

**Gemeinde Sachsen bei Ansbach
Landkreis Ansbach**

8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Sachsen bei Ansbach

**im Bereich des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Neukirchen“**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

14.07.2025
Zuletzt geändert am 09.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	5
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	6
2.2	Derzeitige Nutzungen	6
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
2.4	Altlasten	6
2.5	Bodendenkmäler	6
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	7
2.7	Landschaftsbild	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	8
3.	Ziel und Zweck der Planung	11
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Sachsen bei Ansbach	11
4.1	Künftige Nutzungen	11
4.2	Flächenbilanz	12
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	12
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	12
4.5	Ver- und Entsorgung	13
4.6	Übergeordnete Planung	14
5.	Umweltbericht	15
5.1	Einleitung	15
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	15
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	16
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
5.2.1	Schutzgut Boden	17
5.2.2	Schutzgut Wasser	19
5.2.3	Schutzgut Klima/Luft	21
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
5.2.5	Schutzgut Mensch	24
5.2.6	Schutzgut Landschaft / Fläche	25
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
5.2.8	Wechselwirkungen	27

5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .	27
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
5.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
5.6	Zusätzliche Angaben	29
5.7	Maßnahmen zur Überwachung	29
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	30
7.	Hinweise.....	33
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans.....	34

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsen b. Ansbach bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gemeindegebiet ab. Er soll die langfristigen Entwicklungsabsichten beschreiben.

Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms und dessen Teilfortschreibungen ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Gebietes der Gemeinde von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Wichtiges Ziel in der Entwicklung von Gewerbeflächen ist hierbei die Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Gemeinde. Die aktuellen Entwicklungen im Gewerbebereich zeigen einen rückläufigen Trend. Der bisher wichtigste Gewerbeflächenutzer im Gemeindegebiet wird im Herbst dieses Jahres den Betrieb einstellen. Eine Weiternutzung der dortigen Flächen als Gewerbebestandort ist aufgrund der schlechten verkehrstechnischen Erreichbarkeit sowie den umgebenden Wohnbebauungen nicht mehr sinnvoll möglich ist. Die Gemeinde Sachsen beabsichtigt daher mit der vorliegenden Planung die nicht mehr nutzbaren innerörtlichen Gewerbeflächen durch besser erreichbare neue Gewerbeflächen in immissionstechnisch unkritischer Lage zu erschließen. Diese wurden am Nordrand des Gemeindegebietes von Sachsen an der Bundesstraße B14 identifiziert.

Grundlage für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung sind die konkreten Anfragen von mehreren Gewerbebetrieben nach weiteren Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet sowie die bereits beschriebene Veränderung in den gewerblichen Bestandsstrukturen. Um eine geordnete Entwicklung des Bereiches zu gewährleisten, ist die Gemeinde Sachsen b. Ansbach hier zu dem Schluss gekommen, dass eine planerische Steuerung mittels Bauleitplanung für die positive Gesamtentwicklung von Sachsen b. Ansbach von Nöten ist.

Es wurde hierbei nach sorgsamer Abwägung der relevanten Belange (insbesondere Flächensparen, Orts- und Landschaftsbild, Umweltbelange, etc.) die Notwendigkeit festgestellt, dass eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit einer guten Verkehrserschließung erforderlich ist. Das Änderungsgebiet schließt im Norden an die Bundesstraße B14 an. Unmittelbar im Westen grenzt die Kaserne von Katzbach mit ihren unterschiedlichsten Nutzungen an. Somit besteht ein Siedlungsanschluss die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und die Flächen verfügen über eine gute Verkehrserschließung.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind bisher nicht für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung vorgesehen und im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft, Dauergrünland sowie Acker, der in Grünland umwandelt werden kann, dargestellt. Zukünftig sollen diese Flächen als Gewerbeflächen entwickelt werden.

In Sachsen b. Ansbach wurde in den vergangenen Jahren vielfach eine Nachfrage nach Gewerbeflächen registriert. Diese Nachfrage konnte in den letzten Jahren im Bestand allerdings nicht gedeckt werden. Geeignete Entwicklungsflächen sind nicht mehr vorhanden. Die bestehenden Gewerbebestrukturen sind ausgelastet. Aktuell ist in Sachsen bei Ansbach das Lager eines regional bedeutsamen Nahversorgers angesiedelt. Dieses Lager soll jedoch zeitnah aufgegeben werden, da das Unternehmen seine Leistungen an einem neuen Standort zentralisiert. Damit entfällt für Sachsen ein signifikanter Anteil an Gewerbesteuerentnahmen und auch Arbeitsplätze für die örtliche Bevölkerung. Um hier zumindest mittelfristig wieder entsprechende Einnahmen generieren und weitere Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung schaffen zu können ist die Gemeinde auf die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen angewiesen. Die hierdurch

zeitnah freiwerdenden Gewerbeflächen können aber aufgrund der für Gewerbebetriebe nicht mehr zeitgemäßen Verkehrserschließung sowie der bei einer Nachnutzung zu beachtenden Immissionsschutzansprüchen des umgebenden städtebaulichen Umfeldes nicht mehr sinnvoll weiterentwickelt werden.

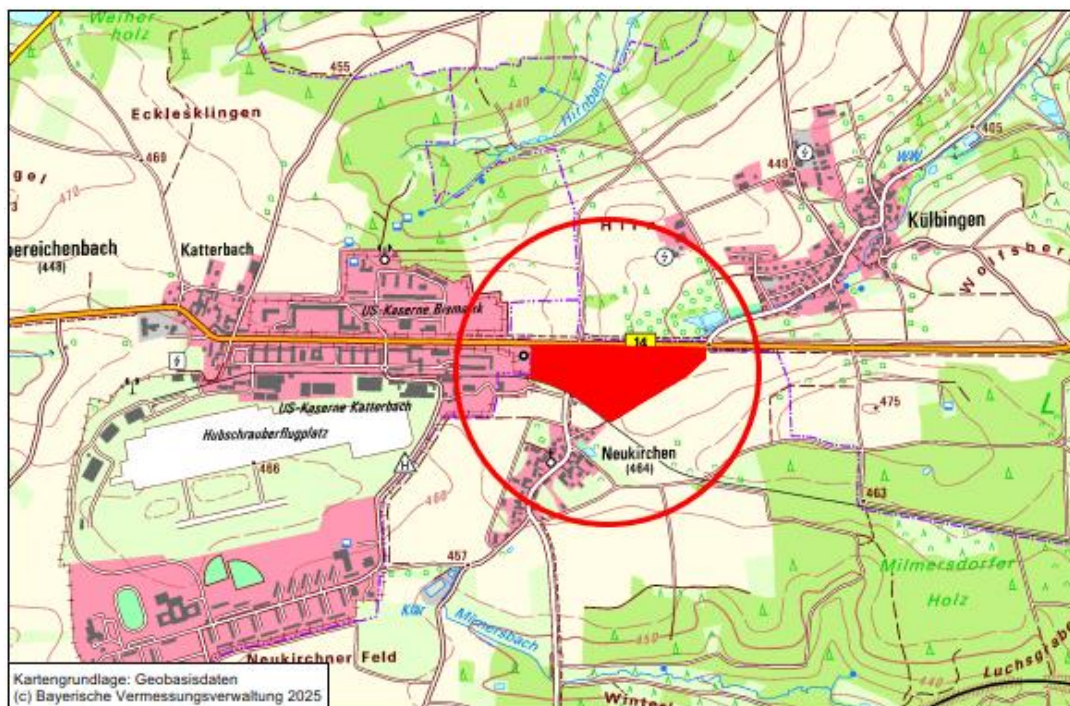
Die Entwicklung alternativer neuer gewerblicher Nutzflächen will die Gemeinde der bestehenden Nachfrage aus der lokalen und regionalen Unternehmerschaft ein angemessenes Angebot entgegenstellen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll im Änderungsgebiet eine Entwicklung dieser Gewerbeflächen ermöglicht werden. Die vorhandenen übergeordneten Straßen bleiben erhalten und werden ggf. auf die Bedürfnisse des geplanten Gewerbegebiets angepasst.

Mit den Planungen erfolgt eine verträgliche Entwicklung der Gewerbeflächen im Norden von Sachsen b. Ansbach. Hierzu werden auf Ebene des Flächennutzungsplans ca. 10 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zukünftig als Gewerbeflächen dargestellt. Die Flächendimension entspricht der tatsächlichen Nachfrage sowie den mittelfristig zu erwartenden Entwicklungspotenzialen am Standort.

Über die Entwicklung der Flächen wurde in den zuständigen Gremien der Gemeinde Sachsen beraten und in Abwägung aller Belange der Beschluss gefasst, den grundsätzliche Entwicklungsabsichten nach einer Entwicklung von Gewerbeflächen zu entsprechen. Mit den Planungen kann ein notwendiger Beitrag für das lokale Arbeitsplatzangebot geleistet und im Ergebnis der Abwägung festgestellt werden, dass die Entwicklung der Flächen orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukirchen“ zu ändern.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sachsen b. Ansbach

© Karte Bay. Vermessungsverwaltung 2025

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sachsen b. Ansbach umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 1012, 1013, 1016, 1016/1, 1018 und 1020 jeweils Gemarkung Alberndorf, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 846/5, 980/2, 1017, 1019, 1021 und 1035, jeweils Gemarkung Alberndorf. In den Änderungsbereich sind insgesamt Flächen von ca. 10,8 ha einbezogen.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen b. Ansbach.

Er wird umgrenzt:

- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden: durch die Gleisanlagen zur Kaserne von Katterbach, daran anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen: durch das Gelände der Kaserne Katterbach
- im Norden: durch die Verkehrsflächen der Bundesstraße B14

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Westen nach Osten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 840 m fällt das Gelände dabei leicht um ca. 12,5 m nach Osten.

Die Flächen dieses Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in der Verfügungshoheit der Gemeinde Sachsen und werden zurzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen des Änderungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft, als Dauergrünland und als Acker, der in Grünland umzuwandeln ist, dar. Das Umfeld der Änderungsbereiche wird zum größten Teil im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.5 Bodendenkmäler

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Änderungsgebiets, ca. 260 m südlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte evangelische Kirche aus dem 14. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, eine Freilandstation des Mesolithikums, befindet sich 470 m westlich.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach Tel. 0981/468-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2025

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

- (1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. [...]*
- (5) Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann.*
- (6) Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs grenzt das Kasernengelände von Katterbach mit der Nutzung für eine Hubschrauberstaffel der US-Armee an. Im Osten des Änderungsbereichs befinden sich Hecken und Feldgehölze, die als Biotop kartiert sind. Die Grünfläche um das kartierte Biotop ist zudem als Ökofläche für die Flurbereinigung festgesetzt. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet.

2.7 Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild in Änderungsbereichen ist durch die bestehenden Kasernenanlagen in Katterbach mit dem Flugfeld für eine Hubschrauberstaffel sowie von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Das regionale Umfeld ist durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, der Bundesstraße geprägt. Das Änderungsgebiet befindet sich nördlich von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen b. Ansbach. Nordöstlich der überplanten befindet sich zudem der Petersauracher Ortsteil Külbingen.

Das Gelände der überplanten Flächen fällt nach Nordosten in Richtung Külbingen ab.

Das umgebende Landschaftsbild wird von landwirtschaftlichen Nutzungen, von Siedlungsflächen sowie den Verkehrsflächen der bestehenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße B14, und der Topografie bestimmt.

Im Änderungsbereich sind keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Im weiteren Umfeld sind die Waldflächen östlich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert.

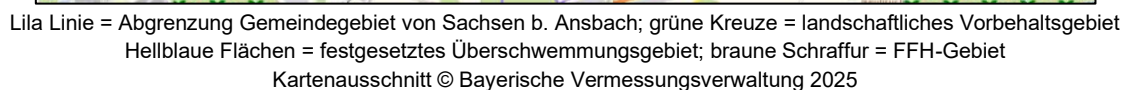
2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 3,7 km Luftlinie nordwestlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Weihezell, Wippendorf“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

2.9 Emissionen

Der Änderungsbereich wird durch die Kreisstraße AN 12 von Norden nach Süden gequert und grenzt im Norden an die Bundesstraße B14 an. Somit sind im Änderungsgebiet Immissionen aus Verkehrslärm zu

Aus der unten angefügten Karte können die einzelnen Ausschlussbereiche ersehen werden:



Im Osten des Gemeindegebiets befinden sich noch Ackerflächen, die grundsätzlich auch für die Entwicklung von Gewerbeflächen geeignet sein könnten. Teilweise liegen dies Flächen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und haben keine landesplanerisch erforderliche Anbindung im Sinne des Ziels 3.3 des LEP Bayern. Im Osten des Gemeindegebiets verläuft zudem eine Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG, was eine Bebaubarkeit der Flächen im Umfeld der Leitung einschränkt. Die Flächen wären grundsätzlich über die Staatsstraße St 2223 sowie über die St 2412 verkehrstechnisch erreichbar. es wäre hier aber eine

neue Zufahrt bzw. Erschließungsstraße erforderlich. Aufgrund der fehlenden landesplanerisch erforderlichen Anbindung sind die Flächen im Osten des Gemeindegebiets nicht für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet.

Im Gemeindegebiet von Sachsen b. Ansbach sind im wirksamen Flächennutzungsplan drei Teilbereiche für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen definiert. Alle festgesetzten Gewerbeflächen sind zum aktuellen Zeitpunkt bereits vollständig bebaut, bzw. die Flächen veräußert, so dass die Gemeinde Sachsen keinen Zugriff auf diese Flächen hat.

Im Süden des Kernorts von Sachsen, entlang der Staatsstraße St 2223 ist ein Gewerbegebiet angesiedelt, dass vollständig von den Siedlungsflächen sowie den Verkehrsflächen der Staatsstraße eingeschlossen ist. Weitere Gewerbeflächen sind im Alberndorf angesiedelt, auch diese Flächen sind vollständig bebaut und lassen keine weitere Entwicklung zu.

Wie bereits zuvor erläutert, wird im Norden des Kernorts Sachsen zeitnah das Lager eines Nahversorgers aufgelöst, die Flächen werden hier zunächst brachfallen. Da dieser Bereich nahezu vollständig von Wohnbebauung eingeschlossen ist, ist eine Entwicklung von Gewerbeflächen an diesem Standort nur schwer realisierbar. Es zeichnen sich hier Immissionskonflikte durch die heranrückende Wohnbebauung ab, die kaum lösbar sind und eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Siedlungskontext eine städtebauliche Fehlentwicklung wäre. Die Gewerbenutzung, die dort aufgegeben wird, ist annähernd flächenidentisch mit der nun beabsichtigten Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Norden von Neukirchen.

Die landesplanerisch vorrangige Innenentwicklung kann im Bestand nicht ohne sich bereits jetzt abzeichnende Konflikte gelöst werden. Um keine Konflikte im Innenbereich des Kernorts zu erzeugen hat sich die Gemeinde Sachsen b. Ansbach dazu entschlossen, die bisher als Außenbereich anzusehenden Flächen entlang der Bundesstraße B14 und im direkten Anschluss an die Kasernenflächen von Katterbach zu entwickeln. Mit dieser Flächenauswahl im Anschluss an die Kasernenflächen kann auch die landesplanerisch erforderliche Anbindung sichergestellt werden.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung.

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Sachsen b. Ansbach zu erwarten. Mit der bekannten Betriebsaufgabe im Kernort wird ein signifikanter Anteil an Gewerbesteuern wegfallen, der mit dem Status quo nicht kompensiert werden kann. Mittelfristig muss die Gemeinde Sachsen auf Gewerbesteuereinnahmen zugreifen können, um eine halbwegs stabile Haushaltslage sicherstellen zu können. Um Gewerbesteuern einnehmen zu können ist die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen unumgänglich, so dass der Plannullfall daher keine Alternative darstellt.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplante Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche im Gemeindegebiet zu erachten, um der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar begegnen zu können.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von Gewerbeflächen im Norden von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen bei Ansbach ermöglicht werden. Hierzu sind im Rahmen des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, geeignete Flächen zu identifizieren und deren geordnete Entwicklung ermöglicht werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sollen dazu bisher als Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünland dargestellte Flächen zukünftig als Gewerbeflächen dargestellt werden. Hiermit soll ein Beitrag zur Schaffung von Ersatzgewerbeflächen im Gemeindegebiet geleistet werden und hiermit ein modernes Angebot an Gewerbeflächen geschaffen werden. Die bisher noch als Gewerbefläche innerörtliche Gewerbeflächen können nicht mehr in geeigneter Weise weitergenutzt werden und stehen sinnvoll für eine Gewerbenutzung zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Die nun geplanten neuen Gewerbeflächen dienen daher nicht der Flächenmehrung im Gewerbebereich, sondern als angemessener Ersatz für wegfallende Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Die Planungen dienen damit der Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung von Sachsen b. Ansbach.

Die Gemeinde Sachsen verzeichnet aktuell 13 ernsthafte Anfragen nach Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet. Dabei sind sechs Anfragen von Firmen, die bereits in Sachsen beheimatet sind und sich gerne weiterentwickeln möchten. Die weiteren sieben Anfragen stammen aus dem regionalen Umfeld, für diese Interessenten ist eine gute Verkehrsanbindung entscheidend. Die angefragten Flächengrößen variieren dabei von 2.000 m² bis über 1,0 ha

Noch unberücksichtigt bei der Bedarfsermittlung sind die Anfragen von Projektentwicklern, die normalerweise bei Bekanntwerden von Gewerbeentwicklungen in einer Kommune auch eine Vielzahl an Interessenten mit sich bringen.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten alternativen Entwicklungsflächen, sowie die hinreichend minimierbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten. Hiermit kann die geordnete Entwicklung von Gewerbeflächen im Gebiet von Sachsen sichergestellt werden.

Wie unter Kapitel 1 bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde Sachsen b. Ansbach die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukirchen“ durchgeführt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Sachsen bei Ansbach

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Darstellung von Gewerbeflächen. Hierzu werden bisher als Flächen für die Landwirtschaft, als Dauergrünland und als Acker in Grünland umzuwandelnde Bereich zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei der Neudarstellung der gewerblichen Bauflächen werden, werden bestehende Hecken- und Baumstrukturen mit überplant, aber erhalten. Diese werden als verpflichtende Randeingrünungen im Osten der überplanten gewerblichen Bauflächen weiterhin dargestellt sowie im Süden und Osten sogar erweitert. Hiermit kann dann auch eine verträgliche Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Im Detail erfolgt die Sicherung der Gehölzbestände auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans.

Am Nordostrand der überplanten Flächen werden Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung dargestellt, um eine geregelte Niederschlagswasserableitung zu gewährleisten und Gefährdungen der niedriger liegenden Siedlungsstrukturen sowie der Bundesstraße B14 auszuschließen.

Somit werden neben den städtebaulichen Aspekten auch die landschaftsplanerischen Aspekte und die Belange des Hochwasserschutzes angemessen beachtet. Diese Änderungen dienen der geordneten Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Zusammenhang mit den bebauten Kasernenflächen von Katterbach im Westen. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans geringgehalten werden.

4.2 Flächenbilanz

Flächenbilanz für den Änderungsbereich

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	9,7 ha
---	------------	---------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Flächen für die Landwirtschaft	ca.	6,9 ha
Dauergrünland	ca.	2,2 ha
Acker in Grünland umzuwandeln	ca.	0,6 ha

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Gewerbliche Bauflächen	ca.	9,7 ha
------------------------	-----	--------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen im Änderungsbereich erfolgen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Vielmehr werden die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geplanten Eingriffe vorbereitet. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus den Planungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend minimieren zu können, wurden wie unter 4.1 bereits ausgeführt, landschaftsgestalterische Maßgaben zur Eingrünung der Gewerbeflächen als Darstellungen in die Änderung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen. Diese sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans in Form verbindlicher Festsetzungen zu übernehmen und auszuformulieren.

Eine weitergehende Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Sachsen beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße AN 12, die das Gebiet von Norden nach Süden quert. Von dort besteht Anschluss an die Bundesstraße B14. Von beiden klassifizierten Straßen sind weitere überörtliche Erschließungen wie die Bundesautobahn A6 erreichbar.

Diese Erschließung ist für ein Gewerbegebiet als grundsätzlich ausreichend zu erachten. Dies gilt auch während der Bauphase. Es werden allerdings Ausbauten der bestehenden Verkehrswege und Anpassungen am bestehenden Knotenpunkt AN 12 / B14 nötig. Für die Anbindung der Gewerbeflächen wird die Schaffung eines neuen Knotenpunktes mit der Kreisstraße nötig. Der Knotenpunkt an der Bundesstraße B14 ist aller Voraussicht nach unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsmengen aus- und umzubauen. Die entsprechenden Maßnahmen können aber erst in geeigneter Weise auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geregelt werden. Somit sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans

keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Geprüft wurden im Zuge der Vorplanungen auch alternative Verkehrserschließungen durch Schaffung neuer Verkehrswege ganz im Westen bzw. ganz im Osten. Beide Varianten wurden aber aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verworfen.

Nördlich der Bundesstraße sowie östlich der Kreisstraße AN 12 besteht straßenbegleitend bereits ein Geh- und Radweg. Über diese kann die fußläufige Erschließung des Änderungsbereichs gewährleistet werden. Weitere Erschließungen mittels Geh- und Radwege auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich. Am Knotenpunkt mit der Bundesstraße B14 ist allerdings auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen. Bisher sind dort keine geregelten Querungsmöglichkeiten vorhanden. Auf dem Radweg entlang Bundesstraße ist ein überörtlicher Radweg verortet. Dieser wird durch die Planungen nicht tangiert.

Die nächste ÖPNV-Anbindung befindet sich direkt im Norden Änderungsgebiets am Knotenpunkt der Bundesstraße B14 mit der Kreisstraße AN12, von dort besteht Anschluss an die Buslinie 755 in Richtung Ansbach sowie Heilsbronn. Ein Ausbau der beiden Haltestelle zur Verbesserung der Attraktivität ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes mit vorzusehen

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann somit insgesamt als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans geregelt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die überplanten Flächen sind aktuell nicht an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Durch das Plangebiet verlaufen in den Randbereichen zur Bundesstraße B14, entlang der Kreisstraße AN 12 sowie am Ost- rand der überplanten Flächen Hauptversorgungsleitungen verschiedener Versorger.

Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebiets ist die Erstellung neuer entsprechender Einrichtungen und Trassenverläufe erforderlich.

Für die die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Herstellung eines Trennsystems. Für die Schmutzwasserableitung wird die Herstellung eines zentralen Pumpwerks im Plangebiet nötig. Von diesem muss anfallendes Schmutzwasser in Richtung der bestehenden Mischwasserkanalisation in Neukirchen übergeleitet werden. Von dort erfolgt eine Überleitung zur Mischwasserbehandlungsanlage in Ansbach. Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach ist dort Abwassergast und hat dort vertraglich Vereinbarungen zur Mischwasserüberleitung.

Für die Niederschlagswasserbehandlung ist aufgrund der nur in geringem Umfang zu erwartenden Versickerungsfähigkeit der Böden von einer zentralen Rückhaltungsmöglichkeit am Tiefpunkt der überplanten Flächen auszugehen. Eine Ableitung in die nördlich der Bundesstraße beginnende Vorflut (Rippach) kann aufgrund des weiteren Abflussweges nur gedrosselt erfolgen. Dimension der Rückhaltung und mögliche Drosselwassermengen sind auf Ebene der nachfolgenden Planungstiefen zu ermitteln. Um der Notwendigkeit einer Niederschlagswasserrückhaltung bereits auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans gerecht zu werden, wurde am Nordostrand der nun als Gewerbeflächen vorgesehenen Bereiche eine Darstellung für die Regenwasserrückhaltung mit aufgenommen.

Für die Versorgung der überplanten Flächen sind neue Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom, ggf. Gas) und Versorgungseinrichtungen im Bereich des Änderungsgebiets neu zu verlegen. Es werden Netzerweiterung in größerem Maßstab sowie neue Hausanschlüsse für die einzelnen Bauparzellen nötig. erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Mit den Planungen werden bestehende Hauptversorgungstrassen verschiedener Versorger überplant. Teilweise müssen diese voraussichtlich umverlegt werden. Die Planungen sind daher auf den nachfolgenden Planungsebenen zu konkretisieren und die Versorger in die Planungen mit einzubeziehen.

Im Plangebiet verlaufen bestehende Oberflächenwasserkanäle und Drainagen. Diese sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen.

Im Detail erfolgt die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen auf den nachfolgenden Planungsebenen. Aus planerischer Sicht kann auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans aber hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung der überplanten Flächen sichergestellt werden kann.

4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und Regionalplanung (RP) anzupassen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Ansbach bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Gemeinde Sachsen b. Ansbach als Kommune im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach, der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1).

Die Schaffung eines Gewerbegebiets mit einer verkehrsgünstigen Lage im Nahbereich von Ansbach entspricht einer hohen Standortqualität des Grundsatzes 1.4.1 „... dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen

„in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Sachsen b. Ansbach als Kommune im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung definiert.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.“ (vgl. RP8 1.1)

Der Regionalplan sieht für den Stadt- und Umlandbereich von Ansbach vor, dass dieser „als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung der Region nachhaltig entwickelt werden“ soll (vgl. RP8 2.2.2.2). „Dabei soll dieser auch zur Entlastung des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen beitragen und durch Vernetzung mit diesem in seiner Standortqualität verbessert werden.“

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.3 sicherzustellen, dass „die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen bevorzugt [...] in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen [...] bereitgestellt werden.“

Im Regionalplan ist für den Bereich südlich von Neukirchen und nördlich des Kernorts Sachsen ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Ziel 7.1.3.2 festgesetzt. Hier wird definiert: „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Der Nahbereich um die Siedlungsflächen von Neukirchen sowie die Flächen bis zur Bundesstraße B14 sind nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt, so dass hier eine Überplanung der Flächen den Zielen des Regionalplans nicht widerspricht.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Sachsen b. Ansbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsen b. Ansbach in einem Teilbereich geändert werden. Bisher als Flächen für die Landwirtschaft, als Dauergrünland und als Acker, der in Grünland umzuwandeln ist, dargestellte Bereiche am Nordrand von Sachsen sollen zukünftig als gewerb-

liche Bauflächen dargestellt und entwickelt werden. Weiterhin sollen die bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen am Ostrand als Flächen zur Entwicklung von Natur und Haushalt dargestellt und somit geschützt werden. Zur Gewährleistung einer geregelten Entwässerung, ist eine Darstellung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung mitberücksichtigt.

Mit den Planungen soll ein Beitrag zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage geleistet werden. Diese sollen als Ersatz für zeitnahe freiwerdende, aber aufgrund der umgebenden Bestandsstrukturen nicht mehr sinnvoll weiterentwickelbare Gewerbeflächen dienen. Es soll zudem die Möglichkeit zur Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das geplant Gewerbegebiet „Neukirchen“ durch die Gemeinde Sachsen b. Ansbach.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen der Änderungsgebiete sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft, als Dauergrünland sowie als Acker, der in Grünland umzuwandeln ist, dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.08.2000, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist der Gemeinde Sachsen bei Ansbach keine besondere Funktion zu, sie liegt jedoch auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Im Umfeld grenzen an die Änderungsbereiche vorwiegend landwirtschaftlich Flächen sowie die zu militärischen Zwecken genutzten Flächen der Kaserne Katterbach an.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im zwischen Frühjahr 2024 und Sommer 2025 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandsstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlichlichen Bestandsnutzung als Ackerflächen bzw. des geplanten Erhalts der wesentlichen Gehölzstrukturen am Ostrand ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen bei Ansbach. Er wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Ostrand befinden sich eine Feldgehölzstruktur, der Nordostrand ist als Grünland genutzt. An das Änderungsgebiet grenzt im Norden die Bundesstraße B14 an. Im Westen grenzen die Kasernenflächen der Militärstützpunktes Katterbach an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden begrenzen die Verkehrsflächen des Bahnanschlusses des Militärstützpunktes (Privatgleisanschluss) sowie daran anschließend landwirtschaftlich genutzt Flächen den Änderungsbereich.

Im näheren Umfeld sind südlich als Siedlungsstrukturen der Ortsteil Neukirchen der Gemeinde Sachsen b. Ansbach und nordöstlich der Ortsteil Külbingen der Gemeinde Petersaurach für das lokale Orts- und Landschaftsbild relevant.

Prägend für die überplanten Flächen ist zudem das nach Nordosten in Richtung Knotenpunkt B14/Külbingen abfallende Gelände.

Die Verkehrsbelastungen aus der Bundesstraße sowie der Kreisstraße als auch der Fluglärm aus dem Militärstützpunkt sind als negative Vorbelastungen des Standorts einzustufen

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Änderungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- Veränderungen im Abflussverhalten wild abfließenden Niederschlagswassers
- Zusätzliche Verkehrsbelastungen für das Umfeld
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

5.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Änderungsgebiet im Bereich des Blasensandsteins. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast vorherrschend Regosol, gering verbreitet (Acker) Pelosol aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorzufinden. **Im erstellten Bodengutachten wurden auch keine Auffälligkeiten festgestellt, die erhöhte PFAS-Konzentration in einer von neuen Mischproben erhöht wurde als unbedenklich eingestuft. Es ergeben sich daraus aber keine weiteren Veranlassungen, da die Konzentration nur mögliche Auswirkungen auf ein Wasserschutzgebiet haben könnte.**

Die Böden im Änderungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL5V eingeordnet. Die Ackerzahl variiert zwischen 39 und 44, die Grünlandzahl wird mit 42 bis 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der südlichen Frankenalb. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a „typischer Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Änderungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden in den Änderungsgebieten als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Der bestehende Oberboden wird abgetragen und in die darunterliegenden Bodenschichten eingriffen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört und ggf. verändert.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Dabei ist darauf zu achten, dass hieraus keine Belastungen für die verbleibenden natürlichen Bodenschichten entstehen.

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Es wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zur geführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen und der Möglichkeiten zur Wiederverwendung ist erforderlich.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich, eine Bodenversiegelung. Hierdurch ergibt sich auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans eine Ausgleichserfordernis.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es kommt zu Anlage versiegelter Flächen und dazugehöriger Freiflächen, welche nur noch bedingt einem natürlichen Charakter entsprechen.

Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und Betriebsstoffe entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des nachfolgenden konkreten Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann dort durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und den dort zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Direkt im Änderungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Allerdings ist in den Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung für den Änderungsbereich von Südwesten nach Nordosten ein wassersensibler Bereich verzeichnet. Hier besteht eine verrohrte Verbindung von einem Weiher in Neukirchen, unter der Bundesstraße B14 hindurch bis zum Rippbach in Kürnberg. Durch die topografischen Verhältnisse sowie bekannte Ereignisse in der Vergangenheit ist mit nach Nordosten verlaufenden Abfluss von wild auf der Oberfläche abfließenden Starkregenereignissen im Plangebiet zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des geringen Grundwasserabstandes als voraussichtlich nur sehr gering einzustufen. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden. Für das Plangebiet werden daher zur geordneten Entwässerung und Vermeidung von Gefahren für Niederlieger Rückhaltemaßnahmen für Oberflächenwasser nötig.

Das Änderungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Buntsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Trinkwasserschutzgebiete sind von den überplanten Flächen nicht betroffen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Es besteht eine entsprechende besondere Sorgfaltspflicht zur Vermeidung von Gefährdungen

Der genaue Verlauf des verrohrten Rippbachs ist im Vorfeld zu ermitteln, um Beschädigungen zu vermeiden. Gegebenenfalls ist eine Umverlegung dieser Leitung erforderlich.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Bei Errichtung erdberührender Bauteile (Kellerstrukturen, Fundamente, Stellplatzbefestigungen etc.) ist darauf zu beachten, dass bei Betonbauteilen mit auslaugbaren Betonzusatzstoffen verwendet werden. Recyclingmaterialien und Ersatzbaustoffe dürfen nur so und dort verwendet werden, dass keine Gefährdungen des Grundwassers entstehen.

Bereits durch die Rücknahme des Oberbodens kann es während der Bauphase zu erhöhten Gefahren für wild auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers kommen, da die Retentionswirkung des Oberbodens wegfällt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (auch Maisanbau) ist die Retentionsfähigkeit des Oberbodens aber bereits im Bestand gestört.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Änderungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen weiter reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Es werden Rückhaltemaßnahmen zur Vermeidung von Gefahren für niederliegende Siedlungsstrukturen notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus den Produktionsprozessen an. Abwasser aus Produktionsabläufen werden im Regelfall gesondert gefasst, aufbereitet und das aufbereitete Wasser wieder dem Produktionskreislauf zugeführt. Es handelt sich zwischenzeitlich im Regelfall um geschlossene Kreisläufe. Soweit Abwasser aus entsprechenden Prozessen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden muss, kann dies im Regelfall nur nach gesonderter Vorbehandlung und auf gesonderte Abstimmung mit Kommune erfolgen.

Aus den versiegelten Bereichen besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wurden entsprechend Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie Starkregenereignissen getroffen.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen des Nutzers sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den Lagergütern und eingesetzten Maschinen kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen nach aktuellem Kenntnisstand weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung im Rahmen des konkreten Bebauungsplans minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren Niederschlagshöhen im Sommerhalbjahr liegen bei 350 - 400 mm, im Winterhalbjahr bei 300 – 350 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8 ° C. Die bestehenden Acker- und Grünflächen sowie die Heckenbestände tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zu einem gewissen Grad zur Entstehung von Kaltluft bei, welche nach Nordosten zur Geländesenke und von dort in Richtung Külbingen abfließen kann. Aufgrund der umgehenden Vorbelastungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen ist diese Funktion aber nur als äußerst gering und unbedeutend zu erachten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen teilweise zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen. Die Feldgehölzstrukturen am Ostrand bleiben aber bestehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Acker- und Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen besitzen die Flächen hier aber keine erhebliche oder bedeutende Funktion. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem Kasernenflächen im Westen und den Verkehrsflächen der Bundesstraße B14 im Norden ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen haben, die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Der weitestgehende Erhalt der Feldgehölze im Osten vermeidet Eingriffe in für das Schutzgut höherwertig einstufende Bereiche. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen stärken den Bereich.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall aufgrund der im Ausgangszustand bereits nur geringen Bedeutung keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Zu einem gewissen Grad kann je nach Ausbildung der Gebäudestrukturen in Bezug auf die topografische Grundausrichtung des Geländes eine gewisse sperrende Wirkung in der Abflussrichtung der Luftströme entstehen.

Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Gemeinde Sachsen b. Ansbach hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber den Verhältnissen der freien Feldflur. Zu einem gewissen Grad ist somit mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen.

In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung als gemischte Bauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen

insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als moderat im Zusammenhang mit der bestehenden Bundesstraße B14 einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Verkehrsflächen der Bundesstraße B14 sowie die Kasernenflächen von Katterbach an. Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet) betroffen.

Die bestehenden Feldgehölze im Osten sind zudem als Biotop kartiert, hier werden wecken und Feldgehölze in der Umgebung von Thundorf und Neukirchen beschrieben.

Wegen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung stellt der Änderungsbereich grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die Geltungsbereiche als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere sind.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Änderungsgebiet vier Feldlerchenpaare und eine Wiesenschafstelze vorgefunden. Im Bereich der Feldgehölze und Randstrukturen wurden Klappergrasmücken, Goldammern, ein Bluthänfling, Stieglitze und ein Rebhuhn angetroffen. Gerade im Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen im Westen, im Bereich der Kaserne der US-Armee ist zudem mit den typischen Allerweltsarten im Siedlungszusammenhang zu rechnen.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die zu erwartende Einfriedung der Planungsflächen auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Bautätigkeiten ist eine, auf die Bauzeit begrenzte, Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkungen werden aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Ein Baubeginn während der typischen Brutzeiten europäischer Vogelarten ist u.U. möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Durch den notwendigen Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen am Ostrand werden Eingriffe in wichtige biotopvernetzende Strukturen vermieden. Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Bereits mit Baubeginn erfolgt ein Eingriff bzw. eine Störung von Brutrevieren besonders geschützter Vogelarten. Durch die Bodeneingriff ist mit einem Verlust der dortigen Bruthabitate zu rechnen. Diese Eingriffe sind als Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu bewerten. Um diesbezügliche Verbotstatbestände auszuschließen sind daher im Vorfeld des Bodeneingriffs im Einflussbereich der betreffenden Bruthabitate vorgezogene Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Deren Wirksamkeit muss vor Beginn des Bodeneingriffs gegeben sein. Da mit der Änderung des Flächennutzungsplans noch kein konkreter Bodeneingriff verbunden ist, hat eine entsprechende Festsetzung von CEF-Maßnahmen verpflichtend auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans zu erfolgen. Erst mit dem konkreten Bebauungsplan wird die rechtliche Möglichkeit der Umsetzung des Bodeneingriffs planerisch begründet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist der Änderungsbereich für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die zulässige Einzäunung der geplanten Bauflächen wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass dieser für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Osten schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Der Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen stärkt die dortige Habitatfunktion. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen von Bäumen kann diesen Zustand weiter verbessern und neben Vögel auch für Insekten ein wertvolles Habitat schaffen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Änderungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Aufgrund der aber bereits im Bestand nur geringen Bedeutung der Flächen ist hier nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Betroffene Wildtierarten finden im Umfeld des Änderungsgebietes weiterhin ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen können bei geeigneter Umsetzung neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere entstehen. Die Maßnahmen zur Randeingrünung im Osten können durch die neu geschaffenen Strukturen neue Habitat- und Nahrungsangebote für Heckenbrüter erzeugen. Die Hecken- und Gehölzstrukturen können zudem im Sinne der Biotopvernetzung als Trittsteinbiotope wirken und zudem auch als neue Leitlinien für Fledermäuse wirken.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslange, der bekannten Auswirkungen von neuen Gebäuden, CEF- und Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut

Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplans auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Änderungsbereich schließt an die Siedlungsflächen der Kaserne von Katterbach an.

Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Die freie Flur östlich des Änderungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen, ist aber ebenfalls aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen abseits der Feldwege kaum zugänglich.

Im Westen grenzt das Kasernengelände von Katterbach an, hier ist die Hubschrauberstaffel der US-Armee stationiert, hier ist deshalb mit Fluglärm zu rechnen. Aus den bestehenden übergeordneten Straßen entstehen Verkehrslärmbelastungen für die überplanten Flächen als auch das städtebauliche Umfeld.

Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld daher bereits nicht maßgeblich gegeben.

Die südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsflächen der Bundesstraße B14 nördlich der überplanten Flächen (Verkehrslärm) sowie aus den landwirtschaftlichen Betrieben im weiteren Umfeld (Geruchsbelastungen) entstehen.

Entlang der Bundesstraße B 14 im Norden und auch entlang der Kreisstraße AN 12 ist ein überregionaler Radweg verortet.

Auswirkung

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld der Geltungsbereiche zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die angrenzende Kreisstraße AN 12 erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Änderungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B14 sind in Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens zu untersuchen und ggf. im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans die erforderlichen Schutzmaßnahmen als Festsetzungen aufzunehmen oder ggf. einer Abwägung zuzuführen. Im Rahmen der Abwägung sind die auf Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem militärischen Flugbetrieb zu bewerten.

Aus dem Änderungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das

städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Die einzuhaltenden gesetzlichen Maßgaben sichern hier bereits durch deren zwingende Beachtung ein Mindestmaß an Immissionsschutz

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber unter Beachtung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie der im nachfolgenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht zu erwarten. Möglichen Lichtemissionen aus den überplanten Flächen ist durch entsprechende Auflagen im Nachtzeitraum (Abschaltung, Dimmung auf notwendiges Mindestmaß, etc.) entgegenzuwirken.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ zugeordnet. Der Änderungsbereich befindet sich im Norden von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen b. Ansbach, mit direktem Anschluss an die Verkehrsflächen der Bundesstraße B14. Im Umfeld schließen vorwiegend weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Am Westrand befindet sich eine Hecken- und Gehölzstruktur, welche als Eingrünung der Kaserne von Katterbach dienen und das lokale Ortsbild zusammen mit den Grünstrukturen der bestehenden Siedlungsstrukturen prägen.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Westen nach Osten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 840 m fällt das Gelände dabei leicht um ca. 12,5 m nach Osten. Die Flächen dieses Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich im Besitz der Gemeinde Sachsen b. Ansbach und werden zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich (Acker- und Grünland) genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld sind die umfangreichen Kasernenanlagen von Katterbach im Westen sowie die Bundesstraße B14 im Norden. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld von Wechsel von Ackerflächen, Feldgehölzbeständen und den Siedlungsstrukturen geprägt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Bautätigkeit durch Baufahrzeuge, Materiallagerungen etc. zu erwarten. Baufahrzeuge und Bauvorgänge erkennbar. Da diese Vorgänge aber vorübergehend sind, sind die Auswirkungen als gering zu erwarten. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecken zu Gunsten von gewerblichen Bauflächen verschoben. Aufgrund der mangelnden alternativen Entwicklungsflächen ist alternativ zur Überplanung der vorliegenden Flächen nur ein Verzicht auf die Planungen denkbar. Es würde zu keiner zusätzliche Flächenversiegelung kommen, jedoch wäre in diesem Fall auch keine positive Entwicklung für das Arbeitsplatzangebot in Sachsen b.

Ansbach zu rechnen. Die Flächeninanspruchnahme wurde daher bereits im Rahmen einer Standortalternativenprüfung untersucht und als vertretbar erachtet. Sinnvolle gewerbliche Nachverdichtungsflächen konnten im Gemeindegebiet nicht identifiziert werden.

Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Es kommt zu Geländemodellierungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild. Die Auswirkungen werden aber durch den Erhalt der maßgeblichen Gehölzbestände am Ostrand in Kombination mit der Beschränkung der Höhenentwicklung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans auf ein verträgliches nicht erhebliches Maß reduziert. Die überplanten Flächen sind als vorbelastet durch die übergeordneten Verkehrswege sowie den Militärstandort zu erachten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation mit den vorhandenen Kasernenanlagen entlang der Bundesstraße B14 nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit vertretbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Die geplante Randeingrünungsmaßnahme reduzieren die Auswirkungen zusätzlich.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Begrenzung der Versiegelung und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Positiv für das Landschaftsbild wirkt der Erhalt der Gehölzstrukturen am Ostrand, welche die Wirkung der neu geplanten Gebäude auf das Landschaftsbild reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Fläche hinreichend reduziert werden.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Änderungsgebiets, ca. 260 m südlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte evangelische Kirche aus dem 14. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, eine Freilandstation des Mesolithikums, befindet sich 470 m westlich.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Diese Vorgaben sichern den Erhalt potenzieller Bodendenkmäler und geben Vorgaben für die Eigentümer zum Umgang mit Funden. Zudem ist im vorliegenden Plangebiet die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG einschlägig. D.h. jeder Bodeneingriff bedarf einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die Maßgaben zur Gebäudelage und Höhenentwicklung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans minimieren die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Belange des Denkmalschutzes.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft / Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche zu erwarten.

Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Änderungsbereiche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Gehölzstrukturen bereits Erhaltungsgebote für die überwiegenden Teile sowie ergänzende Entwicklungsgebote zu deren Stärkung dargestellt.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungs-offenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere die Entwicklung der eingriffsnahen Ausgleichsfläche gemindert. Gründächer, selbst auf den Nebengebäuden, können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Maßnahmen für eine Solarpflicht können einen Beitrag für eine Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima leisten.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes im nachgelagerten Bebauungsplan stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten werden im nachgelagerten Bebauungsplan entsprechende CEF-Maßnahmen festgesetzt. Zudem sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie der auf Ebene des Bebauungsplans zu treffenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Vegetationsflächen vorzunehmen. Eine Begrenzung der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen kann zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft beitragen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung im nachgelagerten Bebauungsplan vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagsliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Nichtvorhandensein von Bau – und Bodendenkmälern im Änderungsgebiet sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die derzeitigen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Sachsen bei Ansbach sind nahezu vollständig ausgelastet. Das Umfeld des Änderungsgebietes ist bereits durch ähnliche Nutzungen mit den Kasernenanlagen von Katterbach vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar.

Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

5.6 Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener örtlicher Bestandsaufnahmen im Zeitraum Frühjahr 2024 bis Sommer 2025 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Le-

bensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordrand des Gemeindegebiets von Sachsen bei Ansbach, soll auf einer Fläche von ca. 9,7 Hektar ein Gewerbegebiet entstehen. Das Änderungsgebiet grenzt im Umfeld vorrangig an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Siedlungsflächen der Kaserne von Katterbach an.

Für den Änderungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter. Wesentliche Konflikte sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans vorrangig in der Bewältigung möglicher auf das Landschaftsbild durch die geplanten Anlagen zu erwarten. Durch den festgesetzten Erhalt der wesentliche Gehölzstrukturen am Ostrand werden die Auswirkung auf eine verträgliche Erheblichkeit beschränkt. Durch die Ausweisung der neuen Siedlungsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Flächen jedoch nur moderat vergrößert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die extensive Begrünung und zu erwartende geringe Versiegelung minimiert werden.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlerer Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	mittlerer Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet wurde durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach im vergangenen Jahr eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten ist als gesonderte Anlage im Vorabzug der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt. Die Ergebnisse aus dieser artenschutzrechtlichen Prüfung fließen an dieser Stelle in die Planung ein.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vier Feldlerchen-Brutpaare im Änderungsgebiet festgestellt, ein zusätzliches Revier wird von dem Vorhaben beeinträchtigt. Des Weiteren wurde ein Revier der Wiesenschafstelze ermittelt, welche durch die Planungen beeinträchtigt sind. Östlich des Änderungsgebietes wurden am Rand der überplanten Flächen ein Rebhuhn ermittelt. Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeit für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02:** Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.
- M03:** Um Störungen und Verluste von brütenden Rebhühnern zu vermeiden, darf die Baufeldräumung nicht innerhalb deren Brutzeit (Anfang April bis Mitte September) erfolgen. Um eine Besiedelung des Baugebiets zu verhindern, muss vor und während der Bauphase der Bewuchs im gesamten Vorhabengebiet durchgehend niedrig gehalten werden.
- M04:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M05:** Um eine Beeinträchtigung von Bruthabitaten der Feldvögel zu vermeiden, muss die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich erfolgen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- M06:** Die Hecken innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend des Vorhabengebiets dürfen während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu diesen während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September eine nicht verrückbare Abgrenzung in Form eines Bauzauns zu errichten.
- M07:** Die Hecken, Gehölze und Altgrasstreifen im Untersuchungsgebiet (orange Markierungen in Abb. 7) sind als Bruthabitat für Heckenbrüter zu erhalten. Dazu muss ein Abstand von mindestens fünf Metern als Puffer zu den Strukturen eingehalten werden. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Kann der Abstand zwischen Bebauung und Hecke nicht eingehalten werden, sind Ausgleichshabitate gemäß der CEF-Maßnahme 03 anzulegen.
- M08:** Die an die Ausgleichsflächen und an die geplante Bebauungsfläche angrenzenden Feldwege im Untersuchungsgebiet dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.
- M09:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- M10:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der

Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

M11: Eine ökologische Baubegleitung ist zwingend erforderlich. Es ist vorteilhaft, wenn verschiedene CEF-Maßnahmen zusammengelegt werden.

Aus planerischer Sicht war es zudem angezeigt nachfolgende allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

Die Maßnahmen wurden als entsprechende Festsetzungen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen. Die Bewertung der weiteren Auswirkungen der Planungen erfolgt daher unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen bei den konkreten Planungen.

Aufgrund des nicht vermeidbaren Eingriffs in die Brut- und Fortpflanzungshabitate von Feldlerchenrevieren, der Wiesenschafstelze und des Rebhuhns sind zwingend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Der Gutachter hat hierzu Maßnahmen in seinem Gutachten beschrieben. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden geeignete Flächen im Gemeindegebiet, welche im öffentlichen Eigentum sind, identifiziert und die hierfür geeigneten Maßnahmen festgesetzt.

CEF01: Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für fünf Reviere der Feldlerche durchzuführen. Hierzu ist auf dem Flurstück Fl. Nr. 1396, Gemarkung Alberndorf eine Teilfläche von 5,0 ha die landwirtschaftliche Nutzung durch Anwendung eines erweiterten Saatreihenabstandes zu extensivieren. Es ist vorrangig Wintergetreide mit dreifachen Saatreihenabstand (Mind. 30 cm) anzupflanzen. Der Einsatz Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Eine mechanische Unkrautbekämpfung ist ebenfalls nicht zulässig. Eine jährliche Rotation auf dem Flurstück ist zulässig.

CEF02: Zusätzlich ist auf der Fl. Nr. 1396, Gem. Alberndorf als Ersatz für das beeinträchtigte Bruthabitat des Rebhuhns ein mindestens 20 m x 100 m großer Blühstreifen direkt neben einer mindestens 0,8 ha großen Feldlerchen-Ausgleichsfläche angelegt werden. Der Streifen ist alle 5 Jahre umzubringen, ansonsten aber nicht zu bewirtschaften. Der Umbruch des Streifens darf nur ab Anfang September bis Ende März erfolgen. Zur Anlage des Blühstreifens ist eine standortspezifische Saadmischung regionaler Herkunft zu wählen.

Zusätzlich hat der Gutachter folgende Empfehlungen formuliert, die im Rahmen der Planungen zu beachten sind:

M12: Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abdichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet

werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen. Der Bordstein ist alle 20 m abzusenken.

M13: Um Lebensraum für Kleintiere zu bieten sollen die Wurzelstöcke von gefälltten Gehölzen an geeigneten Stellen angebracht werden.

M14: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Im Fazit hat der Gutachter festgestellt, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien Arten ermittelt wurden, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher. Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festzusetzenden Vermeidungs- sowie der CEF-Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

Die Belange des Artenschutzes sind bei den Planungen umfassend beachtet.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sachsen bei Ansbach in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Bestandteile der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Gutachten vom 07/2025

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.07.2025

Sachsen b. Ansbach, den.....

Zuletzt geändert am 09.02.2026

.....
Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

.....
Gemeinde Sachsen bei Ansbach
Bernd Meyer
Erster Bürgermeister