

# STADT ABENBERG

## 11. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### „AM UNTERN BEERBACHER WEG“



## BEGRÜNDUNG

STAND 20.07.2017



### LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



**Inhalt**

1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Auswirkungen der Planung .....	5
3. Umweltbericht .....	5
4. Geprüfte Alternativen .....	10
5. Zusammenfassung.....	10
6. Aufstellungsvermerk.....	11

*Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 12.09.2016 sind blau kursiv dargestellt!*

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg, zuletzt geändert 2013, wird lt. Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 10.08.2015 / 26.09.2016 in Teilbereichen geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 12 Wassermungenau „Am Untern Beerbacher Weg“ gemäß Aufstellungsbeschluss vom 10.08.2015 / 26.09.2016 abzugleichen. Die Änderung erfolgt auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurnummern:

- Flurnummern: 451/1 (Tfl.), 452/1, 454 (Tfl.), 454/3, 464 (Tfl.), 465 (Tfl.), 465/4 der Gemarkung Wassermungenau

Das Mischgebiet dient der Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Hans Henglein & Sohn GmbH, Wassermungenau Richtung Westen mit einer KFZ-Halle, einem Bürogebäude und mehreren Wohngebäuden für Angestellte.

Der ca. 1,5 ha große Änderungsbereich umfasst Bereiche, die bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Randlich befinden sich auch als Grünfläche oder Fläche mit Gehölzbeständen dargestellte Bereiche. Der Geltungsbereich wird in eine Mischgebietsfläche (ca. 1,30 ha) mit entsprechender Eingrünung (ca. 0,20 ha) umgewandelt.

## **2. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **STÄDTEBAU**

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wassermungenau gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7) und liegt in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen (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.

Aussagen zur Entwicklung von Mischgebieten werden im Regionalplan nicht getroffen. Zum Thema gewerbliches Siedlungswesen wird 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 östlich des Geltungsbereiches bestehende Einfahrt erschlossen. Zusätzliche Einfahrten werden nicht benötigt. Da die Mischgebietsfläche ausschließlich von der Firma Henglein und deren Angestellten genutzt wird, ist eine öffentliche Erschließung innerhalb des Mischgebietes nicht erforderlich.

## **3. UMWELTBERICHT**

### **EINLEITUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 12 Wassermungenau „Am Untern Beerbacher Weg“ 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.

### **BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER**

#### MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Der Änderungsbereich wird zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Daraus ergeben sich Lärm- und Immissionsbelastungen aus dem Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte.

Im Osten grenzt die bestehende gewerbliche Nutzung der Firma Henglein an, aus der sich insbesondere Immissionen aus dem Anlieferverkehr ergeben. Im Süden verläuft die Kreisstraße RH 9. Eine gewisse Vorbelastung durch Immissionen ist daher gegeben.

Das nächste Wohngebiet befindet sich ca. 65 m entfernt nördlich des Geltungsbereiches. Es ist durch Gehölzbestände und eine Weiherkette vom Geltungsbereich getrennt.

#### ARTEN UND LEBENSRÄUME

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden liegt eine junge Ackerbrache. Am östlichen Randbereich befinden sich schmale intensiv gepflegte Grünflächen, auf denen sich im Nordosten ein altes Absetzbecken befindet.

An der Zufahrt vom nördlich gelegenen Feldweg befindet sich eine Gehölzgruppe aus Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) und Sträuchern und im Nordwesten befindet sich zwischen den Ackerflächen ein schmaler Ranken mit jungen Gehölzen, u.a. mit Stieleiche (*Quercus robur*).

Das nächste Schutzgebiet liegt westlich in etwa 630 m Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371) und um das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelland und Heidenberg“ (LSG West). Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

In rund 150 m Entfernung befinden sich biotopkartierte „Landröhrichte, feuchte Hochstaudenfluren und Auwald nordöstlich Wassermungenau“ (6731-1137).

Faunistische Hinweise liegen nicht vor.



**Abb. 1: Lage des FFH-Gebietes (magenta), des LSG (grün) und der biotopkartierten Flächen (rot)**

## GEOLOGIE UND BODEN

Der Änderungsbereich gehört dem fränkischen Keuper-Lias-Land an und liegt im Trias, genauer gesagt im Oberen Bunten Keuper. Es ist Blasensandstein vorzufinden.

Die Böden des Kartenblattes 6731 Abenberg lassen sich gemäß ihrer Körnungszusammensetzung als Sande bis lehmige Sande, stellenweise in verhältnismäßig geringmächtiger Auflage über tonigem Untergrund charakterisieren.

Bodentypologisch handelt es sich vordergründig um Braunerden, die vielfach podsoliert sind.

## WASSER

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



*Abb. 2: Wasserschutzgebiet, SZ III*

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet der Reckenberg-Gruppe liegt direkt südlich der Kreisstraße RH 9 und damit rund 15 m vom Geltungsbereich entfernt. *Es handelt sich um die Grenze der "Weiteren Schutzzone SZ III".*

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Fischbach (Gewässer III. Ordnung) mit mehreren Weihern, der in der Ortsmitte von Wassermungenau in die Fränkische Rezat (Gewässer II. Ordnung) mündet.

## LUFT / LOKALKLIMA

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

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

## LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt westlich an das bestehende Firmengelände Henglein an, welches auf einer Anhöhe am östlichen Ortsrand von Wassermungenau, nördlich der Kreisstraße RH 9 (Beerbachstraße) liegt. Der Geltungsbereich selbst und die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befindet sich der Fischbach mit einigen Biotopen und Weihern, die das Landschaftsbild prägen.

Das bestehende Betriebsgelände liegt auf der höchsten Stelle des Geländes und hebt sich somit deutlich vom restlichen Ortsbild ab. Nach Süden zur Beerbachstraße hin ist es gut durch Hecken eingebunden. Richtung Westen befindet sich eine ca. 70 m lange rund 2,0 m hohe geschnittene Hecke, die das Hauptgebäude eingrünt. Eine naturnah gestaltete durchgängige Eingrünung Richtung Westen fehlt.

Die Erholungseignung im unmittelbaren Planungsbereich ist aufgrund der gewerblichen Nutzung deutlich eingeschränkt. Entlang des Fischbaches verläuft jedoch ein Rad- und Fußweg, der Teil des Tourismus-Konzeptes Abenberger Landerleben ist, welches mit Informationstafeln und mobilen Beschilderungen die Landnutzung im Abenberger Land erläutert.

## KULTUR UND SACHGÜTER

Kulturgüter wie z.B. Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und im näheren Umkreis nicht bekannt.

**AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

## MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Die geplante Nutzung als Mischgebiet führt zu keinen relevanten zusätzlichen Immissionen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Anschluss an das bestehende Firmengelände und den Emissionen, die von der Kreisstraße RH 9 z.B. aufgrund von Anlieferverkehr ausgehen, besteht bereits eine Vorbelastung, die sich auf die künftigen Wohngebäude auswirkt.

## LEBENSRAÜME

Durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan werden maximal rund 1,26 ha neu versiegelt, die somit als Vegetationsstandorte nicht mehr zur Verfügung stehen. Wertvolle Vegetationsbestände, wie etwa die nördlich des Geltungsbereiches vorkommenden Ge-

hölze, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Insgesamt wird die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Flora als mäßig eingestuft.

Erheblich negative Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Fauna werden aufgrund der Vorbelastung und der in der artenschutzrechtlichen Prüfung getroffenen Vermeidungsmaßnahmen nicht gesehen.

#### GEOLOGIE UND BODEN

Um das Gelände für die geplante Nutzung bebaubar zu machen, sind erhebliche Erdbewegungen notwendig. Im nördlichen Bereich kommt es zu max. 3,70 m hohen Aufschüttungen, die durch eine Stützmauer hin zur Fischbachaue abgestützt werden. Auch im südlichen Geltungsbereich wird das Gelände angefüllt. Im mittleren Bereich wird das Grundstück bis zu 1,70 m abgegraben.

Durch Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes verloren. Mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen.

#### WASSER

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Um dem entgegen zu wirken soll das Niederschlagswasser auf dem Gelände versickert werden.

#### 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. Diese Effekte können durch die dargestellten Grünflächen geringfügig abgemildert werden.

#### LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung ist eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Das jetzige Betriebsgelände mit seinen bestehenden Baulichkeiten hat bereits eine dominante Wirkung aufgrund der Größe und Ausdehnung. Das vorgelagerte Mischgebiet mit der großflächigen KFZ-Halle und dem Bürogebäude rückt die Bebauung der Firma Henglein näher an den Ort. Dieser unterscheidet sich mit seiner kleinteiligen Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern auch deutlich von den geplanten mehrstöckigen bis zu 14,5 m hohen Häusern. Zudem liegen die ca. 65 m entfernten Wohnhäuser nördlich des Fischbaches sowie die Wohnhäuser des Ortskernes deutlich tiefer. Das auf einer Anhöhe geplante Mischgebiet tritt somit optisch deutlich in den Vordergrund.

Um die beschriebenen Auswirkungen zu minimieren ist eine 5,0 m breite Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern Richtung Westen dargestellt.

#### KULTUR UND SACHGÜTER

Bekannte Kulturgüter sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## 4. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Alternative Standorte für die geplanten Nutzungen kommen für die Firma Henglein nicht in Frage, da diese an das bestehende Firmengelände gebunden sind. *Durch die Ausweisung des Mischgebietes soll die Möglichkeit der Erweiterung der Verwaltungseinheit geschaffen werden. Weiter sollen die entstehenden Wohngebäude der Unterbringung der Arbeitnehmer, welche in Wechselschicht arbeiten, dienen. Durch die Expansion des Betriebes werden weitere 200 Arbeitsplätze geschaffen. Die geplante Kfz-Halle gehört ebenfalls zum Gesamtkonzept des Betriebes.*

Eine Ausweisung des Mischgebietes östlich des Gewerbegebietes ist auszuschließen, da die geplanten Wohngebäude möglichst noch in Bezug zum Ortskern von Wassermungenau stehen sollten. Zum anderen ist im Osten noch Gewerbefläche ausgewiesen, die erst mittel- bis langfristig bebaut werden soll und insbesondere für die Errichtung künftiger ggf. emissionsrelevanter Produktionsstätten freigehalten wird. Die Errichtung der emissionsarmen KFZ-Halle und des Bürogebäudes ist dagegen im Westen in Richtung Ortskern besser positioniert, da diese problemlos neben den geplanten Wohngebäuden stehen können.

*Eine Nutzung von bestehenden Wohngebäuden im Ortsteil Wassermungenau ist nicht möglich, da derzeit keine Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch in den angrenzenden Ortsteilen und der Stadt Abenberg ist eine solche Anzahl von Wohnraum nicht verfügbar. Auch eine Fläche im Innenbereich (Konversionsfläche/stillgelegte Gewerbefläche), welche wieder nutzbar gemacht werden könnte und über eine ausreichende Größe verfügt, steht nicht zur Verfügung.*

Naturschutzfachlich kann der Standort als geeignet angesehen werden, da aus faunistischer und floristischer Sicht keine wertvollen Bestände in Anspruch genommen werden.

Sinnvolle Alternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Abenberg sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wassermungenau "Am Untern Beerbacher Weg" geschaffen werden. Der ca. 1,5 ha große Änderungsbereich umfasst Bereiche, die bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Randlich befinden sich auch als Grünfläche oder Fläche mit Gehölzbeständen dargestellte Bereiche. Der Geltungsbereich wird als Mischgebietsfläche (ca. 1,30 ha) mit entsprechender Eingrünung (ca. 0,20 ha) umgewandelt.

Die Umweltauswirkungen auf dem gewählten Standort, der im Osten des Ortsteils Wassermungenau liegt und von der angrenzenden Kreisstraße RH 9 erschlossen wird, sind vergleichsweise gering. Geeignete Eingrünungsmaßnahmen können Eingriffe in das Landschaftsbild minimieren und für eine landschaftliche Einbindung sorgen. Der Bereich des nördlich angrenzenden Fischbachtals wird von der Planung nicht tangiert.

## 6. AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

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

Stadt Abenberg

Abenberg, den .....  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister

geändert: .....