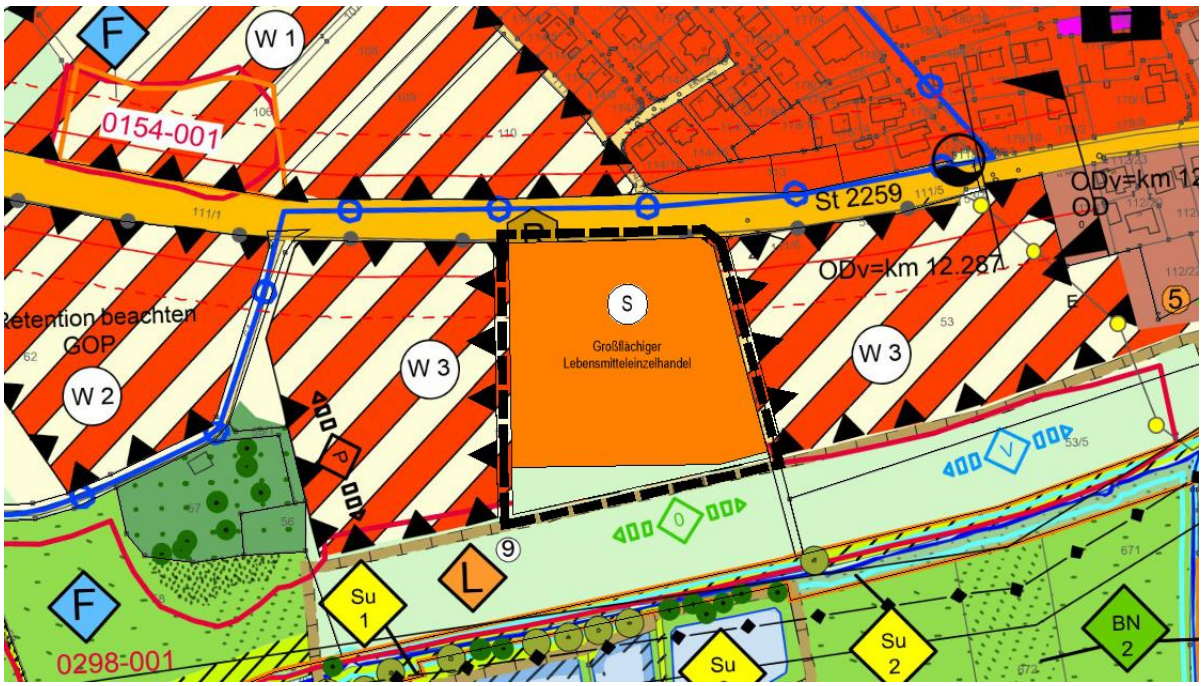
Gemeinde Großenseebach

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Flächennutzungsplan, 2. Änderung

Parallelverfahren zum Bebauungsplan „EDEKA Großenseebach“

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 11.12.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Am Hirtenberg 1
91091 Großenseebach

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung:	Sina Samadi	M.Sc. Raumplanung
	Laurin Bühl	B.Sc. Stadt- und Raumplanung
	Matthias Fleischhauer	Stadtplaner ByAK

Planstand **Vorentwurf vom 11.12.2025**

Nürnberg, 11.12.2025
TB|MARKERT

Großenseebach, _____
Gemeinde Großenseebach

_____
Matthias Fleischhauer

_____
1. Bürgermeister Jürgen Jäkel

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**5**
A.1	**Anlass und Erfordernis**	**5**
A.2	**Ziele und Zwecke**	**5**
A.3	**Verfahren**	**5**
A.4	**Standort-Alternativenprüfung**	**6**
A.5	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**7**
A.5.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
A.5.3	Natur- und Artenschutzrecht	12
A.5.4	Wasserhaushalt	13
A.5.5	Denkmalschutz	13
A.6	**Immissionsschutz**	**14**
A.7	**Änderung des Flächennutzungsplans**	**14**
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.7.2	Nutzungsänderung	14
A.7.3	Flächenbilanz	14
A.7.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
B	**Umweltbericht**	**17**
C	**Rechtsgrundlagen**	**18**
D	**Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**	**19**

Hinweis:

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

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Großenseebach ist ein attraktiver und nachgefragter Wohnstandort im Verdichtungsraum Erlangen. Für den Landkreis Erlangen-Höchstadt (ca. +6 %) wie auch für den angrenzenden Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim und die kreisfreie Universitätsstadt Erlangen wird im Zeitraum der nächsten rund 10 bis 15 Jahre eine moderate Bevölkerungszunahme erwartet (+2,5 bis +7,5 %). Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich auch die Einwohnerzahl der Gemeinde Großenseebach stabil bis leicht wachsend entwickelt und die *Wohnbauflächen in Planung* am westlichen Ortsrand für eine Erweiterung der Siedlungsfläche genutzt werden.

Bereits jetzt ist Großenseebach allerdings im Bereich der Nahversorgung defizitär aufgestellt: Im Ort finden sich nur kleine Einzelgeschäfte, die Teil- bzw. Randsortimente abdecken; die nächsten Vollversorger befinden sich in den Nachbarorten Weisendorf (östlicher Ortsrand, Entfernung ca. 3,5 km) und Heßdorf (Gewerbepark östlich der BAB 3, Entfernung ca. 4,0 km, bislang keine ÖPNV-Anbindung) und sind fußläufig schlecht erreichbar. Die Gemeinde Großenseebach ist deshalb seit Jahren bemüht, einen Lebensmittelversorger im Gemeindegebiet anzusiedeln und so eine wohnortnahe, für Einwohner jeden Alters und/oder ohne eigenes Auto gut erreichbare Einkaufsmöglichkeit zu schaffen.

Mit dem Antrag der EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH, Rottendorf, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens soll nun am westlichen Ortsrand Großenseebachs ein großflächiger EDEKA-Verbrauchermarkt entstehen (ca. 1.150 m² Lebensmittelmarkt, ca. 550 m² Getränkemarkt, zuzüglich Windfang). Für die Realisierung des Vorhabens ist aufgrund des Umfangs die Festsetzung eines Sondergebiets (Bebauungsplan) bzw. die Darstellung einer Sonderbaufläche (Flächennutzungsplan) erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach aus dem Jahr 2019 stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche - Planung* dar, sodass das Vorhaben nicht aus der gegenwärtigen Darstellung entwickelt werden kann und eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „EDEKA Großenseebach“ wird parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist die Neuerrichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarkts südlich der Staatsstraße 2259 westlich der derzeitigen Ortslage Großenseebachs. Zweck der Planung ist die Verbesserung bzw. überhaupt erst Etablierung einer mobilitäts- und altersunabhängig gut erreichbaren Nahversorgung für die Einwohner der Gemeinde Großenseebach sowie die Verringerung von Wegen, insbesondere Kraftfahrzeugfahrten, zur Reduzierung ökologisch nachteiliger Auswirkungen.

A.3 Verfahren

Die 2. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Großenseebach“. Dieser wird im Regelverfahren gem. § 30 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Beide Bauleitpläne durchlaufen somit die gleichen Verfahrensschritte (insbesondere Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

A.4 Standort-Alternativenprüfung

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

Die erstgenannte Fläche am Hannberger Weg ist Bestandteil eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Flächennutzungsplanänderung für das „Gewerbegebiet Nordost III“ und soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Planung befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium. Das Gelände ist daher für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts nicht geeignet.

Die Fläche rund um die Bergstraße wurde seit Aufstellung des Flächennutzungsplans bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut. Die verbleibende Restfläche ist allein in ihrer Größe nicht ausreichend für die Platzbedarfe eines großflächigen Lebensmittelmarkts; zudem wurde östlich der Bergstraße bereits eine Stichstraße als Wohnerschließungsstraße angelegt, die quer in ein mögliches Supermarktgrundstück hineinragt und entsprechend entweder dessen Nutzung erschweren würde oder finanziell widersinnig zurückgebaut werden müsste.

Der westliche Ortsrand stellt die mit Abstand größte Entwicklungsmöglichkeit dar (Umfang im FNP ca. 12 ha). Für die Fläche nördlich der Staatsstraße, westlich angrenzend an das Bestandsgebiet rund um den Elsterweg, ist mittelfristig eine Erweiterung der Wohnbebauung vorgesehen, sodass als möglicher Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt insbesondere der Streifen südlich der Staatsstraße in Betracht kommt. Im Sinne des landesplanerischen Anbindegebots (vgl. Kap. 3.3 LEP 2023[1]) ist die Fläche von Osten nach Westen zu entwickeln, sodass möglichst auf mindestens einer Seite ein Andocken an den Siedlungsbestand gegeben ist. Im vorliegenden Fall wurde dies von der Gemeinde Großenseebach und der Vorhabenträgerin angestrebt, das betreffende Grundstück (Flst.-Nr. 53, Gmkg. Großenseebach) befindet sich jedoch in Privateigentum und konnte nicht erworben werden.

Deshalb ist nun das nächstgelegene Grundstück, auf das die Vorhabenträgerin Zugriff erlangen konnte, für die Ansiedlung des Markts vorgesehen. Es handelt sich um eine Teilfläche der Flst.-Nr. 55 der Gmkg. Großenseebach, die rund 100 m westlich der Bushaltestelle „Am Vogelherd“, die in der städtebaulichen Wirkung derzeit den Ortseingang markiert, direkt außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Der geplante EDEKA-Markt stellt somit zunächst eine auf vier Seiten von Landwirtschaftsflächen umgebene Inselbebauung dar; mit der seitens der Gemeinde Großenseebach beabsichtigten Wohnbauentwicklung nördlich der Staatsstraße wird allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit in mittelfristiger Zukunft der gesamte Ort ein Stück in westliche Richtung wachsen und so ein Siedlungsanschluss sowie ein geschlossener Ortsrand durch gegenüberliegende Bebauung geschaffen. Der Standort ist insgesamt als gut geeignet und nach Vorabstimmung mit der Regierung von Mittelfranken Mitte Oktober 2025 auch als noch angebunden zu bewerten.

[1] Landesentwicklungsprogramm Bayern - Stand 2023: Kapitel 3.3, Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot. Verfügbar: <*https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/*>

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP sind:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

1.1.3 Ressourcenschonen

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (Grundsatz).

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

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

2 Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (Grundsatz).

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen (Ziel).

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

- Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde (Ziel).

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Grundsatz).
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]

5 Wirtschaft

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
  - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. […]

5.3.2 Lage in der Gemeinde

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. […]

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
  - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

  der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

A.5.1.2 Regionalplan „Region Nürnberg“ (7)

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

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

2 Raumstruktur

2.2 Zentrale Orte

2.2.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte der Grundversorgung

2.2.2.1 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte der Grundversorgung

In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird (Grundsatz).

2.3 Gebietskategorien (Stand 01.10.2000)

2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung

Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen:

In den übrigen zentralen Orten und Gemeinden soll der Ausbau der wirtschaftlichen Vielfalt und Eigenständigkeit in enger Koordination mit der weiteren Wohnsiedlungstätigkeit erfolgen.

5 Wirtschaft

5.3 Handel

5.3.1 Einzelhandel

5.3.1.4 Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen Flächen in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

A.5.1.3 Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie den obigen Kapiteln zu entnehmen ist, sind raumbedeutsame Planungen und insbesondere auch größere Wirtschaftstätigkeiten auf die Zentralen Orte der jeweiligen Planungsebene zu konzentrieren. Weiterhin gelten aus ökologischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen das Gebot der Innen- vor Außenentwicklung und das Anbindegebot.

Gleichzeitig stellen die Landes- und Regionalplanung auf die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen sowie die sich verändernden Bedarfe aufgrund der erwarteten demografischen Veränderungen ab. Im Kapitel 5.3.1 des LEPs wird – dieser Punkt ist für die vorliegende Planung zentral – explizit die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in jeglicher Gemeinde zugestanden, sofern das betreffende Vorhaben eine Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreitet, ganz überwiegend der Nahversorgung dient und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden soll.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das der vorliegenden Änderung zugrundeliegende Vorhaben aufgrund der Verbesserung der Nahversorgung und damit der Lebens- und Standortqualität in Großenseebach die Anforderungen der übergeordneten Planungen erfüllt. In einem frühzeitigen Abstimmungstermin mit der Regierung von Mittelfranken im Oktober 2025 wurde zudem bereits in Aussicht gestellt, dass auch das Erfordernis eines städtebaulichen integrierten Standorts als erfüllt angesehen werden könne.

A.5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

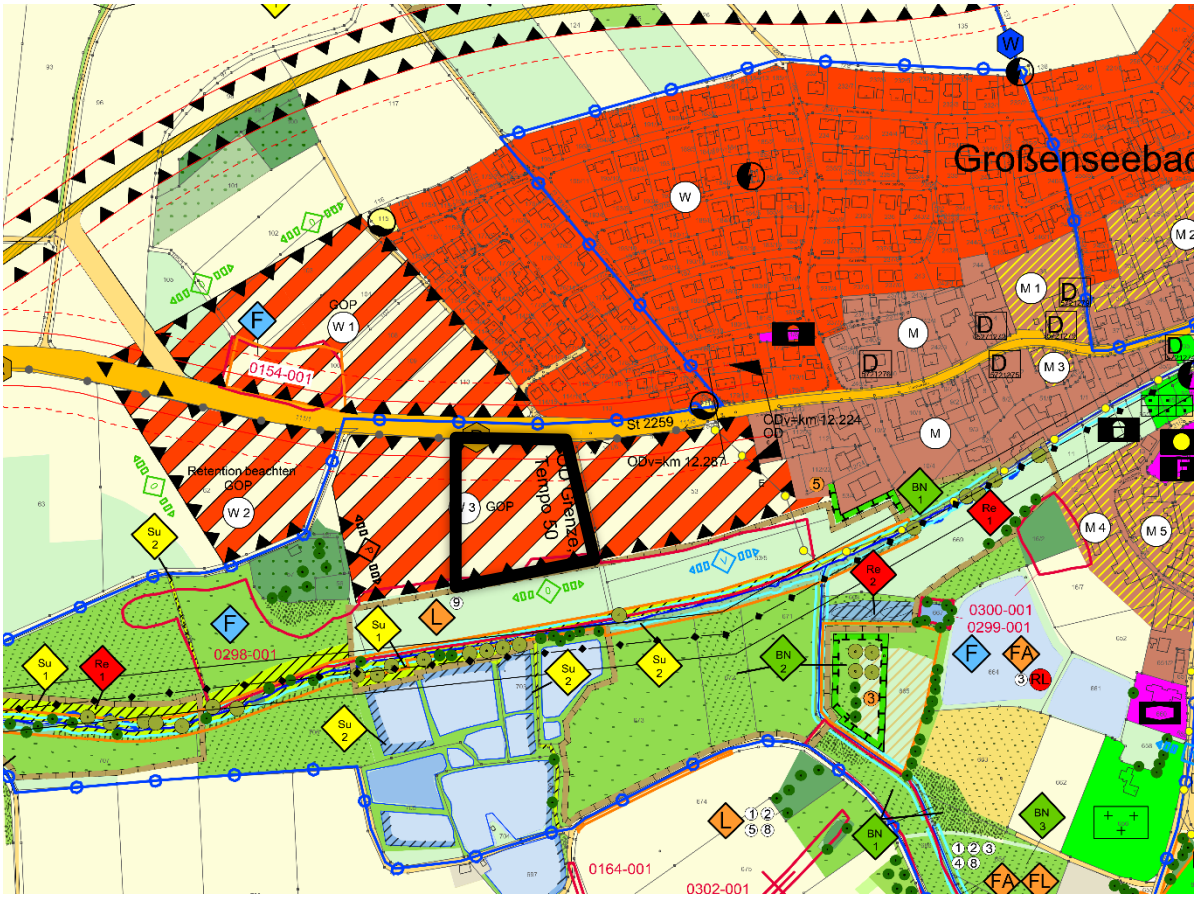


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach; Änderungsbereich näherungsweise in schwarz umrandet (maßstabslose Darstellung)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach, wirksam seit dem **10.07.2019**, stellt das Plangebiet vollständig als *Wohnbaufläche in Planung* dar. Eine bauliche Nutzung ist damit vorbereitet – allerdings für eine Art der baulichen Nutzung, aus der das beabsichtigte Vorhaben nicht entwickelt werden kann, da ein großflächiger Verbrauchermarkt i.d.R. einer Sonderbaufläche bedarf. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mit dem vorliegenden Verfahren geändert.

Das Gebiet ist gegenwärtig planungsrechtlicher Außenbereich, da es keinen Siedlungsanschluss i.S.d. § 34 BauGB besitzt und noch keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) stattgefunden hat.

A.5.3 Natur- und Artenschutzrecht

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

Das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop Nr. 6331-0298(-001) „Nasswiesen mit Anteilen von artenreichem Feuchtgrünland westlich von Großenseebach“ verläuft in West-Ost-Richtung entlang der Seebach und reicht von Süden über die gesamte Breite des Geltungsbereichs der 2. Flächennutzungsplanänderung ca. 3 bis 10 m in diesen hinein.

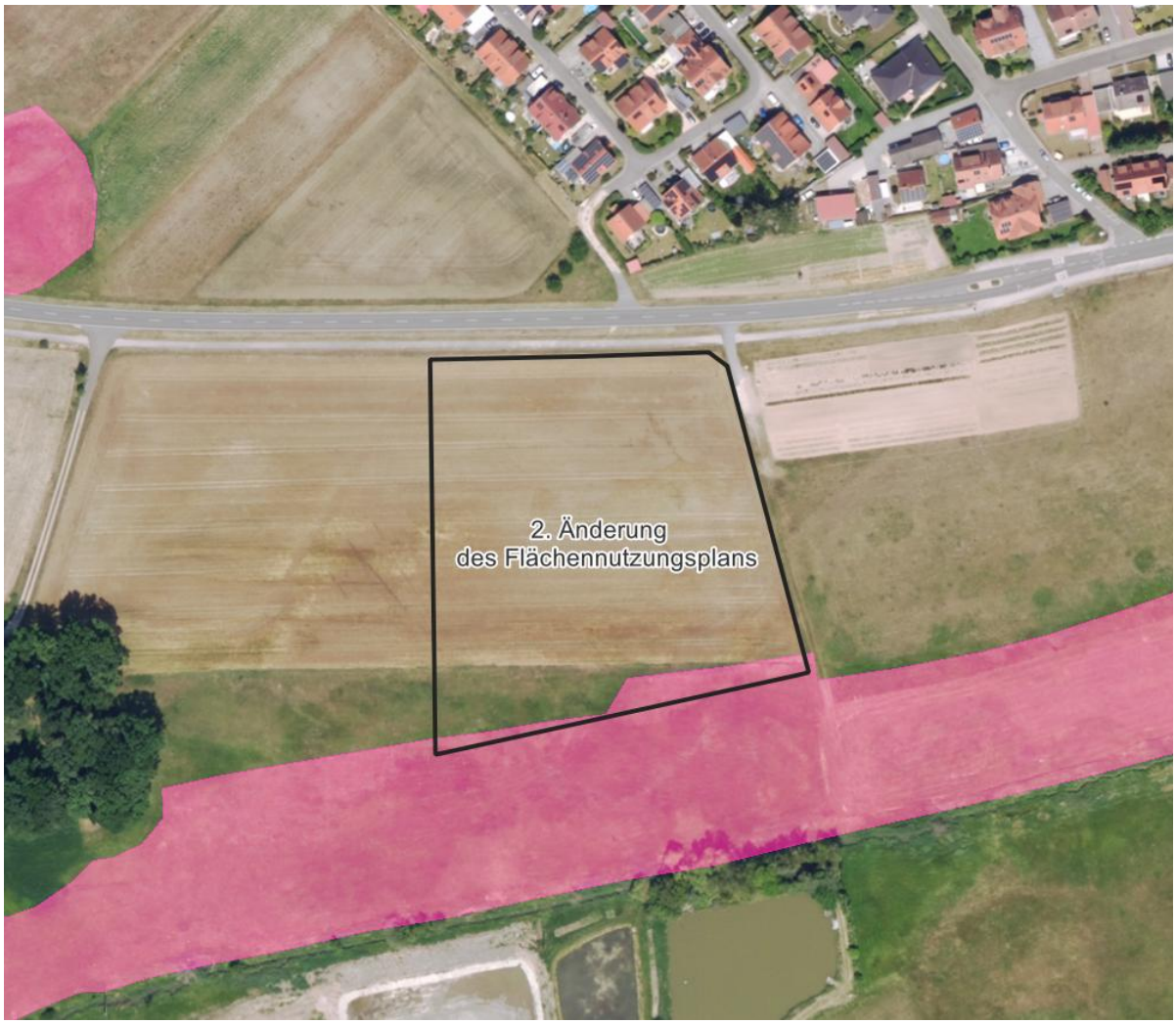


Abbildung 2: Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf Luftbild mit Flachlandbiotop-Kartierung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der betroffene Bereich wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Baufläche zurückgenommen und als Landwirtschaftsfläche mit Zweckbestimmung Grünland dargestellt. Somit ergibt sich die durch die Planung keine Veränderung gegenüber dem tatsächlichen Status quo der Fläche und damit auch keine Beeinträchtigung.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.

A.5.5 Denkmalschutz

Denkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Rund 650 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das ehemalige Wasserschloss Neuenbürg im Ortsteil Neuenbürg des Marktes Weisendorf, das mitsamt seinem Schlosspark als Baudenkmal erfasst ist. Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist nicht gegeben, da es durch die gesamte nördliche Siedlungslage von Großenseebach vom Geltungsbereich und damit dem geplanten Verbrauchermarkt getrennt ist.

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

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

A.6 Immissionsschutz

Der vorgesehene Verbrauchermarkt als Sonderbaufläche stellt keine schutzwürdige Nutzung dar. Ein Immissionsschutz an den neu errichteten Anlagen selbst ist daher nicht erforderlich.

Für die umgebenden Nutzungen hingegen sind Notwendigkeit und ggf. Umfang von Immissionsschutzmaßnahmen, insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen am Verbrauchermarkt, auf Ebene des Bebauungsplans zwingend zu prüfen, da das Vorhaben die Situation vor Ort maßgeblich verändert: Üblicherweise erfolgt in den frühen Morgenstunden eine Anlieferung mit Großfahrzeugen, während der Öffnungszeiten stellt das Plangebiet aufgrund der entstehenden Kundenverkehrsströme eine Schallquelle (in erster Linie Verkehrslärm) und Lichtquelle dar und darüber hinaus verursachen ggf. technische Anlagen am Gebäude, etwa Klima-, Lüftungs- oder Elektrikanlagen, dauerhaft Geräusche.

Für die zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich keine besonderen Anforderungen.

A.7 Änderung des Flächennutzungsplans

A.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großenseebach umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 55 der Gemarkung Großenseebach. Im Norden grenzt er direkt an das Flurstück der Staatsstraße St 2259, Flst.-Nr. 111/1 der Gemarkung Großenseebach, das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Großenseebach“ – anders als in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung – aufgrund der vsl. notwendigen Umbaumaßnahmen an der Straße teilweise in den Geltungsbereich einbezogen ist.

A.7.2 Nutzungsänderung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Umwandlung von *Wohnbauflächen in Planung* in eine **Sonderbaufläche** (nördlicher Teil des Geltungsbereichs, geplanter EDEKA-Standort) sowie **Landwirtschaftsfläche mit Zweckbestimmung Grünland** (südlicher Randbereich, enthält u.a. die gesetzlich geschützten Biotopflächen der Nasswiesen an der Seebach).

A.7.3 Flächenbilanz

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

Flächennutzung	Darstellung wirksamer FNP	Darstellung nach 2. Änderung
Wohnbauflächen – Planung	13.983 m²	-,- m²
Sonderbaufläche – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	-,- m²	12.594 m²
Flächen für die Landwirtschaft – Grünland	-,- m²	1.389 m²
Fläche gesamt	**13.983 m²**	

A.7.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Verkehr + Verkehrslärm

Die beabsichtigte Nutzung wird im Falle der Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung zunächst während der Bauphase verstärkten Verkehr, insbesondere Schwerverkehr, auf der Staatsstraße 2259 sowie den Zubringer- und Verbindungsstraßen verursachen. Dieser ist mit Lärm- und Lichtemissionen für die Anwohner der umliegenden Ortschaften verbunden. Während der Bauphase dürfte es sich bei den hinzukommenden Verkehrsströmen in erster Linie um Transportfahrten handeln.

Im Betrieb sind durch die Anlieferungsfahrten für Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie die Bäckerei gegenüber dem Status quo insbesondere in den frühen Morgenstunden hinzukommende Kraftfahrzeugbewegungen in moderatem Umfang zu erwarten; während der Öffnungszeiten (nur Tagzeitraum, Bäckerei auch Sonn- und Feiertage) ist mit regem An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, wobei davon auszugehen ist, dass der Großteil der Pkw-Kundschaft bereits zuvor die Staatsstraße passiert hat und nach Errichtung des Markts nur einen Zwischenstopp einlegt, sodass die zusätzlichen Kfz-Wege gering bleiben dürften. Gleichzeitig ist in gewissem Umfang auch ein Rückgang des Pkw-Verkehrs auf der Staatsstraße bzw. durch Großenseebach zu erwarten, da Einkäufe des täglichen Bedarfs aufgrund der zukünftig besseren Erreichbarkeit der nächstgelegenen Nahversorgung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV erledigt werden können.

Immissionen

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

Die Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung auf der Fläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung führt durch Fahrzeugbewegungen sowie ggf. technische Anlagen am Gebäude zu erhöhten Schall- und Lichtimmissionen an der nahegelegenen Wohnbebauung (insbesondere Wohngebiet rund um den Elsterweg). Diese sind im Bebauungsplanverfahren über geeignete Festsetzungen auf ein verträgliches bzw. unbedenkliches Maß einzuschränken.

Dasselbe gilt in abgewandelter Form auch für die Gestaltung des Baukörpers, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu steuern und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Boden

Durch die Umnutzung der überplanten Flächen kommt es zu großflächigen Eingriffen in intensiv genutzte Ackerböden. In den Bereichen, die durch Bebauung oder Verkehrsflächen vollständig oder teilweise versiegelt werden, gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren. Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsempfindlich und besitzen eine mittlere Wertigkeit, sind jedoch durch landwirtschaftliches Gerät sowie Stoffeinträge aus Landwirtschaft und Verkehr auf der Staatsstraße vorbelastet, sodass insgesamt von mittleren Auswirkungen auszugehen ist.

Umwelt + Wasserhaushalt

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

B Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird daher ausschließlich auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Großenseebach“ verwiesen, der als Bestandteil von dessen Begründung zeitgleich im Verfahren und damit zugänglich/einsehbar ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenseebach; Änderungsbereich näherungsweise in schwarz umrandet (maßstabslose Darstellung) 11

Abbildung 2: Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf Luftbild mit Flachlandbiotop-Kartierung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung und Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025) 12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereichs (Abweichungen zu 100 % rundungsbedingt möglich) 14