

STADT ABENBERG

31. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

„BEERBACHSTRASSE - WEST“



BEGRÜNDUNG

AUSFERTIGUNG 27.10.2025



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

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

Inhalt

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

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg wird lt. Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 26.07.2023 geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15 Wassermungenau „Beerbachstraße - West“ abzugleichen. Die Änderung erfolgt auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurnummern:

461, 461/3, 461/5, 461/6, 462, 462/3, 462/4, 462/5 der Gemarkung Wassermungenau

Der ca. 1,22 ha große Änderungsbereich umfasst Bereiche, die bisher als Grünfläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie als gemischte Baufläche dargestellt waren. Sie werden nun als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO mit Grünflächen und Einzelgehölzen entlang des Abenberger Weges dargestellt.

Die Ausweisung des Baugebietes „Beerbachstraße-West“ als Dörfliches Wohngebiet ist erforderlich um den hohen Bedarf an Wohnraum im Ortsteil zu decken, der vor allem durch den lebensmittelerzeugenden Betrieb, die Firma Henglein GmbH, erzeugt wird. Zusätzlich besteht auch ein Bedarf für weitere nach § 5a BauNVO zulässige Nutzungen.

2. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

STÄDTEBAU

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

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.01.2020 (LEP), Punkt 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen und eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden (Punkt 3.3.).

Die Planung berücksichtigt die genannten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung. Die Fläche schließt an den Innenbereich an. Durch den Lückenschluss zwischen der Bebauung südlich der Beerbachstraße und der Bebauung nördlich des Fischbachs sowie durch den Anschluss an die westliche Bebauung der Ortsmitte, wird der bisherige Ortsrand abgerundet.

Die Weiterentwicklung des Gebietes zu einem dörflichen Wohngebiet erscheint hier sinnvoll, da im angrenzenden Ortskern eine gemischte Bebauung mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen vorhanden ist.

ERSCHLIEßUNG

Das Dörfliche Wohngebiet wird von der Beerbachstraße (Kreisstraße RH 9) aus über eine, im Bebauungsplan festgesetzte, öffentliche Stichstraße erschlossen. Über den nördlich gelegenen Abenberger Weg sind ausschließlich fußläufige Erschließungen vorgesehen.

3. UMWELTBERICHT

EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 15 Wassermungenau „Beerbachstraße - West“ der gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung erstellt wird, enthält einen ausführlichen Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung nach den Anforderungen des § 2a BauGB sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Der Bereich der 31. Flächennutzungsplanänderung umfasst rund 1,22 ha und enthält damit, bis auf den Zufahrtbereich Beerbachstraße und die Teile des Abenberger Weges, den kompletten Planungsbereich des Bebauungsplanes.

BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Wohnnutzung oder eine Freizeit- und Erholungsnutzung finden auf den betroffenen Grundstücken selbst nicht statt.

Die Flächen unterliegen der Lärm- und Immissionsbelastung aus dem Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte. Es kommt zu Geruchsentwicklungen durch Wirtschaftsdünger und Pflanzenschutzmittel.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Kräutertrocknung, was in der Erntezeit zu Immissionen führen kann. Hier sind auch Arbeiten nach Feierabend, am Wochenende und während der Nachtzeit möglich.

In rund 75 m Entfernung Richtung Norden liegt ein Zimmerei- und Holzbaubetrieb.

Südlich der Beerbachstraße befinden sich ein Kindergarten und die Feuerwehr von Wassermungenau.

Im Süden befindet sich zudem eine private Pferdehaltung mit ca.10 Pferden, entsprechenden Stallungen, sowie Koppeln.

Das Gewerbegebiet der Firma Henglein ist ca. 260 m entfernt, wobei von den am nächsten gelegenen Gebäuden keine relevanten Immission zu erwarten sind.

Die nächsten Wohnhäuser grenzen unmittelbar westlich an. Ein einzelnes Wohngebäude grenzt im Osten an.

Eine gewisse Vorbelastung ergibt sich aus der südlich angrenzenden RH 9 (Beerbachstraße).

ARTEN UND LEBENSRAÜME

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Vegetation, die sich ohne menschliche Nutzungseinflüsse auf den betrachteten Flächen langfristig von selbst einstellen würde. Sie ist also Zeiger der Standortverhältnisse und des Standortpotentials.

Im westlichen Geltungsbereich würde ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald stocken, im östlichen Bereich ein Flattergras-Buchenwald (nach FIS-Natur). Die potentielle natürliche Vegetation ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich nicht mehr ablesbar.

Fast der gesamte Änderungsbereich wird als Acker intensiv genutzt. Das Flurstück Nr. 462 wird als Intensivgrünland (G11) bewirtschaftet. Zwischen der Beerbachstraße und der Ackerfläche befindet sich ein Graben mit einem artenarmen Gras-/Krautsaum.

Entlang des Abenberger Weges befinden sich ebenfalls ein Graben mit Gras-/Krautsaum sowie stellenweise mesophile Heckenbeständen und junge Einzelbäume.

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Höhlen- oder Biotopbäume.

Im Rahmen der Kartierungen für die saP wurden keine Nachweise von Bodenbrütern auf der Ackerfläche festgestellt. Gehölzbrütende Vogelarten wurden nur in den angrenzenden Gehölzen verzeichnet.

Im Änderungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das FFH-Gebiet "Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat" und das Landschaftsschutzgebiet "Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg (LSG West)" befinden sich rund 250 m entfernt.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind von der Planung nicht betroffen.

GEOLOGIE UND BODEN

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der Geologischen Einheit "Blasensandstein". Die vorherrschende Bodenart ist anlehmiger Sand, der gem. Bodenschätzung eine geringe Bonität aufweist. Im südlichen Abschnitt ist lehmiger Sand, ebenfalls geringer Bonität vorzufinden.

WASSER

Im Änderungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Nördlich, ca. 65 m entfernt, verläuft der Fischbach, der westlich in die Fränkische Rezat mündet.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Die Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Fränkischen Rezat liegt weniger als 10 m entfernt, jedoch höhenmäßig rund 1 m unterhalb des nördlich verlaufenden Abenberger Wegs.

Die als wassersensibler Bereich dargestellten Gebiete des Fischbachtals reichen ebenfalls bis zum Abenberger Weg. Von hier aus steigt das Gelände an, weshalb die geplante Bebauung deutlich höher liegt.

Südlich der Beerbachstraße liegt das Wasserschutzgebiet "Abenberg, St (Reckenberg-Gruppe EG III)".

LUFT / LOKALKLIMA

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

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

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Beerbachstraße im Süden und Abenberger Weg im Norden. Er wird durch die Bebauung des Ortskerns im Westen und einem einzeln stehenden Wohngebäude im Osten begrenzt

Ein Großteil des Änderungsbereiches wird ackerbaulich intensiv bewirtschaftet und fällt höhenmäßig Richtung Fischbach ab.

Entlang des Abenberger Weges befindet sich eine lückige frei wachsende Hecke. Von hier bis zum Fischbach erstreckt sich eine Grünlandfläche. Der Fischbach ist in diesem Abschnitt landschaftlich kaum wahrnehmbar, da ausgeprägte Säume und Gehölze fast vollständig fehlen. Nördlich des Fischbachs grenzt unmittelbar Wohnbebauung an.

Der Abenberger Weg ist vor allem für die Naherholung als Spazierweg von Bedeutung.

Richtung Osten ist das 260 m entfernte Gewerbegebiet der Firma Henglein hinter einem lückigen Baumbestand sichtbar.

Insgesamt kann der Landschaftsraum daher als nicht besonders geeignet für die naturbezogene Erholungsnutzung eingestuft werden. Störende Vorbelastungen ergeben sich vor allem aus dem großen Gewerbekomplex im Osten.

KULTUR UND SACHGÜTER

Kulturgüter wie z.B. Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Auf der nördlichen Seite des Fischbaches befindet sich das Bodendenkmal D-5-6731-0012 (Siedlung der Urnenfelderzeit). Auch die vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmäler im weiteren Umfeld sind durch eine gewässernahe Lage gekennzeichnet. Aufgrund dessen, der lokalen Siedlungsgunst und der Denkmaldichte entlang der fränkischen Rezat sind gem. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bisher unerkannte Bodendenkmäler auch im Plangebiet zu vermuten.

Bei Voruntersuchungen im Bereich der Erschließungsstraßen, die durch das Landesamt für Denkmalpflege begleitet wurden, gab es entsprechende Funde. Es wurden anschließend archäologische Grabungen im Befundbereich durch eine Fachfirma für Ausgrabungen durchgeführt. Diese kamen zu dem Ergebnis, dass es sich um eine urnenfelderzeitliche Siedlung mit sog. Vorratsgruben handelt. Am oberen Hang (entspricht Baufeld 3 und südlicher Teil des Baufeldes 1) wird daher mit weiteren Befunden gerechnet. Hangabwärts ist davon auszugehen, dass sich keine Befunde erhalten haben.

AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Da sich der Änderungsbereich an eine bestehende dörfliche Bebauung anschließt, ist nur von den dort allgemein üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die in einem dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO hinzunehmen sind. Darüber hinaus wirkende Belastungen sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch im Hinblick auf das nahe gelegene Gewerbegebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet ebenfalls hinzunehmen.

Die geplanten Stichwege im Wohnbaugebiet, die ausschließlich durch die Anlieger oder Besucher genutzt werden, führen zu keiner nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärmbelastung im Gebiet.

Eine Vorbelastung besteht durch den Verkehr auf der südlich angrenzenden Kreisstraße RH 9.

Durch das geplante dörfliche Wohngebiet können in der Bauphase temporär Immissionsbelastungen durch Lärm und Staub auftreten.

Weitere Details können dem Gutachten zu Schallimmissionen des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge sowie dem Gutachten zu Geruchsimmissionen der Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, die der Begründung zum Bebauungsplan beiliegen, entnommen werden.

ARTEN UND LEBENSÄUME

Durch die geplante Bebauung der Ackerfläche und des Intensivgrünlandes geht ein Lebensraum mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Wertvolle Vegetationsbestände werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die lückig vorhandenen Hecken am Abenberger Weg können nicht erhalten werden. Stattdessen entsteht aber eine neue, breitere Grünfläche mit Baumbestand und naturnahen, der Entwässerung dienenden Mulden, die das Gebiet Richtung Fischbach eingrünt.

Erheblich negative Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Fauna werden aufgrund der Vorbelastung durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Lage an der Beerbachstraße und in der Nähe von vorhandener Bebauung nicht gesehen, soweit die Vermeidungsmaßnahmen gem. saP umgesetzt werden.

Durch die Rodung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit kann eine Beeinträchtigung von gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Arten und Lebensräume als verhältnismäßig gering einzustufen.

GEOLOGIE UND BODEN

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen.

Während der Bauphase kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen.

WASSER

Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, welches jedoch nicht über jenem liegt, das bisher von den auf den landwirtschaftlichen Flächen eingesetzten Maschinen ausging.

Das Dörfliche Wohngebiet befindet sich zwar außerhalb des Wasserschutzgebietes, aber innerhalb dessen Einzugsgebiets, weshalb ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen ist.

Es werden zusätzlich Flächen versiegelt. Hier fließt das Niederschlagswasser zukünftig rascher ab und verstärkt die Abflussspitzen. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Regenrückhaltes in der Landschaft, der Versickerung und Grundwasserneubildung.

Um die Auswirkungen zu minimieren, ist geplant, dass Niederschlagswasser, das von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen anfällt, in einem Rückhaltegrabensystem im Norden des Geltungsbereichs zu sammeln und gedrosselt in den Fischbach einzuleiten.

Aussagen zur Risikoabschätzung bei Starkregenereignissen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

LUFT / LOKALKLIMA

Die zusätzlich versiegelten Flächen und Dachflächen führen grundsätzlich zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das geplante dörfliche Wohngebiet wird drei unterschiedliche Bereiche enthalten. Zur gewachsenen Bebauung hin (Baufeld 2) ist ein Bereich mit Einzelhäusern (voraussichtlich Mehrfamilienhäusern) geplant. Am südlichen Rand gegenüber von Kindergarten und Feuerwehr (Baufeld 3) liegt ein Bereich mit Doppelhäusern oder Hausgruppen (voraussichtlich sechs Doppelhaushälften oder acht Reihenhäuser). Zur Abrundung am östlichen Rand des Gebietes (Baufeld 1) ist ein Bereich mit vier Einfamilienhäusern geplant. Die Bebauung wird damit zum neuen Ortsrand hin kleiner und lockerer.

Somit fügt sich das geplante Dörfliche Wohngebiet in Art und Maß der baulichen Nutzung gut an die bestehende Bebauung an.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes Richtung Fischbach ist entlang des Abenberger Weges eine bis zu 15 m breite Grünfläche dargestellt, die mit dem dort vorgesehenen Baumhain als Übergang zur Fischbachaue fungiert.

Im Bereich der inneren Erschließung sind punktuell Straßenbäume geplant. Um eine Gehölzbepflanzung der Privatgärten und somit eine weitere Durchgrünung des Baugebietes zu garantieren, sind Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Insgesamt führt die geplante Bebauung zwar zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, jedoch nicht zu nachteiligen Auswirkungen, sondern ist als Abrundung bzw. Lückenschluss zu betrachten.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht gegeben.

KULTUR UND SACHGÜTER

Aufgrund der im Rahmen der Voruntersuchung festgestellten Funde im südlichen Bereich (Einfahrt zum Baugebiet) werden nur in diesem „Gürtel“ weitere Funde vermutet.

Nur im Baufeld 3 und im südlichsten Feld des Baufeldes 1 (Flurstück 462) ist somit bei weiteren Baumaßnahmen und Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen.

4. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN / BEDARFSPRÜFUNG

Gemäß Genesis Datenbank ist für das gesamte Gebiet der Stadt Abenberg nur eine minimale Zunahme der Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Die Einwohnerzahl soll von aktuell 5.607 im Jahr 2039 auf 5.630 steigen. Dies lässt jedoch kaum Rückschlüsse auf die Situation in den einzelnen Ortsteilen zu.

Im Ortsteil Wassermungenau leben derzeit ca. 1.200 Personen. Durch einige landwirtschaftliche Betriebe zum Hopfen- und Spargelanbau und die Kartoffelsaatzeit, aber vor allem durch den lebensmittelerzeugenden Betrieb der Firma Henglein GmbH, gibt es aktuell einen hohen Bedarf an Wohnraum, den die Stadt Abenberg derzeit im gesamten Stadtgebiet nicht decken kann.

Die Ausweisung des Baugebietes „Beerbachstraße-West“ als Dörfliches Wohngebiet trägt dazu bei, diesen erhöhten Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Ausreichende Mengen an Bauparzellen stehen in bereits ausgewiesenen Baugebieten nicht mehr zur Verfügung.

Um dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachzukommen, führt die Stadt Abenberg ein Register über Baulücken und ungenutzte Gebäude im Innenbereich. Derzeit gibt es hiervon 10 Stück in Abenberg selbst sowie 25 Stück in den einzelnen Ortsteilen. Es besteht jedoch derzeit keine Möglichkeit aus diesen Grundstücken Wohnbauflächen zu generieren.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan besteht die Möglichkeit Angestellten der Firma Henglein GmbH eine Möglichkeit der Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld zum Arbeitsplatz anbieten zu können. Der vorgesehene Standort eignet sich aufgrund der Nähe zur Firma Henglein besonders gut.

Da ebenfalls keine aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensräume betroffen sind und sich der Standort an vorhandene dörfliche Bebauung anschließt, kann der Geltungsbereich als geeignet eingestuft werden.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 31. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Abenberg sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 15 Wassermungenau "Beerbachstraße - West" geschaffen werden. Der ca. 1,22 ha große Änderungsbereich umfasst Bereiche, die bisher als Grünfläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt waren. Sie werden nun als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO mit Grünflächen mit Einzelgehölzen entlang des Abenberger Weges dargestellt.

Die Umweltauswirkungen auf dem gewählten Standort, der im Osten des Ortsteils Wassermungenau liegt und von der angrenzenden Kreisstraße RH 9 erschlossen wird, sind vergleichsweise gering. Geeignete Eingrünungsmaßnahmen Richtung Fischbachaue können Eingriffe in das Landschaftsbild minimieren und für eine ausreichende landschaftliche Einbindung sorgen.

6. AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

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

Stadt Abenberg

Abenberg, den
 Frau Susanne König, 1. Bürgermeisterin

geändert: