

Markt Ammerndorf

7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LP)

Stand Fertigung 17.07.2017

1. Planungsanlass, geplantes Vorhaben

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ammerndorf ist seit dem 17.12.2005 wirksam. Er wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert. Die letzte, 6. Änderung, umfasste den Bereich des Gewerbegebietes „Baumgarten III“ nördlich der Ortsumgehungsstraße. Die 6. Änderung wurde 2013 vom Landratsamt Fürth genehmigt.

Der Markt Ammerndorf ist Standort für eine überregional bedeutsame Mühle, die sich aus dem Standort am Rande des Ortskerns neben der Bibert auf einer Insel weiter nach Süden entwickelt hat. Beim Bau der Ortsumgehung wurde für diese Mühle eine gesonderte Zufahrt geschaffen.

Die Mühle hat sich inzwischen weiter entwickelt und hat dringenden Bedarf an weiteren Lager- und Verpackungsbauten sowie Verkehrsflächen. Eine Entwicklung nach Norden in den Ortskern hinein ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Eine Entwicklung nach Westen oder Osten wegen der Bibert und angrenzender Wohngebäude nicht machbar.

Die Planungen der Mühlenbesitzer gehen daher in Richtung Süden und sehen eine Erweiterung bestehender Mühlengebäude nach Süden sowie den Ersatz von älteren Silogebäuden im westlichen Grundstücksbereich vor.

Bei Vorgesprächen mit den Nachbarn wurden von einem der Anlieger Wünsche nach einer weiteren Wohnbebauung geäußert (auf Fl.-Nr. 40). Diese Wünsche sind mit in die vorliegende Planung eingeflossen.

Die Erweiterung der Bauflächen geht über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“ hinaus. Die gemischte Baufläche ist daher zu erweitern. Zudem sind immissionsrechtliche und naturschutzrechtliche Fragen zu klären.

Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird daher der Bebauungsplan „Ortskern“ geändert und erweitert.

Folgende Flurnummern befinden sich im Planungsgebiet:

Flurnummer 41 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 40; 46 (Mühlgasse); 47; 266; 267 (Bibert).

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Planungsverfahren



Abb. 1:

Planausschnitt links:
Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Ohne Maßstab, Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als weiße, landwirtschaftliche Fläche mit zusätzlichen Informationen dargestellt. Die Pflanzensymbole bedeuten „Talwiese“, darüber hinaus sind Heckensymbole dargestellt.

Der Fluß „Bibert“, ein Gewässer 2. Ordnung, wurde beim Bau der Ortsumgebung teilweise verlegt und ist im wirksamen FNP/LP daher noch nicht blau eingefärbt.

Im Süden erkennt man die damals nur in einer groben Vorplanung vorhandene Streckenführung der Ortsumgebung Ammerndorf.

Im Norden schließt der alte Ortskern von Ammerndorf an. Er ist flächig als gemischte Baufläche „M“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO dargestellt.

Die – damals gültige - Hochwasserlinie eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) verläuft entlang der ausgewiesenen gemischten Baufläche und liegt teilweise sogar innerhalb der Bauflächen östlich der Mühle.

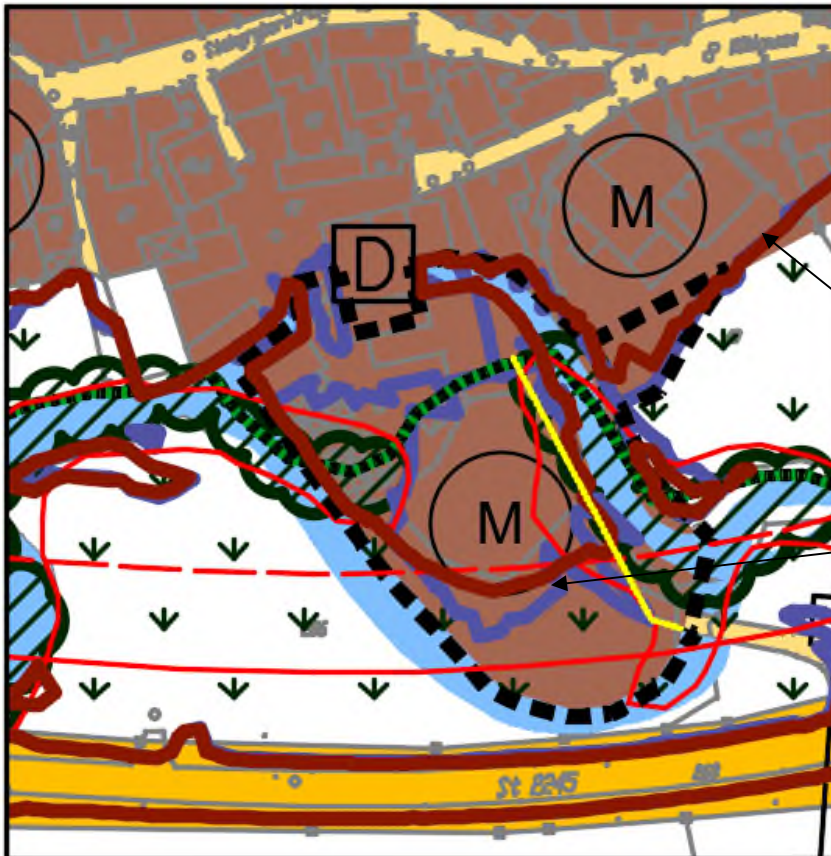
Die Hochwasserlinie eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) verläuft entlang der ausgewiesenen gemischten Baufläche und liegt teilweise sogar innerhalb der Bauflächen östlich der Mühle. Diese frühere Linie ist durch mehrfache Änderungen und Neuberechnungen der letzten Jahre obsolet geworden. Hierzu wurde – ausgelöst durch diese Bauleitplanung - eine Neuberechnung durchgeführt.

In den letzten Jahren sind Schutzgebiete im Talgrund der Bibert hinzugekommen.

Abweichend von der Darstellung im gültigen FNP sind folgende Schutzgebiete im Talgrund der Bibert vorhanden:

- Landschaftsschutzgebiet Nr. 512.01 „Roßtal“, Rechtsverordnung vom 15.11.1997
- amtlich kartiertes Biotop Nr. 6531-0086-01 und -02 "Bibert mit begleitendem Gehölzsaum", kartiert am 21.06.1994
- Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet Hochwasserschutz HS 18 (Bibert).

3. Planung:



HQ100 Linie Jahr 2017
(rötlich)

HQ100 Linie Jahr 2005
(blau)

Abb. 2:
Planausschnitt links: Erweiterung der gemischten Baufläche (M), Ohne Maßstab, Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

Auszug aus der Legende FNP/LP:

- Grenze des festgesetzten Hochwassergebietes HQ 100 im Jahr 2005
- HQ 100 Linie gemäß hydraulischer Berechnung SLF 20.03.2017

Die Erweiterung der Mühle und die geringfügige Erweiterung der Bauflächen auf Flurnummer 40 erfolgen auf der Insel wie der Bestand als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO.

Es wird eine Fläche von knapp 0,5 ha geändert, davon:

Ca. 4.250 m² gemischte Baufläche (M)

Ca. 550 m² Wasser- und Uferrandstreifen als Grünfläche

Die überplante Fläche beträgt damit gesamt ca. 4.800 m².

Wasserwirtschaft, Hydraulik:

Der Bestand der Bibert wurde im Planungsbereich neu vermessen. Das Ergebnis der tachymetrischen Vermessung ist insbesondere in den Bebauungsplan integriert worden. Der Flussverlauf wurde auch mit der entsprechenden Planschärfe in die 7. Änderung des FNP/LP übernommen und als Wasserfläche dargestellt.

Die derzeitige Begrünung wurde bei der Vermessung aufgenommen und in die Änderung des FNP/LP symbolhaft übertragen.

Aufgrund der Errichtung der Ortsumgehung 2012 hat sich eine deutliche Änderung der Hochwasserlinie HQ 100 ergeben. Auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten III“ 2013 wurde eine umfangreiche Neuberechnung erstellt, die eine neue Linie ergeben hat.

Diese wurde zunächst in den Vorentwurf der 7. Änderung des FNP übernommen. Während des Planungsverfahrens wurde eine erneute Berechnung der HQ 100 Linie gefordert, da z.B. der Bereich der neuen Silos hochwasserfrei sein sollte. Die Berechnung wurde vom Büro STADT-LAND-FLUSS (SLF) Ingenieurdienste, Bamberg, durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Neuberechnung, Stand 20.03.2017, wurde in den Bebauungsplanentwurf und in die hier vorliegende 7. Änderung des FNP/LP übertragen

Das Büro SLF stellt in seinem Gutachten fest, dass es insbesondere aufgrund der hochwasserfreien Bauweise der neuen Silos zu einem Retentionsraumverlust von gesamt 48 m³ kommt und dieser Verlust auszugleichen ist. Für die 7. Änderung des FNP wird dies in der Begründung erläutert. Die Fläche, wo das ausgeglichen werden wird, ist für die Planzeichnung nicht relevant.

Das Fachbüro weist auch nach, dass die 9 Punkte des § 78 Abs. 2 WHG vollständig erfüllt werden und es zu keinerlei nachteiligen Auswirkungen durch das Bauvorhaben kommt. Das Gutachten liegt der Gemeinde vor und wird dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens übermittelt.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 wurde von den Fachbehörden in Aussicht gestellt.

Denkmalschutz:

Das denkmalgeschützte Mühlengebäude erhielt die Bezeichnung „D“ für Denkmalschutz. Nähere Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan.

Äußere Verkehrsanbindung:

Das erweiterte Baugebiet ist für die Mühle bereits über eine Zufahrtsstraße an die Staatsstraße ST 2245 angebunden. Die geringfügige Erweiterung der gemischten Baufläche bei Fl.-Nr. 40 ist bereits über die Mühlgasse (Gemeindestraße) angebunden.

Müllentsorgung:

Das Gebiet wird bereits von Müllfahrzeugen entsorgt. Die Müllentsorgung ist gewährleistet.

Versorgung:

Die Trinkwasser-, Strom- oder Kommunikationsversorgung erfolgt über Anschlüsse an die vorhandenen Netze durch Netzerweiterungen. Auf ein bestehendes 20 KV Kabel der MDN wird hingewiesen. Dessen Lage ist grob in den Plan übernommen worden. Schutzabstände von jeweils 1 m beiderseits des Kabels sind einzuhalten.

Die Kapazitäten der Leitungsnetze werden im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde bzw. den Versorgungsbetrieben geprüft.

Brandschutz:

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind gesondert zu prüfen.

Schallschutz:

Durch die Erweiterung des gewerblichen Mühlenbetriebs nach Süden hin in Richtung Ortsumgehung werden keine negativen Auswirkungen für den nördlich liegenden Gebäudebestand (meist Wohnnutzung) erwartet. Auf die Darstellung des Planzeichens 15.6 der PlanZV kann daher verzichtet werden.

Die neuen Bauflächen auf Fl.-Nr. 40 könnten theoretisch durch Schallentwicklung aus der Mühlenerweiterung beeinträchtigt werden. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung der Mühle geprüft.

Entwässerung:

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem SW-Kanal in der Mühlgasse zuzuführen.

Niederschlagswasser soll direkt in die Bibert eingeleitet werden, ggfls. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, Regelwerke sind zu beachten.

Mobilfunk:

Auf dem Mühlengebäude (nicht im Änderungsbereich) befindet sich ein Sendemast der Telefónica Germany GmbH. Sie hat auf eine Anfrage nach der Standortgenehmigung nicht reagiert. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Mast mit seinen Einrichtungen ein Genehmigungsverfahren erfolgreich durchlaufen hat.

Orts- und Landschaftsbild:

Durch die Erweiterung der Bauflächen auf Fl.-Nr. 40 und durch die Errichtung hoher Mühlengebäude kommt es zu einer weiteren baulichen Prägung des südlichen Ortsrandes von Ammerndorf.

Es ist noch zu früh, um Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen zu machen, da die Form der Gebäude noch nicht genau feststeht und es noch keine Aussagen zu Materialien und Farben gibt. Bereits die vorhandene Bausubstanz ist wahrnehmbar. Im Sommer werden die hohen Mühlengebäude und Silos gut von hohen Bäumen verdeckt. Im Winter sind sie stärker sichtbar.

Es ist auch denkbar, die Ammerndorfer Mühle zu einem Wahrzeichen neben der Kirche im Ortszentrum zu machen. Hierzu werden vom Architekturbüro Heigl noch Fotomontagen erarbeitet.

Natur- und Artenschutz:

Das Plangebiet befindet sich in Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 512.01 Roßtal. Grundsätzlich steht dies dem Bauvorhaben nicht entgegen. Jedoch ist im Rahmen des Bauantrages bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme nach §5 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Roßtal einzuholen. Ebenso reichen Teilbereiche des amtlich kartierten Biotops Nr. 3561-0086 „Bibert mit begleitendem Gehölzsaum“ in das Plangebiet hinein. Diese sind bereits in Teilen durch die Bestandsbebauung versiegelt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Beeinträchtigung der Biotopflächen sowie des Landschaftsschutzgebietes ein Mehrausgleich erforderlich. Durch die geplante Änderung der Baunutzung kommt es nur in geringem Umfang zu einer Neuversiegelung. Hierfür ist entsprechend der Eingriffsregelung ein Ausgleich zu schaffen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird auf Fl.nr. 266, Gmkg. Ammerndorf, ein Gewässerrandstreifen entwickelt, der den Aufwuchs von Großgehölzen fördern soll. Die Maßnahme dient auch der besseren Einbindung in die Landschaft.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass nicht in den uferbegleitenden Gehölzbestand eingegriffen wird.

Dieser Begründung ist ein kurzer Umweltbericht als Anhang beigefügt. Detaillierte Informationen zur Umwelt sind der Begründung zum Bebauungsplan und dem dort dokumentierten Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgestellt zum Planstand 17.07.2017



STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch

Anhang 1:
Umweltbericht

Anhang 1:

Umweltbericht zur 7. Änd. des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB			
Geplante Nutzung		gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO.	
Flurnummern, Gemarkung		Fl.nr. 41; Teilflächen Fl.nr. 40; 46 (Mühlgasse); 47; 266; 267 (Bibert); alles Gemarkung Ammern-dorf	
Größe Geltungsbereich in ha		siehe Begründung	
Eingriffsart		Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad,	
Nutzung gem. rechtskräftigen FNP/LP		- landwirtschaftliche Fläche mit zusätzlichen In-formationen („Talwiese“ und Heckensymbole im Bereich der Bibert)	
Gesamtbeurteilung und Empfehlung			
Planerische Vorgaben			
Schutzgebiete des Naturschutzes		- südlicher Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 512.01 „Roßtal“ - keine weiteren nationalen oder europarechtli-chen Schutzgebiete vorhanden	
Biotopkartierung Flachland		- Nr. 6531-0086 "Bibert mit begleitendem Ge-hölzsaum" (Teilfläche 01 und 02).	
Wasserschutzgebiete		- keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzge-biete im Plangebiet (ca. 360m westlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210653100176, es ist nicht von der Maßnahme betroffen)	
Hochwasserschutz		- Plangebiet liegt innerhalb des HQ100 der Bibert - Teile des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet Bibert HQ100	
Regionalplan, Planungsverband Region Nürnberg, Planungsregion 7		Plangebiet tangiert - Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - Regionaler Grünzug - Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	
Begründung	Bestand	Wertigkeit / Auswirkung	Ziele / Maßnahmen
Arten/ Lebens-räume - Lebensraum	- überwiegend bereits versie-gelte / überbaute Flächen (Ge-bäude, Zufahrten, Lagerflächen etc.) - intensiv genutzte Wiesenflä- che bzw. Gartenflächen, - Gehölzbestand aus überwie-gend heimischen Gehölzen - Bibert, Gewässer 2. Ordnung,	gering bis mittel / erheblich	- Verbesserung des Lebensrau-mangebots vor Ort - Vermeidung eines Eingriffs in den uferbegleitenden Gehölz-saum der Bibert

Begründung	Bestand	Wertigkeit / Auswirkung	Ziele / Maßnahmen
Arten/ Lebensräume - Lebensraum geschützter Arten nach FFH-RL bzw. Vogelschutz-RL	- in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde keine saP durchgeführt		- Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit - keine weiteren Maßnahmen erforderlich
Boden - Lebensraum	- größtenteils bereits versiegelte Flächen (vorhandene Gebäude, Zufahrten etc.) - anthropogen überprägter Boden unter Dauernutzung (intensive Wiesen- und Gartennutzung) - uferbegleitende Gehölzbestände	mittel / erheblich	- Reduzierung der Nutzungsdensität im Bereich der Bibert (Fl.nr. 266, Ausgleichsmaßnahme) - Flächenentsiegelung durch Neuordnung der Baunutzung anstreben
- Pufferfunktion	Hydrogeologie ¹ : Quartäre Flussschotter und –sande; Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/ Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten	mittel / erheblich	- siehe Boden/Lebensraumfunktion
- Ertragsfähigkeit	- Bodenschätzung ² L II a2 60/60	gering bis mittel / nicht erheblich	- Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bereits versiegelt, keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich
Wasser - Oberflächenwasser	- Bibert, Gewässer II. Ordnung - erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung	gering / nicht erheblich	- Rückführung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort (Einleitung in Bibert, Abstimmung mit WWA erforderlich)
- Grundwasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung / Versiegelung - weitere Daten liegen nicht vor, aufgrund der Lage in der Bibert-Aue ist jedoch mit anstehendem Grundwasser zu rechnen	gering bis mittel/ erheblich	- Baugrunduntersuchung in Vorbereitung der Baugenehmigung anzuraten
Klima / Luft	- Bauvorhaben liegt am Ortsrand und in Randlage zu Luftaustauschbahnen	gering/ nicht erheblich	- keine Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten - keine Maßnahmen erforderlich
Landschaftsbild	- uferbegleitender Gehölzsaum der Bibert bildet den Ortsrand, teilweise sind Mühlengebäude jedoch erkennbar - Plangebiet selbst steht nicht für Erholungsnutzung zur Verfügung	mittel / erheblich	- Vermeidung von Eingriffen in den Ufergehölzsaum - Optimierung des Ufergehölzsaumes durch sukzessive Ansiedlung von Gehölzen (insbesondere Großgehölze)

¹ LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2016): BayernAtlasPlus, Hydrogeologische Karte M 1:500.000 [online] verfügbar unter https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/xchzFQO9Yjw4Viq-LPwROhhGbOUDeOHCSJzfrFn_zwFjbRSzNnG-tvNurZOF5oWbay9irDKb0C8omww9jeTj9eKCPm8F4OEBwwTDBMfp6IRYuzB_zEf0-B3-4JdeLi/xch3c/deLea/hGb02

² LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2016): BayernAtlasPlus, Bodenschätzung [online] verfügbar unter https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/xchzFQO9Yjw4Viq-LPwROhhGbOUDeOHCSJzfrFn_zwFjbRSzNnG-tvNurZOF5oWbay9irDKb0C8omww9jeTj9eKCPm8F4OEBwwTDBMfp6IRYuzB_zEf0-B3-4JdeLi/xch3c/deLea/hGb02

Begründung	Bestand	Wertigkeit / Auswirkung	Ziele / Maßnahmen
Mensch und Erholung	- baubedingte Lärmimmission	gering / nicht erheblich	- Einhalten der gesetzl. Vorgaben
	- betriebsbedingte Lärmimmission	gering / nicht erheblich	- Prüfen der zu erwartenden Schallemission des Mühlenbetriebes im Zuge der Baugenehmigung
	- Sichtverschattung (besonders Fl.nr. 40)	gering / nicht erheblich	- Durchführen einer Verschattungssimulation
Sach- und Kulturgüter	- Baudenkmal Nr. 810992 Ammerndorfer Mühle	nicht betroffen	- Gebäude bleibt erhalten - keine weiteren Boden- oder Baudenkmäler im Plangebiet bekannt
Empfindlichkeitsstufe des Natur- u. Landschaftshaushaltes		gering bis mittel	- Ausnahme nach §5 Rechtsverordnung über das LSG Roßtal erforderlich
Eingriffsregelung	Verbal- argumentativ, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	- Zuordnung einer planexternen Ausgleichsfläche
Empfohlenes Kompensationsmodell	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche außerhalb des Geltungsbereichs (innerhalb nicht möglich)		
Empfehlung Kompensation	Umsetzung der Maßnahmenfestsetzung (Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) a) Förderung der Entwicklung von Großgehölzen entlang der Bibert durch Ausweisung eines Gewässerrandstreifens (Fl.nr.266, Gmkg. Ammerndorf) b) Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit (d.h. keine Baufeldräumung zwischen März und September) c) Durchgrünung (Anpflanzung Einzelbaum)		