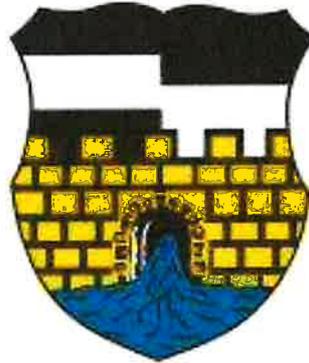


# MARKT NENNSLINGEN



## 11. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### „GEWERBEGEBIET NENNSLINGEN“

#### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 6a ABS. 1 BAUGB

**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

## 1 Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung	14.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	27.03.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfs	04.04.2023 – 03.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB für den Vorentwurf	04.04.2023 – 03.05.2023
Beteiligung der Behörden und TöB für den Entwurf	29.08.2023 – 09.10.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der FNP-Änderung	29.08.2023 – 09.10.2023
Festlegung des FNPs in der Fassung vom 20.11.2023	26.02.2024
Genehmigung durch das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen	03.05.2024
Ausfertigung durch den Ersten Bürgermeister, Bernd Drescher	22.07.2024
Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplans	29.07.2024

## 3 Allgemeines

### 3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

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.

Die sanft hügelige Landschaft um Nennslingen wurde maßgeblich von der Anlauer geformt, welche die Ortschaft von Nordwesten nach Südosten durchfließt. Während die Jurahochflächen stark von landwirtschaftlicher Flächennutzung geprägt sind, weisen die Talräume der Anlauer 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 und beinhaltet die Fl.-Nr. 1616 (Teilfläche), Gemarkung Nennslingen, und umfasst eine Fläche von ca. 5,18 ha.

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

### **3.2 Planungsziel**

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 Bebauungsaufstellung 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).

## **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **4.1 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft**

Negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter sind überwiegend durch Verdichtung und Versiegelung von Bodenflächen und den damit verbundenen 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.

Mittels sinnvoll geprüften Maßnahmen, die in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden, können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft minimiert werden.

Für die abiotischen Schutzgüter Geologie und Boden sowie Wasser, Klima und Luft sind aufgrund der FNP-Änderung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange**

Die Flächen der Änderungsbereiche werden aktuell als Ackerflächen bzw. als Intensivgrünland bewirtschaftet. Naturschutzfachlich höherwertige Strukturen sind kaum vorhanden.

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.

Insgesamt sind durch die Ausweisung einer Gewerbefläche am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Da die Ausweisung als Gewerbefläche den Verlust der genannten Biotop- und Nutzungsstrukturen und der damit verbundenen Lebensraumfunktion zur Folge hat.

Durch die Herausnahme der Flächen bleibt 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.

Bei Erhalt der vorhandenen Hecke sind aufgrund der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

#### **4.3 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

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.

Betriebsbedingt können Immissionskonflikte entstehen. Diese können ebenfalls durch Verlängerung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalles minimiert werden.

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

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.

#### **4.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

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.

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

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.

Bekannte Kulturgüter sind von der FNP-Änderung nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, landschaftsraumgerechte Gestaltungsvorschriften) sind für das Orts- und Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind ebenfalls keine zu erwarten.

#### **4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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.

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.

#### **4.6 Fazit**

Mit der vorliegenden 11. Änderung wird der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nennslingen in drei Teilbereichen geändert. Im Änderungsbereich 1 wird eine Gewerbefläche mit Randeingrünung dargestellt. Die Fläche wurde im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche - dargestellt. 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 Änderungsbereiche 2 und 3 stellen die Herausnahme von Gewerbeflächen dar. In der Realnutzung werden die betroffenen Flächen aktuell überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Mit der Herausnahme der Gewerbeflächen sind keine Beeinträchtigungen, sondern im Gegenteil eine geringfügige Verbesserung für Natur und Landschaft zu erwarten.

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 Gewerbeflächen (westlich Wertstoffhof)	3 Herausnahme von Gewerbeflächen (Panzermühle)
Boden, Wasser, Klima/Luft	mittlere bis hohe	Verbesserung	Verbesserung
Tiere und Pflanzen	mittel	Verbesserung	Verbesserung
Mensch und menschliche Gesundheit	mittel	Verbesserung	nachrangig
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	mittel	geringe Verbesserung	Verbesserung
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	geringe Verbesserung

## 5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 5.1 Stellungnahmen für die Marktgemeinderatssitzung am 20.07.2023 und 20.11.2023

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Es wird nur auf die Stellungnahmen mit bedeutsamen Anregungen und Einwänden eingegangen.

Anregungen kamen vom Bayerischen Bauernverband, Geschäftsstelle Roth. Der Verband wies darauf hin, dass für einen etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückgegriffen werden soll. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen dabei nicht in Anspruch genommen werden, eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat diesen Punkt ebenfalls in der Stellungnahme erwähnt.

Für die Ausweisung des Gewerbegebiets wird versucht, möglichst keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen und der erforderliche Ausgleich wird überwiegend aus dem gemeindlichen Ökokonto erbracht, welches vom Landschaftspflegeverband Mittelfranken betreut wird.

Die Milchviehhaltung, 100 Meter westlich vom Planungsgebiet entfernt, wurde ebenfalls erwähnt. So muss die betriebliche Entwicklung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes weiterhin uneingeschränkt möglich sein und darf durch das geplante Gewerbegebiet nicht negativ beeinträchtigt werden.

Es wird versichert, dass eine uneingeschränkte Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt wird und negative Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten.

### **Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind inhaltlich keine neuen Anregungen oder Einwände mehr eingegangen, außer vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, aus dem Bereich Landwirtschaft. Es wurden die Ausgleichsflächen genannt, welche zurzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Diese sollen zukünftig als Blüh- und Wechselbrachflächen genutzt werden. Da es sich bei dem Boden um einen Lehmboden handelt und eine geringe Ertragsfähigkeit und unterdurchschnittlicher Bodenbonität aufweist, gehen somit keine wertvollen Landwirtschaftsflächen verloren. Des Weiteren wurden bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Bereich des Planungsgebietes zwei Feldlerchenpaare vorgefunden, die durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes potenziell betroffen wären. Mit Wohlwollen wird zur Kenntnis genommen, dass der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich und die CEF-Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für ein Feldlerchenbrutpaar multifunktional auf der gleichen Fläche angelegt wird. Mit der Verknüpfung der beiden Maßnahmen wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen geleistet.

Die Bebauung des Gewerbegebietes soll vermutlich in zwei Bauabschnitten erfolgen. Für das zweite Feldlärchenbrutpaar soll im Vorfeld des zweiten Bauabschnitts die Kompensation erfolgen. Hierzu wird bei Konkretisierung im weiteren Bauleitverfahren Stellung genommen.

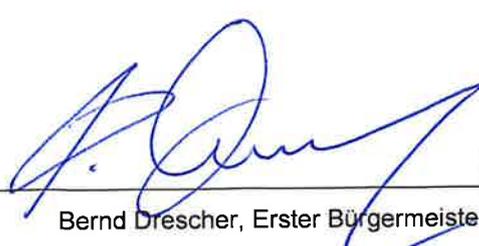
## **6 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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 vier Alternativstandorte für die Entwicklung eines Gewerbegebietes wurden im Vorfeld der Planung untersucht. So waren beispielsweise ungünstige Sichtverhältnisse, Probleme mit dem Grunderwerb, problematische Niederschlagswasserentwässerung oder aus wirtschaftlicher Sicht unpassender Standort, Gründe, weshalb die geprüften Alternativstandorte sich als ungeeignet erwiesen.

Nennslingen, den

15. JULI 2025

  
Bernd Drescher, Erster Bürgermeister



1000000