

STADT ABENBERG

20. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

„GEWERBEGEBIET KARLLOHE“



BEGRÜNDUNG

STAND 28.11.2022



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	4
2. Grundlagen der Planung	4
3. Umweltbericht	5
4. Geprüfte Alternativen	9
5. Flächeninanspruchnahme und Bedarfsnachweis	9
6. Zusammenfassung.....	10
7. Aufstellungsvermerk.....	10

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf, Stand 28.03.2022 sind blau dargestellt.

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg wird lt. Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 20.01.2020 und ergänzend vom 26.10.2021 in Teilbereichen geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karllöhe“ abzugleichen. Die Änderung erfolgt auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurnummern:

- eine Teilfläche der Flur-Nr. 678, Gemarkung Beerbach (östlicher Abschnitt)
- Teilflächen der Flur-Nrn. 685, 688, 55, 678/2, 678 sowie die Flur-Nrn. 684, 684/1, alle der Gemarkung Beerbach (südwestlicher Abschnitt)

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Weiterentwicklung der Firma Gilch GmbH am Standort Beerbach.

Die zusammen ca. 0,732 ha großen Änderungsbereiche umfassen Bereiche, die bisher als Grünfläche sowie als Nadelwald dargestellt waren. Sie werden in Grünfläche mit Nutzung als Regenrückhaltebecken (östlicher Abschnitt) und Gewerbefläche mit Zufahrt und Eingrünung Richtung Westen (südwestlicher Abschnitt) dargestellt.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

RAUMORDNUNG / STÄDTEBAU

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Abenberg mit dem Ortsteil Beerbach gehört zur Region Nürnberg (7) und liegt in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Stadt Abenberg ist als Kleinzentrum ausgewiesen (Karte 1 – Raumstruktur).

Die Nutzung ist gemäß der Begründungskarte 1 (ökologisch-funktionelle Raumgliederung) in die Kategorie „Intensive Landnutzung“ eingeordnet. Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit 113 "Mittelfränkisches Becken" mit der Untereinheit 113.3 "Südliche Mittelfränkische Platten" zuzuordnen.

Als Ziel im Regionalplan wird zum Thema gewerbliches Siedlungswesen folgendes aufgeführt: *„Größere gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehen, sollen grundsätzlich in den zentralen Orten und anderen dafür geeigneten Standorten an Entwicklungsachsen oder aufgrund entsprechender regionalplanerischer Funktionszuweisung gesichert werden. Insbesondere soll dabei auf eine günstige Infrastrukturausstattung hingewirkt werden.“*

ERSCHLIEßUNG

Das Gewerbegebiet wird über die RH 9 (Beerbachstraße) und die bestehende Einfahrt erschlossen. Da die Gewerbefläche ausschließlich von der Firma Gilch GmbH genutzt wird, ist eine öffentliche Erschließung innerhalb des Gewerbegebietes nicht erforderlich.

3. UMWELTBERICHT

EINLEITUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karllöhe“ der gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung erstellt wird, enthält einen ausführlichen Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung nach den Anforderungen des § 2a BauGB sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Der Bereich der 20. Flächennutzungsplanänderung umfasst rund 0,732 ha und enthält damit nur zwei Teilbereiche des Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes Beerbach Nr. 3, da alle anderen Bereiche bereits als Gewerbefläche im FNP dargestellt sind.

BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Durch die vorhandenen Gewerbeflächen der Firma Gilch GmbH bestehen bereits gewisse Vorbelastungen durch Immissionen.

Die nächsten Wohnhäuser von Beerbach befinden sich ca. 93 m entfernt südlich des Änderungsbereiches. In diese Richtung wirkt der bestehende ca. 4 m hohe und bewachsene Wall als Sicht- und Lärmschutz.

Im Süden verläuft die Kreisstraße RH 9. Bis jetzt sorgt im westlichen Bereich der Wald als räumliche Trennung zwischen Kreisstraße und Gewerbegebiet sowie für eine wirksame Eingrünung.

ARTEN UND LEBENSRAUME

Von den im FNP dargestellten Waldflächen entlang der RH 9 existiert nur noch die westliche Teilfläche. Hier befindet sich ein Kiefernwald mit Eichenjungwuchs und stellenweise flächendeckendem Vorkommen der Späten Traubenkirsche. Im östlichen Abschnitt wurde ein eingezäunter Intensivrasen angelegt. Einzelne Strauchpflanzungen befinden sich in einem sehr schlechten Zustand.

Auf der östlichen Änderungsfläche befindet sich ein intensiv genutztes Grünland.

[Aussagen zur Fauna sind der saP des Büros ÖkoloG zu entnehmen.](#) Der Standort kann durch die gewerbliche Nutzung bereits als vorbelastet gelten und ist für störungsempfindliche Arten daher ungeeignet. Aufgrund der Lage zwischen sichtverschattenden Waldbeständen ist eine Nutzung der Grünflächen für Bodenbrüter wie die Feldlerche ebenfalls ausgeschlossen. Die Waldfläche eignet sich für waldbewohnende Vogelarten [sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse. Höhlen- und Biotopbäume sowie Horststandorte sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.](#)

[Bei den Begehungen im Rahmen der saP wurden im direkten Eingriffsgebiet keine Reptilien gefunden. Amphibien konnten nicht festgestellt werden.](#)

Das nächste Schutzgebiet liegt westlich und südlich in einer Entfernung von mind. 900 m. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371). Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Innerhalb der Flächennutzungsplanänderung und angrenzend befinden sich keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung.

GEOLOGIE UND BODEN

Der Änderungsbereich gehört dem fränkischen Keuper-Lias-Land an und liegt im Trias, genauer gesagt im Mittleren Keuper. Es ist Coburger Sandstein vorzufinden.

Der Coburger Sandstein charakterisiert sich durch weißgraue Sandsteine und Wechsellagen von Letten und Sandstein. Bodentypologisch handelt es sich vordergründig um Braunerden, die vielfach podsoliert sind.

Die östliche Teilfläche wird im südlichen Bereich als lehmige Sande mit einer Grünlandzahl von 20 eingestuft. Im nördlichen Bereich zum bestehenden Graben hin befinden sich gem. Bodenschätzungskarte Moorböden.

WASSER

Im Änderungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die östliche Erweiterungsfläche wird nördlich durch einen wasserführenden Graben begrenzt. In ca. 560 m Entfernung Richtung Norden verläuft der Fischbach (Gewässer III. Ordnung) mit mehreren Weihern, der westlich in die Fränkische Rezat (Gewässer II. Ordnung) mündet.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.

Östlich des Änderungsbereiches ist gem. BVV ein "wassersensibler Bereich" dargestellt. Das heißt, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt werden, bei denen Überschwemmungen und hoch anstehendes Grundwasser vorkommen können, was ebenfalls durch das Vorhandensein von Moorböden verdeutlicht wird.

Die Neubildung und Kontaminationsgefahr von Grundwasser sind abhängig von Geologie und Relief. Im Coburger Sandstein liegt aufgrund der Durchlässigkeit der Sandsteine grundsätzlich eine eher hohe Empfindlichkeit vor. Die Grundwasserneubildung ist in diesem Bereich dementsprechend hoch.

Der Coburger Sandstein dient mehrfach als Wasserspeicher für örtliche Wasserversorgungen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt direkt südlich der Kreisstraße RH 9 und grenzt damit fast an den Änderungsbereich an.

LUFT / LOKALKLIMA

Das Planungsgebiet gehört dem Klimabereich Mittelfranken an, der durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet ist.

Vorherrschende Hauptwindrichtung ist im Juni NW bis SW und im Dezember dreht der Wind auf SW bis SO.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 bis 8,5°C. Die Niederschlagsmenge beträgt hier zwischen 600 und 650 mm (Jahresmittel), das bedeutet mäßig feucht im Übergang zu trockenen Verhältnissen.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Wassermungenau und Beerbach, östlich des großen Gewerbegebietes der Firma Henglein. Das Gewerbegebiet der Firma Gilch ist derzeit

durch ein Waldstück vom Gewerbegebiet der Firma Henglein getrennt, welches auch die Gewerbeflächen von der RH 9 aus eingrünt. Der vorhandene Wald, der größtenteils zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Wassermungenau" (22. FNP-Änderung) gehört, wird bis auf einen 10 m breiten Streifen entlang der Kreisstraße zu Gewerbefläche umgewandelt.

Richtung Norden ist der Änderungsbereich durch den Dürrenmungenauer Holz eingefasst. Südlich der Kreisstraße befinden sich ebenfalls Waldflächen. Richtung Beerbach sorgt der vorhandene bewachsene Wall für einen wirkungsvollen Sichtschutz, so dass visuelle Auswirkungen auf den Ortsteil Beerbach derzeit minimal sein dürften.

Parallel zur RH 9 ist eine Baumreihe geplant, um das Gewerbegebiet einzugrünen.

Insgesamt kann der Landschaftsausschnitt als deutlich vorbelastet und nicht geeignet für die naturbezogene Erholungsnutzung eingestuft werden. Nördlich in über 500 m Entfernung befindet sich der Fischbach mit einigen Biotopen und Weihern, die das Landschaftsbild in diesem Bereich deutlich aufwerten.

KULTUR UND SACHGÜTER

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und im näheren Umkreis nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z.B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im südlichen Abschnitt der Flächennutzungsplanänderung befindet sich auf dem eingezäunten Betriebsgelände ein Flurdenkmal.

AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Die erweiterte Nutzung als Gewerbefläche der Firma Gilch GmbH kann zu zusätzlichen Emissionen führen. Da die Gewerbefläche nicht näher an den nächstgelegenen Immissionsort (Wohnhäuser bei Beerbach) heranrückt, sind die Auswirkungen jedoch zu vernachlässigen.

Die östliche Erweiterungsfläche, die nicht durch den vorhandenen Wall geschützt ist, wird ausschließlich als Regenrückhaltebecken genutzt.

LEBENSÄUMLICHKEITEN

Durch die 20. Flächennutzungsplanänderung wird eine Waldfläche in Gewerbefläche umgewandelt, die somit als Vegetationsstandort nicht mehr zur Verfügung steht. Hierdurch kommt es rein rechnerisch zu einem Verlust von 4.379 m² Kiefernforst, von dem tatsächlich bereits rund 1.830 m² nicht mehr existieren, jedoch entsprechend auszugleichen sind.

Durch die Nutzung des östlichen Intensivgrünlandes als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Extensivwiese kommt es zu einer Verbesserung im Vergleich zum Ausgangszustand.

Erheblich negative Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Fauna werden aufgrund der Vorbelastung nicht gesehen, soweit die Vermeidungsmaßnahmen gem. saP

umgesetzt werden. Durch die Rodung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit kann eine Beeinträchtigung von waldbewohnenden sowie bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

GEOLOGIE UND BODEN

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich in Teilbereichen der Änderungsfläche gem. Bodenschätzungskarte um Moorböden handelt.

Durch die Versiegelung und Überformung der Gewerbefläche sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden.

WASSER

Es werden zusätzlich Flächen versiegelt. Hier fließt das Niederschlagswasser zukünftig rascher ab und verstärkt die Abflussspitzen. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Regenrückhaltes in der Landschaft, der Versickerung und Grundwasserneubildung. Durch geeignete Versickerungseinrichtungen kann zumindest das unverschmutzte Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden.

So ist geplant, dass Niederschlagswasser, das von Dachflächen und versiegelten Hofflächen anfällt, in einem Regenrückhaltebecken auf der östlichen Erweiterungsfläche zu sammeln.

Mit der Erweiterung der Gewerbefläche vergrößert sich die abflusswirksame Fläche. Die genaue Größe und Ausgestaltung des Beckens kann jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, wenn die Planung der Gebäude und Nebenflächen vollzogen wird.

Das Gewerbegebiet befindet sich zwar außerhalb des Wasserschutzgebietes, aber innerhalb dessen Einzugsgebiets, weshalb ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zulegen ist.

LUFT / LOKALKLIMA

Die versiegelten Flächen und Dachflächen sowie die Wärmeabstrahlung der Gebäude führen kleinklimatisch zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes und zu einer verminderten Kaltluftbildung. Durch die Rodung des Waldbestandes kommt es zu einem lokalen Verlust der Frischluftproduktion.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden, da die Umnutzung der Waldfläche an der Kreisstraße zu Gewerbefläche deutliche Auswirkungen mit sich bringt. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die westlich angrenzenden Waldflächen, welche zum Betriebsgelände der Firma Henglein gehören, ebenfalls zu Gewerbeflächen umgewandelt werden (vgl. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Wassermungenau" bzw. 22. FNP-Änderung). Somit ergibt sich für den Betrachter ein einziges großflächiges Gewerbegebiet. Getrennt werden die Gebiete durch eine je 5 m – also zusammen 10 m – breite Baum-/Strauchhecke. Zur Kreisstraße hin wird das Gewerbegebiet der Firma Gilch durch die Pflanzung von Hochstämmen begleitend zu den Stellplätzen eingegrünt.

Da die unmittelbare Umgebung sich nicht für die naturbezogene Erholungsnutzung eignet, wird hier mit keinen nachteiligen Auswirkungen gerechnet.

KULTUR UND SACHGÜTER

Kulturgüter werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht unmittelbar beeinträchtigt. Das vorhandene und bislang in einem eingezäunten Bereich befindliche Flurdenkmal bleibt erhalten.

4. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Die Erweiterung der Firma Gilch GmbH an anderer Stelle im Stadtgebiet von Abenberg durchzuführen wäre aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Bei einer Erweiterung vor Ort konzentrieren sich mögliche Beeinträchtigungen durch das Gewerbe auf ein Gebiet, was insgesamt zur Eingriffsminimierung beiträgt. Eine Erweiterung Richtung Süden zum Ortsteil Beerbach wurde ausgeschlossen. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet der Firma Henglein an. Somit stehen nur begrenzte Möglichkeiten für eine räumliche Ausdehnung zur Verfügung.

Sinnvolle Alternativen stehen daher nicht zur Verfügung.

5. FLÄCHENINANSPRUCHNAHME UND BEDARFSNACHWEIS

Von der Erweiterung betroffen sind 2.106 m², auf denen das Regenrückhaltebecken errichtet wird sowie 5.214 m², die von Waldfläche in Gewerbefläche umgewandelt wird.

Die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens östlich angrenzend an die vorhandene Gewerbefläche stellt nur einen minimalen Eingriff in Grund und Boden dar, da auf dem Großteil der Fläche weiterhin eine Grünlandnutzung stattfindet, diese jedoch zum Vorteil für Natur und Landschaft extensiviert wird.

Der Verlust der schmalen im FNP dargestellten Waldflächen entlang der Kreisstraße stellt zwar einen erheblichen Eingriff dar, ist jedoch nicht vermeidbar, da die Fa. Gilch die Anzahl der vorhandenen Stellplätze deutlich erweitern muss. Eine Anordnung der Stellplätze an anderer Stelle wäre mit deutlich mehr Nachteilen verbunden: Auf der Flur-Nr. 690/1, Gemarkung Beerbach wäre eine Durchfahrt über das Gewerbe notwendig, was aus logistischen Gründen auszuschließen ist. Eine Anordnung auf der Flur-Nr. 690, Gemarkung Beerbach würde eine Durchfahrt auf dem Flurweg 688 mit sich ziehen, was ebenfalls vermieden werden sollte. Stellplätze auf der Flur-Nr. 679, Gemarkung Beerbach würden eine Verlagerung vor den Wall und in Richtung Beerbach mit sich bringen und sind somit keine Alternative.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen beschränkt sich somit auf den notwendigen Umfang und entspricht damit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Erweiterungsfläche im Nordosten mit 6.494 m² ist im FNP bereits als Gewerbefläche dargestellt. Diese Gewerbegebietsdarstellung sollte der Fa. Gilch GmbH langfristige Erweiterungsmöglichkeiten offen halten, die nun genutzt werden sollen.

Eine Rücknahme der dargestellten Gewerbefläche auf der Flur-Nr. 690, Gemarkung Beerbach wird nicht vorgenommen. Die Stadt Abenberg möchte an dieser Stelle eine Entwicklung von Gewerbeflächen nicht ausschließen, da die Lage angrenzend an zwei vorhandene Gewerbeflächen, begrenzt von Waldflächen im Osten sowie mit ausreichendem Abstand zur Fischbachaue optimal erscheint.

Eine Bereithaltung von zukünftigen Gewerbeflächen im Gebiet der Stadt Abenberg erscheint im Hinblick auf die in den letzten Jahrzehnten steigende Bevölkerungszahl sowie der wirtschaftlichen Entwicklung mit konstant steigenden sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten berechtigt. Es ist daher sinnvoll bereits erschlossene und vorbelastete Standorte weiterzuentwickeln, anstatt an anderer Stelle neue Gewerbeflächen auszuweisen.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Abenberg sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Beerbach Nr. 3 "Gewerbegebiet Karllöhe" geschaffen werden. Die ca. 0,732 ha großen Änderungsbereiche umfassen Bereiche, die bisher als Grünfläche sowie als Nadelwald dargestellt waren. Sie werden als Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und als Gewerbefläche mit einer Eingrünung Richtung Westen dargestellt. Insgesamt vergrößert sich damit die bereits vorhandene Gewerbefläche der Firma Gilch GmbH.

Die Umweltauswirkungen auf dem gewählten Standort, der im Ortsteils Beerbach liegt und von der angrenzenden Kreisstraße RH 9 erschlossen wird, sind vergleichsweise gering. Von erheblichen Auswirkungen ist vor allem das Schutzgut Landschaftsbild betroffen. Durch die Rodung des Waldbestandes und eine zusätzliche Versiegelung sind auch Schutzgüter wie Flora, Fauna, Boden und Wasser betroffen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

7. AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den
 Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)
 Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Stadt Abenberg

Abenberg, den
 Frau Susanne König 1. Bürgermeisterin

geändert: