

**Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach**

7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Nr. 5 Baugesetzbuch

**13.12.2017,
zuletzt geändert am 26.09.2018**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplans	3
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	4
	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	4
	Derzeitige Nutzungen	4
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	4
	Altlasten	4
	Bodendenkmäler	5
	Vegetation & Schutzgebiete	5
	Landschaftsbild	5
	Trinkwasserschutzgebiet	5
	Emissionen	5
	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans	7
	Künftige Nutzungen	7
	Flächenbilanz	7
	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	7
	Verkehrstechnische Erschließung	7
	Ver- und Entsorgung	8
	Übergeordnete Planung	8
5.	Umweltbericht	10
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	10
	Schutzgut Boden	11
	Schutzgut Wasser	12
	Schutzgut Klima/Luft	13
	Beschreibung	13
	Auswirkungen	13
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
	Schutzgut Mensch (Erholung/Immissionen)	15
	Schutzgut Landschaft/Fläche	16
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
	Wechselwirkungen	18
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
	Zusätzliche Angaben	20
	Maßnahmen zur Überwachung	20
	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	21
7.	Hinweise	21
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	21

1. Allgemeines und Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Windsbach ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen, insbesondere der veränderten räumlichen, wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen, der geänderter rechtlicher Grundlagen, des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 und der Teilfortschreibung des LEP aus dem Jahr 2018 ist für die städtebaulich und landschaftlich, naturräumlich positive Entwicklung der Stadtgebietes von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach wurde am 21.04.1999 wirksam. Zwischenzeitlich wurden sechs Teilfortschreibungen in Teilflächen vorgenommen.

Am Nordwestrand der Kernstadt von Windsbach werden im Flächennutzungsplan großflächig gewerbliche Nutzflächen zur Entwicklung der Gewerbestrukturen in Windsbach dargestellt. Für diese Flächen wurden zwischenzeitlich Bebauungspläne aufgestellt.

Im Bereich des Bebauungsplans Fohlenhof – Nord zeigte sich, dass die Entwicklung der dargestellten gewerblichen Flächen seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2008 stagnierte. Seitens der Stadt Windsbach wurden daher seit 2016 vermehrt wieder neue Anstrengungen unternommen, die Entwicklung des rechtskräftig bebaubaren Gewerbegebietes zu forcieren. Hierzu waren intensive Gespräche mit den privaten Grundeigentümer notwendig. Im Ergebnis der Gespräche konnten durch Vereinbarungen zu den Grundeigentumsverhältnissen ein Großteil der relevanten Flächen auf die Stadt Windsbach überschrieben werden.

Hiermit wurden die Randbedingungen für eine Entwicklung des Gewerbegebietes deutlich erhöht. Im Zuge der benannten Grundstücksverhandlungen ergab sich die Option im Norden der bisher dargestellten Gewerbeflächen befindliche Grundstücksflächen neu als Gewerbeflächen einbeziehen zu können.

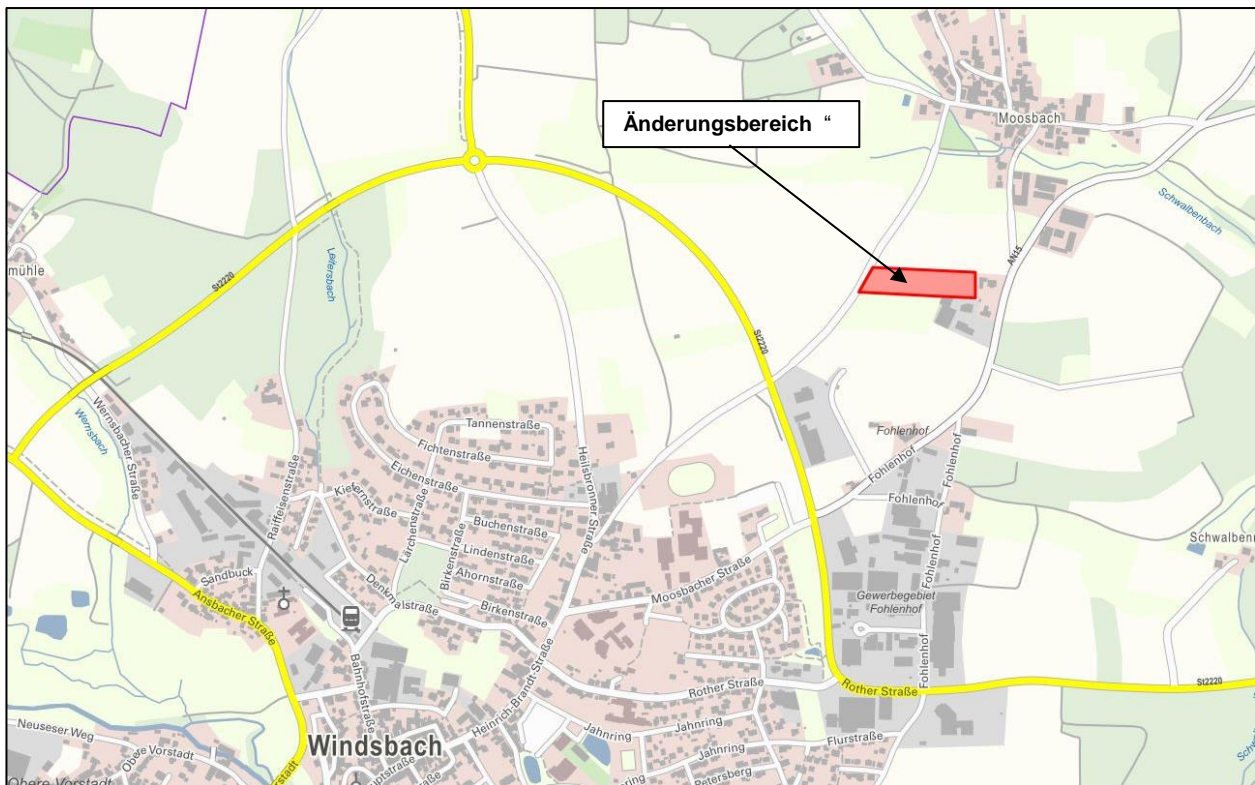
Diese Flächen standen bisher für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Zudem quert die Hauptwasserleitung von Windsbach diese Flächen.

Da aus planerischer Sicht diese Flächen aber eine logische Arrondierung der dargestellten Flächen darstellen, wurde durch die Stadt Windsbach intensiv eine Überplanung geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit einer Einbeziehung dieser Flächen eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung des Gewerbegebietes Fohlenhof Nord erreicht werden. Hierbei wurde auch der entstehende Aufwand für die Verlegung der Hauptwasserleitung einbezogen.

Die Stadt Windsbach hat sich daher in Abwägung aller Belange dazu entschieden, am Nordrand der bisher dargestellten gewerblichen Nutzflächen eine Fläche von ca. 1,3 Hektar auf Ebene des Flächennutzungsplans neu als gewerbliche Nutzflächen darzustellen. Hierfür soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies soll parallel der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof Nord erfolgen.

Hiermit kann in angemessener Weise die Entwicklung des Gewerbegebietes abgerundet werden. Gleichzeitig wird ein guter Beitrag zur wirtschaftlich und städtebaulichen guten Gesamtentwicklung der Gewerbeflächen in Windsbach geleistet.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Windsbach

Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Windsbach umfasst folgende Flurnummer: 594/1, Gemarkung Moosbach, sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 594, Gemarkung Moosbach. Der Umgriff des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,3 ha.

Derzeitige Nutzungen

Die Änderungsbereich befindet sich am Nordostrand von Windsbach. Er wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im privaten Besitz. Die Grundeigentümer sind in die Planungen und Entwicklungsabsichten mit eingebunden.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Osten: von angrenzenden gewerblichen Nutzungen
- im Süden: von aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbeflächen festgesetzt sind.
- im Westen: durch einen Felderschließungsweg und daran anschließende landwirtschaftliche Nutzungen.
- im Norden: durch angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen

Topographisch liegt dieser Bereich in einem leicht nach Osten geneigtem Gelände. Der Änderungsbereich wird von einer Hauptwasserleitung unterquert. Am Ostrand quert die nach Norden verlaufende 20 kV Freileitung den Änderungsbereich.

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen des Änderungsbereichs als Ackerland dar.

Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich 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.

Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell in Änderungsbereich nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

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 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, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 bay. Denkmalschutzgesetz.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 04.04.2017

Art. 8

Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Geltungsbereich der Änderung ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die intensive Nutzung als Grünland gekennzeichnet. Struktur- und ortsbildprägende Gehölze, etc. sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Die potentiell natürliche Vegetation im Änderungsbereich ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a, typischer Hainsimsen – Buchenwald, zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechend kartierte Strukturen vorhanden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich sowie dem überwiegenden Umfeld durch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Übergang zu den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen östlich des Planungsgebietes bestimmt. Die vorhandenen Freileitungen im Änderungsbereich sowie dem Umfeld prägen das Landschaftsbild negativ.

Trinkwasserschutzgebiet

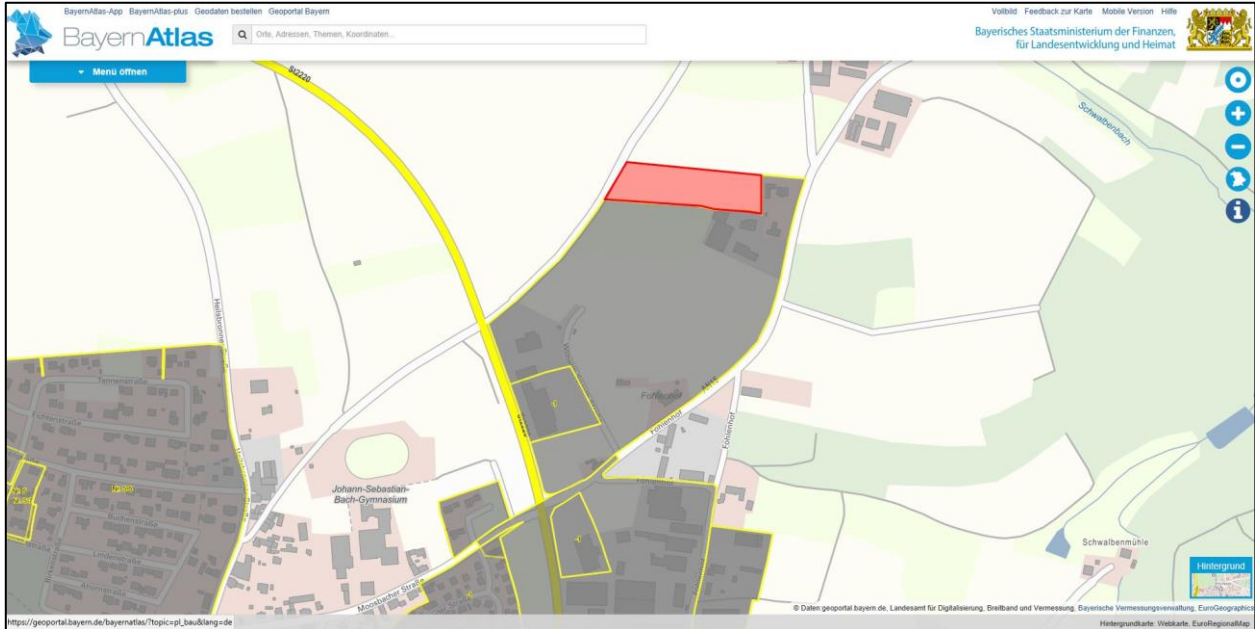
Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächsten entsprechenden Schutzzonen befinden sich ca. 2,5 km südwestlich, südlich und südöstlich vom Änderungsbereich außerhalb von Windsbach.

Emissionen

Im Umfeld des Änderungsbereichs herrschen aktuell landwirtschaftliche Strukturen vor. Aus deren Nutzungen können Lärm, Staub- und Geruchimmissionen entstehen. Aus den bestehenden klassifizierten Straßen im Umfeld können Belastungen aus Verkehrslärm für das Planungsgebiet entstehen. Aus den bereits bestehenden sowie bauplanungsrechtlich südlich des Änderungsbereichs zulässigen gewerblichen Nutzungen können Belastungen aus Gewerbelärmimmissionen entstehen.

Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Im Vorfeld zu den Planungen für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof-Nord wurde intensiv über das Für und Wider der geplanten Einbeziehung der vorliegenden Flächen in die Planungen beraten. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass die neu einbezogenen Flächen eine schlüssige Arrondierung des bisherigen Gewerbegebietes darstellen. Sinnvolle, besser geeignete Ergänzungsflächen des bestehenden Planungsgebietes sind in Abwägung aller Belange im vorliegenden Fall nicht erkennbar.



Auszug Bayernatlas mit Darstellung des rechtskräftige BP „Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord“ (blau umrandet) sowie der geplanten Erweiterungsfläche (rote Flächendarstellung) Screenshot Bayernatlas (www. Bayernatlas.de mit eingblendetem Layer Bauleitplanung, zuletzt eingesehen 12.04.2018, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach sieht für den Kernort hauptsächlich die Konzentration gewerblicher Nutzungen am Nordost- und Ostrand vor. In diesem Sinne stellt der nun einbezogene Bereich eine angemessene Anpassung der bereits beabsichtigten Flächenentwicklung für die Gewerbestrukturen dar.

Grundsätzlich denkbare Erweiterungen nach Nordwesten sind zunächst mit einem höher zu bewertenden Eingriff in das Landschaftsbild verbunden und bedürften zudem höherer Aufwendungen in der infrastrukturellen Erschließung. Die Flächen sind zudem aktuell aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse für eine Entwicklung nicht verfügbar. Entwicklungen nach Osten scheitern aktuell ebenfalls an der fehlenden Flächenverfügbarkeit, dem ebenfalls höher zu bewertenden Eingriff in das Landschaftsbild. Entwicklungen nach Westen und Süden sind aufgrund der dort anschließenden Wohnbaustrukturen mit den damit verbundenen Immissionsschutzansprüchen nicht sinnvoll. Alternative, besser geeignete Erweiterungsmöglichkeiten sind somit nicht zu finden.

Grundsätzlich wurde in der Abwägung auch der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf eine Erweiterung des Planungsgebietes geprüft. Im Ergebnis ist aber festzustellen, dass dies keine geeignete Entwicklung darstellt. Ein Verzicht auf die Erweiterung wäre im Sinne der guten Entwicklung der Gewerbestrukturen in Windsbach als negativ zu erachten, da hiermit die Stadt Windsbach kurzfristig vor die Entscheidung gestellt werden würde, entweder an anderer Stelle neue gewerbliche Nutzflächen zu erschließen oder das Abwandern ortsansässiger Gewerbetreibender zu riskieren. Beide Optionen sind in Abwägung aller Belange als ungeeignete städtebauliche Entwicklungsinstrumente zu erachten und widersprechend den Zielsetzungen der Stadt Windsbach für die Gewerbeentwicklung, auch unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Ein Verzicht auf die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde daher verworfen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzungen bestmöglichen und ortsverträgliche Entwicklungsflächen für die Darstellung ergänzender gewerblicher Nutzflächen darstellen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung ergänzender gewerblicher Nutzflächen in Windsbach ermöglicht werden.

Hierzu sollen eine Fläche von ca. 1,3 ha neu als gewerbliche Nutzfläche, statt als Ackerfläche wie bisher, dargestellt werden. Im Sinne einer kompakten Entwicklung der Gewerbeflächen am Ostrand soll eine Arrondierung der dortigen Gewerbeflächen vorgenommen werden und hiermit eine flächensparend optimierte Nutzung des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof-Nord aufgestellt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 7s. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Änderungsbereich werden zukünftig gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Diese Darstellung entspricht den bereits vorgenommenen Flächendarstellungen südlich und östlich und ermöglicht in Abwägung aller Belange die sinnvolle Gesamtentwicklung des städtebaulichen Umfeldes. Zur landschaftsverträglichen Einbindung des Änderungsbereichs in das Umfeld wird entlang der westlichen und nördlichen Änderungsbereichsgrenze ein Eingrünungsgebot mit Gehölzstrukturen analog des bisherigen Randbereiches der Gewerbestrukturen vorgenommen.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	1,3 ha	100,00 %
---	------------	---------------	-----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Ackerflächen	ca.	1,3 ha	100,0 %
--------------	-----	--------	---------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Gewerbliche Nutzflächen	ca.	1,3 ha	100,0 %
-------------------------	-----	--------	---------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehen Darstellung im Änderungsbereich erfolgt nach aktuellem Kenntnisstand auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbarer Eingriff im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden für den Änderungsbereich im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord geregelt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Für die geplante Änderung ist keine neue Haupteerschließung erforderlich. Die Erschließung der neu einbezogenen Flächen erfolgt von Süden über die Erweiterung und Anpassung der Erschließungsanlage der dortigen Gewerbeflächen. Dies wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord geregelt.

Die ÖPNV-Anbindung kann über die bestehenden Haltstelle am Südrand des bestehenden Gewerbegebietes hinreichend gewährleistet werden. Neue Haltestellen sind nicht erforderlich.

Verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für den Änderungsbereich werden nach Süden an das bestehende bauplanungsrechtlich gesicherte und in Teilflächen bereits erschlossene Gewerbegebiet angeschlossen bzw. neu hergestellt. Dies gilt für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Telekommunikation und Breitbandversorgung).

Die den Änderungsbereich querende Hauptwasserleitung sowie 20kV Freileitung werden in diesem Zuge zurückgebaut und durch neue Leitungsverlegungen südlich des Änderungsbereichs ersetzt.

Das Planungsgebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal im bereits errichteten Bauabschnitt des Gewerbegebietes angeschlossen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sollte die Entwässerung zunächst gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, erfolgen. Niederschlagswasser soll daher grundsätzlich zunächst im Bereich der Flächen, in denen es anfällt, örtlich versickert werden, bevor es einer Ableitung zugeführt wird.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über neu zu erstellende Kanalleitungen im geplanten öffentlichen Straßenraum zusammengefasst und von dort in das bestehende Mischwassersystem südlich des Planungsgebietes übergeleitet. Die Ortskläranlage besitzt zur Aufnahme dieser zusätzlichen Abwässer nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich noch hinreichende Kapazität. Für die Zentralkläranlage wird zurzeit die Ertüchtigung geplant und in den nächsten Jahren realisiert. In Abhängigkeit von der konkreten Einzelnutzung können u.U. Vorbehandlungsmaßnahmen und ggf. Rückhaltemaßnahmen notwendig werden.

Soweit möglich sollen die Oberflächenwässer örtlich versickert werden. Falls diese bezogen auf die konkrete Baumaßnahme örtlich nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den geplanten öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen. Es werden daher im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung entsprechende Anschlussmöglichkeiten vorgesehen. Ggf. sind der Einleitung des Oberflächenwassers Rückhaltemaßnahmen mit Drosselung und ggf. auch Reinigungseinrichtungen vorzuschalten.

Ggf. vorhandene oder geplante Drainagen der anschließenden Ackerflächen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen.

Aus planerischer Sicht ist die Entwässerung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt, weitergehend erfolgt die Ausplanung auf Ebene des Bebauungsplans und der konkreten Erschließungsplanung.

4.6 Übergeordnete Planung

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. Windsbach wurde hierbei neu als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbrunn, Neuendettelsau und Windsbach bestimmt. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Einzelne für Windsbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des LEP 2013 anzupassen.

Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist unter anderem als Grundsatz (G) „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 2013 1.4.1). Dabei sollen ebenfalls als Grundsatz (G) „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1). Das LEP erklärt weiterhin in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Es folgt hierzu im gleichen Absatz der Grundsatz (G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden“ (vgl. LEP 2013 1.1.1).

Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden.“ (vgl. LEP 2013 1.2.2)

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Es wird als zentrales Anliegen im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Mittelzentren sollen dabei gem. LEP 2.1 als Ziel (Z) „überörtlich Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden übernehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des LEP zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgesetzt. Entsprechend des Ziels (Z) 2.2.4 sind diese Teilräume vorrangig zu entwickeln.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Dabei sollen als Ziel des LEP (Z) „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2). Im vorliegenden Fall besteht für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes bereits Bauplanungsrecht. Für den Erweiterungsbereich ist festzustellen, dass die hiermit vorgesehene Arrondierung als orts- und landschaftsverträglich anzusehen ist und keine besser geeigneten Entwicklungsflächen mit geringerer Eingriffsschwere vorhanden sind.

Unter Abschnitt 3.3 des LEP wird das Ziel (Z) formuliert, dass „neue Siedlungsstrukturen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ sind. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

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)

„Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.“ (Vgl. RP8 5.1.1.1)

Gem. 5.1.1.3 des Regionalplans soll „in den zentralen Orten [...] im Bereich der gewerbliche Wirtschaft [...] gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden.“ Zudem soll „in allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung [...] die Verbesserung der Standortqualitäten angestrebt werden.“

Diese Entwicklungsabsichten gehen einher mit den unter 3.3 des Regionalplans benannten Entwicklungsabsichten, wonach „die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen [...] bevorzugt in den zentralen Orten [...] im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden“ sollen.

Weiterhin soll der regionale Arbeitsmarkt durch geeignete Maßnahmen gesichert und kontinuierlich verbessert werden. Gem. 1.4 des Regionalplans sollen die Beschäftigungsmöglichkeiten [...] in der Region dauerhaft verbessert werden. Es soll auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.

Gem. 5.1.1.2 soll „auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze [...] bevorzugt in den zentralen Orten [...] hingewirkt werden. Im gleichen Punkt heißt es zudem weiter, dass „neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze [...] insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden“ soll.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Windsbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Windsbach den rechtskräftigen Bebauungsplans Fohlenhof Nord zu ändern. In diesem Zuge soll am Nordrand des bisherigen Geltungsbereiches eine Teilfläche von ca. 1,3 ha bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans neu als gewerbliche Nutzfläche dargestellt werden. Der Änderungsbereich befindet sich am Nordostrand der Kernortes von Windsbach.

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 des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Windsbach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zu. Mit der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms wurde eine Aufstufung von Windsbach zum Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbrunn, Neuendettelsau und Windsbach durchgeführt. Windsbach wird weiterhin dem allgemeinen ländlichen Raum zugewiesen und liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt, nördlich und westlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich gewerbliche Strukturen (aktuell noch landwirtschaftlich genutzt) und östlich gewerbliche Strukturen.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Frühjahr 2018 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Aufgrund der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord wurde für den Umweltbericht grundsätzlich das Umfeld des gesamten Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord in die Untersuchungen einbezogenen. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Erfassungen und Bewertungen auf den Änderungsbereich reduziert. In der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans ist im Umweltbericht das gesamte städtebaulich relevante Umfeld erfasst.

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich weist einen Osten geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 424,00 m ü. NN im Norden des Planungsgebietes, die minimale Höhe bei ca 418,00 m ü. NN im Osten des Planungsgebietes.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Gewerbenutzungen sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- 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:

Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch ist der Änderungsbereich dem Coburger Sandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde zu rechnen. Zum Teil liegt eine sandige Deckschicht vor. Ein aktuelles Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Informationen aus alten Bodengutachten lassen folgende Geologie im Planungsgebiet erwarten:

- Mutterboden
- Sand
- Schluff, sandig, tonig mit Toneinschaltungen, z. T. auch schluffiger Ton
- Feinsande
- Sandstein

Die Sandsteinschichten wurden in Tiefen von ca. 2,30 m unterhalb des natürlichen Geländes erreicht.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte S 3 V (Sande) und SI 4V – SI 5 V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird im Bereich der Sande mit 33 – 27 und im Bereich der schwach lehmigen Sande mit 35 - 29 bzw. 28 – 23 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Ordnung L3a, typischer Hainsimsen – Buchenwald, zugeordnet. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, 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 durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Auswirkungen

Durch das Bauleitplanverfahren wird im Änderungsbereich ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht im Planungsgebiet eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuelle gewerblichen Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

Aufgrund der typischerweise in einem Gewerbegebiet entstehenden Nutzungen ist von einem Versiegelungsgrad von bis zu 80% auszugehen. 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. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Produktionsprozesse, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Dies kann sinnvoll erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung und dort festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.

Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht vor.

Unter Beachtung der im parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord und den dortigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, den dortigen Ausgleichsmaßnahmen sowie den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Durch die leichte Hanglage des Änderungsbereichs kann Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als max. durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Das Filtervermögen des bestehenden geologischen Aufbaus ist entsprechend der Angaben im Umweltatlas Bayern als gering einzustufen. Grundwasser wurde im Rahmen der bekannten alten Bodengutachten nicht angetroffen.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Gewerbegebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die möglicher Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden gewerblichen Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Produktionsabwässer an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den weitergehenden Planungen entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus in Produktionsprozessen eingesetzten Materialien 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 weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 700 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7 ° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Nord in Richtung Süd/Südost in die Siedlungsstrukturen einfließen. Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich umfangreiche Freiflächen. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich kleinere Waldflächen, welche zur Kaltluftneubildung beitragen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, insbesondere den Waldflächen östlich und den Freiflächen nördlich übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen im konkreteren Bebauungsplan hinreichend beschränkt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die durch die gewerblichen Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Die aus den Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Mögliche Geruchsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten

Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Ergebnis

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Strukturen an. Im Osten grenzen gewerbliche Strukturen an, im Süden landwirtschaftliche Strukturen, die bauplanungsrechtlich aber bereits als Gewerbeflächen festgesetzt sind.

Östlich des Änderungsbereichs bestehen strukturbildende Gehölze, welche eine gewisse Funktion als Vegetationsbestand für potentielle Tierarten besitzen. Im Übrigen existieren innerhalb des Änderungsbereichs aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine relevanten Vegetationsbestände.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen und insbesondere den gewerblichen Nutzungen bieten die Flächen, grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Teile als Bestandteil der freien Landschaft auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere darstellen. Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht festgestellt werden.

Grundsätzlich stellt das Planungsgebiet aus dem Bereich der besonders geschützten Tierarten einen potentiellen Lebensraum für Feld- und Bodenbrüter, insbesondere der Feldlerche, ggf. auch Rebhühner und weitere Arten dar.

Die bestehenden Muldenstrukturen an den Planungsgebietsgrenzen sind grundsätzlich als geeignete Strukturen für potentiell vorhandene Reptilienarten anzusehen. Besonders geschützte Falterarten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Für die parallel in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof Nord wurde aufgrund der Größe des Planungsgebietes durch eine beauftragte Fachkraft für Artenschutzrecht eine Untersuchung des gesamten Planungsgebietes auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Hierbei wurde die Betroffenheit eines Reviers der Feldlerche festgestellt. Weitergehende besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Details können dem der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof Nord entnommen werden.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bautätigkeit 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 Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich. Ggf. vorhandenen Feld- und Bodenbrütende Arten kann der Lebensraum entzogen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Ggf. vorkommenden geschützten Arten wird anlagenbedingt der Lebensraum entzogen, bzw. dieser beeinträchtigt. Zum Schutz aktuell ggf. doch auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Die sich durch die Flächenumwandlung ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten.

Auswirkungen auf potentiell in den Randbereichen vorhandene Reptilienarten sind aus fachlicher Sicht anlagenbedingt nicht zu erwarten, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird. Die Randbereiche des Planungsgebietes werden zudem als Grünflächen entwickelt, so dass hinreichend große „Pufferzonen“ zu den bebaubaren Bereich des Planungsgebietes entstehen.

Auswirkungen auf potentiell geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch entsprechend vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene eines konkreteren Bebauungsplans zu kompensieren. Gesonderte Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans erscheinen entbehrlich.

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. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensations- sowie ggf. notwendiger FCS und CEF-Maßnahmen auf Ebene eines konkreteren Bebauungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung/Immissionen)

Beschreibung

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Windsbach. Die freie Flur nördlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Durch die im Planungsgebiet sowie südlich davon befindlichen gewerblichen Nutzungen entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen.

Die nördlich und nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Aus den östlich angrenzenden gewerblichen Flächen können Belastungen aus Gewerbelärm entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben entsprechend ortsverträglich reguliert.

Baubedingte Auswirkungen:

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende 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 kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten. Aus den Betrieb der gewerblichen Nutzungen entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Erholungsfunktion der im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Erholungsräume wird die Flächenumwandlung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Ggf. entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

Schutzgut Landschaft/Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Änderungsbereichs herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Für das Landschaftsbild relevant befinden sich östlich des Planungsgebietes Waldflächen. Das Planungsgebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Am Ostrand entlang der Kreisstraße AN15 befinden sich Gehölz- und Heckenstrukturen, welche zum Teil eine strukturierende Funktion für das Landschaftsbild übernehmen. Die bestehende 20 kV-Freileitung prägt das Landschaftsbild zudem negativ. Positiv prägende Strukturen im Änderungsbereich sind nicht vor.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Änderungsbereich selbst kommen. Die Auswirkungen aus der geplanten Erweiterung sind als verträglich zu erachten, da hiermit eine organische Arrondierung der bereits eingeleiteten Flächenumwandlung erfolgt. Durch die kompakte Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelten Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. 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 in den Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten gewerblicher Nutzungen verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten einer Siedlungsnutzung im Änderungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf einen bestmöglichen verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet im Umfeld sind nach allgemeinem Verständnis aus den Planungen nur in geringem Maße nicht zu erwarten. Durch die geplante Erdverkabelung der 20 kV Leitung entfällt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Freileitung in diesem Bereich.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für gewerbliche Nutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden.

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 werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen im Rahmen von gesonderten Bebauungsplänen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher für den Änderungsbereich nicht bekannt. Die Auskunft über BayernViewer-Denkmal enthält werde im Planungsgebiet noch dem relevante städtebaulichen Umfeld Hinweise auf Bodendenkmäler oder relevante Naturdenkmäler.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG).

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.

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.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, 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.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Durch die Darstellung der geplanten gewerblichen Nutzflächen und deren 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 weiteren Bauleitplanung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord und den dortigen 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 Änderungsbereichs sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein Kompensationsbedarf auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt eine andauernde landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind in diesem Bereich keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Bei Verzicht auf die Planungen würde die Erdverkabelung der 20 kV Freileitung voraussichtlich nicht erfolgen. Die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild würde bestehen bleiben.

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

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

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 kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nicht befestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten sollte durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, minimiert werden.

Der Boden nicht überbauten Flächen ist vor Verunreinigung und Verdichtung während der Baumaßnahmen zu schützen und möglichst nicht anderweitig zu beeinträchtigen. Anstehender, durch die einzelnen Maßnahmen betroffener Oberboden ist vor Beginn in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Bei einer Lagerdauer von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit ist dieser

mit Kräutern zu begrünen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs sowie Erosion zu schützen. Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden wird auf § 12 BBodSchV verwiesen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft muss entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch die festzusetzende Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Schutzgut Wasser

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Die Entwässerung sollte auf den privaten Flächen im Trennsystem vorgesehen, das Oberflächenwasser sollte vorrangig örtlich genutzt oder versickert werden. Soweit Rückhaltungsmaßnahmen zur Ableitung von Oberflächenwasser notwendig werden, sollte die Ausführung von naturnah gestalteten Erdbecken bevorzugt ausgeführt werden.

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes sollte die gefährdungsminimierende Ableitung von Starkregenereignissen, z.B. in Form von entsprechend dimensionierten Ablaufmulden, Überleitungsleitungen berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, soweit möglich, eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude, durchzuführen.

Auf die im Sinne des BauGB und WHG bestehende Verpflichtung hinsichtlich der sachgerechten Behandlung von Abwasser - insbesondere der Niederschläge auf befestigte Flächen und Dächer - wird hingewiesen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen können durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer 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.

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. Im Rahmen der Grünordnungsfestsetzung zum Bebauungsplan sind Maßgaben zur Begrünung und Randeingrünung des Gebietes zu treffen. Ein entsprechendes Gebot wurde bereits zeichnerisch auf Ebene des Flächennutzungsplans aufgenommen. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sollten in der Satzung zu konkreten Bebauungsplänen Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht werden. Es wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb 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 Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf besonders geschützte Tier und Pflanzenarten ist auf Ebene des Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die sich aus der Untersuchung ergebenden Maßnahmen umzusetzen, z. B. CEF-Maßnahmen

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 asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Schutzgut Mensch

Es ist eine Eingrünung des Änderungsbereichs im Sinne des Erhalts lokaler Erholungsqualität umzusetzen. Zum Schutz der umliegenden bestehenden Nutzungen ist ein Immissionsschutzgutachten zu erstellen und die dort festgestellten Maßnahmen bei den weitergehenden Planungen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufzunehmen.

Schutzgut Landschaft

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich und sinnvoll, eine wirksame Eingrünung, sowie eine gute Durchgrünung der privaten Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen, Sträuchern und Heistern vorzunehmen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung 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 nach zu pflanzen.

Die neu entstehenden Verkehrsräume sollten durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich durchgrünt werden. 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.

Alle Vegetations- / Grünflächen bzw. Pflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. an diese angrenzend sind gegen Befahren bzw. Beparken wirksam zu sichern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen von Windsbach. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die mangelnde Bereitschaft der Grundstückseigentümer lässt die Entwicklung alternativer Flächen nicht zu. Die vorliegenden Planungen stellen daher in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklungen mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen 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.

Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Frühjahr 2018 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

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 Lebensstätten 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 sind an das Landesamt für Umwelt zu melden. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans kann auf die Festsetzung von Überwachungsmaßnahmen verzichtet werden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordostrand von Windsbach sollen das bestehende rechtskräftige Gewerbegebiet Fohlenhof Nord um ca. 1,3 Hektar erweitert werden. Hierzu ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es sollen gewerbliche Nutzflächen anstatt von Ackerflächen dargestellt werden. Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an als gewerbliche Nutzflächen ausgewiesene Bereiche und Osten an bereits als gewerbliche Flächen genutzte Bereiche. Der Änderungsbereich selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für den Planungsbereich 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/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter.

Aktuell stellt sich als wesentlicher Konfliktpunkt die Flächenumwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsflächen dar. Dieser ist jedoch aufgrund der grundsätzlichen Entwicklungsabsichten der Stadt Windsbach unvermeidbar und kann zudem durch die in der weiteren Planung zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen gut beherrscht werden. Die neu in Anspruch genommene Fläche ist zudem als geringer Flächeneingriff anzusehen. Sie stellt eine sinnvolle und gute Arrondierung der bereits dargestellten Gewerbeflächen dar. Mögliche Lärmkonflikte können durch entsprechende Regelungen in einem Bebauungsplan beherrscht werden. Außerdem 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	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Fohlenhof - Nord“ wurde gesondert eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des gesamten Bereiches des bestehenden bzw. neu geplanten Gewerbegebietes durchgeführt. Hiermit können die Auswirkungen der Planungen bestmöglich auf Basis der konkreten Festsetzungen ermittelt und bestmöglich ausgeglichen werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass wesentliche Tatbestände eine Umsetzung der Planungen ausschließen. Mögliche Folgen der Planungen können auf Ebene des konkreteren Bebauungsplans sicher behandelt und ausgeglichen werden. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen. Gesonderte Darstellungen sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die weiteren Verfahren und den Vollzug sicher gewahrt.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Die zeichnerischen Darstellungen im Umfeld der geplanten Änderung stellen den festgestellten Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Windsbach dar und wurden für die Darstellung eingescannt. Geringe Maßungengenauigkeiten aufgrund des Einscannens können vorhanden sein.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung sowie
- Begründung

Aufgestellt: Roßtal, den 13.12.2017
Zuletzt geändert am 26.09.2018

Stadt Windsbach den

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

Stadt Windsbach
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister