GEMEINDE POLLENFELD

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

IM ORTSTEIL SEUVERSHOLZ

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Entwurf i. d. F. vom 24.09.2026

[Inhaltliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 19.03.2026 in roter Schriftfarbe]

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Plangebiet ... 3
2 Übergeordnete Planungen ... 4
3 Planerische Konzeption ... 5
3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung ... 5
3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung ... 5
3.3 Flächenbilanz ... 5
4 Umweltbericht ... 5
4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele ... 5
4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 6
4.2.1 Schutzgut Geologie und Boden ... 6
4.2.2 Schutzgut Wasser ... 6
4.2.3 Schutzgut Klima und Luft ... 7
4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 7
4.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung ... 8
4.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ... 8
4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 9
4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ... 9
4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 9
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ... 9
4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen ... 10
4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen ... 10
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 10
4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 10
5 Aufstellungsvermerk ... 11

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pollenfeld im Landkreis Eichstätt verfügt über einen rechtgültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1996, der im Laufe der Jahre mehrfach angepasst und geändert wurde.

Mit der vorliegenden 17. Änderung des FNPs erfolgt eine kleinräumige Anpassung am östlichen Rand des Ortskerns von Seuversholz. Eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wird in eine gemischte Baufläche geändert. Die Fläche wird bislang als Garten- und Grünfläche genutzt und ist durch umliegende Gebäude bereits baulich geprägt. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche soll die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Lückenbebauung im Plangebiet geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Seuversholz ist mit rund 400 Einwohnern der drittgrößte Gemeindeteil Pollenfelds. Die Ortschaft liegt ca. 1 km westlich von Pollenfeld und 5,5 km nördlich der großen Kreisstadt Eichstätt.

Der Änderungsbereich beinhaltet eine Teilfläche der Fl.-Nr. 103/2, Gemarkung Seuversholz, liegt am östlichen Rand des ursprünglichen Ortskerns von Seuversholz und grenzt im Westen, Süden und Norden an dessen Siedungsfläche an. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an eine strukturierte Grünfläche des Ortsrands an.

Der Geltungsbereich ist ca. 625 m² groß und wird aktuell als Grünfläche genutzt.



Abbildung 1: Luftbild des Ortsteils Seuversholz mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 17. FNP-Änderung

2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion 10 (Region Ingolstadt), der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP, Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind gemäß LEP, Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt die Gemeinde Pollenfeld eine baulich vorgeprägte Freifläche am Rand ihres Siedlungsgebietes zu einer gemischten Baufläche. Damit wird ein Lückenschluss als maßvolle Nachverdichtung in der Siedlungsfläche ermöglicht, die im weitesten Sinne als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten ist. Den vorgenannten Zielen des LEP wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Regionalplan Planungsregion Ingolstadt

Auf Ebene der Regionalplanung ist Pollenfeld der Region Ingolstadt (Planungsregion 10) zugeordnet und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. In der Hierarchie der zentralen Orte wird die Gemeinde dem Nahbereich des Mittelzentrums Eichstätt zugeordnet.

Gemäß Regionalplan sollen zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ausreichend Flächen für wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden, wobei die Siedlungstätigkeit organisch zu erfolgen hat. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umgesetzt und Innenentwicklungspotenziale vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Regionaplans.

Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Pollenfeld liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die Schutzzone des Naturparks Altmühltal (Landschaftsschutzgebiet) liegt ca. 825 m nordwestlich des Geltungsbereichs.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Flächen der Bayerischen Biotopkartierung.

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

3 Planerische Konzeption

3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung

Der bisher wirksame FNP stellt den Bereich der vorliegenden FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Aktuell wird die Fläche als Garten- und Grünfläche genutzt und ist durch die umgebenden Siedlungsflächen bereits stark baulich vorgeprägt.

3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung

Die vorliegende Änderung des FNP stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Damit wird die Baufläche des Ortskerns geringfügig erweitert und der geplante Siedlungsrand begradigt. Auf diese Weise bauplanungsrechtliche Grundlage für einen Lückenschluss im Ortsrand zur organischen Weiterentwicklung der Siedlungsfläche geschaffen. Die Erschließung der Baufläche kann auf kurzem Weg über den Brunnenweg erfolgen.

3.3 Flächenbilanz

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Gemischte Bauflächen	100 %	625 m²

4 Umweltbericht

[Hinweis: Der Umweltbericht wurde im Vergleich zum Vorentwurf i.d.F. vom 19.03.2026 vollständig ergänzt. Auf vollständige Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels wird jedoch aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.]

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. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet Pollenfeld innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ aber außerhalb dessen Schutzzone. Das großräumige Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ liegt ca. 825 m nordwestlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung können Beeinträchtigungen der Schutzziele des LSG ausgeschlossen werden. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht ausgewiesen.

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotope erfasst.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung stellt, für sich betrachtet, zwar keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Sie bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenzielle Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Für die Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere der Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und der geplanten Darstellung als gemischte Baufläche unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung maßgeblich.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

4.2.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Naturräumlich liegt der Änderungsbereich in der Fränkischen Alb (D61) innerhalb der Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Geologisch gehört der Bereich zur Einheit des Malms (Weißer Jura) mit fast ausschließlich Braunerde. (vgl. Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000; Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Die Flächen werden derzeit als Garten- und Grünflächen genutzt. Trotz der anthropogenen Prägung sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bewertung:

Durch die Darstellung als gemischte Baufläche ist eine Zunahme der Versiegelung verbunden. Dies führt zum dauerhaften Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Lebensraum, Filter- und Pufferfunktion) im Bereich der Überbauung. Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, können die Beeinträchtigungen im weiteren Planungsverlauf lediglich durch geeignete Maßnahmen vermindert, nicht jedoch vollständig ausgeglichen werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind jedoch nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Geologie und Boden zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserrechtliche Schutzgebiete sowie natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden. Der Untergrund ist als (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter und in der Regel mit einem sehr geringen bis geringen Filtervermögen (vgl. Digitale Hydrogeologische Karte; M 1:100.000 und hydrogeologische Karte, M 1:500.000).

Unweit südöstlich angrenzend (Fl.-Nr. 98 und 99) befindet sich eine Doline mit einem Durchmesser von ca. 40 m. Diese ist dauerhaft eingezäunt und bewachsen. Nach derzeitigem Kenntnisstand dient sie als natürliche Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser der angrenzenden Flächen.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche führt zu einer Zunahme der versiegelten Flächen. Dies reduziert die natürliche Grundwasserneubildungsrate lokal und erhöht den potenziellen Oberflächenabfluss.

Hinsichtlich der benachbarten Doline ist auf eine angemessene Qualität des abfließenden Niederschlagswassers zu achten, da dieses potenziell direkt in das Grundwasser gelangt. Aufgrund der der Entfernung sowie der geringen Größe des Änderungsbereichs und der damit verbundenen moderaten Versiegelung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Doline selbst bleibt in ihrer Funktion als natürliches Entwässerungselement der Umgebung unberührt. Bauliche Eingriffe im unmittelbaren Umkreis der Doline sind nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung einer fachgerechten Entwässerungsplanung und der Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

4.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Lokalklimatisch fungiert die Fläche als Kalt- und Frischluftentstehungsfläche. Aufgrund der Geländeneigung Richtung Osten und der geringen Flächengröße ist die Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der Ortslage jedoch als gering zu bewerten.

Bewertung:

Die Bebauung führt zu einem Verlust der Kaltluftentstehung und einer potenziell höheren thermischen Aufheizung. Durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen wird dieser Effekt gepuffert. Angesichts der Gebietsgröße und der Umgebungsstruktur sind nur geringe bis keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich umfasst privat genutzte Garten- und Grünflächen mit einzelnen Ziergehölzen (Buchs), einer mit wildem Wein bewachsenen Pergola sowie einem Hühnergehege mit Auslauf. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs weist die Fläche eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Südöstlich angrenzend befindet sich eine bewachsene Doline (Birken, Thuja, Tannen). Diese stellt aufgrund ihrer Ungestörtheit ein potenziell wertvolles Rückzugs- und Nahrungshabitat für siedlungsgeprägte Tierarten (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) dar.

Bewertung:

Die Darstellung als gemischte Baufläche führt zum Verlust bzw. zur Überformung der gartenbaulich genutzten Lebensräume. Besonders hochwertige Biotope sind nicht betroffen. Das Potenzial für streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten ist aufgrund der Vorbelastung als gering einzustufen; spezifische Habitatstrukturen (z. B. für Reptilien) sind nicht vorhanden.

Die benachbarte Doline bleibt in ihrer Funktion als Lebensraum unangetastet. Durch die räumliche Trennung und die bestehende Abgrenzung durch einen Zaun sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf dieses angrenzende Habitat zu erwarten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind durch Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich vollständig ausgleichbar. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung muss erforderlichenfalls im weiteren Planungsverlauf vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen werden als gering bewertet.

4.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Seuversholz in einer dörflich geprägten Umgebung. Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe sowie Wohnbebauungen direkt an. Im Osten schließt eine weitere Grünfläche an, während sich im Südosten die eingezäunte Doline befindet. Die Fläche selbst wird derzeit als Garten- und Grünfläche genutzt.

Bewertung:

Durch die Änderung des FNP wird eine bisherige landwirtschaftliche Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Da der Bereich bereits anthropogen vorgeprägt ist und keine öffentlichen Freizeit- oder Erholungsflächen von der Planung berührt werden, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholungsfunktion.

Aufgrund der Lage inmitten der bestehenden Ortsbebauung ist lediglich von einer geringen Beeinträchtigung des Ortsbildes auszugehen. Um eine maßstäbliche Einbindung in das dörfliche Gefüge zu gewährleisten, sollte in der nachfolgenden Planung auf eine angemessene bauliche Gestaltung geachtet werden (Gebäudehöhe, Dachform etc.).

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe sind durch die FNP-Änderung lediglich Auswirkungen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Änderungsbereich wird derzeit als Garten- und Grünfläche sowie teilweise als Hühnergehege mit Auslauf genutzt. Die Umgebung ist durch eine für das Dorfgebiet typische Mischung aus Wohnbebauung und aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Osten grenzen private Grünflächen und weitere Wohngebäude an. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Felder. Die Lärmsituation ist durch den dörflichen Charakter und landwirtschaftliche Betriebsgeräusche vorbelastet, wird jedoch insgesamt als wohnverträglich eingestuft.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als gemischte Baufläche stellt eine konsequente und konfliktarme Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Durch die geplante Nutzung (Lagerung von Gartengeräten und Maschinen) entstehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Störungen, die über das in einem Dorfgebiet übliche Maß hinausgehen.

Mögliche Immissionen im Bereich der geplanten Fläche können vor allem aus den nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen hervorgehen. Diese sind im dörflichen Umfeld als ortsüblich anzusehen und deshalb von den künftigen Bewohnern hinzunehmen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit zu erwarten. Die Auswirkungen werden als gering bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereichs und dessen Umgebung nicht bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Seuversholz“ befindet sich in einer Entfernung von rund 140 m südwestlich des Änderungsbereichs.

Aufgrund der der räumlichen Distanz sowie der dazwischenliegenden Bebauung sind Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes oder der Substanz historischer Güter nicht zu erwarten.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, gilt die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine erheblichen, sondern allenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.2.8 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

Ohne die FNP-Änderung bliebe die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bisherige Nutzung als Garten- und Grünfläche würde fortgeführt.

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, mögliche Beeinträchtigungen von 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 im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im weiteren Planungsverlauf sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Bei Bedarf sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dies betrifft auch ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben. Im weiteren Planungsverfahren sind diese zu konkretisieren und ggf. zu ergänzen.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf den nachfolgenden Planungsebenen anhand der konkreten Vorhabenplanung zu ermitteln und zu bewerten. Auf dieser Basis sind erforderlichenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann lediglich eine überschlägige Aussage getroffen werden. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und des Vorwerts der Flächen kann ein eventuell erforderlicher Ausgleich durch entsprechende Ein- und Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück erbracht werden.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung als gemischte Baufläche eingestuft werden. Aufgrund der Vorbelastung und des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme ist eine vertiefte Standortalternativenprüfung aus umweltplanerischer Sicht nicht erforderlich.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans Pollenfeld für den Ortsteil Seuversholz, wird eine bislang für den landwirtschaftlichen Nutzen dargestellte Fläche künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um eine Bebauung im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung zu ermöglichen und eine organische Siedlungsentwicklung zu fördern.

Durch die geänderte Darstellung und die daraus folgende künftige Bebauung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen sowie von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu rechnen. Die FNP-Änderung hat keine Auswirkungen auf die umgebenden Flächen.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen sowie erforderliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen detailliert zu prüfen und erforderlichenfalls zu berücksichtigen.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichts.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Geologie und Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld im Ortsteil Seuversholz wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 19.03.2026

geändert: 24.09.2026

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Pollenfeld, den

Willi Wittmann,
Erster Bürgermeister