

## **Markt Ammerndorf**

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

Stand Vorentwurf 06.10.2016

#### **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

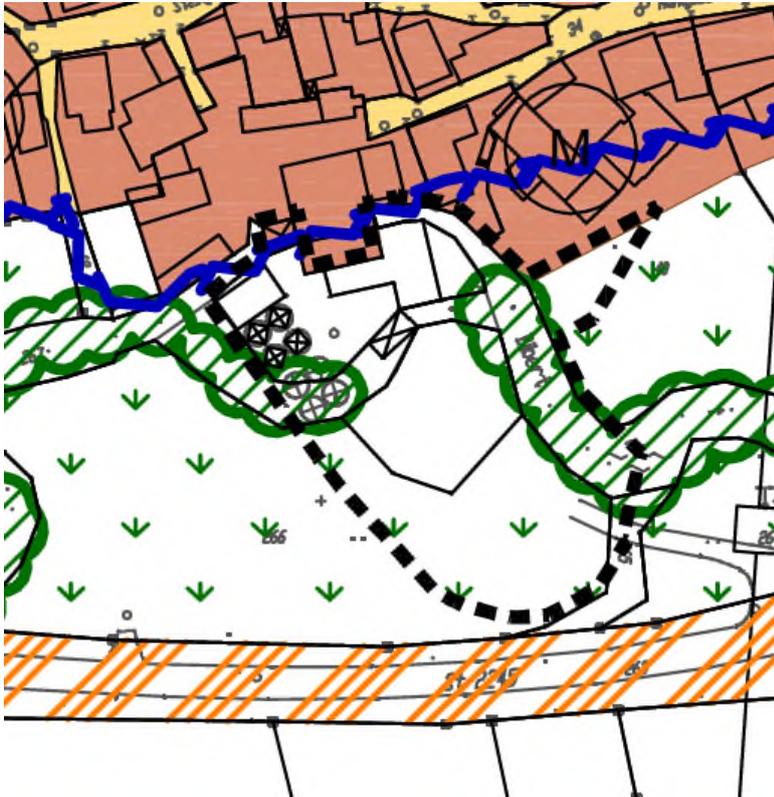


Abb. 1:

Planausschnitt links:  
Auszug aus dem wirksamen  
FNP/LP, Ohne Maßstab, Ände-  
rungsbereich 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 Ortsumgehung 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 Ortsumgehung 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 Hochwasserlinie eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) verläuft entlang der ausgewiesenen gemischten Baufläche und liegt teilweise sogar innerhalb der Bauflächen östlich der Mühle.

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

### 3. Planung:

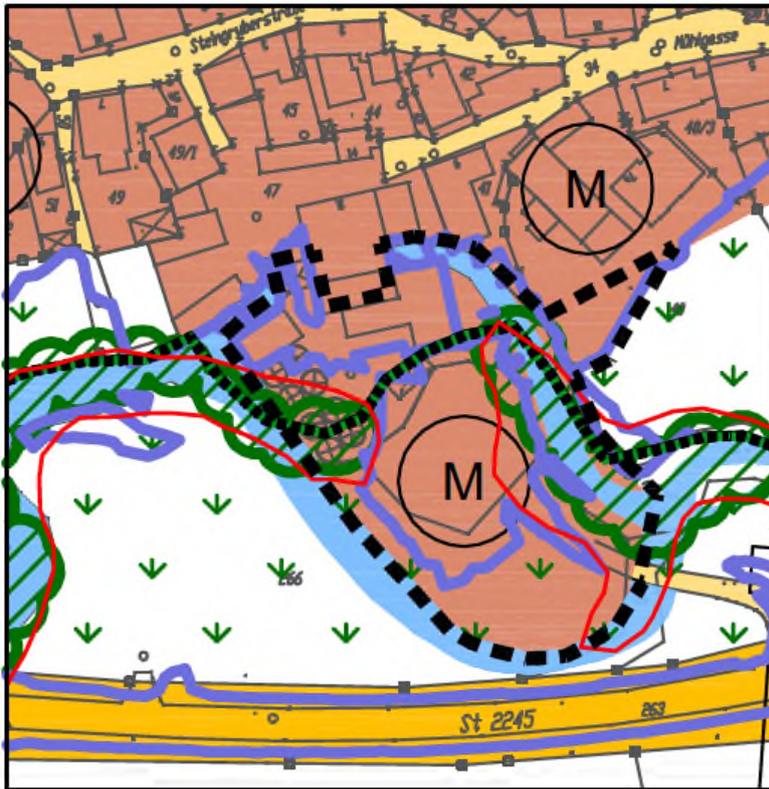


Abb. 2:

Planausschnitt links: Erweiterung der gemischten Baufläche (M)

Ohne Maßstab, Änderungsbereich schwarz gestrichelt umrandet

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.

Die HQ100 Linie wird von der Baugebietsdarstellung nicht tangiert. Aufgrund der Errichtung der Ortsumgehung hat sich eine deutliche Änderung der Hochwasserlinie ergeben. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten III“ wurde eine umfangreiche Neuberechnung erstellt, die die neue Linie (V2) ergeben hat. Sie wurde in diesen Bebauungsplan übernommen.

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.

Das denkmalgeschützte Mühlengebäude erhielt die Bezeichnung „D“ für Denkmalschutz.

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

Ca. 4.250 m<sup>2</sup> gemischte Baufläche (M)

Ca. 550 m<sup>2</sup> Wasser- und Uferrandstreifen als Grünfläche

Die überplante Fläche beträgt damit gesamt ca. 4.800 m<sup>2</sup>.

#### 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.

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

#### 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 Planzeichen 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 sollte im Rahmen der Baugenehmigung der Mühle geprüft werden.

#### Entwässerung:

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das geplante Gebiet wird über das vorhandene Mischsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Mühlgasse eingeleitet.

Unbelastetes Oberflächenwasser wird wie bisher in die Bibert abgegeben. Es ist zu prüfen, ob wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich werden.

#### 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 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 06.10.2016



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			
<b>Geplante Nutzung</b>		gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Punkt 2 BauNVO.	
<b>Flurnummern, Gemarkung</b>		Fl.nr. 41; Teilflächen Fl.nr. 40; 46 (Mühlgasse); 47; 266; 267 (Bibert); alles Gemarkung Ammern-dorf	
<b>Größe Geltungsbereich in ha</b>		siehe Begründung	
<b>Eingriffsart</b>		Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad,	
<b>Nutzung gem. rechtskräftigen FNP/LP</b>		- landwirtschaftliche Fläche mit zusätzlichen In-formationen („Talwiese“ und Heckensymbole im Bereich der Bibert)	
Gesamtbeurteilung und Empfehlung			
<b>Planerische Vorgaben</b>			
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
<b>Arten/ Lebens-räume</b> - 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
<b>Arten/ Lebensräume</b> - 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
<b>Boden</b> - 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 <sup>1</sup> : Quartäre Flussschotter und –sande; Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder PorenGrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten	mittel / erheblich	- siehe Boden/Lebensraumfunktion
- Ertragsfähigkeit	- Bodenschätzung <sup>2</sup> L II a2 60/60	gering bis mittel / nicht erheblich	- Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bereits versiegelt, keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich
<b>Wasser</b> - 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
<b>Klima / Luft</b>	- Bauvorhaben liegt am Ortsrand und in Randlage zu Luftaustauschbahnen	gering/ nicht erheblich	- keine Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten - keine Maßnahmen erforderlich
<b>Landschaftsbild</b>	- 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)

<sup>1</sup> 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](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/xchzFQO9Yjw4Viq-LPwROhhGbOUDeOHCSJzfrFn_zwFjbRSzNnG-tvNurZOF5oWbay9irDKb0C8omww9jeTj9eKCPm8F4OEBwwTDBMfp6IRYuzB_zEf0-B3-4JdeLi/xch3c/deLea/hGb02)

<sup>2</sup> 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](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/xchzFQO9Yjw4Viq-LPwROhhGbOUDeOHCSJzfrFn_zwFjbRSzNnG-tvNurZOF5oWbay9irDKb0C8omww9jeTj9eKCPm8F4OEBwwTDBMfp6IRYuzB_zEf0-B3-4JdeLi/xch3c/deLea/hGb02)

Begründung	Bestand	Wertigkeit / Auswirkung	Ziele / Maßnahmen
<b>Mensch und Erholung</b>	- 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
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	- Baudenkmal Nr. 810992 Ammerndorfer Mühle	nicht betroffen	- Gebäude bleibt erhalten - keine weiteren Boden- oder Baudenkmäler im Plangebiet bekannt
<b>Empfindlichkeitsstufe des Natur- u. Landschaftshaushaltes</b>		gering bis mittel	- Ausnahme nach §5 Rechtsverordnung über das LSG Roßtal erforderlich
<b>Eingriffsregelung</b>	Verbal- argumentativ, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	- Zuordnung einer planexternen Ausgleichsfläche
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell</b>	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche außerhalb des Geltungsbereichs (innerhalb nicht möglich)		
<b>Empfehlung Kompensation</b>	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)		