



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BROMBACHSEE, TEILPLAN ABSBERG

GEMEINBEDARFSFLÄCHE FEUERWEHR ABSBERG
FL.-NR. 216, GEMARKUNG ABSBERG

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Vorentwurf i. d. F. vom 11.02.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	3
2	Übergeordnete Planungen	4
3	Planerische Konzeption	4
3.1	Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung	4
3.2	Beabsichtigte Art der Bodennutzung	5
3.3	Flächenbilanz	5
4	Umweltbericht	5
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	5
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft	6
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	7
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	8
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	9
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	10
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	10
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	10
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	10
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
5	Aufstellungsvermerk	12

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

An der Ritter-Konrad-Straße, im Osten von Absberg, liegt das aktuelle Haus der Freiwilligen Feuerwehr Absberg direkt neben der Grund- und Mittelschule Absberg-Haundorf. Da der bestehende Standort den technischen und räumlichen Anforderungen der Feuerwehr nicht mehr genügt und keine Erweiterungsmöglichkeiten bietet, plant die Gemeinde auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 216 der Gemarkung Absberg einen Neubau des örtlichen Feuerwehrhauses. Das Grundstück ist bereits im Besitz der Gemeinde.

Aufgrund seiner Größe und verkehrsgünstigen Lage ist dieses Grundstück für den Bedarf der Feuerwehr besonders geeignet. Der geplante Standort weist eine gute Erreichbarkeit auf und ermöglicht laut vorangegangener Überprüfung durch die FFW Absberg eine Sicherstellung der erforderlichen Alarmzeiten.

Aus den Anforderungen des Feuerwehrbetriebs in Absberg ergibt sich für den Markt Absberg gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das planerische Erfordernis, die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses durch eine verbindliche Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll zeitnah durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erfolgen. Im Vorfeld dazu soll mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauungsaufstellung geschaffen werden.

Maßgeblich hierfür ist der seit dem 01.10.1980 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP Brombachsee, Teilplan Absberg, der den Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche darstellt. Um den geplanten Neubau des Feuerwehrhauses Absberg zu ermöglichen, wird im Änderungsbereich künftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt

1.2 Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Grausenbucks an dessen Fuß und damit sowohl nahe am höhergelegenen Altort sowie an den im Tal gelegenen Neubaugebieten Fallhaus und Angerhof. Auch die „Badehalbinsel Absberg“ mit seinen zahlreichen Freizeiteinrichtungen befindet sich in naher Erreichbarkeit.

Im Norden und Osten des Änderungsbereichs grenzen die Sportanlagen des TSV Absberg und des Schützenvereins Absberg an. Im (Süd-)Westen befindet sich die Kreisstraße WUG1 (Grausenbuck) und im Süden eine Ortsstraße, die unter anderem der Erschließung des Sportgeländes dient.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Bereich eines Parkplatzes am Sportgelände. Die überplanten Flächen sind in Teilen bereits befestigt und teilversiegelt, dazwischen befinden sich Bäume und Gehölzbestände.

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Südhang Absberg“ an, welches sich weiter nach Osten über den gesamten Südhang unterhalb des Altorts von Absberg erstreckt. Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten von Natur und Umwelt sind dem Kapitel 4.1 im Umweltbericht zu entnehmen.

1.3 Planverfahren

Die vorliegende Änderung des FNP Brombachsee erfolgt im Regelverfahren, im Vorgriff zu einer zeitnah geplanten Bebauungsaufstellung.

2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP, Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind gemäß LEP, Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt die Marktgemeinde Absberg eine baulich vorgeprägte Freifläche am Rand ihres Siedlungsgebietes zu einer Gemeinbedarfsfläche. Da die Gemeinde nach LEP, Grundsatz 2.2.5 zur Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichtet ist und in Absberg keine geeigneten Bauflächen für die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung stehen, ergibt sich hieraus eine begründete Ausnahme nach LEP, Ziel 3.2. Dem Anbindegebot nach LEP, Ziel 3.3 wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Regionalplan Planungsregion Westmittelfranken

Die Marktgemeinde Absberg befindet sich im Südosten der Region Westmittelfranken (Planungsregion 8) und liegt hier als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Nahbereich zwischen dem Mittelzentrum Gunzenhausen, dem Unterzentrum Pleinfeld und dem Kleinzentrum Spalt. Der Markt Absberg wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft.

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Teilflächen des Regionalen Grünzugs RG 10 Brombachsee, dem gemäß Ziel 7.1.3.1 RP 8 die Funktion der Erholungsvorsorge zugewiesen ist. Da der Änderungsbereich nur von geringem Flächenumfang ist und baulich durch den vorhandenen Parkplatz und das angrenzende Sport- und Schützen bereits geprägt ist, sind keine Beeinträchtigungen des regionalen Grünzugs und seiner Funktion zu erwarten.

3 Planerische Konzeption

3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung

Der bisher wirksame FNP stellt den Bereich der vorliegenden FNP-Änderung als öffentliche Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Dies ist im weiteren Umfeld mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gekennzeichnet.

Aktuell wird die Fläche als öffentliche Parkfläche für die Besucher des Sportgeländes genutzt.

3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung

Die vorliegende Änderung des FNP stellt den Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dar.

Hiermit wird die planerische Voraussetzung für die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für die Freiwillige Feuerwehr Absberg geschaffen. Die Lage am Fuß des Grausenbuckes ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und kann eine prägende Wirkung im Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig können durch die Ortsrandlage Immissionskonflikte minimiert werden.

Über die vorhandene Erschließungsstraße des Sportgeländes, welche in kürzester Nähe an die Kreisstraße WUG 1 angebunden ist, besteht eine gute Anbindung sowohl für Einsätze in Absberg, als auch für überörtliche Einsätze. Die verkehrliche Erschließung des Feuerwehrhauses hat dabei von der untergeordneten Straße zu erfolgen und nicht unmittelbar von der Kreisstraße. Dies ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

3.3 Flächenbilanz

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Bauflächen (Gemeinbedarf Feuerwehr)	100 %	3.515 m²

4 Umweltbericht

Bei vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südhang Absberg“ an. Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen innerhalb des Plangebiets oder in dessen direkter Umgebung nicht vor. Zudem liegt das Plangebiet zwischen zwei Teilflächen des Regionalen Grünzugs RG 10 Brombachsee.

Im Änderungsbereich selbst sowie auf den direkt angrenzenden Flächen sind gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern keine Biotopstrukturen erfasst. Etwa 80 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die kartierte Biotop-Teilfläche „Hecken und Feldgehölze um Absberg“ mit der Nr. 6831-0090. Etwas weiter nördlich bzw. nordöstlich befinden sich in den Südhanglagen des Landschaftsschutzgebiets die „Streuobstbestände südlich von Absberg“ (Biotop-Nr. 6831-1139 und 6831-1140).

Aufgrund der räumlichen Distanz sowie der Pufferwirkung durch die dazwischenliegende Nutzung (Sport- und Spielplatz im Norden) können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und Biotopstrukturen durch die geplante FNP-Änderung ausgeschlossen werden.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung stellt, für sich betrachtet, zwar keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Sie bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenzielle Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Für die Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere der Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als öffentliche Grünfläche und der geplanten Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung maßgeblich.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt naturräumlich im Fränkischen Keuper-Liasland (D59) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A). Der geologische Untergrund wird durch den Mittleren Keuper (Obertrias, Feuerletten) gebildet, der primär aus Tonstein mit dolomitischen und sandigen Einlagerungen besteht. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. (Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Übersichtsbodenkarte).

Hydrogeologisch steht ein regional bedeutender Kluft- bzw. Porengrundwasserleiter mit geringer bis mittlere Durchlässigkeit an. Das Filtervermögen der geologischen Schichten ist aufgrund der tonigen Anteile überwiegend als gering bis mittel einzustufen (vgl. Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000).

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserrechtlicher Schutzgebiete. Natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Etwa 200 m südlich befindet sich der Kleine Brombachsee.

Der aktuell rechtsgültige FNP stellt für den Bereich eine Grünfläche dar. Die Realnutzung entspricht einer teilversiegelten öffentlichen Parkfläche für Sportplatzbesucher, die von Gehölzstrukturen umgeben ist. Die Flächen sind somit anthropogen überformt. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf den Wasserhaushalt jedoch teilweise noch intakt.

Lokalklimatisch tragen die vorhandenen Gehölze zur Frischluftbildung bei. Aufgrund der Vorprägung als Parkplatz und der geringen Größe ist die Bedeutung der Fläche für das Siedlungsklima von Absberg jedoch als gering einzustufen. Aufgrund der Topographie besitzt das Plangebiet eine nur untergeordnete Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion des Ortes.

Bewertung:

Die Änderung der Darstellung von einer Grünfläche hin zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ führt im Vergleich zur bisherigen Darstellung sowie zur Realnutzung zu einer Zunahme der Versiegelung. Damit geht ein teilweiser Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Lebensraum, Pflanzenstandort) einher. Gleichzeitig werden das Retentionsvermögen und die Grundwasserneubildung lokal reduziert, während der Oberflächenabfluss zunimmt. Die Versiegelung führt zudem zu einem Verlust

von Kaltluftentstehungsflächen geringer Bedeutung und einer potenziell höheren thermischen Aufheizung an heißen Sommertagen.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sollten in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) folgende Maßnahmen zur Minimierung geprüft werden:

- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Extensive Dachbegrünung bei Flach- oder Pultdächern zur Abflussverzögerung und Kühlung,
- Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbeläge für Stellplätze und Wege (z. B. Rasenfugenpflaster),
- Entwässerung im Trennsystem und dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser,
- Nutzung von Zisternen (Gartenbewässerung/Brauchwasser),
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes soweit möglich sowie Neupflanzung von Bäumen zur Beschattung und Luftreinhaltung.

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der vorangehenden Nutzung als Parkplatz und der möglichen Vermeidungsmaßnahmen sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Bestand:

Der Änderungsbereich wird bislang als Parkplatzfläche für die angrenzende Sportanlage genutzt. Das Plangebiet ist von Gehölzstrukturen umschlossen. Im Norden und Osten grenzen die Sportanlagen des TSV Absberg an, im Süden/Südwesten befinden sich befestigte Verkehrswege. Westlich liegt eine weitere Grünfläche, die dem LSG angehört.

Die bestehenden Gehölzstrukturen bieten potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitate für verschiedene, teils siedlungsgeprägte Tierarten. Spezifische artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund der Vorbelastung durch die intensive Freizeitnutzung und die Lage im Siedlungszusammenhang ist mit dem Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten nicht zu rechnen.

Die Fläche kann als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft werden.

Bewertung:

Durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird eine Bebauung und zusätzliche Versiegelung der Fläche vorbereitet. Dies führt bei Realisierung zum Verlust bzw. zur Überformung von Randstrukturen sowie Lebensräumen verschiedener Tier- und Pflanzenarten. Besonders hochwertige Biotope oder artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind hiervon nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Eingriff ist zudem räumlich eng umgrenzt und betrifft hauptsächlich die bereits als Parkplatz genutzte Fläche. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind voraussichtlich durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgleichbar. Eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Planung von Ausgleichsmaßnahmen ist auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Hierbei sind auch artenschutzrechtliche Belange vertiefend zu untersuchen und erforderlichenfalls Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan zu prüfen:

- Erhalt von Gehölzen, die nicht unmittelbar im Baufeld liegen,
- Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze bei Neupflanzungen,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (z. B. durch gemusterte Gläser),
- Reduktion nächtlicher Lichtemissionen (insektenschonende Beleuchtung),
- Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeiten (Baulandfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit).

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands der Flächen (Parkplatznutzung), der möglichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der grundsätzlichen Kompensierbarkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind durch die FNP-Änderung nur Auswirkungen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Grausenbucks, am Fuße des Südhangs unterhalb des Altortes von Absberg. Unweit (süd-)westlich befinden sich die Baugebiete „Fallhaus“ und „Angerhof“. Die überregional bedeutsame „Badehalbinsel Absberg“ sowie der Kleine Brombachsee befinden sich unweit südlich des Plangebiets.

Nördlich und östlich grenzen Sportanlagen (TSV Absberg, Schützenverein), ein Bolzplatz und ein großzügiger Spielplatz an. Die Fläche selbst wird derzeit als (teil-)versiegelter Parkplatz genutzt und ist von Gehölzbeständen und Einzelbäumen geprägt. Westlich grenzt das Gebiet unmittelbar an das LSG „Südhang Absberg“ an. Die Umgebung ist durch Wohnbauflächen sowie Freizeitnutzungen geprägt.

Bewertung:

Durch die Änderung des FNP wird eine bereits vorbelastete, als Parkplatz genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Da die Fläche bereits teilversiegelt ist und die vorhandenen Freizeit- und Erholungsflächen von der Planung nicht berührt sind, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Freizeit- und Erholungsfunktion des Standortes.

Das Ortsbild wird durch die neue Bebauung verändert. Die bestehende Eingrünung des Standorts ist für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Da die konkrete Gebäudeplanung erst im Bebauungsplan erfolgt, kann ein teilweiser Verlust von Baum- und Gehölzbestand nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Gehölze entfernt werden, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein naturschutzfachlicher Ausgleich festzusetzen. Ziel ist der dauerhafte Erhalt bzw. die Wiederherstellung der abschirmenden Wirkung nach Westen und Norden gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet.

Um eine maßstäbliche Einbindung in das dörfliche Ortsbild zu gewährleisten und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, sind in der nachfolgenden Planung folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, Fassaden und Einfriedungen, um eine dem Planungsraum angemessene Gestaltung der Baukörper zu erzielen.

- Erhalt von Gehölzstrukturen die nicht unmittelbar im Baufeld liegen sowie bei Bedarf Festsetzung neuer Pflanzungen zu Randeingrünung.
- Verwendung standortgerechter, heimischer Laubgehölze; Verzicht auf Nadelgehölze.

Unter Berücksichtigung der genannten Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind durch die FNP-Änderung lediglich Auswirkungen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Änderungsbereich sowie die nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind im rechtsgültigen FNP als öffentliche Grünflächen dargestellt. Der Änderungsbereich selbst wird aktuell als Parkplatz genutzt. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz sowie das Sportgelände des TSV Absberg. Zwischen dem Änderungsbereich und den angrenzenden Grünflächen besteht ein abschirmender und eingrünender Gehölzbestand.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Anschluss an die bestehenden Siedlungs- und Freizeitnutzungsflächen stellt eine konfliktarme Weiterentwicklung des Ortes dar. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der damit verbundenen, moderaten künftigen Bebauung sind für die nahegelegenen Wohngebiete sowie die Freizeitnutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Künftige Einsätze und Übungseinheiten im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses können zu einer Zunahme von Schallimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen führen. Durch die vorhandene, intensive Sport- und Freizeitnutzung liegen im Umfeld des Plangebiets schon jetzt gewisse Immissionsbelastungen vor. Hinzu kommt ein bereits erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Urlaubs- und Badesaison. Aufgrund der Ansiedlung des Feuerwehrhauses in dieser bereits vorbelasteten Umgebung werden potenzielle Immissionskonflikte als gering eingestuft.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering bewertet.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Der Markt Absberg verfügt über einen historisch bedeutsamen Ortskern mit zahlreichen Bau- und Bodendenkmälern (u. a. Schloss Absberg, ehemalige Deutschordensresidenz). Der Änderungsbereich liegt jedoch am Rand des Siedlungskörpers ohne Bezug zu den vorhandenen Denkmälern. Das nächstgelegene Baudenkmal (ehemaliges Forstamt) befindet sich in einer Entfernung von rund 300 m.

Aufgrund der topographischen Lage und der räumlichen Distanz zu den Denkmälern im Altort sind Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes oder der Substanz historischer Güter nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereichs und dessen Umgebung ebenfalls nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, gilt die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine erheblichen, sondern allenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miteingefasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung bliebe die Fläche weiterhin als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die bisherige Nutzung als Parkplatz würde fortgeführt. Der Markt Absberg müsste an anderer Stelle eine geeignete Fläche für ein Feuerwehrhaus finden.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben. Im weiteren Planungsverfahren sind diese zu konkretisieren und ggf. zu ergänzen.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf den nachfolgenden Planungsebenen anhand der konkreten Vorhabenplanung zu ermitteln und zu bewerten. Auf dieser Basis sind erforderlichenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann lediglich eine überschlägige Aussage getroffen werden. Aufgrund der geringen

Größe des Änderungsbereichs und des Vorwerts der Flächen ist insgesamt ein Ausgleichsbedarf in eine Größenordnung von wenigen hundert Quadratmetern zu erwarten.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche eingestuft werden. Aufgrund der Vorbelastung und des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme, der Gegebenheit, dass die Fläche bereits im Besitz der Gemeinde ist sowie der verkehrsgünstigen Lage ist eine vertiefte Standortalternativenprüfung aus umweltschutzplanerischer Sicht nicht erforderlich.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee, Teilplan Absberg, wird eine bislang als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Damit wird vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen der Feuerwehr Absberg gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu ermöglichen und eine organische Siedlungsentwicklung zu unterstützen.

Durch die geänderte Darstellung und die daraus folgende künftige Bebauung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen sowie von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu rechnen. Ein teilweiser Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen als Grünzäsur zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und zur vorhandenen Freizeitnutzung ist anzustreben.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen können weiterhin unverändert als Spiel- und Sportplatz genutzt werden.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen sowie erforderliche Maßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen detailliert zu prüfen und zu berücksichtigen. Konkrete Festsetzungen zur baulichen und grünordnerischen Gestaltung sowie zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf (Bebauungsplan) zu treffen.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichts.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee, Teilplan Absberg, für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr Absberg auf der Fl.-Nr. 216, Gemarkung Absberg, wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 11.02.2026

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Pleinfeld, den

Manuel Westphal
Landrat und Verbandsvorsitzender