

GEMEINDE POLLENFELD



16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

PARALLELVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN
PREITH NR. 30 „GEMEINBEDARF AM
ZACHENWEG“

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 23.07.2026

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	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	3
2	Übergeordnete Planungen	4
3	Planerische Konzeption	4
3.1	Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung	4
3.2	Beabsichtigte Art der Bodennutzung	5
3.3	Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz)	5
4	Umweltbericht.....	6
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	6
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	6
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	7
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	8
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	9
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	10
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	10
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	11
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	11
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
5	Aufstellungsvermerk.....	13

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Im Nordosten des Pollenfelder Ortsteils Preith liegt am Steinweg das Haus der Freiwilligen Feuerwehr Preith. Da der bestehende Standort den technischen und räumlichen Anforderungen der Feuerwehr nicht mehr genügt, hat die Gemeinde im unbebauten Gelände südlich von Preith ein Grundstück für einen Neubau des örtlichen Feuerwehrhauses erworben. Aufgrund seiner Größe und verkehrsgünstigen Lage ist dieses Grundstück für den Bedarf der Feuerwehr besonders geeignet. Aufgrund seiner Größe bietet das Grundstück zugleich Raum für die ergänzende Ansiedlung einer weiteren Gemeinbedarfseinrichtung. Dies kann der Kindergarten Preith sein, für den in absehbarer Zeit ebenfalls ein Neubau erforderlich wird.

Aus den Anforderungen des Feuerwehrbetriebs in Preith ergibt sich für Gemeinde Pollenfeld gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das planerische Erfordernis, die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses durch eine verbindliche Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies erfolgt durch den Bebauungsplan Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zu einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „soziale Einrichtung“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich hierfür ist der seit dem 12.03.1996 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP der Gemeinde Pollenfeld, der das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 als Freifläche darstellt. Aus der Darstellung des FNP, der von den Zielen des Bebauungsplans abweicht, ergibt sich das Erfordernis zur vorliegenden Änderung des FNP der Gemeinde Pollenfeld. Im Zuge der FNP-Änderung wird eine angrenzende und im FNP bisher für die Feuerwehr bestimmte Gemeinbedarfsfläche aus der Planung herausgenommen. Der Bereich der FNP-Änderung ist daher größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30.

1.2 Plangebiet

Die beiden räumlich getrennten Bereiche der FNP-Änderung liegen zwischen der Ortslage Preith und dem südlich angrenzenden Bereich der Sportanlagen und des Gewerbegebietes Zachenäcker / Lüften. Dem bislang nicht bebauten und von einer quer durch das Gebiet verlaufenden 110 kV-Freileitung geprägten Änderungsbereich kommt die Funktion eines Trenngrüns zwischen den beiden funktional getrennten Siedlungsbereichen zu. Aufgrund der 110 kV-Freileitung ist dieser Bereich nur eingeschränkt baulich nutzbar. Durch die Änderung des FNP wird das Trenngrün zwischen den Siedlungsbereichen im Süden verschmälert, aber nicht aufgehoben.

1.3 Planverfahren

Die vorliegende, nunmehr 16. Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ und damit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan 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 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 Gemeinbedarfsfläche. Da die Gemeinde nach LEP, Grundsatz 2.2.5 zur Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichtet ist und in Preith keine geeigneten Bauflächen für die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung stehen, ergibt sich hieraus eine begründete Ausnahme nach LEP, Ziel 3.2. Dem Anbindegebot nach LEP, Ziel 3.3 wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Regionalplan Planungsregion Ingolstadt

Der Regionalplan der Planungsregion Ingolstadt (Stand 16.11.2023) sieht nach Grundsatz 2.2.1 vor, dass sich die Gemeinden entsprechend ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. Nach Grundsatz 2.2.2 soll in den Gemeinden der Bereitstellung einer zukunftssicheren und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

Der Regionalplan verortet die Gemeinde Pollenfeld im „allgemeinen ländlichen Raum“. In der Hierarchie der zentralen Orte wird die Gemeinde dem Nahbereich des Mittelzentrums Eichstätt zugeordnet (siehe Begründungskarte Zentrale Orte und Nahbereiche, Stand 22.10.2020). Da die vorliegende Planung erforderliche Flächen für die organische Weiterentwicklung der Gemeinde nach Grundsatz 2.2.1 und eine zukunftssichere und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nach Grundsatz 2.2.2 bereitstellt, entspricht diese den Zielen des Regionalplans.

3 Planerische Konzeption

3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung

Der bisher wirksame FNP stellt den südlichen Bereich der vorliegenden FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und den nördlichen Bereich der vorliegenden FNP-Änderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dar. Hinzu kommt die nachrichtliche Darstellung einer durch den Änderungsbereich führenden Hauptversorgungsleitung (Stromleitung oberirdisch) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Der in den FNP integrierte Landschaftsplan enthält für den Änderungsbereich keine Darstellungen.

3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung

Die vorliegende Änderung des FNP stellt den südlichen Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „soziale Einrichtung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dar. Der nördliche Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Die nachrichtliche Darstellung der Hauptversorgungsleitung (Stromleitung oberirdisch) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird unverändert übernommen.

Mit der vorliegenden Änderung des FNP wird die planerische Voraussetzung für die Schaffung einer räumlich zusammenhängenden Gemeinbedarfsfläche für die Freiwillige Feuerwehr Preith und eine ergänzende soziale Einrichtung (wie den Kindergarten Preith) südlich der Ortslage Preith geschaffen. Im Gegenzug wird eine bislang für den Bedarf der Feuerwehr vorgesehene Gemeinbedarfsfläche aus der vorbereitenden Bebauungsplanung herausgenommen und als Freifläche dargestellt. Der gliedernde Freiraum zwischen der Ortslage Preith und dem südlich gelegenen Bereich der Sportanlagen und des Gewerbegebietes Zachenäcker / Lüften wird mit den Darstellungen verschmälert, bleibt aber grundsätzlich erhalten.

Hinweis: In der 12. FNP-Änderung der Gemeinde Pollenfeld wurde bereits an einem anderen Standort in Preith eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehen. Dieser Standort wird von der Gemeinde jedoch nicht weiterverfolgt. Das Verfahren ruht derzeit und wird zu gegebener Zeit ohne die Gemeinbedarfsfläche fortgeführt.

3.3 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz)

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen (Gemeinbedarf)	71 %	6.520 m²
Flächen für die Landwirtschaft	29 %	2.630 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	9.150 m²

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. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich im Süden von Preith liegt wie das gesamte Gemeindegebiet Pollenfeld innerhalb des Naturparks „Altmühltal“.

Weitere Schutzgebiete sind im Umfeld des Änderungsbereichs einschließlich Wirkzone nicht ausgewiesen.

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

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenziell einen Eingriff 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 Fläche für die Landwirtschaft und der geplanten Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Soziale Einrichtung“ 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.

Die nachfolgende schutzgutbezogene Bewertung bezieht sich auf die in der FNP-Änderung neu dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / soziale Einrichtung“. Die Herausnahme der früheren (noch unbebauten) Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ führt zu keinen negativen Umweltauswirkungen, da hierdurch der Ist-Zustand und die bisherige Nutzung weitergeführt werden.

4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich liegt der Änderungsbereich in der Fränkischen Alb (D61) innerhalb der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Geologisch gehört der Bereich zur Einheit des Malm (Weißer Jura) mit plattig ausgeprägtem Kalkstein mit Mergelsteinlagen. Als Boden stehen fast ausschließlich Braunerden aus (schuttführen-

dem) Schluff bis Ton (Gesteine des Malm, Lösslehm) an (vgl. Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000; Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind somit anthropogen überformt, wobei die natürlichen Bodenfunktionen teilweise erhalten sind.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sowie natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden. Der Untergrund ist als Kluftkarst-Grundwasserleiter mit bedeutendem Grundwasservorkommen, aber geringem Filtervermögen einzustufen.

Lokalklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsbezug.

Bewertung:

Mit der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „soziale Einrichtung“ anstelle der Landwirtschaft ist die Vorbereitung einer Bebauung mit Zunahme der Versiegelung verbunden. Dies führt zum teilweisen Verlust von Bodenfunktionen sowie einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, müssen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen festgesetzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Hofflächen,
- Extensive Dachbegrünung für Gebäude außerhalb des Baubeschränkungsbereichs der kV-Leitung;
- Dezentrale bzw. ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers.

Bei Realisierung der Planung sind unter Berücksichtigung der geringen Gebietsgröße und der genannten Vermeidungsmaßnahmen überwiegend geringe, in Bezug auf die dauerhafte Versiegelung von Bodenflächen mittlere Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich wird im aktuellen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und in der Realnutzung aktuell als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet. Aufgrund der regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung weist die Fläche eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Prägend für den Bereich sind die angrenzenden, mesophilen Heckenstrukturen im Osten entlang des Stadtwegs. Diese langgestreckte Struktur stellt ein wichtiges Verbund- und Leitelemente für die lokale Fauna dar.

Im Umfeld des im Plangebiet befindlichen Freileitungsmastes hat sich Gebüschsukzession entwickelt.

Die südlich angrenzende Sportanlage ist durch einen Zaun umgrenzt. Der Sportplatz wird am nördlichen Rand durch locker stehende Ziergehölze eingegrünt. Im östlichen Abschnitt ist die Eingrünung dichter und geht in die straßenbegleitende Hecke über.

Im Westen des Plangebietes liegt der als Parkplatz aufgeweitete Zachenweg mit schmalen randlichen Grünflächen.

Das Potenzial für streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Vorbelastung durch die angrenzende Staatsstraße sowie die Sportanlagen als gering einzustufen. Aufgrund der Freileitung und der Heckenstrukturen können Bodenbrüter ausgeschlossen werden. Spezifische Habitatstrukturen (z. B. für Reptilien) sind im Änderungsbe-
reich nicht vorhanden.

Bewertung:

Die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „soziale Einrichtung“ führt zum Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Vegetationsflächen. Da es sich bereits um eine anthropogen geprägte Fläche handelt, ist kein Verlust von hochwertigen Biototypen zu erwarten.

Die für den regionalen Biotopverbund wichtigen Gehölzstrukturen am Rand des Gebiets bleiben im Grundsatz erhalten. Notwendige kleinflächige Eingriffe für die verkehrliche Erschließung des Gebiets führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Biotopverbunds und können durch Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können durch entsprechende auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Damit sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

Der Kompensationsbedarf für die Überbauung der Flächen wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans detailliert ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gedeckt.

Unter Berücksichtigung der geringen ökologischen Wertigkeit der Ackerflächen und des nur geringfügigen Eingriffs in die Gehölzstrukturen entlang des Stadtwegs werden die Auswirkungen der FNP-Änderung auf Tiere und Pflanzen insgesamt als gering eingestuft.

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Fläche am südlichen Ortsrand von Preith dar. Die Fläche bildet eine Zäsur zwischen der geschlossenen Ortslage im Norden und der südlich angrenzenden Sportanlage sowie dem Gewerbegebiet „Zachenäcker / Lüften“ im Südwesten. Der östliche Änderungsbereich wird durch eine 110 kV-Freileitung überspannt. Damit bestehen Vorbelastungen für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Hecke entlang des Stadtwegs stellt eine positive Struktur im Landschaftsbild dar.

Die Sportanlagen stellen eine wichtige Infrastruktur für die Erholungsnutzung dar. Des Weiteren sind entlang des Zachenwegs einige Rad- und Wanderwege ausgewiesen.

Bewertung:

Durch die Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf wird die bauliche Entwicklung in Richtung Süden fortgeführt.

Die geplante Nutzung als Feuerwehrstandort und Fläche für soziale Einrichtung fügt sich als Gemeinbedarfsnutzung konsequent in die bestehende Struktur aus Sport- und

Gewerbeflächen ein. Durch die vorhandene Freileitung ist eine maßvolle bauliche Höhe vorgegeben, was eine dominante Wirkung auf das Landschaftsbild verhindert. Es ist darauf zu achten, die bestehenden Gehölzstrukturen am östlichen Rand zu erhalten, um eine gute Einbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die verbleibende landwirtschaftliche Fläche zwischen der Wohnbebauung im Norden und der Gemeinbedarfsfläche im Süden langfristig als Zäsur zwischen den beiden unterschiedlich genutzten Siedlungsteilen zu erhalten.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die überregionalen Rad- und Wanderwege in ihrem Verlauf nicht unterbrochen werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten landschaftsgerechten Einbindung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung auf Ebene des Flächennutzungsplans als gering eingestuft.

4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Änderungsbereich wird westlich durch die Staatsstraße St 2225 und östlich durch die Straße „Stadtweg“ begrenzt. Nördlich gelegene landwirtschaftliche Flächen bilden einen Puffer zum Kernort Preith, während im Süden die Sportanlage und weiter südwestlich das Gewerbegebiet Zachenacker angrenzen.

Das Schutzgut Mensch ist am Standort durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs sowie durch Emissionen der angrenzenden Sport- und Gewerbenutzungen vorbelastet. Die nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung liegt etwa 80 m entfernt.

Bewertung:

Die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf ist an diesem Standort unter dem Aspekt des Immissionsschutzes als sachgerecht einzustufen. Durch die räumliche Bündelung von Rettungswesen, Sport und Gewerbe am Ortsrand werden lärmintensive Nutzungen von Kernwohnflächen ferngehalten.

Durch die künftige Nutzung entstehen primär fahrzeug- und übungsgebundene Emissionen. Diese sind aufgrund der funktionalen Notwendigkeit für das Gemeinwohl am gewählten Standort als zumutbar einzustufen. Die Standortsicherung für die Feuerwehr und soziale Einrichtungen stärkt die öffentliche Sicherheit und die soziale Vorsorge der Gemeinde Pollenfeld erheblich. Dies stellt eine direkte Verbesserung der Lebensqualität und der gesundheitlichen Vorsorge für die Bevölkerung dar.

Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung eines Feuerwehrstandorts direkt am südwestlichen Rand der Wohnbebauung von Preith reduzieren sich mögliche Immissionskonflikte, sodass durch die FNP-Änderung aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnnutzung keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Die Erblickbarkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit werden insgesamt als gering eingestuft.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind gemäß der bayerischen Denkmalliste keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Im weiteren Umfeld (Ortskern Preith) befinden sich bedeutende Denkmäler, wie die Pfarrkirche St. Brigida (Aktennummer: D-1-76-155-8) sowie das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Aktennummer: D-1-7033-0118). Das nächstgelegene Denkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m nördlich des Plangebiets.

Als Sachgut ist die das Gebiet überspannende 110 kV-Freileitung zu nennen.

Bewertung:

Aufgrund der Entfernung zu den Denkmälern und der dazwischenliegenden Bebauung sind weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen durch Veränderung des Ortsbildes zu erwarten. Die 110 kV-Freileitung ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan zu berücksichtigen und deren Schutzbereiche ggf. in die Festsetzungen zu übernehmen.

Sofern im Plangebiet keine bislang unbekannten Bodendenkmäler auftreten, werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter daher insgesamt als gering 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

Ohne die FNP-Änderung würde aller Voraussicht nach die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) fortgeführt. Der im aktuell gültigen FNP dargestellte Standort für die Feuerwehr besäße weiterhin Gültigkeit, damit verbundene Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung blieben bestehen. Alternativ müsste an anderer Stelle Bauland für die Errichtung eines Feuerwehrhauses und sozialer Einrichtungen ausgewiesen werden.

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 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 er-

mitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Dies betrifft auch ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Notwendigkeit und der Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) zu ermitteln. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann lediglich eine überschlägige Ermittlung an Hand der Größe des Änderungsbereichs, des Vorwerts der Fläche sowie der zu erwartenden Grundflächenzahl erfolgen. Daraus ergibt sich ein überschlägiger Kompensationsbedarf von etwa 8.500 Wertpunkten.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf eingestuft werden. Die zuvor dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, die im Zuge der gegenständlichen FNP-Änderung zurückgenommen wird, hat sich im Zuge der konkreten Standortplanungen aus topographischen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten als ungeeignet erwiesen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme wird eine weitergehende Alternativenprüfung nicht für notwendig gehalten.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld wird am südlichen Ortsrand von Preith eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „soziale Einrichtung“ dargestellt. Gleichzeitig wird die zuvor im FNP dargestellte, noch unbebaute Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr zurückgenommen, wodurch die Flächeninanspruchnahme relativiert wird.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines bedarfsgerechten Standorts für den Brandschutz (Feuerwehr) und soziale Infrastruktureinrichtungen.

Durch die Änderung der Darstellung und die damit vorbereitete künftige Bebauung ist mit der Versiegelung von Bodenflächen sowie der Inanspruchnahme von Biotopstrukturen zu rechnen. Die in der Realnutzung als Acker bewirtschaftete Fläche für die Landwirtschaft kann als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft werden.

Die Planung führt zu einer räumlichen Annäherung des südlichen Ortsrandes an das bestehende Gewerbegebiet und die Sportanlage, was eine städtebaulich sinnvolle Ortsentwicklung ermöglicht. Die nördlich angrenzende Restfläche verbleibt als Zäsur

zwischen den unterschiedlich geprägten Siedlungseinheiten und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Artenschutzrechtliche Belange sowie konkrete Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung und zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans detailliert geprüft und festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht für die geplante Nutzung gut geeignet.

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

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

5 Aufstellungsvermerk

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld wurde ausgearbeitet von der

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

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

Planfassung: 23.07.2026

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Pollenfeld, den

Willi Wittmann
Erster Bürgermeister