

Gemeinde Veitsbronn

18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (FNP/LP) im Bereich des Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet zwischen den Bahnlinien“

Begründung

V O R E N T W U R F

Auftraggeber: Gemeinde Veitsbronn
Bruckleite 7a, 90587 Veitsbronn
Erster Bürgermeister Herr Marco Kistner

Auftragnehmer: Büro stadt+land, Constantin Rühl
Herbert Studtrucker, Landschaftsarchitekt
Helmstraße 5, 90762 Fürth

Stand der Planung: 19.03.2025

.....
Erster Bürgermeister Herr Marco Kistner,
Gemeinde Veitsbronn

.....
Constantin Rühl, M. Sc.

1. Räumlicher Geltungsbereich, Planungsverfahren

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,27 ha und befindet sich im Westen der Ortsteils Siegelsdorf direkt den Bahnlinien Nürnberg-Würzburg und Siegelsdorf-Markt Erlbach sowie an der Langenzenner Straße (Kreisstraße FÜ 17). Da sich der Geltungsbereich auf zwei durch die Staatsstraße getrennte Bereiche aufteilt, werden sie zum einfacheren Verständnis in Teilfläche A (nördlich der Staatsstraße) und Teilbereich B (Südlich der Staatsstraße) unterteilt. Durch die Einbettung zwischen den beiden Bahnstrecken ist die Fläche stark vorbelastet und nur geringfügig einsehbar.

Im Teilbereich A liegen die Flurstücke Flurnummern 1025/4, 1025/7 und 1025/8. Im Teilbereich B liegen die Flurstücke mit den Flurnummern 595/57, 649, 1024, 1024/1 und 1025/1. Alle Gemarkung Veitsbronn. Die Gesamtfläche beträgt ca. 12.800 m².

Die Fläche des Grundstücks 1025/3 („Fläche für Versorgungsanlagen“, hier Trafostation) bereits im FNP enthalten und außerhalb des Geltungsbereichs.

Es ist das übliche zweistufige Planungsverfahren gemäß BauGB anzuwenden.

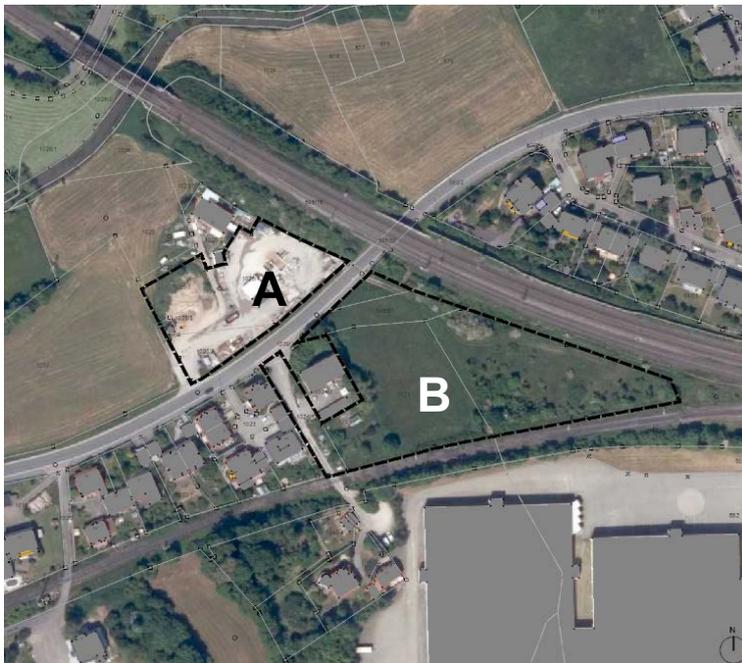


Abb. 1: Der Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung und die beiden Teilbereiche A und B (schwarz umrandet), unmaßstäblich

1.1 Bestehende Situation

Auf Teilfläche A befindet sich aktuell der Standort eines Bauunternehmens. Bei Teilbereich B handelt es sich um eine brachliegende Fläche mit teilweisem Gehölzbestand und eine private Erschließungsstraße.

Die Flächen um den Geltungsbereich herum sind unterschiedlich genutzt. Nordwestlich schließt sich der Talraum der Zenn an, das Gewässer liegt ca. 80 m vom Teilbereich A entfernt. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Nördlich an Bereich A angrenzend liegt ein Wohngebäude, das über eine Straße im Geltungsbereich erschlossen wird.

Südwestlich entlang der Langenzenner Straße befinden sich Wohngebäude. Auch nordöstlich jenseits der Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg stehen Wohnhäuser. Südlich der Bahnstrecke Siegelsdorf-Markt Erlbach grenzt ein Gewerbegebiet an. Dort stehen drei große Hallen, außerdem befindet sich dort ein Wohnhaus, das von der Langenzenner Straße aus über einen Teilbereich des Geltungsbereichs und über die Bahngleise erschlossen wird.

Als raumwirksame Vorbelastung sind die beiden Bahnlinien zu nennen, insbesondere die nördlich verlaufende Strecke Nürnberg-Würzburg, die innerhalb der Hauptstrecke München-Hamburg liegt und stark frequentiert ist. Auch ist die vorhandene Kreisstraße (Langenzenner Straße) stark befahren. Auf der Teilfläche A befindet sich ein Bauunternehmen, das Emissionen verursacht.

In der direkten Umgebung sind vereinzelt naturnahe landschaftsbildwirksame Strukturen vorhanden. Entlang der Gleise befinden sich jeweils nördlich der beiden Teilbereiche Hecken als eingetragene Biotopflächen. Auf Flurstück 649 ist eine dichte Gehölzstruktur entstanden, die bei einer Kartierung teilweise als Biotop eingestuft wurde. Weitere Gehölzstrukturen sind im weiteren Verlauf der südlichen Bahnstrecke und auf dem Flurstück 1024/2 (außerhalb des Geltungsbereichs) vorhanden.

Der Standort des geplanten Vorhabens grenzt unmittelbar an die nächste Wohnbebauung an (Bereich Kagenhof), die durch die lokalen Emissionen bereits belastet ist.

Die Erschließung des Teilbereich A erfolgt direkt über die Langenzenner Straße. Teilbereich B soll entsprechend der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg über eine heute noch private Verkehrsfläche (Fl. Nr. 1024/1) erschlossen werden, die im Rahmen des Verfahrens als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Straße mündet in die Langenzenner Straße.

1.2. Historie, Planungsanlass, geplantes Vorhaben

Für die Fläche A wurden bereits seit 2013 mehrere Flächennutzungsplanänderungen angestoßen, die aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Im Jahr 2013 konnte das Verfahren aufgrund der Überlappung mit Schutzgebieten nicht fortgesetzt werden, im Jahr 2019 sollte die Fläche (für das Bauunternehmen) als Gewerbegebiet dargestellt werden. Dies scheiterte, da im Talgrund keine Baukörper errichtet werden sollten, die langfristig auch den Bau weiterer Gebäude und damit einer städtebaulichen Entwicklung auf dieser Seite der Straße rechtfertigen würde. Vielmehr sollte die Fläche langfristig wieder dem Talraum der Zenn und den angrenzenden Schutzgebieten zugeordnet werden (vgl. Stellungnahme des Regionsbeauftragten für die Region Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken vom 30.09.2019, Zeichen 24/RB7 832001 FÜ).

Mit der Planung sollen mehrere Ziele realisiert werden:

Auf Fläche A ist es kurz- und mittelfristiges planerisches Ziel die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Zwischenlager für Bodenaushub herzustellen. Die Gemeinde Veitsbronn benötigt für ihre Baumaßnahmen, u.a. auch für Sanierungsmaßnahmen, Lagerflächen für Bodenaushub, die bis zur Freigabe nach Beprobung gelagert werden müssen. Die Flächen sind aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung,

der bereits vorhandenen intensiven Nutzung durch einen Gewerbebetrieb und der damit einhergehenden vollständigen Versiegelung gut dafür geeignet. Die Lagerfläche soll eingegrünt werden. Von ihr gehen nur geringe Lärmemissionen an die unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete aus. Gebäude werden keine errichtet.

Die Fl.-Nr. 1025/7 wird von der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und FFH-Gebietes (Fauna-Flora-Habitat) überlagert und soll als weiterhin als „Landwirtschaftlich genutzte Fläche der Bachauen mit ökologischer und landschaftsprägender Bedeutung“ ausgewiesen werden. Das Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 2015/2 soll weiterhin als „Bestand im Grünland“ dargestellt bleiben. Eine weitere bauliche Entwicklung in den Wiesengrund hinein soll nicht erfolgen.

Langfristiges Ziel für diese Fläche ist die Entwicklung eine Rückführung der Fläche in eine landwirtschaftliche Nutzung mit hochwertigen ökologischen Funktionen im Talraum der Zenn, wenn die Nutzung als Zwischenlager aufgegeben wird. Die Fläche soll dann in die Kulisse des FFH- und Landschaftsschutzgebiets aufgenommen werden (vgl. auch Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 27.09.2019, Zeichen RMF-SG24-8314.01-104-1-16). Im Flächennutzungsplan erfolgt ein dementsprechender textlicher Hinweis auf der Planzeichnung. Im Bebauungsplan wird hierzu eine Festsetzung entsprechend §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Für Fläche B soll eine Änderung der baulichen Nutzung vom vorhandenen Mischgebiet (derzeit brachliegende Grünfläche) in ein Gewerbegebiet für ein ortsansässiges Bauunternehmen durchgeführt werden. Es ist die Errichtung von Gebäuden geplant (u.a. Lagerhalle, Büroraum).

Die Fläche liegt zwischen zwei Bahntrassen und der stark befahrenen Langenzener Straße und ist daher von seiner Umgebung weitestgehend abgeschnitten und stark durch Lärmemissionen beeinträchtigt. Die maßgebliche Lärmeinwirkung erfolgt durch die Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg als wichtige Verbindungsachse für den Zugverkehr in ganz Deutschland und den Verkehr auf der Langenzener Straße. Eine Nutzung ist daher nur stark eingeschränkt möglich, das Mischgebiet ist nicht realisierbar. Da das aktuell auf Fläche A ansässige Bauunternehmen größere Betriebsflächen benötigt, soll ein neuer Betriebshof errichtet werden. Da sowohl seitens der Gemeinde als auch seitens des Unternehmens ein Verbleib der Firma in Veitsbronn angestrebt wird, eignen sich die vorbelasteten Flächen im Bereich B besonders gut. Sie liegen direkt dem bisher bewährten Standort und sind aufgrund des Verkehrslärmes ausschließlich gewerblich nutzbar. Die Verlagerung sichert den Fortbestand des ortsansässigen Unternehmens und hält bzw. schafft Arbeitsplätze in der Gemeinde. Zudem kann auf eine Inanspruchnahme von weniger beeinträchtigten Flächen an anderer Stelle verzichtet werden.

Ein weiterer Aspekt ist die Schaffung einer Radwegeverbindung an der Nordseite der Fläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind zwei Varianten verzeichnet, von denen mithilfe dieser Änderung eine konkret verfolgt werden soll. Die Radwegeverbindung kann perspektivisch die westlich gelegenen Ortsteile und Dörfer an den Bahnhof Siegeldorf anbinden und sorgt damit für eine Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur. Durch das Bauleitplanverfahren soll die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Für den Bereich B ist keine erneute langfristige Nutzungsänderung geplant.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

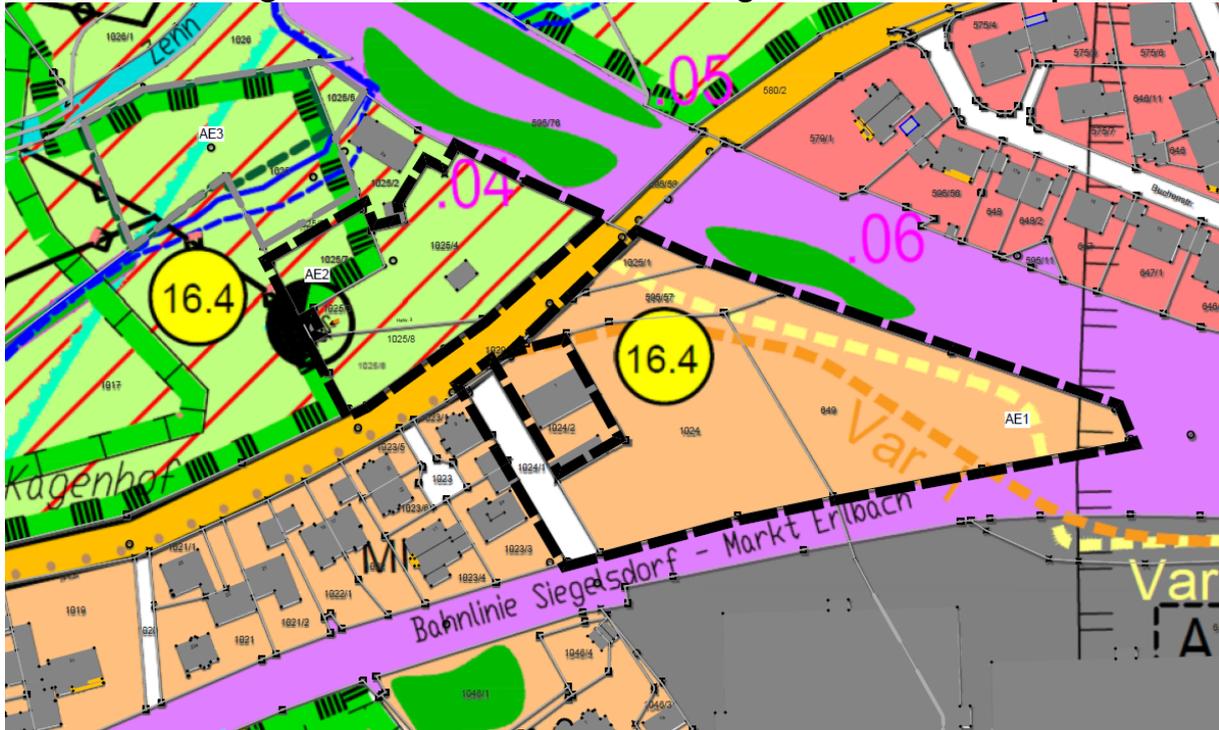


Abb. 2: Planausschnitt oben: Auszug aus dem wirksamen FNP/LP, Änderungsbereich mit schwarzen Strichen abgegrenzt, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2023 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt dar:

Bereich A ist als landwirtschaftliche Fläche der Bachauen (Zenn) mit ökologischer und landschaftsprägender Bedeutung dargestellt. Das Gebiet ist ganzflächig als FFH-Gebiet dargestellt. Ein Abgleich mit den aktuellen Daten aus dem BayernAtlas zeigt, dass im Bereich A lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 1025/7 als FFH-Gebiet eingestuft ist. Es ist langfristiges Ziel, den Bereich ökologisch aufzuwerten und den Talgrund der Zenn zuzuordnen. Ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet grenzt an das Plangebiet an und verläuft teilweise im Geltungsbereich (ebenfalls Flurnummer 1025/7). Nördlich ist ein Biotop eingezeichnet, am westlichen Rand befindet sich eine Trafostation. Die derzeitige Nutzung der Fläche als Betriebsfläche für ein örtliches Bauunternehmen weicht erheblich von den Zielen des Flächennutzungsplans ab.

Die zu überplanenden Flächen im **Bereich B** sind als Mischgebiet dargestellt, die Zufahrt zum Wohngebiet südlich der Bahnstrecke Siegersdorf-Markt Erlbach als Sonstige Gemeindestraße. Außerdem sind zwei Varianten einer Radwegführung von der Langenzener Straße zur Südseite des Bahnhof Siegersdorf im Plan verzeichnet. Variante I (orange) führt mittig durch den Bereich B, Variante II (gelb) läuft nördlich entlang der Gleise. Ein Radweg würde den Westen des Ortes und die benachbarten Dörfer direkt an den Bahnhof anbinden, ohne über die stark befahrenen Straßen im Ortszentrum fahren zu müssen.

Nordöstlich sowie südlich befinden sich Bahnstrecken: zwischen Nürnberg – Würzburg und zwischen Siegersdorf und Markt Erlbach. Sie sind lila dargestellt. Einzelne Biotopflächen liegen darin. Zwischen den beiden Geltungsbereichen verläuft die Kreisstraße von Veitsbronn/Siegersdorf nach Langenzenn, über Kagenhof und Raindorf. Das Gebiet ist durch die Bahnlinie und die Straße deutlich baulich vorgeprägt.

3. Planung:



Abb. 3: Geplante 18. Änderung FNP/LP, Vorentwurf, ohne Maßstab

Bereich A soll als Zwischenlager für Bodenaushub fungieren und wird deshalb größtenteils als „Sonstiges Sondergebiet Lagerfläche für Bodenaushub“ dargestellt. Diese soll als Zwischennutzung auf der Fläche stattfinden. Auf dem Flurstück mit der Nr. 1025/7 (Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet) entsteht eine Ausgleichsfläche.

Langfristig soll Bereich A dem Talgrund der Zenn zugeordnet und ökologisch aufgewertet werden, wenn die Nutzung als Lagerfläche aufgegeben wird. Das Gebiet soll dann wieder als landwirtschaftlich genutzte Fläche der Bachauen mit ökologischer und landschaftsprägender Bedeutung dargestellt werden. Ein textlicher Hinweis wird dazu im Rahmen der Änderung aufgenommen. Im Bebauungsplan wird hierzu eine Festsetzung entsprechend §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Im Bereich B ist aufgrund der hohen Lärmemissionen der umgebenden Bahnstrecken und des Fahrzeugaufkommens auf der Langenzener Straße eine Nutzung als Mischgebiet nicht realistisch. Stattdessen soll der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Im östlichen Bereich der Fläche wird auf Flurstück 649 eine Ausgleichsfläche geplant.

Aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet im zentralen Bereich der Fläche soll für den Radweg die Variante II (gelb) am nördlichen Rand des Bereichs entlang der Bahngleise verfolgt werden. Der Radweg soll zukünftig an der Südseite der Gleise fortgesetzt werden (gestrichelte gelbe Linie).

Für die Erschließung wird keine zeichnerische Anpassung notwendig, die Privatstraße wird eine öffentliche Gemeindestraße.

4. Erschließung

Ver- und Entsorgung:

Die Zufahrt zu Bereich A erfolgt direkt von der Kreisstraße aus. Sie führt teils über den Grünstreifen zur Kreisstraße und wird im FNP/LP nicht gesondert dargestellt.

Für die Erschließung der Teilfläche B wurden zwei Erschließungsvarianten geprüft und mit dem StBA Nürnberg abgestimmt. In einer ersten Variante erfolgte die Zufahrt direkt über die Kreisstraße über die Flurnummer 595/57. Hierzu wurde auch geprüft, ob eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich ist. Eine direkte Zufahrt kann allerdings nicht realisiert werden. Das StBA kann sein „Einvernehmen für eine direkte Zufahrt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße im unmittelbaren Anschluss an das Überführungsbauwerk der Bahn nicht in Aussicht stellen. Auch wenn man den straßenrechtlichen Erschließungsbereich (wie von der Regierung in Aussicht gestellt) als neue Grundlage heranzieht, entsteht mit jeder Zufahrt immer ein neuer Konfliktpunkt, den es erstmal grundsätzlich gilt zu vermeiden – insbesondere dann, wenn eine andere Erschließung möglich ist (Art. 17 Abs. 5 BayStrWG).“

Eine Trafostation ist bereits innerhalb des Planungsgebietes vorhanden. Die Stromversorgung für Bereich A ist bereits vorhanden, für Bereich B ist dies zu prüfen.

Die Müllentsorgung kann direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen.

Das Gelände ist bereits mit einer Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung versehen. Ob eine Kapazitätserhöhung erforderlich ist, wird im Planungsverfahren geprüft.

Im Gebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien.

5. Immissionsschutz:

Für die neu geplanten Nutzungen sind keine Schutzmaßnahmen vor Bahnlärm erforderlich, ebenso nicht von der Kreisstraße aus.

Die Arbeitszeit für beide Teilflächen wird auf die Tageszeit beschränkt (6-22 Uhr).

Fläche A:

Die bestehende Wohnnutzungen nördlich der Fläche ist von der Nutzungsänderung nicht betroffen. Es sind bei der Nutzung als Lagerfläche gar geringere Emissionen zu erwarten als durch die heutige Nutzung der Fläche durch das Bauunternehmen.

Langfristig, bei Rückbau der Lagerfläche und Entwicklung des Bereichs als landwirtschaftlicher Fläche mit ökologischer Bedeutung sind keine Emissionen mehr zu erwarten.

Fläche B: Die Betriebsfläche des Bauunternehmens grenzt ebenfalls direkt an Wohngebäude (Mischgebiet) an. Das Gebäude grenzt bisher nicht an eine gewerbliche Nutzung, ist allerdings durch die beiden Bahnlinien bereits erheblichen Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Die Belastung durch die Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg ist Teil

der wichtigen Nord-Süd-Achse von Hamburg nach München und dementsprechend stark frequentiert. Sie wird als maßgebliche Lärmquelle identifiziert. Auch der Verkehr auf der Langenzener Straße erzeugt Lärmemissionen, die als übergeordnet anzusehen sind. Mögliche Emissionen durch den Betriebshof des Bauunternehmens werden geringer erwartet als die der vorhandenen Quellen. Das Unternehmen ist bereits heute vor Ort angesiedelt (gegenüberliegende Straßenseite), die Fahrten und Betriebsabläufe finden aktuell bereits in unmittelbarer Nähe statt.

Das Wohnhaus verfügt an der Fassade zur Gewerbefläche lediglich über zwei Fenster im Dachgeschoss. Im Bebauungsplan ist ein 3,00m breiter Grünstreifen zum Wohnhaus vorgesehen, um Fahrzeugbewegungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu verhindern. Bei der Aufteilung der Gewerbefläche ist darauf zu achten, dass in der Nähe zum Wohnhaus Bereiche eingerichtet werden, deren Nutzung möglichst wenig Lärm emittiert.

Die gewerbliche Nutzung wird die Gesamtlärmsituation voraussichtlich nicht verändern, da der Verkehrslärm als übergeordnet anzusehen ist. Eine unzumutbare Verstärkung durch die gewerbliche Nutzung ist nicht zu erwarten, daher wird von einer Schallimmissionsprognose abgesehen.

Für die Beschäftigten in den jeweiligen Einrichtungen gelten Arbeitsschutzgesetze. Um die Verbreitung von Staub zu verhindern, soll die Fläche gut eingegrünt werden.

6. Flächenbilanz:

Die Flächen des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf:

Gesamtfläche im Geltungsbereich	ca. 1,27 ha
Davon Sondergebiet „Lagerfläche“	ca. 0,30 ha
Gewerbegebiete	ca. 0,68 ha
Ausgleichsflächen	ca. 0,15 ha
Verkehrsflächen (Gemeindestraße, Radweg)	ca. 0,14 ha

Aufgestellt zum Planstand Vorentwurf 19.03.2025

7. Anhang:

- Umweltbericht