

# MARKT NENNSLINGEN



BEBAUUNGSPLAN NENNSLINGEN NR. 15  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**„GEWERBEGEBIET NENNSLINGEN“**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
GEM. § 10a ABS. 1 BAUGB

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Stadtplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
51174 Spalt  
[www.ib-klos.de](http://www.ib-klos.de)  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: [info@ib-klos.de](mailto:info@ib-klos.de)

## 1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin wird abschließend und zusammenfassend dargestellt, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren eingeflossen sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften Planungsalternativen gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird auf Grundlage des Umweltberichts und der Beteiligungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

## 2 Verfahrensablauf

|                                                                             |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans                                    | 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 des Bebauungsplans                       | 29.08.2023 – 09.10.2023 |
| Beschließung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2023               | 26.02.2024              |
| Ausfertigung durch den Ersten Bürgermeister, Bernd Drescher                 | 26.02.2024              |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans | 29.07.2024              |

## 3 Allgemeines

### 3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1615, 1615/1 und jeweils Teilflächen der Fl.-Nrn. 1616, 1636, 1637, 1639, 1640, 1641, 1643, 1646/1, Gemarkung Nennslingen, Marktgemeinde Nennslingen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,48 ha.

Er wird räumlich begrenzt durch:

- die Staatsstraße St 2227 im Nordwesten,
- das Wohngebiet „An der Bärenhecke“ im Norden,
- einen befestigten Feldweg im Osten,
- die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein Grünweg/Saumstreifen in Abgrenzung zum bestehenden Wohngebiet.

### **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 auch im Flächennutzungsplan zum Teil dargestellten Gewerbeflächen bieten jedoch aus grunderwerbstechischen, 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.

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.

Mit dem Bebauungsplan Nennslingen Nr. 15 „Gewerbegebiet Nennslingen“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Gewerbeflächen geschaffen werden.

## **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### **4.1 Abiotische Schutzgüter Geologie/Boden, Wasser, Klima/Luft**

#### *Geologie/Boden*

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet können aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 bis zu gut 80 % der Gewerbefläche dauerhaft versiegelt werden. Zusammen mit der Erschließung ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von bis zu 3,7 ha. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der Größe, der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktio-

nen trotz der bereits bestehenden Vorbelastungen als Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit eingestuft.

#### *Wasser*

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, wird das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrs-, Dach- und Hofflächen gesammelt und im Trennsystem dem naturnah gestalteten Rückhaltebecken mit vorgeschalteter Behandlungsanlage am südöstlichen Rand des Baugebiets zugeleitet. Eine richtliniengemäße Versickerung ist aufgrund des anstehenden bänkgigen Felsuntergrunds nicht möglich. Zusätzlich wird die Errichtung von Zisternen empfohlen.

Zufahrten, Hofbefestigungen und Parkflächen sollen in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise hergestellt werden und Flachdächer begrünt werden, um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Auch die festgesetzten Baumpflanzungen und randlichen Pflanzungen können über Versickerung und Verdunstung Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts mindern.

Bei ordnungsgemäßigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als mittel eingestuft.

#### *Klima/Luft*

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung direkt betroffen. Nördlich des Geltungsbereichs schließt jedoch das bestehende Wohngebiet „An der Bärenhecke“ an.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Wohn- oder Mischgebieten einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Die festgesetzten Eingrünungen, die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer sowie mögliche Fassadenbegrünung wirken sich positiv auf den Klimahaushalt aus.

Aufgrund der Vorbelastungen werden, unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering eingestuft.

## **4.2 Tiere und Pflanzen**

Sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch weist der Geltungsbereich insgesamt geringe Bedeutung auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Straßen, Wege und Bebauung sind Störungen und Vorbelastungen zu verzeichnen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft überbaut. Damit geht fast die gesamte Fläche als Vegetationsstandort mit geringer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren.

Die zur Eingrünung festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der südwestlichen, südlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Pflanzungen auf dem Lärmschutzwall

können für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln. Auch die Baumpflanzungen können zumindest als Trittsteine gewisse Bedeutung aufweisen. Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern kann in gewissem Maße Nahrungshabitat für Fluginsekten bieten und damit indirekt für insektenjagende Vogelarten und Fledermäuse.

Für zwei Feldlerchenpaare südlich des Geltungsbereichs ist aufgrund der Kulissenwirkung der geplanten Bebauung mit der Aufgabe des jeweiligen Reviers zu rechnen. Für den Verlust der Bruthabitate sind geeignete Ersatzstandorte zu schaffen.

Trotz des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche und der Eingrünungsmaßnahmen werden, aufgrund der hohen Grundflächenzahl und Überbauung, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

#### **4.3 Schutzgut Mensch**

Durch die Ausweisung und Realisierung des Gewerbegebiets entsteht am südwestlichen Ortsrand von Nennslingen ein Gewerbegebiet in Nachbarschaft zu dem bestehenden Wohngebiet „An der Bärenhecke“. Anlagebedingte Auswirkungen für die Bewohner sind insbesondere durch Veränderungen des Ortsbilds zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Schattenwurf für die südliche Häuserreihe sind je nach Jahres- und Tageszeit nicht vollständig auszuschließen. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, wird die maximal zulässige Firsthöhe von ursprünglich 12,0 auf 9,5 m und die maximal zulässige Wandhöhe von ursprünglich 10,0 auf 8,0 m reduziert. Die Firsthöhe entspricht damit in etwa der maximal möglichen Firsthöhe typischer Ein- bis Zweifamilienhäuser wie etwa auch im Baugebiet „An der Bärenhecke“. Die anlagebedingten Auswirkungen werden damit insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Um mögliche Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung entgegenzuwirken, wurde eine Lärmkontingentierung erstellt. Über die Lärmkontingentierung ist die Voraussetzung dafür geschaffen, dass in der Summe der geplanten Gewerbegebietsflächen sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden. Dabei wird um ein höheres Schutzniveau zu erreichen die Nachtzeit um 2 Stunden verlängert, sodass die Nachtzeit auf 20 Uhr bis 6 Uhr und die Tagzeit auf 6 Uhr bis 20 Uhr festgelegt wird.

In Ergänzung zu der vorgenommenen Emissionskontingentierung wird der vorhandene Lärmschutzwall im Nordwesten des Geltungsbereichs entlang der gesamten nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Osten verlängert und somit ein effektiver Lärmschutz zusätzlich zur Lärmkontingentierung für die dem Gewerbegebiet nächstgelegenen Wohngebäude geschaffen. Der Lärmschutzwall ist mit einer dichten Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen, die als optische Abschirmung und Grünstäur zwischen den Nutzungen „Wohnen“ im Norden und „Gewerbe“ im Süden des Walles dient.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Immissionsminimierung und der Verlängerung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind nur geringe betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit erwartet.

#### 4.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

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

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch die leicht wellige Hochfläche. Innerhalb der intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft stellen die wenigen Feldgehölze, Hecken und Bäume positive Strukturen im Landschaftsbild dar.

Insbesondere in südliche und westliche Richtung sind mit der Überlandleitung, einem Funkmast, mehreren Windrädern und teilweise mangelhaft eingegrünten landwirtschaftlichen Bauten landschaftsbildbeeinträchtigende Strukturen vorhanden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorbelastungen, der weiten Einsehbarkeit am Ortsrand sowie der festgesetzten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Eingrünungsmaßnahmen werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel bis hoch eingestuft.

#### 4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gewerbegebietes und im direkten Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Bodencingriffe zu erwarten. Mit Auswirkungen auf bekannte Bau- und Bodendenkmale ist nicht zu rechnen.

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 4.6 Fazit

In Tabelle 1 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

| Schutzgut                    | Erheblichkeit der Auswirkungen |                   |                  | Ergebnis   |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|------------|
|                              | Baubedingt                     | Anlage-bedingt    | Betriebs-bedingt |            |
| Geologie/Boden               | gering                         | hoch              | gering           | hoch       |
| Wasser                       | nachrangig                     | mittel bis hoch   | gering           | mittel     |
| Klima/Luft                   | gering                         | mittel            | gering           | mittel     |
| Tiere und Pflanzen           | gering                         | mittel            | gering           | mittel     |
| Mensch                       | gering bis mittel              | gering bis mittel | gering           | mittel     |
| Landschaftsbild und Erholung | gering                         | mittel bis hoch   | gering           | mittel     |
| Kultur- und Sachgüter        | nachrangig                     | nachrangig        | nachrangig       | nachrangig |

## 5 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 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.

Die Untere Immissionsschutzbehörde vom Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen kritisierte das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, da es in der Praxis regelmäßig zu Konflikten führe. Eine umfangreiche Standortvariantenprüfung erfolgte bereits im Vorfeld. Da aus verschiedensten Gründen das Gewerbegebiet nicht realisierbar gewesen wäre, hat man sich für diesen Standort entschieden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten konnte die Lärmeinwirkung sichergestellt werden, so dass zukünftige Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung minimiert wurden.

Das Bergamt Nordbayern der Regierung von Oberfranken hat auf die inzwischen erloschene Eisenerzverleihung hingewiesen und dass ein Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Anregungen kamen vom Bayrischen Bauernverband, Geschäftsstelle Roth. Der Verband wies darauf hin, dass für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst 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 oder 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.

Die Stellungnahmen der Bürger werden zusammengefasst, da es sich um ähnliche Einwände handelte. Die meisten Bedenken kamen bezüglich der Gebäudehöhe von 12 Metern, die als viel zu hoch angesehen wird und die PV-Anlagen der angrenzenden Anwohner durch Schattenwurf beeinträchtigt. Dieser Einwand wurde berücksichtigt und die maximale Firsthöhe auf 9,50 Meter reduziert. Diese Gebäudehöhe entspricht nun einer typischen Höhe eines Ein- bis Zweifamilienhauses.



Bezüglich des Immissionsschutzes kamen viele Stellungnahmen, dass die Zeiten von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr als viel zu kurz erachtet werden. Aufgrund von dort lebenden Familien wurde der Immissionsschutz von 20:00 Uhr bis 06:00 Uhr verlängert, um den Ruheschutz für die Kinder zu verbessern.

Der öffentliche Weg, der vom geplanten Wendehammer abgeht, wurde mit einer Breite von 4,0 Metern als sehr breit angesehen. Die Anwohner haben Bedenken, dass dieser öffentliche Weg auch für Pkws benutzt wird und somit die Lebensqualität der Anwohner von Hausbuck und der Bärenhecke deutlich beeinträchtigt. Um dem unkontrollierten Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken, wird eine Sperrung des Weges mittels Absperrpfosten vorgenommen.

### **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 Lehm Boden 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 Feldlerchenbrutpaar soll im Vorfeld des zweiten Bauabschnitts die Kompensation erfolgen. Hierzu wird bei Konkretisierung im weiteren Bauleitverfahren Stellung genommen.

## **6 Geprüfte Planungsalternativen**

Im Osten von Nennslingen sind die 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

