

MARKT NENNSLINGEN



11. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

„GEWERBEGEBIET NENNSLINGEN“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 20.11.2023

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	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Baulandbedarf und Innentwicklungspotenziale	6
4	Beschreibung der geplanten Änderungen.....	8
4.1	Änderungsbereich 1 – Gewerbebaufläche „Gewerbegebiet Nennslingen“	8
4.2	Änderungsbereiche 2 und 3 – Herausnahme von Gewerbeflächen	9
5	Umweltbericht.....	10
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	10
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
5.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	12
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	14
5.2.3	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	16
5.2.4	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	17
5.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
5.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	20
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	20
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	21
5.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	21
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
6	Aufstellungsvermerk.....	26

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinde Nennslingen stehen bereits seit längerem keine gewerblichen Bauflächen zum Verkauf zur Verfügung. Ein Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbegebiet wurde in der Vergangenheit noch nicht aufgestellt. Keimzellen gewerblicher Siedlungseinheiten haben sich historisch im Süden des Altorts sowie östlich von Nennslingen im Bereich der Panzermühle entwickelt. Die dort im Flächennutzungsplan dargestellten, bislang unbebauten Gewerbeflächen bieten jedoch aus grunderwerbstechnischen, aber auch aus topographischen und städtebaulichen Gründen keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für ein größeres Gewerbegebiet. Der Marktgemeinderat hat daher nach einer ausführlichen Variantenprüfung beschlossen, ein neues Gewerbegebiet am südwestlichen Ortsrand, südlich der Weißenburger Straße, zu entwickeln und hierfür den Bebauungsplan Nennslingen Nr. 15 „Gewerbegebiet Nennslingen“ aufzustellen.

Ziel der Marktgemeinde ist, ein gewisses Kontingent an Gewerbegebietsflächen für die Umsiedlung und Erweiterung ortsansässiger Unternehmen, aber auch für Neuansiedlungen anbieten zu können, um die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken und zu fördern.

Da die geplante Gewerbegebietsfläche bislang im Flächennutzungsplan (FNP) noch nicht als Baufläche dargestellt ist, muss parallel zur Bebauungsplanaufstellung eine Änderung des FNPs durchgeführt werden (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Mit der vorliegenden 11. Änderung sollen die Darstellungen des FNPs in drei Teilbereichen an die aktuellen Entwicklungsabsichten des Markts angeglichen werden. Primäres Ziel der Planung ist die Darstellung einer zusammenhängenden Gewerbebaufläche zur Deckung des mittelfristigen gewerblichen Baulandbedarfs von Nennslingen (Änderungsbereich 1). Darüber hinaus sollen zwei, nicht mehr zur Entwicklung vorgesehene Gewerbebauflächen aus dem FNP herausgenommen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden (Änderungsbereiche 2 und 3).

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Der Markt Nennslingen liegt auf einer Hochfläche der Fränkischen Alb, ca. 13 km östlich von Weißenburg in Bayern. Die Marktgemeinde umfasst insgesamt acht amtliche Gemeindeteile, wobei die vorliegende FNP-Änderung lediglich den Hauptort Nennslingen betrifft. Ein Luftbild des Gemeindegebietes ist in Abbildung 1 dargestellt.

Die sanft hügelige Landschaft um Nennslingen wurde maßgeblich von der Anlauter geformt, welche die Ortschaft von Nordwesten nach Südosten durchfließt. Während die Jurahochflächen stark von landwirtschaftlicher Flächennutzung geprägt sind, weisen die Talräume der Anlauter und des Erlenbachs im Norden eher kleingliedrige Nutzungen mit teils hochwertigen Biotopstrukturen und Landschaftselementen auf.

Der Änderungsbereich 1 der gegenständlichen FNP-Änderung (Darstellung einer Gewerbebaufläche) befindet sich am südlichen Ortsrand im Übergang zu einer ausgeräumten und ackerbaulich genutzten Landschaft.

Die Änderungsbereiche 2 und 3 (Herausnahme von Gewerbeflächen) befinden sich im Osten von Nennslingen im Umfeld der Panzermühle, welches vom landschaftlich hochwertigen Anlautertal geprägt ist.

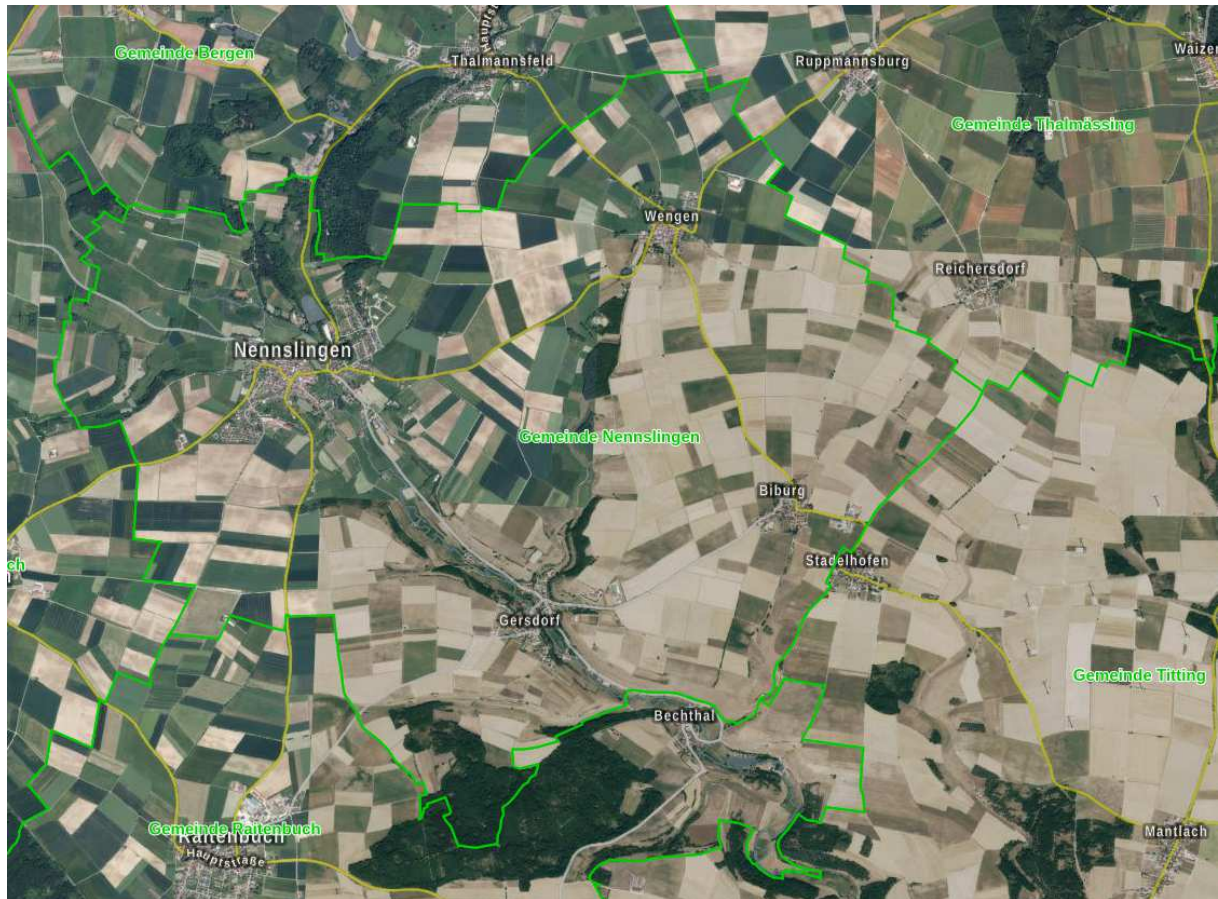


Abbildung 1: Luftbild der Marktgemeinde Nennslingen (Gemeindegrenze in grün, ohne Maßstab)

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.01.2020) ordnet den Markt Nennslingen dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Bauleitplanung der Marktgemeinde Nennslingen insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- (...)*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Für die geplanten Gewerbeflächen für die Ansiedlung neuer bzw. die Umsiedlung und Erweiterung ortsansässiger Unternehmen, sind außerdem folgende Grundsätze des Kapitels 5.1 „Wirtschaftsstruktur“ zu beachten:

5. 1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

2.2 Regionalplanung

Die Marktgemeinde Nennslingen liegt im Süden der Planungsregion 8 „Westmittelfranken“.

Das Gemeindegebiet von Nennslingen liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche von Weißenburg i. Bay. über Burgsalach nach Thalmässing verläuft. Nennslingen ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft.

In Kapitel 1 des Regionalplans werden zum Thema „Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken“ unter anderem folgende für die Planung relevanten Grundsätze formuliert:

1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

1.2 Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

Hinsichtlich des gewerblichen Siedlungswesens ist folgender Grundsatz aus Kapitel 3 des Regionalplans für die Planung von Bedeutung:

3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Markt Nennslingen und damit alle drei Änderungsbereiche der FNP-Änderung liegen vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“.

Der Änderungsbereich 3 lag bisher innerhalb der Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (Landschaftsschutzgebiet), der Änderungsbereich 2 grenzte daran an. Mit Bekanntmachung vom 17.01.2023 wurde die Schutzgebietsabgrenzung geändert, so dass der Änderungsbereich 3 nun nicht mehr innerhalb der genannten Schutzzone liegt.

Der Änderungsbereich 1 liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und weist sowohl im Nordwesten als auch im Osten einen Abstand von ca. 450 m zur Schutzzone auf.

Weitere Schutzgebietsausweisungen sind von der FNP-Änderung nicht berührt.

Strukturen der bayerischen Biotopkartierung sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht erfasst.

3 Baulandbedarf und Innentwicklungspotenziale

Wie bereits eingangs erwähnt, stehen der Marktgemeinde Nennslingen derzeit keine gewerblichen Bauflächen zum Verkauf zur Verfügung.

Gleichzeitig liegen der Gemeinde Anfragen örtlicher Unternehmen vor, die für ihre Betriebsentwicklung dringend Gewerbeflächen in ausreichender Größe benötigen. Hervorzuheben ist hierbei ein örtlicher Kfz-Betrieb und Autohandel, welcher insgesamt einen Baulandbedarf von rund 1,0 ha Baufläche zur Umsiedelung und Erweiterung seines Betriebes angemeldet hat. Eine Erweiterung am bisherigen Standort im Bereich der Syburger Straße wurde ausführlich geprüft, ist jedoch mangels ausreichender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Darüber hinaus liegen der Gemeinde zwei weitere konkrete Anfragen für Gewerbebauland im Umfang von jeweils ca. 0,4 bis 0,5 ha vor. Die Nahwärme Nennslingen eG beabsichtigt außerdem den Bau einer Heizzentrale für den Betrieb eines Nahwärmenetzes. Hierfür werden rund 0,11 ha benötigt.

Insgesamt besteht somit aktuell ein konkreter Bedarf an rund 2,0 ha Gewerbebauland.

Innenentwicklungspotenziale in dieser Größenordnung stehen in Nennslingen nicht zur Verfügung. Zudem wären im Innenbereich regelmäßig erhebliche Immissionskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und unmittelbar angrenzender Wohnnutzung zu erwarten.

Gleichwohl sind im Flächennutzungsplan Nennslingen östlich der Ortschaft noch Gewerbeflächenreserven vorhanden, die im weitesten Sinne als Innenentwicklungspotenziale zu werten sind. Da diese Flächen aber städtebaulich ungünstiger zu bewerten sind und nur geringes Potenzial im Hinblick auf mittel- bis langfristige Gebietsentwicklungen und -erweiterungen bieten, hat die Gemeinde beschlossen, einen Großteil dieser Flächenreserven im Zuge der gegenständlichen FNP-Änderung zurückzunehmen. Die nicht zurückgenommenen Flächen sollen als Reserveflächen für zukünftige Betriebserweiterungen der im Umfeld bereits ansässigen Unternehmen beibehalten werden.

Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung und Bilanzierung des konkreten Bedarfs sowie der Neudarstellung und Herausnahme gewerblicher Bauflächen in der 11. FNP-Änderung. Da es sich bei der oben angegebenen Baulandnachfrage um einen „Netto-Bauflächenbedarf“ handelt, wird dieser für die Bilanzierung mit einem Aufschlag von 20 % für Infrastrukturflächen für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung versehen (Straßen, Regenrückhaltebecken, etc.).

Änderungsbereich 1: Gewerbebaufläche „Gewerbegebiet Nennslingen“	5,2 ha
Änderungsbereich 2: Herausnahme einer Gewerbefläche	- 1,7 ha
Änderungsbereich 3: Herausnahme einer Gewerbefläche	- 0,5 ha
Konkreter Gewerbebaulandbedarf (Stand Februar 2023)	- 2,4 ha
Differenz	+ 0,6 ha

Die Neudarstellung von + 0,6 ha gewerblicher Baufläche wird dabei als vertretbar erachtet, da davon auszugehen ist, dass durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes auch eine gewisse Nachfrage generiert wird. Insbesondere dürften durch die bereits konkret geplanten Gewerbean- und -umsiedlungen weitere Unternehmen angezogen werden.

Da mit der Darstellung neuer Gewerbeflächen im FNP gleichzeitig nicht mehr zur Entwicklung vorgesehene Flächen aus dem FNP herausgenommen werden, wird aus Sicht der Gemeinde dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausreichend Rechnung getragen und den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen des Flächensparens und der vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.1 und 3.2, vgl. Kapitel 2.1) entsprochen.

4 Beschreibung der geplanten Änderungen

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungen der gegenständlichen FNP-Änderung ausführlich beschrieben und begründet.

4.1 Änderungsbereich 1 – Gewerbebaufläche „Gewerbegebiet Nennslingen“

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 1 beinhaltet die Fl.-Nr. 1616 (Teilfläche), Gemarkung Nennslingen, und umfasst eine Fläche von ca. 5,18 ha.

Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen und schließt an das nördlich gelegene Siedlungsgebiet „An der Bärenhecke“ an. Im (Nord-)Westen grenzt das Planungsgebiet an die Staatsstraße St 2227. Im Osten befindet sich ein Feldweg mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen und im Süden die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen. Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs ist im FNP eine Maschinenhalle im Außenbereich mit Randeingrünung nach Osten, Norden und Süden dargestellt.

Bisherige Darstellung und Nutzung

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird bislang intensiv ackerbaulich genutzt.

Geänderte Darstellung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 1 als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Westen, Süden und Osten des Plangebiets wird eine Bauflächeneingrünung dargestellt. In diesen Bereichen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Randeingrünung an den neu entstehenden Siedlungsändern festzusetzen.

Städtebauliche Begründung

Im Gegensatz zu den bisher im FNP dargestellten Gewerbebauflächen im Osten von Nennslingen befindet sich das Planungsgebiet südlich von Nennslingen in einer ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Mit der Weißenburger Straße (St 2227) ist eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und regionale Verkehrsnetz gegeben. Die Flächen südlich und südwestlich von Nennslingen sind damit prinzipiell gut geeignet für die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Im Vorfeld der Planung wurden zunächst verschiedene Standortvarianten im Planungsraum nordwestlich der Weißenburger Straße untersucht. Diese hatten jedoch jeweils erhebliche Nachteile in Bezug auf die Topographie, die Anbindung an die St 2227 oder die Entwässerung, oder waren aus grunderwerbstechischen Gründen nicht kurzfristig realisierbar (vgl. hierzu im Detail Kapitel 5.5).

Das Gelände im Änderungsbereich 1 weist dagegen mit durchschnittlich 1-2 % geringe Neigungen auf, ermöglicht eine übersichtliche Anbindung an die St 2227 und ist somit erschließungstechnisch gut für die geplante Gewerbeentwicklung geeignet.

Immissionskonflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung können durch Verlängerung des im Nordwesten bereits vorhandenen Lärmschutzwalles minimiert werden. Eine diesbezügliche Untersuchung und Konfliktlösung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleit-

planung (Bebauungsplanaufstellung) erforderlich. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten mit Festlegung von Emissionskontingenten wurde von der igi Consult GmbH, Westheim, bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Planung einer Randeingrünung und naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen ist im Rahmen eines (integrierten) Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erstellen.

4.2 Änderungsbereiche 2 und 3 – Herausnahme von Gewerbeflächen

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 2 beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 268, 269, 270, 271, 272 und 987, Gemarkung Nennslingen und umfasst eine Fläche von ca. 1,68 ha.

Er befindet sich östlich von Nennslingen im Bereich des gemeindlichen Wertstoffhofs. Der Änderungsbereich wird räumlich begrenzt durch die Ortsstraße „Biburger Weg“ im Süden bzw. Südwesten, die Ortsstraße zum gemeindlichen Wertstoffhof einschließlich Straßenbegleitgrün im Osten und die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen.

Der Änderungsbereich 3 beinhaltet die Fl.-Nrn. 1009 (Teilfläche) und 1010 (Teilfläche), Gemarkung Nennslingen und umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha.

Er befindet sich ebenfalls östlich von Nennslingen, nahe der Panzermühle. Der Änderungsbereich wird räumlich begrenzt durch die Gersdorfer Straße im Süden bzw. Südwesten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Westen.

Bisherige Darstellung und Nutzung

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Änderungsbereiche 2 und 3 als gewerbliche Bauflächen mit einer Bauflächeneingrünung an den jeweiligen Gebietsrändern dargestellt. Die Flächen innerhalb der Änderungsbereiche werden aktuell teils als Grünland und teils ackerbaulich genutzt.

Geänderte Darstellung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung werden die gewerblichen Bauflächen „zurückgenommen“ und stattdessen als Flächen für die Landwirtschaft (Dauergrünland) dargestellt. Die Darstellung als Dauergrünland orientiert sich neben der tatsächlichen Nutzung auch an den umliegenden Flächendarstellungen des rechtsgültigen FNPs.

Städtebauliche Begründung

Die bisherige Darstellung der Änderungsbereiche 2 und 3 als gewerbliche Bauflächen war eine städtebaulich schlüssige Erweiterung der gewerblichen Siedlungs-Keimzelle im Bereich der Panzermühle, östlich von Nennslingen. Topographisch, landschaftlich und erschließungstechnisch weisen die Flächen jedoch keine besondere Eignung auf. Insbesondere die Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes ist in diesem Zusammenhang kritisch zu sehen. Zudem mangelt es hier an potenziellen Erweiterungsflächen für eine langfristige Gewerbegebietsentwicklung.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes an der Staatsstraße St 2227, im Südwesten von Nennslingen, hat der Marktgemeinderat deshalb

beschlossen, von einer weiteren Gewerbeentwicklung im Umfeld der Panzermühle abzusehen. Mit der Rücknahme der gewerblichen Bauflächen in den Änderungsbereichen 2 und 3 werden Baulandausweisungen „über dem Bedarf“ vermieden und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen (vgl. § 1a BauGB).

5 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. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Markt Nennslingen und damit alle drei Änderungsbereiche der FNP-Änderung liegen vollständig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die Landschaftsteile zwischen Büchelberg und Thalmannsfeld nordwestlich von Nennslingen und das Anlautertal südöstlich liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““.

Das Erlenbachtal nordwestlich von Nennslingen ist als FFH-Gebiet „Erlenbach bei Syburg“ (DE 6932-301) ausgewiesen. Das Gebiet liegt außerhalb der Wirkzonen der Änderungsbereiche.

Biotopkartierte Flächen liegen insbesondere entlang des Anlauter- und des Erlbachtals. Außerdem sind einige Streuobstwiesen im Ortsbereich sowie Hutungsflächen und Magerrasen in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

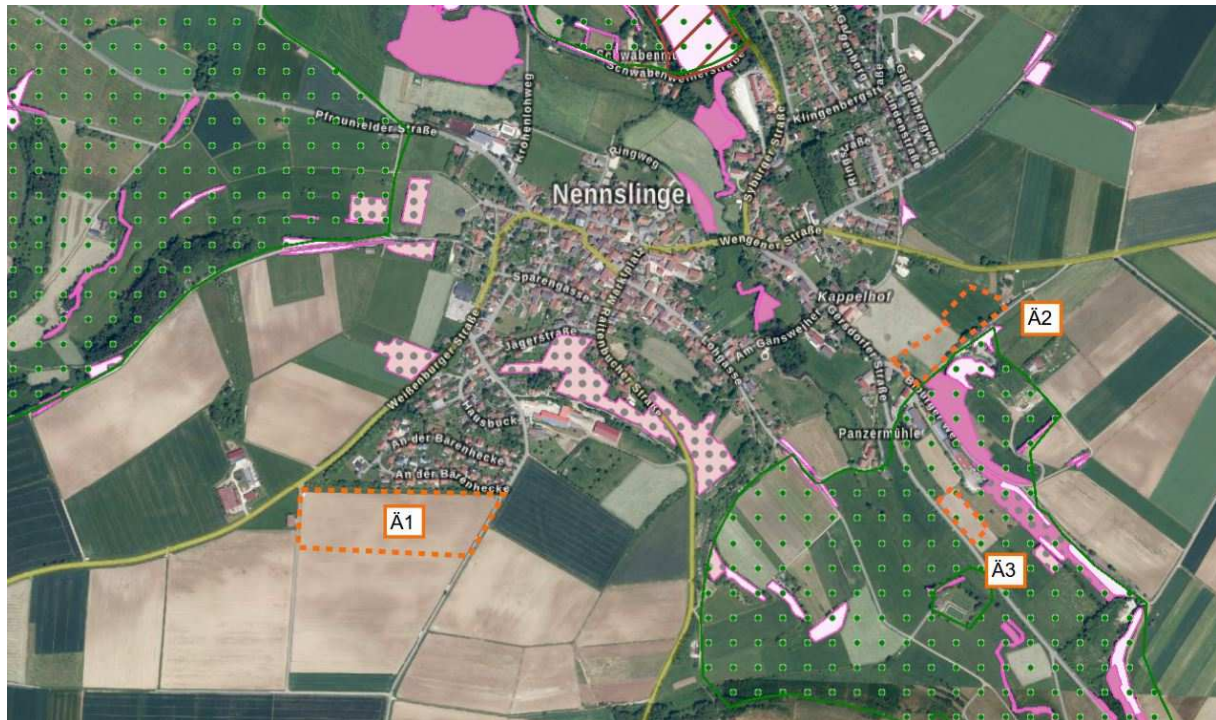


Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas PLUS, Juli 2023)

(gesamter Ausschnitt = Naturpark

grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet

rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet

hellrosa = Biotopkartierung ohne gesetzlich geschützte Anteile

mittelrosa = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen

dunkelrosa = Biotopkartierung mit gesetzlich geschützten Anteilen

orange Umrandung = Änderungsbereiche)

Der Änderungsbereich 1 schließt direkt an den südwestlichen Ortsrand von Nennslingen an. Für die Schutzziele des großräumigen Naturparks sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und weist sowohl im Nordwesten als auch im Osten einen Abstand von 450 bis 500 m zur Schutzzone auf. Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereichs sowie im Umfeld nicht vorhanden. Auch sonstige Flächen der bayerischen Biotopkartierung sind im Wirkbereich des ausgewiesenen Gewerbegebiets nicht erfasst.

Der Änderungsbereich 3 lag bisher innerhalb der Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (Landschaftsschutzgebiet), der Änderungsbereich 2 grenzte daran an. Mit Bekanntmachung vom 17.01.2023 wurde die Schutzgebietsabgrenzung geändert, sodass der Änderungsbereich 3 nun nicht mehr innerhalb der genannten Schutzzone liegt.

Entlang der Biburger Straße zwischen den beiden Änderungsbereichen sind Hutungsflächen und Magerrasen bzw. ehemalige Hutungsflächen in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst und teilweise nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Durch die Herausnahme der beiden Gewerbegebietsausweisungen können potentielle Beeinträchtigungen durch eine Gewerbenutzung und ggf. damit verbundenen Lkw-Verkehr vermieden werden.

Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf Schutzgebietsausweisungen und die Bayerische Biotopkartierung werden durch die Herausnahme der beiden Gewerbeflächen nicht verursacht.

5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan mit der geplanten Ausweisung, nicht der Urzustand.

Eine konkrete Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

5.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet auf der Hochfläche der Südlichen Frankenalb. Die geologischen Verhältnisse werden überwiegend durch Mergel-, Kalk- und Dolomitsteine des Malms (Weißer Jura) bestimmt.

Änderungsbereich 1 liegt fast vollständig im Bereich der tertiären bis quartären Alblehmandeckung, mit variierenden Anteilen an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten. Die Bodenverhältnisse können als Braunerden angesprochen werden, die sich durch die Mächtigkeit und den Schluff-, Ton- und Lehmantel geringfügig unterscheiden. Die geologischen Verhältnisse der Änderungsbereiche 2 und 3 am Rand oberhalb der Anlauteraue werden durch Mergelsteine mit Kalksteinlagen der Dietfurt-Formation geprägt. Die Bodenverhältnisse werden fast ausschließlich durch Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten durch (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein) bestimmt. Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Planungsgebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Prägendes Gewässer ist die Anlauer, welche Nennslingen von Nordwesten nach Südosten durchfließt. Änderungsbereich 1 liegt auf der Jurahochfläche westlich der Anlauer. Die beiden Änderungsbereiche 2 und 3 liegen am Rand bzw. im Bereich des Geländeanstiegs von der Aue auf die Hochfläche. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt außerhalb bzw. unterhalb der Änderungsbereiche. Die südwestliche Grenze des Änderungsbereichs 3 liegt etwa 8 m oberhalb und gut 80 m entfernt.

Die Grundwasserverhältnisse südwestlich, südlich und östlich um Nennslingen können durch den Wechsel von Kalk- und Dolomitgesteinen in geschichteter und massiger Fazies mit Mergelzwischenlagen als Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit variabler Gebirgsdurchlässigkeit und sehr geringem Filtervermögen charakterisiert werden. Deckschichten der Alblehmandeckung um Änderungsbereich 1, zeigen eine äußerst geringe bis sehr geringe Porendurchlässigkeit, verbunden mit überwiegend hohem bis sehr hohem Filtervermögen gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Das Klima der Jurahochfläche kann allgemein als rau charakterisiert werden.

Kleinklimatisch können die Acker- und Grünlandflächen der Änderungsbereiche als Kaltluftentstehungsflächen südwestlich am Ortsrand bzw. südöstlich des Ortes im Übergang in die freie Landschaft charakterisiert werden. Alle drei Bereiche weisen aufgrund der jeweiligen Lage sowie der überwiegend guten Durchgrünung und der geringen Ausdehnung von Nennslingen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftversorgung von Nennslingen auf.

Bewertung:

Negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter sind überwiegend durch Verdichtung und Versiegelung von Bodenflächen und damit verbunden durch den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zu erwarten. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Kaltluftentstehungsflächen gehen verloren, zusätzlich tragen Versiegelungs- und Dachflächen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Größere Baukörper können den Luftaustausch einschränken. Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

In der weiteren Planung sollten u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren:

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung über eine angemessene Grundflächenzahl,
- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Für die geplante Gewerbefläche (Änderungsbereich 1) am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen ist voraussichtlich durch eine hohe GRZ bis 0,8, mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Die entlang der südwestlichen, südlichen und östlichen Außenseiten dargestellte Eingrünung des Änderungsbereichs minimiert Auswirkungen auf den Boden, Wasser- und Klimahaushalt. Eine gute Durchgrünung mit schattenspendenden mittel- bis großkronigen Laubbäumen ist aufgrund der hohen GRZ und einer möglichst effektiven Flächennutzung für Gewerbeflächen voraussichtlich nur eingeschränkt möglich, sollte jedoch insbesondere im Bereich von Stellplätzen nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird im mittleren und östlichen Abschnitt der nördlichen Grenze ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt. Dadurch und durch die bestehende Randeingrünung des nördlich angrenzenden Wohngebiets entsteht eine Grünstreifenzone zwischen dem Gewerbe- und Wohngebiet.

Minimierende Maßnahmen zur Niederschlagswasserableitung, Dachbegrünungen, möglicher Reduzierung versiegelter Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen können über Vorschriften zur Nutzung regenerativer Energien, Immissionskontingente und den Lärmschutzwall minimiert werden. Konkrete Festsetzungen diesbezüglich müssen ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen sind insgesamt mittlere bis (versiegelungsbedingt) hohe Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

Im Gegenzug wird für die Änderungsbereiche 2 und 3 die Gewerbegebietsausweisung herausgenommen und landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Damit werden mögliche Versiegelung und die damit verbundenen negativen Auswirkungen reduziert. Eine Bebauung der Änderungsbereiche am Rand der Anlauteraue mit Gewerbegebäuden hätte insbesondere bei Änderungsbereich 3 zu Beeinträchtigungen der Kalt- und Frischluftschneise entlang der Anlautre führen können. Damit stehen den nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch die Darstellung von Gewerbeflächen im Änderungsbereich 1 südwestlich des Ortes, Verbesserungen für die abiotischen Schutzgüter durch die Herausnahme der Bereiche 2 und 3 entgegen.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Bestand:

Die Flächen der Änderungsbereiche werden aktuell als Ackerflächen bzw. als Intensivgrünland bewirtschaftet. Naturschutzfachlich höherwertige Strukturen sind kaum vorhanden. Randlich außerhalb wachsen, nördlich von Änderungsbereich 1 und östlich von Änderungsbereich 2, Heckenstrukturen. Die südwestliche Teilfläche in Änderungsbereich 2 ist mit einem (landwirtschaftlichen) Nebengebäude bebaut.

Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen für die direkten Änderungsbereiche nicht vor. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist die Bedeutung als Lebensraum für sensible, artenschutzrechtlich relevante Tierarten stark eingeschränkt.

Die angrenzenden Heckenstrukturen können Bruthabitate für gehölzbrütende Vogelarten bieten und Nahrungshabitat z.B. für Fledermäuse stellen. In der offenen Feldflur südlich von Änderungsbereich 1 ist mit Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche zu

rechnen. Aufgrund der eher kleinteiligen Ausprägung, den vorhandenen Vertikalstrukturen und der geringen Geländeneigung ist für die Änderungsbereiche 2 und 3 keine Vorkommen von Bodenbrütern zu erwarten. Nahrungsgäste können bei allen drei Änderungsbereichen in vergleichbare angrenzende Strukturen ausweichen.

Bewertung:

Damit sind durch die Überplanung überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Dennoch stellt die geplante Bebauung der Flächen einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar, der im Rahmen der Bebauungsplanebene ermittelt und ausgeglichen werden muss. Die Darstellung einer Bauflächeneingrünung dient der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und der Schaffung von Lebensraum für euryöke Tiere und Pflanzen.

Eine detaillierte und abschließende artenschutzrechtliche Prüfung kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen und ist demnach auf entsprechend tieferen Planungsebenen durchzuführen. Im Bebauungsplan sind auch gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen) sind unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu befürchten.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, so dass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Vermeidung von Sockeln und Einfriedungsmauern, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- Vermeidung von angestrahlten und selbstleuchtenden Werbeanlagen, um die Lichtverschmutzung und negative Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten zu minimieren,
- bauzeitliche Regelungen für Baufeldfreiräumung,
- Schutz zu erhaltender, angrenzender Gehölze während der Bauzeit.

Die Flächen des Änderungsbereichs 1 am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen werden bisher überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet. Lediglich in den nördlichen Randbereichen im Übergang zur angrenzenden eingrünenden Hecke des nördlich liegenden Wohngebiets haben sich Saumstrukturen entlang eines wenig genutzten Grünwegs entwickelt.

Die Ausweisung als Gewerbefläche hat den Verlust der genannten Biotop- und Nutzungsstrukturen und der damit verbundenen Lebensraumfunktion zur Folge. Die nördlich außerhalb angrenzenden Gehölzstrukturen sind während angrenzender Bautätigkeiten effektiv vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bedeutung als Habitatstruktur z.B. für Gehölzbrüter nimmt aufgrund zu erwartender Störungen und der künftigen beidseitig angrenzenden Bebauung ab.

Die dargestellte Gebietseingrünung kann für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat bieten. Über Festsetzungen zu standortheimischen Arten kann die Bedeutung gefördert werden. Eine Durchgrünung mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen ist aufgrund der hohen GRZ, einer möglichst effektiven Flächennutzung für Gewerbeflächen und der querenden Stromleitungen voraussichtlich nur eingeschränkt möglich.

Wie erwähnt ist aufgrund der angrenzenden freien, gehölzarmen Feldflur mit Vorkommen von bodenbrütenden Arten zu rechnen. Eine mögliche Betroffenheit, insbesondere auch durch die Kulissenwirkung der Bebauung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu klären. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung mit Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurde von Herrn Markus Römhild, Weißenburg, bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Insgesamt sind durch die Ausweisung einer Gewerbefläche am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Im Gegenzug zur Ausweisung der Gewerbefläche Änderungsbereich 1 werden in den Änderungsbereichen 2 und 3 zwei Gewerbeflächen herausgenommen.

Durch die Herausnahme der beiden Gewerbeflächen und die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft - Dauergrünland wird die derzeitige Grünlandnutzung in Änderungsbereich 2 weiterhin erhalten bleiben. In Änderungsbereich 3 sollte die aktuelle Ackerfläche künftig als Grünland bewirtschaftet werden. Aufgrund der Nähe zum Anlautertal und den angrenzenden Nutzungen wäre damit eine gewisse zusätzliche Aufwertung gegenüber der aktuellen Ackernutzung zu erreichen. Insgesamt bleibt durch die Herausnahme der Flächen die Nutzung als Lebensraum- und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten im Ortsrandbereich bestehen. Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung und der damit zulässigen Gewerbegebietsnutzung stellt die FNP-Änderung eine Aufwertung dar.

5.2.3 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Die Flächen der Änderungsbereiche werden aktuell als Acker- bzw. Grünlandflächen landwirtschaftlich intensiv genutzt. Damit können für die angrenzenden Flächen temporäre Lärm- und Staubimmissionen durch die reguläre landwirtschaftliche Nutzung auftreten.

Bewertung:

Änderungsbereich 1 schließt im Süden an das bestehende Wohngebiet „An der Bärenhecke“ an, damit können anlagebedingte Beeinträchtigungen v.a. durch optische Beeinträchtigungen aufgrund der Baukörper und Beeinträchtigung des Ortsbildes entstehen. Diese können

durch die Verlängerung des im Nordwesten bereits bestehenden Lärmschutzwalls einschließlich Bepflanzung als Grünzäsur minimiert werden.

Betriebsbedingt können Immissionskonflikte entstehen. Diese können ebenfalls durch Verlängerung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalles minimiert werden. Wie in Kapitel 4.1 erwähnt, ist bezüglich möglicher Immissionskonflikte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanaufstellung) eine Untersuchung und Konfliktlösung erforderlich. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten mit Festlegung von Emissionskontingenten wurde von der igi Consult GmbH, Westheim, bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Des Weiteren können Immissionskonflikte durch Beleuchtung, Werbeanlagen, Strahler u.ä. im Gewerbegebiet entstehen. Hierzu sind im Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, um Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung zu minimieren.

In einem weiteren Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden mögliche Auswirkungen auf Mitarbeiter der Gewerbebetriebe, in Form einer Geruchsimmisionsprognose durch die westlich des Gewerbegebiets liegenden Rinderhaltungsanlage untersucht.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der genannten Gutachten und entsprechender Festsetzungen zur Immissionsminimierung sowie baurechtlicher Vorschriften zur Gebäudegröße und –gestaltung sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit erwartet.

Die Änderungsbereiche 2 und 3 liegen südöstlich von Nennslingen. Das nächstliegende Wohngebiet ist das Neubaugebiet Nennslingen Nordost. Die geringste Entfernung beträgt etwa 100 m zwischen den nordwestlichen Randbereichen des Änderungsbereichs 2 und den südöstlichen Randbereichen des Wohngebiets. Damit bedingt die FNP-Änderung für Änderungsbereich 2 eine Verbesserung, für Änderungsbereich 3 sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund der geringen Betroffenheit als nachrangig einzustufen. Insgesamt wären die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei einer Gewerbenutzung der Änderungsbereiche 2 und 3 geringer als bei Änderungsbereich 1. Durch die Herausnahme der beiden Flächen verbleiben mögliche Beeinträchtigungen durch die weiterhin erfolgende ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der Flächen.

5.2.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild um Nennslingen wird geprägt durch die sanft hügelige Kulturlandschaft der Jurahochfläche und die Talräume der Anlauter. Die Jurahochfläche wird durch intensive landwirtschaftliche Flächennutzung geprägt. Positive landschaftsbildprägende Strukturen sind wenige entlang von Wegen, Geländekanten oder Ortsrändern vorhanden. Dagegen zeigen die Talräume der Anlauter und des Erlenbachs im Norden eher kleingliedrige Nutzungen mit gliedernden Gehölzstrukturen und Landschaftselementen.

Stromleitungen, einige Windräder auf der Jurahochfläche und stark befahrene Straßen sowie überdimensionierte oder kulturlandschaftsuntypische Gebäude und Bauwerke stellen dagegen Vorbelastungen dar.

Nennslingen liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Damit spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle für die Erholungsfunktion. Durch Nennslingen

führen der Anlautertal-Radweg und der Fernradweg Roman Route Limes, beide in Nordwest-Südost-Richtung entlang des Anlautertals.

Bewertung:

Die Ausweisung von Bauflächen führt insbesondere an den Ortsrändern zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauflächeneingrünungen dienen der Ortsrandeingrünung und bewirken einen guten Übergang in die freie Landschaft. Staub- und Lärmimmissionen sowie Straßenverkehr können das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung ebenfalls beeinträchtigen.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen diese Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.
- der Ausschluss einzelner fremdländischer Gehölzarten reduziert einen „städtisch-sterilen“ Charakter und fördert den kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. fördern kulturlandschaftstypische Bauformen und vermeiden überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.
- Vermeidung von angestrahnten und selbstleuchtenden Werbeanlagen, um die Lichtverschmutzung und Blendungen zu minimieren.

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche Änderungsbereich 1 verschiebt sich der bisherige Siedlungsrand von Nennslingen weiter nach Südwesten. Die künftigen Baukörper werden den Ortsrand und das Landschaftsbild insbesondere aus Richtung Burgsalach deutlich prägen.

Landschaftsbildprägende Elemente werden durch das geplante Gewerbegebiet nicht überformt. Die Gehölzbestände am nördlichen Rand außerhalb des Änderungsbereichs sind zu erhalten und während angrenzender Bautätigkeit vor Beeinträchtigungen zu schützen. Damit werden sie auch künftig eine abschirmende Funktion sowie eine Grünstreifenfunktion zwischen Gewerbe- und Wohngebiet darstellen. Durch die Verlängerung des im Nordwesten bereits bestehenden Lärmschutzwalls einschließlich Bepflanzung kann diese Funktion gestärkt werden.

Auf der südwestlichen, südlichen und östlichen Seite der dargestellten Gewerbefläche wird eine Bauflächeneingrünung dargestellt. Damit können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden. Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand ist gestalterischen Festsetzungen zu Gebäudegröße und -höhe, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen im Bebauungsplanverfahren besondere Bedeutung beizumessen.

Aufgrund der Lage der geplanten Gewerbeflächen am südwestlichen Ortsrand werden unter Berücksichtigung der Größe, bestehender Vorbelastungen, der dargestellten Eingrünung, möglicher baurechtlicher Festsetzungen und der weitreichenden Sichtbarkeit die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes einschließlich der Erholungsfunktion insgesamt als mittel bewertet.

Die Herausnahme der beiden Gewerbeflächen Änderungsbereich 2 und 3 im Südosten von Nennslingen hat in Bezug auf die zu erwartende Landschaftsbildbeeinträchtigung im Südwesten des Ortes nur eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen im Umfeld ist eine abschirmende Wirkung vorhanden.

Durch die Herausnahme der beiden Gewerbeflächen und die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich weiterhin erhalten bleiben. Aufgrund der Darstellung als Dauergrünland sollte die bisherige Ackerfläche (Änderungsbereich 3) künftig als Grünland bewirtschaftet werden. Aufgrund der Nähe zum Anlautertal und den angrenzenden Nutzungen wäre damit eine gewisse zusätzliche Aufwertung für das Landschaftsbild verbunden. Des Weiteren wird durch die Herausnahme der Gewerbefläche Änderungsbereich 3, eine weitere Verbauung im Anschluss an das Anlautertal wird vermieden. Damit ist durch die FNP-Änderung im Änderungsbereich 3 eine Verbesserung, im Änderungsbereich 2 eine leichte Verbesserung für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

In und um Nennslingen sind mehrere Bodendenkmäler bekannt. Alle drei Änderungsbereiche liegen außerhalb bekannter Bodendenkmäler. Im Altort Nennslingen sind mehrere Gebäude als Baudenkmäler klassifiziert. Auch das Wohn- und Mühlenhaus der Panzermühle nordwestlich des Änderungsbereichs 3 ist als Baudenkmal klassifiziert.

Bewertung:

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Baudenkmäler im Altort ist durch die FNP-Änderungen nicht zu erwarten. Indirekte Auswirkungen können durch die Veränderung des Ortsbilds entstehen und können durch die, in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild genannten Maßnahmen vermieden werden. (vgl. Kapitel 5.2.4). Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung sind für die Denkmäler im Ortskern in Bezug auf die Änderungsbereiche weder direkte, noch indirekte Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen zu erwarten.

Die Panzermühle liegt im Anlautertal am südöstlichen Ortseingang südwestlich der Gersdorfer Straße. Durch die Herausnahme des Änderungsbereichs 3 östlich der Straße können visuelle Beeinträchtigungen der Mühlengebäude durch vorgelagerte Gewerbebauten am Ortseingang vermieden werden.

Die Ausweisung als Siedlungsflächen ist mit Bodeneingriffen verbunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Eingriffsbereich der drei Änderungsbereiche keine Bodendenkmäler bekannt.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die Darstellung einer Gewerbefläche im Änderungsbereich 1, wird ebenso wie die Herausnahme im Änderungsbereich 2 als nachrangig in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bewertet. Durch die Herausnahme des Änderungsbereichs 3 können mögliche optische Beeinträchtigungen in Bezug auf die Panzermühle vermieden werden, sodass sich eine Verbesserung ergibt.

5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Auch Wechselwirkungen zwischen den Änderungsbereichen wurden bei den jeweiligen Abschnitten mit betrachtet. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. durch die einzelnen Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderungen würde im Änderungsbereich 1 voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Die Änderungsbereiche 2 und 3 stünden für eine Entwicklung von Gewerbestandorten rechtlich zu Verfügung. Topographisch, landwirtschaftlich und erschließungstechnisch weisen die Flächen jedoch keine besondere Eignung für die Realisierung eines Gewerbegebiets auf. Insbesondere die Lage am Rand oberhalb der Anlauteraue und am Rand des Landschaftsschutzgebietes ist in diesem Zusammenhang kritisch zu sehen. Zudem mangelt es hier an potenziellen Erweiterungsflächen für eine langfristige Gewerbegebietsentwicklung. Für die Ansiedlung von Gewerbe müssten aufgrund des vorhandenen Bedarfs an anderer Stelle Flächen ausgewiesen werden. Vorteile durch die gute Anbindung und die Betroffenheit aus naturschutzfachlicher Sicht gut geeigneter Flächen durch Änderungsstandort 1 würden entfallen.

5.4 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, vorhandene Eingriffe in 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 wer-

den. 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 ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bezüglich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 5.2) gegeben.

5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird der neue Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) herangezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden. Über den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in Verbindung mit der möglichen Überbauung aufgrund der Grundflächenzahl, ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu ermitteln. Durch eingriffsreduzierende Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser usw. kann über einen sog. Planungsfaktor den Kompensationsbedarf reduziert werden. Je nach Gestaltung können die dargestellten Eingrünungen eine Aufwertung gegenüber der Realnutzung darstellen und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Als Ergebnis der saP entwickelte CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und können je nach Art der Maßnahmen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Änderungsbereich 1 wird in der Realnutzung bislang überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet. Lediglich in den nördlichen Randbereichen sind Saumstrukturen und ein gering frequentierter Grünweg im Übergang zu den angrenzenden eingrünenden Gehölzen außerhalb des Änderungsbereichs vorhanden. Damit wird der Geltungsbereich insgesamt als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Aufgrund der Ausweisung als Gewerbebaufläche ist von einem hohen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ von 0,8 auszugehen.

Damit ergibt sich anhand des oben genannten Leitfadens für die ca. 5,18 ha große Fläche ein Kompensationsbedarf von etwa 124.000 Wertpunkten. Über die Anrechnung des Planungsfaktors ist eine Reduzierung um bis zu 20 % möglich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereiches vorzusehen.

Für die Änderungsbereiche 2 und 3 sind aufgrund der Herausnahme von Gewerbeflächen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits dargelegt, sind die im Osten von Nennslingen bisher im FNP dargestellten Gewerbeflächen nicht für die Entwicklung eines ausreichend großen Gewerbegebietes geeignet, weshalb diese zum Teil aus dem FNP herausgenommen werden.

Weitere Alternativstandorte für die Entwicklung eines Gewerbegebietes wurden im Vorfeld der Planung von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Klos, Spalt, untersucht. Hierbei wurden folgende Standorte geprüft und bewertet:

- Standort 1: „Westlich Netto-Markt“
(mit Subvariante 1a „Große Lösung“)
- Standort 2: „Westlich Weißenburger Straße“
- Standort 3: „Südlich Baugebiet Bärenhecke“
(mit Subvarianten 3a und 3b)
- Standort 4: „Westlicher Ortseingang Wengen“

Eine Übersicht über die betrachteten Alternativstandorte zeigen Abbildung 3 und Abbildung 4.

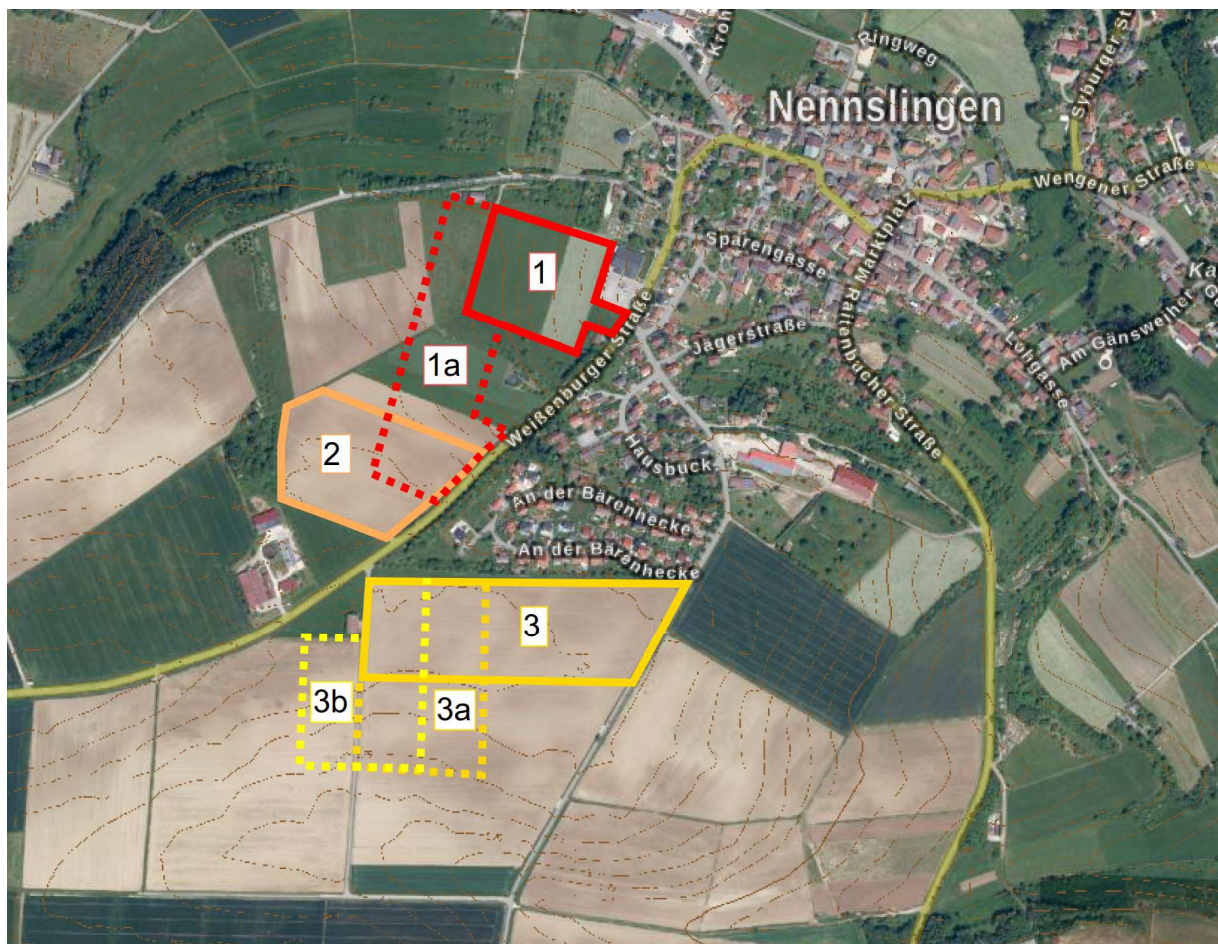


Abbildung 3: Untersuchte Alternativstandorte 1 bis 3 in Nennslingen

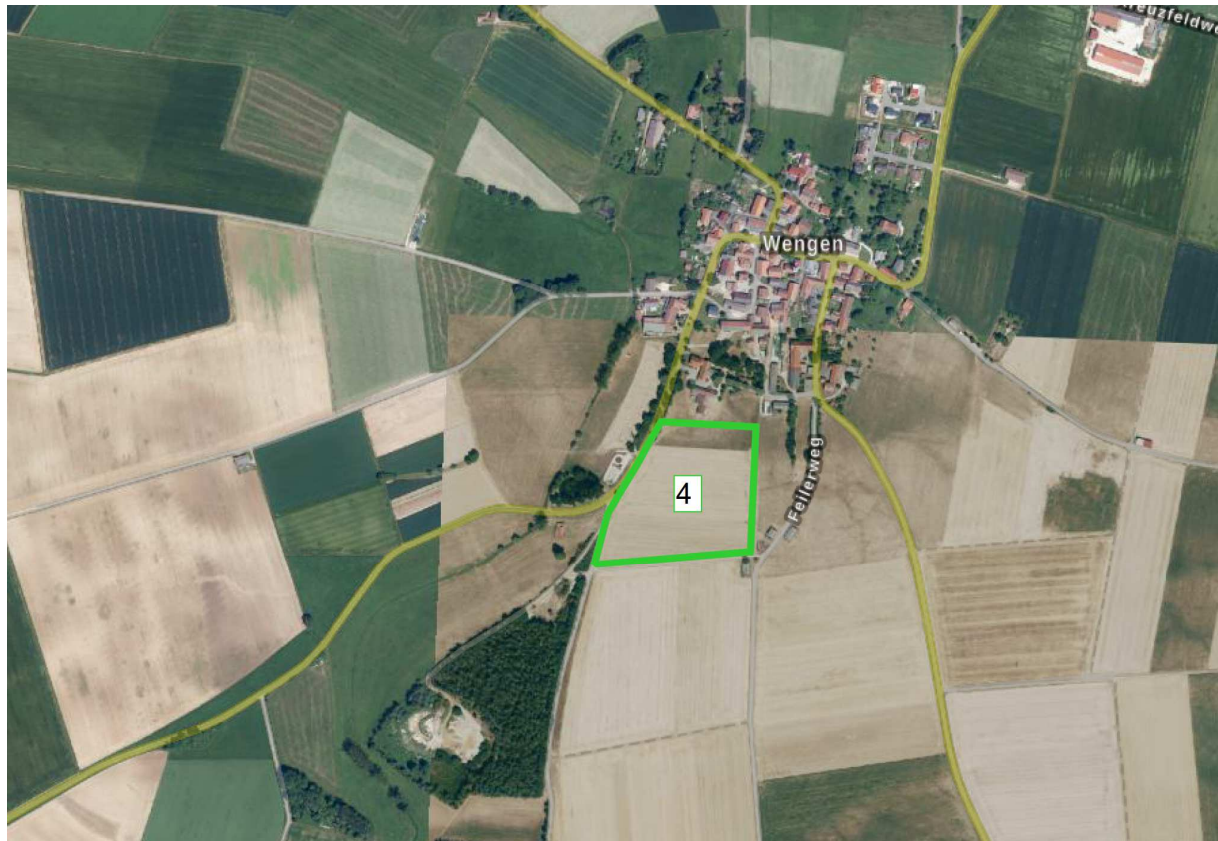


Abbildung 4: Untersuchter Alternativstandort 4 im Ortsteil Wengen

Nachfolgend eine kurze Übersicht der Gründe und Argumente für die Standortwahl:

Standort 1, westlich des vorhandenen Netto-Marktes wurde bereits im Jahr 2020 als erster möglicher Gewerbegebietsstandort untersucht. Aufgrund der ungünstigen Sichtverhältnisse wurde hier jedoch eine Anbindung an die St 2227 (Weißburger Straße) von Seiten des Staatlichen Bauamts Ansbach abgelehnt.

Aus diesem Grund wurde die Variante 1a entwickelt, mit einer Anbindung an die St 2227 weiter südwestlich. Diese Variante scheiterte jedoch am Grunderwerb.

Auch die Planungsvariante am Standort 2 scheiterte im Wesentlichen an gegenläufigen Eigentümerinteressen. Problematisch wäre hier zudem die Niederschlagswasserentwässerung, da das Oberflächenwasser der versiegelten Gewerbeflächen im Starkregenfall in Richtung der Siedlungsflächen von Nennslingen abfließen würde.

Eine weitere Planungsalternative wurde mit dem Standort 4 im Ortsteil Wengen geprüft. Diese wurde jedoch aufgrund der aus verkehrlicher, aber auch aus wirtschaftlicher Sicht ungünstigen Lage verworfen. Insbesondere für das geplante Autohaus wäre der Standort wenig geeignet. Zudem würde der Verkehr in der Hauptrichtung Weißenburg komplett durch Nennslingen fließen.

Aus den vorgenannten Gründen wurde von Seiten des Gemeinderates beschlossen, den Standort 3 zu entwickeln, der sowohl verkehrs- als auch entwässerungstechnisch gut erschließbar ist. Um das Konfliktpotenzial mit der angrenzenden Wohnnutzung „An der Bärenhecke“ zu minimieren, wurden noch zwei weitere Subvarianten untersucht (3a und 3b). Der verkehrstechnische Anschluss an die St 2227 wäre hier identisch mit Standort 3 gewesen,

allerdings wäre die Entwässerung deutlich aufwändiger geworden, weil das Schmutzwasser des nach Süden abfallenden Geländes über ein Pumpwerk in das Kanalnetz von Nennslingen hätte gepumpt werden müssen. Darüber hinaus wären die Varianten 3a und 3b aufgrund der fingerartigen Entwicklung in die Landschaft auch aus landesplanerischer Sicht nachteilig zu bewerten.

Unter Abwägung aller vorgenannten Argumente hat sich der Marktgemeinderat Nennslingen dazu entschieden, das „Gewerbegebiet Nennslingen“ am nun geplanten Standort, südlich des Baugebiets „An der Bärenhecke“ zu entwickeln, da das Gebiet topographisch, verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch gut geeignet ist. Die Vorteile dieses Standorts überwiegen aus Sicht der Gemeinde die Nachteile. Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung können durch geeignete Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) minimiert werden. Hierzu gehört neben einer Emissionskontingentierung auch die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalles. Dieser dient hier neben dem Schallschutz gleichsam als Grünpuffer und optische Abschirmung und bildet eine städtebauliche Zäsur zur Abgrenzung der Nutzungen ‚Wohnen‘ und ‚Gewerbe‘.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen kann nach Ansicht der Gemeinde ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Gewerbe und Wohnen gewährleistet werden.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 11. Änderung wird der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nennslingen in drei Teilbereichen geändert. Im Änderungsbereich 1 wird eine Gewerbefläche dargestellt. Die Siedlungsfläche erhält an den Außenseiten eine Bauflächeneingrünung. Die Flächen wurde im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche - dargestellt.

Die Änderungsbereiche 2 und 3 stellen die Herausnahme von Gewerbeflächen dar. In der Realnutzung werden die betroffenen Flächen aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Mit der Realisierung des Gewerbegebiets (Änderungsbereich 1) ist die Versiegelung und Überformung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden. Damit geht ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung sowie in Bezug auf klimatische Ausgleichsfunktionen einher. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen können überwiegend als Strukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden.

Mit der Herausnahme der Gewerbeflächen sind keine Beeinträchtigungen, sondern im Gegenteil eine geringfügige Verbesserung für Natur und Landschaft zu erwarten.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bezüglich des Artenschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

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

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umwelt-Auswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit Änderungsbereich		
	1 „Gewerbegebiet Nennslingen“	2 Herausnahme von Gewerbe- flächen (westlich Wertstoff- hof)	3 Herausnahme von Gewerbe- flächen (Pantermühle)
Boden, Was- ser, Klima/Luft	mittlere bis hohe	Verbesserung	Verbesserung
Tiere und Pflanzen	mittel	Verbesserung	Verbesserung
Mensch und menschliche Gesundheit	mittel	Verbesserung	nachrangig
Orts- und Landschafts- bild, Erholung	mittel	geringe Verbesserung	Verbesserung
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	geringe Verbesserung

6 Aufstellungsvermerk

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Nennslingen wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 14.02.2023
geändert: 20.07.2023
20.11.2023

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Nennslingen, den

Bernd Drescher, Erster Bürgermeister