
Gemeinde Strullendorf

Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Weidengraben“ mit Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren



Umweltbericht

Bearbeitung:

Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur, Landschaftsplaner

TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



Gliederung	Seite
1. EINLEITUNG	3
1.1 Anlass und Aufgabe	3
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	3
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	4
2.1 Untersuchungsraum	4
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	4
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	6
3. PLANUNGSVORGABEN	6
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	6
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	8
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	8
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
9. MONITORING	9
10. ZUSAMMENFASSUNG	10

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

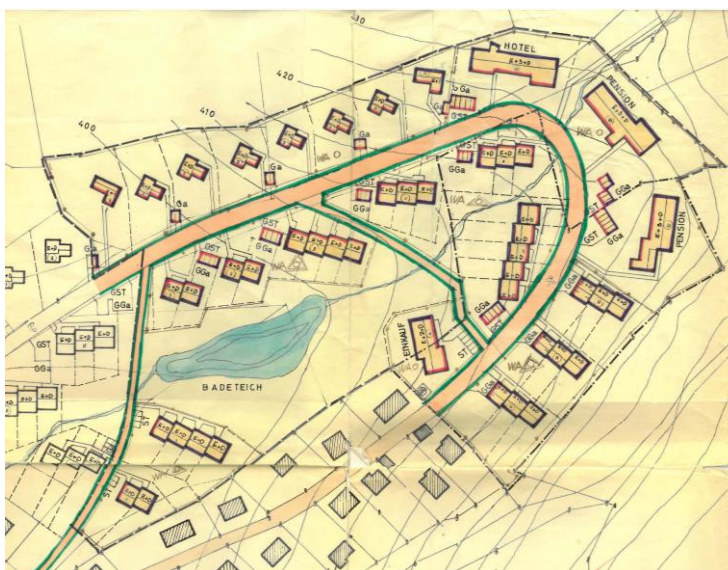
Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern untersucht. Ihr Ergebnis wird im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist, dokumentiert.

Die gesetzliche Grundlage liefert das „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist“ und hierbei insbesondere § 1 „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“, § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ sowie § 2 Abs. 4 mit Angaben zur Umweltprüfung.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Strullendorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 25. November 2019 die Aufhebung des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Weidengraben“ beschlossen. Ausgangspunkt war die Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes seit Bestehen des Bebauungsplans nur ein Grundstück bebaut wurde. Daher wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung vor dem Hintergrund der Reduzierung des Flächenverbrauchs gefolgt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt für den Geltungsbereich ein allg. Wohngebiet, mit Hotel- sowie Pensionsanlagen und Einkaufsmarkt inkl. Verkehrsflächen dar, die durch öffentliche und private Grünflächen abgegrenzt werden und um einen zentral liegenden Badeteich gruppiert sind.



Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplans „Im Weidengraben“ (o.M.)

Ergänzend zu diesem ersten Beschluss hat der Gemeinderat von Strullendorf in seiner Sitzung vom 15.12.2025 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan vom 27.05.1982 zum 19. Mal zu ändern, um die geänderten gemeindlichen Planungsabsichten auch im Flächennutzungsplan darzustellen. Die Änderung soll dabei im Parallelverfahren zur Bebauungsplan-Aufhebung erfolgen. Im Flächennutzungsplan sollen gemäß der o. a. Aufhebung des Bebauungsplanes die Wohnbauflächen entfallen. Die planzeichnerischen Darstellungen werden in den entsprechenden Bereichen im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen geändert.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wäre die Realisierung des Bebauungsplans durch die festgesetzte Bebauung bzw. die Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans, was jedoch beides gegen die geänderten gemeindlichen Planungsabsichten spricht.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit der Bauleitplanung verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltschutzzulassung oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.
Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben

Gem. Anlage 1 Nr. 1 b) BauGB sind die nachfolgenden Fachgesetze und Fachpläne anhand ihrer festgelegten Ziele des Umweltschutzes für die Flächennutzungsplan-Änderung von Bedeutung und dienen somit als Quelle für die Umweltprüfung.

Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bay. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bay. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die gesetzlichen Grundlagen wurden im Rahmen der Umweltprüfung anhand der betroffenen Schutzgütern, vor allem die Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biol. Vielfalt sowie Boden und Wasser, berücksichtigt und sind in die Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Im Weidengraben“ und die parallele FNP-Änderung eingeflossen.

Gutachten

Gutachterliche Einschätzungen lagen für die Bebauungsplan-Aufhebung sowie zugehörige parallele FNP-Änderung nicht vor und wurden von amtlicher Seite nicht gefordert.

Planungsvorgaben

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Im Weidengraben“ und die zugehörige parallele Flächennutzungsplan-Änderung entspricht der aktuellen gemeindlichen Planungsabsicht nach Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Weitere Grundlagen

An weiteren Grundlagen wurden die zugänglichen Umwelt-Fachdaten des Landesamtes für Umwelt (LfU) sowie der Bayerischen Vermessungsverwaltung über den Online-Zugang des BayernAtlas herangezogen. Darunter Angaben zur aktuellen Nutzung, Boden, Wasser, Arten/Biotop, Schutzgebiete etc..

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Für den Aufhebungsbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen. Im Untersuchungsraum findet sich momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wirtschaftswege, Gehölzstrukturen und Waldflächen sowie teils hochwertige Biotopflächen der Bay. Biotopkartierung (Magerrasen, naturnahe Hecken etc.). Bestehende Wohnbebauung schließt südwestlich an den Geltungsbereich an.

Die grünordnerischen Festsetzungen (private und öffentliche Grünflächen, siehe BPlan) wurden überwiegend nicht umgesetzt, da aktuell nur ein Baugrundstück bebaut wurde.

Ebenfalls widerspricht die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans weitestgehend der tatsächlichen Nutzung im Geltungsbereich, da der Flächennutzungsplan vollflächig Wohnbaufläche darstellt.

Als derzeitiger Umweltzustand werden die gem. Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zugrunde gelegt, nicht der tatsächliche (noch teilweise unbebaute) Zustand. Diese entsprechen ebenfalls den aktuellen planzeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Schutzgut	Bestand (gem. rechtswirksamen Bebauungsplan)	Bewertung
Mensch	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit
Boden	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit
Wasser	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit
Klima	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit
Landschaft	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit
Wechselwirkungen	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit
Kultur-/ Sachgüter	keine Kulturgüter bekannt	geringe Bedeutung
Fläche	Großflächiges Wohngebiet	geringe Bedeutung
Erhaltungsziel u . Schutzzweck Natura 2000-Gebiete (FFH u. SPA)	Allg. Wohngebiet (WA) mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich; keine Schutzgebiete vorhanden	geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbereich, wodurch Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren nicht erforderlich sind.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 5,01 ha an allg. Wohnbaufläche mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zentralem Badeteich beansprucht und vom Baurecht befreit, wodurch sparsam mit Grund und Boden verfahren wird.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Strullendorf stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Im Rahmen des parallelen Änderungsverfahrens zur Bebauungsplans-Aufhebung wird die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplans an die überwiegenden aktuellen Nutzungen im Geltungsbereich angepasst, weshalb Flächen der Landwirtschaft sowie Waldflächen zukünftig dargestellt werden.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch Aufhebung des Bebauungsplans wird eine Überbauung des Geltungsbereiches mit Wohnbebauung und Erschließungsstraßen vermieden sowie Gehölzstrukturen zur Frischluftterzeugung und Flächen zur Kaltluftentstehung erhalten.

Gleiches gilt für die parallele Flächennutzungsplan-Änderung.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbereich. Daher sind keine Auswirkungen bzw. positive Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbereich. Daher sind keine Auswirkungen bzw. positive Auswirkungen durch den Erhalt der aktuellen, tatsächlichen Nutzung zu erwarten.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbereich. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbe-
reich. Daher sind keine Auswirkungen bzw. positive Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbe-
reich. Daher sind keine Auswirkungen bzw. positive Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbe-
reich. Daher sind keine Auswirkungen bzw. positive Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbe-
reich. Daher sind keine Auswirkungen bzw. positive Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbe-
reich. Daher sind keine Auswirkungen bzw. positive Auswirkungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbe-
reich. Daher sind keine Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -vermeidung sowie zum Ausgleich erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Wohnbebauung entsprechend dem rechtskräf-
tigen Bebauungsplan bzw. weiterem brachliegen der Bauflächen zu rechnen.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit
frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnah-
men ergriffen werden können.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt keine weitere Bebauung im Geltungsbe-
reich. Daher ist ein Monitoring nicht erforderlich.

10. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Das Vorhaben umfasst die Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Im Weidengraben“ sowie die parallele Flächennutzungsplan-Änderung.

Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Wegfall von Wohnbauland; Erhalt von aktueller, tatsächlicher Nutzung (Flächen der Landwirtschaft, Gehölzstrukturen etc.) und Freifläche zur Naherholung und zum Naturerleben	Positive Auswirkungen
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Wegfall von Wohnbauland und Versiegelung; Erhalt von aktueller, tatsächlicher Nutzung (Flächen der Landwirtschaft, Gehölzstrukturen etc.)	Positive Auswirkungen
Boden	Wegfall von Wohnbauland und Versiegelung; Erhalt von aktuellen Bodenverhältnissen sowie tatsächlicher Nutzung (Flächen der Landwirtschaft, Gehölzstrukturen etc.)	Positive Auswirkungen
Wasser	Wegfall von Wohnbauland und Versiegelung; Erhalt von aktuellen Bodenverhältnissen zur Wasserspeicherung/-pufferung/-filterung und zur Grundwasserbildung	Positive Auswirkungen
Klima	Wegfall von Wohnbauland und Versiegelung; Erhalt von aktueller, tatsächlicher Nutzung (Flächen der Landwirtschaft, Gehölzstrukturen etc.) und Flächen zur Frisch-/Kaltluftentstehung	Positive Auswirkungen
Landschaft	Wegfall von Wohnbauland und Versiegelung; Erhalt von landschaftsprägenden Strukturen	Positive Auswirkungen
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	-
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Zusammenfassende Bewertung

Ausgehend von der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Im Weidengraben" Zeegendorf sowie der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung verbleiben überwiegend positive Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Aufgestellt: Nürnberg, 09.12.2024

Ergänzt: Nürnberg, 15.12.2026

Ergänzt: Nürnberg, 14.07.2026



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH