

- Schutz zu erhaltender, angrenzender Gehölze während der Bauzeit,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit der Bauflächeneingrünung sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, so dass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Vermeidung von Sockeln und Einfriedungsmauern, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- Reduzierung von Lichtverschmutzung, um negative Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten zu minimieren,
- bauzeitliche Regelungen für Baufeldfreiräumung.

#### *Fazit:*

Unter Berücksichtigung der betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen, der bestehenden Vorbelastungen, der Größe des Änderungsbereichs sowie der dargestellten Randeingrünung inkl. Bestandshecke sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die FNP-Änderung zu erwarten.

### **4.2.3 Schutzgut Landschaft und Erholung**

#### *Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt südlich von Selingstadt. Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang der Siedlungsfläche in die freie Landschaft. Der nordöstlich anschließende äußere Ortskern ist locker bebaut und stark durchgrünt. Wohn- und (landwirtschaftliche) Nebenge-

bäude, das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr und der Blick auf die katholische Kirche St. Georg prägen das Ortsbild. Nach Süden wird das Landschaftsbild durch landwirtschaftliche Flur mit gliedernden Gehölzen entlang der Straßen und Wege sowie einzelnen Marterln bzw. Kapellen geprägt. Die Bestandshecke am südlichen Rand des Änderungsbereichs sowie die Bäume und Hecken entlang der Ortsverbindungsstraße nordöstlich des Änderungsbereichs bilden optisch einen positiven Abschluss des Ortes.

Im aktuellen FNP werden die Flächen im Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft, die nördlich und nordöstlich liegenden Siedlungsflächen als dörfliches Mischgebiet dargestellt.

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet weist keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Die geringbefahrene Ortsverbindungsstraße sowie Wirtschaftswege im Umfeld können zum Spazieren, Wandern und Radfahren genutzt werden.

#### *Bewertung:*

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Für die Erholungsnutzung der Ortsverbindungsstraße und der Wirtschaftswege der Umgebung sind weder direkte, noch indirekte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die FNP-Änderung verschiebt sich der südliche Ortsrand von Selingstadt weiter nach Süden. Landwirtschaftliche Flächen werden durch Gebäude und Flächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebs überformt. Die bestehende Hecke wird in die Bauflächeneingrünung integriert und ergänzt. Eine zweite Bauflächeneingrünung wird im Nordwesten des Änderungsbereichs dargestellt. Somit wird künftig eine gute Eingrünung des Betriebsstandorts und eine Abschirmung gegenüber den angrenzenden Nutzungen erreicht.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der detaillierteren Planung festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit den eingrünenden Pflanzungen zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen diese Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.
- Ausschluss einzelner fremdländischer Gehölzarten zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekts,
- Empfehlung und Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. vermeiden überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.
- Reduzierung von Lichtverschmutzung, um Blendeffekte zu minimieren.

*Fazit:*

Unter Berücksichtigung der dargestellten Bauflächeneingrünungen, Grünflächen und der im Bebauungsplan festsetzbaren bauordnungsrechtlichen gestalterischen Festsetzungen werden die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung als gering bewertet. Für das Schutzgut Erholung ist aufgrund der FNP-Änderung nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die über das Maß möglicher Beeinträchtigungen durch die ursprüngliche Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft hinausgehen.

**4.2.4 Schutzgut Mensch***Bestand:*

Das Planungsgebiet am südlichen Ortsrand von Selingstadt ist im aktuellen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird fast vollständig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auch die westlich, südlich und südöstlich anschließenden Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und landwirtschaftlich bewirtschaftet. Damit bestehen Vorbelastungen durch temporär auftretende Emissionen der Landwirtschaft, wie Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Die nördlich und nordöstlich angrenzenden Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen. Die Bebauung zeigt eine dörfliche Struktur aus Wohn- und (landwirtschaftlichen) Nebengebäuden mit großen Frei- bzw. Gartenflächen. Im Osten des Änderungsbereichs verläuft die gering frequentierte Ortsverbindungsstraße nach Rudletzhof.

*Bewertung:*

Die FNP-Änderung mit der Darstellung Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsiedlung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs schaffen, dessen jetziger Standort kein Potenzial für eine langfristige Betriebsentwicklung bietet.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Selingstadt, der angrenzenden Nutzungen und der bestehenden bzw. geplanten Bauflächeneingrünung sind für das Schutzgut Mensch voraussichtlich keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen insbesondere durch den Firmenbetrieb sowie Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr und sind überwiegend auf die Betriebszeiten beschränkt. Gemäß der bereits vorliegenden Betriebsbeschreibung finden die Arbeitsvorgänge überwiegend außerhalb des Geländes beim Kunden statt. Auf dem Betriebsgelände sind vor allem An- und Abfahrten einschließlich Ladevorgängen zum Arbeitsbeginn und –ende sowie Lieferverkehr etwa ein- bis zweimal im Monat und vereinzelt Kundenverkehr zu erwarten. Sonstige Arbeiten in den Gewächshäusern, auf der Betriebsfläche und in den Hallen erfolgen zeitweise sowie ebenfalls v.a. während der Betriebszeiten. Damit können temporär sowohl Lärm- als auch Lichtemissionen von dem Betriebsgelände ausgehen. Die bestehenden Gehölze sowie Nebengebäude auf den angrenzenden Grundstücken schirmen Licht- und teilweise auch Lärmemissionen gegenüber den nächstliegenden Wohngebäuden ab.

Durch die weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzung auf den westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen kann es zeitweise zu Lärm- und Staubimmissionen kommen. Diese liegen voraussichtlich im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft und stellen innerhalb des dörflichen Umfeldes keine unvorhersehbare Beeinträchtigung dar.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der detaillierteren Planung festgesetzt werden:

- Umsetzung der dargestellten Bauflächeneingrünung als freiwachsende, mehrreihige Hecke mit angepasster Höhenentwicklung,
- Soweit vom Betriebsablauf her möglich, abschirmende Anordnung der Betriebsgebäude, um insbesondere während der Lade- und Rüsttätigkeit entstehende Lärm- und Lichteinwirkungen gegenüber den nächstliegenden Wohngebäuden zu reduzieren.
- Festsetzung von Betriebszeiten insbesondere für Tätigkeiten im Außenbereich und für angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen.

*Fazit:*

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch die vorliegende FNP-Änderung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der Abstände zur nächsten Wohnbebauung sowie möglicher Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Bestand:*

Schützenswerte Kultur- oder Sachgüter (z.B. Bau- und Bodendenkmäler) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Ortskern von Selingstadt sind einzelne Baudenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Das nächstgelegene Baudenkmal ist das ehemalige Bauernhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite, nordöstlich des Änderungsbereichs. Knapp 150 m nördlich steht im Ortszentrum die katholische Kirche St. Georg (D-5-76-126-98). Der Chorturm prägt optisch den südlichen Ortseingang.

*Bewertung:*

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Auch mit indirekten Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes ist aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand und der bestehenden Gehölzstrukturen auf den angrenzenden Grundstücken sowie möglicher bauordnungsrechtlicher Festsetzungen nicht zu rechnen. Auch die dargestellte Bauflächeneingrünung dient dem Erhalt des Ortsbildes und vermeidet indirekte, d.h. optische Beeinträchtigungen der Baudenkmäler.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

*Fazit:*

Auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

**4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

**4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Ackernutzung fortgesetzt.

Da die FNP-Änderung auf einem konkreten Bauvorhaben zur Umsiedlung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs beruht, müsste die Firma an anderer Stelle eine geeignete Baufläche erschließen.

**4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können nachfolgend lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

**4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben. Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der saP sind ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

**4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird der neue Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) herangezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden. Über den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in Verbindung mit der möglichen Überbauung aufgrund der Grundflächenzahl, ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Aus-

gleichsbedarf in Wertpunkten zu ermitteln. Durch eingriffsreduzierende Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser usw. kann über einen sog. Planungsfaktor der Kompensationsbedarf reduziert werden. Je nach Gestaltung können die dargestellten Grünflächen und Eingrünungen eine Aufwertung gegenüber der Realnutzung darstellen und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Als Ergebnis der saP ggf. entwickelte CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und können je nach Art der Maßnahmen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewirtschaftet. Die Bestandshecke am südlichen Rand stellt eine Struktur mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Sie wird in die Bauflächeneingrünung integriert und damit erhalten. Die dargestellten Grünflächen stellen je nach Gestaltung eine eingriffsneutrale Überformung der Ackerflächen dar. Für das Sondergebiet wird voraussichtlich eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ergibt sich anhand des oben genannten Leitfadens für die ca. 0,6 ha große Fläche des Änderungsbereichs ein Kompensationsbedarf von etwa 8.800 Wertpunkten. In Abhängigkeit eingriffsminimierender Festsetzungen z.B. zur Nutzung von Niederschlagswasser, zur Begrünung von Dachflächen o.ä. kann der Ausgleichsbedarf über einen Planungsfaktor reduziert werden. Die Bauflächeneingrünung kann in Abhängigkeit der Gestaltung voraussichtlich als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Wahrscheinlich ist eine weitere Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Änderungsbereiches erforderlich.

#### **4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der darstellten Sonderbaufläche wird eine Fläche für die Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs zur Verfügung gestellt. Naturschutzfachlich sowie städtebaulich und wirtschaftlich können die Flächen des Planungsbereichs als geeignet für die Ausweisung der Sonderbaufläche eingestuft werden.

Alternative Bauflächen für die Realisierung des Vorhabens in Selingstadt konnten nicht ermittelt werden. Aufgrund der familiären und betriebshistorischen Verankerung in Selingstadt wurden Alternativen in anderen Gemeindeteilen nicht untersucht.

#### **4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heideck wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung einer Sonderbaufläche am südlichen Ortsrand von Selingstadt geschaffen. Damit wird die Umsiedlung eines ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs ermöglicht.

Der aktuelle Umweltzustand im Änderungsbereich wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Flächennutzungsplans beschrieben und bewertet.

Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die biotopkartierte Hecke am südlichen Rand des Änderungsbereichs wird über die Darstellung einer Bauflächeneingrünung erhalten und ergänzt.

Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Potentielle Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten sowie daraus ggf. resultierende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bezüglich des Artenschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Die Darstellung der Bauflächeneingrünung bildet die Grundlage für eine verbesserte Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Die eingrünende Bepflanzung kann je nach Ausprägung als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Voraussichtlich ist eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Bei Realisierung der Bebauung ist aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung des Planungsbereichs für den Naturhaushalt sowie der bestehenden Vorbelastungen in Verbindung mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Versiegelung insgesamt von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für den Naturhaushalt auszugehen.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

Die nachstehende Tabelle 1 liefert einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	mittel bis hoch
Tiere und Pflanzen	mittel
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

## 5 Aufstellungsvermerk

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heideck wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 08.10.2024

geändert: 22.07.2025

**KLOS** GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen  
und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Heideck, den

---

Ralf Beyer, Erster Bürgermeister