

# Markt Weidenbach

Landkreis Ansbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

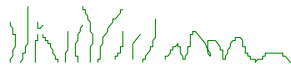
### „Firma Sessler“ Irrebach

mit  
integriertem Grünordnungsplan  
und Umweltbericht

9. FNP - Änderung

## Umweltbericht

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**



**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
HINDENBURGSTRASSE 11  
91555 FEUCHTWANGEN  
TEL 00499852- 3939  
FAX- 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



**Aufgestellt:**

Feuchtwangen, den 07.02.2022, geändert 12.08.2022

**Schmidt**  
Landschaftsarchitekt

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass .....	3
2	LAGE .....	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
4	FESTSETZUNGEN .....	4
5	BESCHREIBUNG DER UMWELT .....	6
6	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion .....	6
7	SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN .....	11
8	ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	13
9	BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN .....	17
10	Ausgleichs- und Ersatzflächen und -Massnahmen.....	20
11	anderweitige Lösungsmöglichkeiten, Auswahlgründe .....	20
12	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten.....	21
13	UVP Bedarf .....	21
14	Zusammenfassung .....	21

## 1 PLANUNGSANLASS

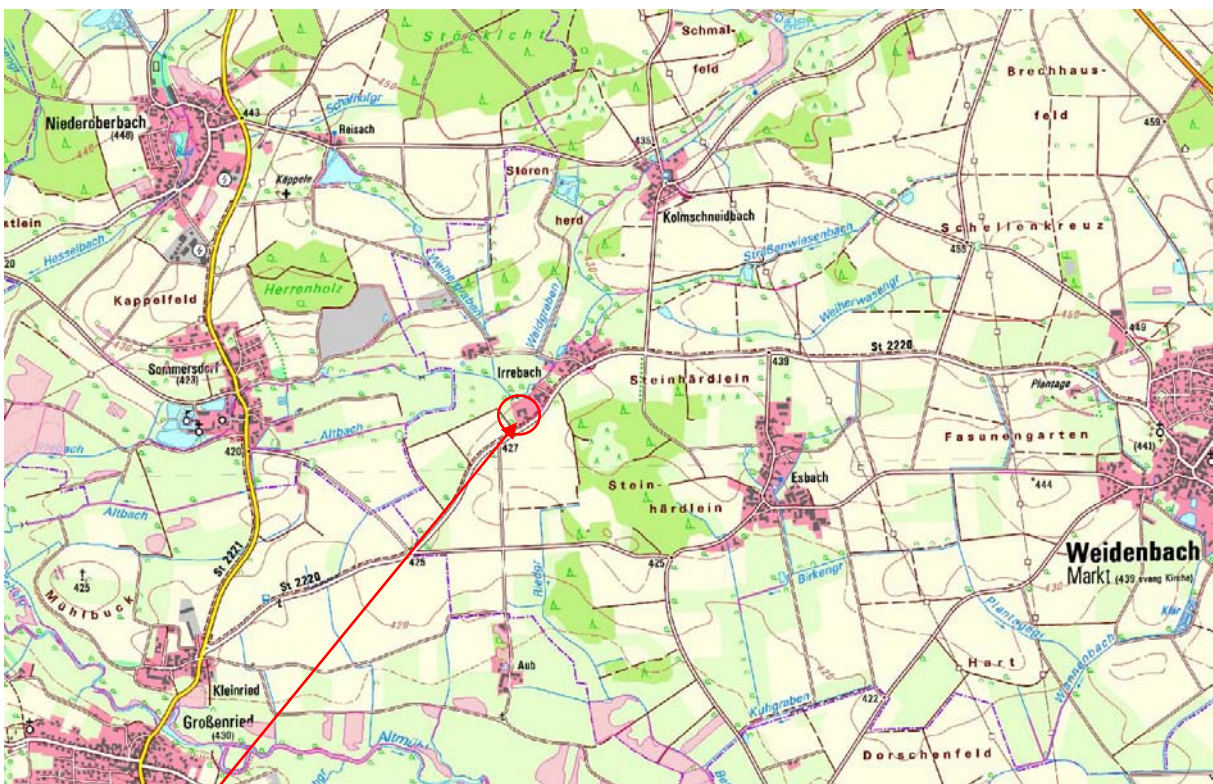
Die Firma Sessler plant eine Erweiterung ihres Betriebes am westlichen Ortsrand von Irrebach auf der Flurstücksnummer 938.

Um die vorhandenen Gewerbeflächen und die geplanten Erweiterungsmaßnahmen bauleitplanerisch zu ordnen beabsichtigt die Marktgemeinde Weidenbach die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firma Sessler“.

## 2 LAGE

Das gesamte Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 1,68 ha ein.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Irrebach.



Lage Planungsgebiet (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de))

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markt Weidenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht demzufolge nicht der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser muss im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden, sodass der Bebauungsplan entsprechend § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

---

Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Durch diese FNP-Änderung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, weshalb der Umweltbericht auch für die FNP-Änderung gilt.

#### **4 FESTSETZUNGEN**

##### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Bebauungsplan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit Gartennutzung und Gebäuden mit Parkplätzen im Außenbereich, die im Osten an bestehende Bebauung angrenzt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant ist. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

##### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 und durch die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen festgesetzt. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe wird auf max. 12 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von dem natürlichen Gelände im Mittel zum höchsten Punkt des Gebäudes, bei Flachdächern, die Oberkante des Gebäudes.

##### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in einem Umfang festgesetzt, der erforderlich ist, um den bestehenden Betrieb und die erforderliche Erweiterung der ortsansässigen Firma planungsrechtlich zu sichern.

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der bisherigen und der geplanten Nutzung, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlage festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Neben den Bauflächen, den bestehenden Verkehrsflächen und der Randeingrünung sind auch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und des Textteils

(Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Belange) dienen zur Einbindung in die freie Landschaft, zur Minderung des Eingriffes und zum naturschutzfachlichen Ausgleich. Die genaue Darstellung und Erläuterung der Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist wie bisher über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Staatsstraße St 2220 gesichert.

Durch die geplanten Erweiterungsflächen ist mit keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Ort zu rechnen. Die An- und Abfahrt erfolgen wie bisher über die außerorts gelegene Staatsstraße St 2220.

### **Ruhender Verkehr**

Die Errichtung der Stellplätze ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Die PKW - Stellplätze sind, soweit nicht andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück mit einem Volumen von min. 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zurückgehalten und über den bestehenden nördlichen Graben abgeleitet.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### **Emissionen, Immissionen**

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

### **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Auch in der direkten Nähe des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die

zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4,  
90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## 5 BESCHREIBUNG DER UMWELT

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Irrebach. Es handelt sich um ein Wohn-, Gewerbe- und Gartengrundstück, das von Gehölzen eingerahmt wird und drei kleine Gartenteiche enthält.

Nördlich grenzen Wiesen und der Irrebach mit Ufergehölzen an, westlich Ackerland, südlich die Staatsstraße 2220 und anschließend Ackerflächen. Östlich liegt die Ortschaft Irrebach.

Das bestehende Betriebsgelände mit Gebäuden und Stellplätzen liegt im Geltungsbereich.

Durch die bestehende Nutzung, die Straßen und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört.

## 6 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTION

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit als Garten mit Rasenflächen intensiv genutzt.</p> <p>Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Ulrich Meßlinger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Zwischen März und Juli 2021 wurde der Prüfraum für die Beurteilung insgesamt sechsmal jeweils in den Morgen- oder Abendstunden begutachtet, dabei vorhandene Amphibien, Vögel und Fledermäuse erfasst und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.</p> <p><b>Säugetiere</b></p> <p>Die Kontrolle auf Fledermäuse erbrachte keine Ergebnisse. Dies könnte jedoch auch auf die ausgesprochen ungünstige Witterung im Frühjahr und Sommer 2021 zurückzuführen sein. Aufgrund des vorhandenen Struktur- und Lebensraumangebotes ist sicher davon auszugehen, dass der überplante Bereich als Jagdhabitat für</p>
--	--

Fledermäuse fungiert. Auch Leitlinien bei Flügen zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten sind im Gebiet zu erwarten. Die geplante Baumaßnahme würde dennoch keine erhebliche Schwächung beider o.g. Funktionen verursachen.  
Biber sind im bzw. nahe am Eingriffsbereich als Gäste zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie auch von Einzeltieren können aber ausgeschlossen werden.

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet.

### **Vögel**

Der eigentliche Eingriffsbereich kommt wegen der Kulissenwirkung vorhandener Gebäude, einer durchgehenden Hecke und aufgrund vorhandener Störwirkungen von Gewerbe und Straßen als Bruthabitat für Bodenbrüter nicht in Frage. Wegen der am Westrand vorhandenen hohen Hecke würde auch die Kulissenwirkung zusätzlicher hoher Gebäude nicht bis zu den nächsten Brutrevieren der Feldlerche reichen.

Im Bewertungsraum wurden 2021 keine Feldlerchen-Reviere festgestellt. Auch andere Bodenbrüter-Arten scheiden im Eingriffs- und Wirkungsbereich aufgrund von Habitatdefiziten aus.

In den angrenzenden Gehölzstrukturen (Hecke, Bachufergehölze, Bewuchs um die Teiche) ist eine artenreiche Vogelwelt zu erwarten, die neben dem nachgewiesenen Stieglitz auch weitere wertgebende Arten enthalten könnte (z. B. Grasmücken). Das geplante Gebäude bewirkt für diese Arten einen teilweisen Verlust von Brut- und Ruhestätten.

Daneben dürften weitere in angrenzenden Siedlungs-, Garten- und Offenlandbereichen brütende Vögel (z.B. Drosseln, Finken, Tauben) den Eingriffsbereich zur nistplatznahen Nahrungssuche nutzen. Die geplante Bebauung bewirkt für diese Arten keine Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie wenig störungsempfindlich sind. Auch eine wesentliche räumliche Einengung des Nahrungshabitats kann ausgeschlossen werden. Die betroffenen Arten sind bei der Nahrungssuche zum einen räumlich sehr flexibel, zum anderen können auch Gewerbeflächen Nahrungshabitate darstellen, diese sind oft sogar ergiebiger und dauerhafter nutzbar als Agrarflächen.

In Waldflächen im erreichbaren Umfeld des Eingriffs sind Greife wie Mäusebussard, Turmfalke, Sperber, Habicht, Baumfalke, Rot- und

Schwarzmilan sowie Eulen wie Waldkauz und Waldohreule als Brutvögel zu erwarten. Störungen des Brutgeschäftes und von Ruhestätten können wegen der Entfernung zum Eingriff und vorhandener Vorbelastungen ausgeschlossen werden. Die Verluste an Nahrungshabitat-Flächen sind angesichts des Aktionsradius der aufgeführten Arten nicht populationsrelevant.

Mauersegler und Schwalben brüten im Umfeld und nutzen den Eingriffsbereich potenziell als Nahrungshabitat. Eine Gefahr erheblicher Störungen von Bruten kann hier ausgeschlossen werden, da die potenziellen Brutplätze in ausreichender Entfernung zur geplanten Bebauung liegen. Die zu erwartenden Arten sind hinsichtlich ihres Jagdhabitats sehr flexibel und besitzen teils ausgesprochen große Aktionsradien. Strukturarme Agrarflächen wie im Bereich der geplanten Gewerbebebauung sind als Nahrungshabitate von geringerer Qualität. Sie könnten zudem durch naturschutzfachlich sinnvolle Eingrünung nach der Bebauung als Lebensraum aufgewertet werden. Die Gefahr von baubedingten Individuenverlusten und von betriebsbedingten Störungen jagender Individuen kann als marginal bewertet werden.

### **Reptilien**

Der überplante Bereich besitzt für die Zauneidechse keine Habitatfunktion. Ein gelegentliches Passieren von Eidechsen ist jedoch zu erwarten.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional. Maßnahmen zur Aufwertung der endgültigen Bebauungsränder für Reptilien wären mit einfachen Mitteln möglich und werden empfohlen.

### **Amphibien**

In erreichbarer Entfernung des Eingriffes wurden bisher Laubfrosch und Knoblauchkröte nachgewiesen, auch der Kleine Wasserfrosch dürfte vorkommen.

### **Schmetterlinge**

Die Begehungen haben keinen Hinweis auf für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten geeignete Habitate ergeben. Sowohl Bestände des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) als auch des Nachtkerzen – Schwärmers (*Proserpinus proserpina*) können sicher ausgeschlossen werden.



	<p>Erstere Art könnte jedoch im (projektbedingt nicht beeinflussten) Umfeld vorkommen.</p> <p><b>Weitere Arten und Gruppen</b> Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitats bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projektrelevant bewertet. (Quelle: Ulrich Meßlinger)</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Das Planungsgebiet liegt im Bereich des mittleren Keuper ansteigend auf Estheridenschichten, Schilfsandstein, Lehrbergschichten und Blasensandstein. Darauf liegen Böden vom Typ 442b Regosol und Pelosol und 443a Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Die geplante Mischgebietsfläche wird derzeit als Garten und Gewerbebetrieb mit Stellplätzen genutzt. Im Geltungsbereich befinden sich drei kleine Gartenteiche. Der „Irrebach“ grenzt im Norden an den Geltungsbereich.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gemeindegebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.</p> <p>Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehören die südlichen Teile der Frankenhöhe, in denen das Planungsgebiet liegt, mit den Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).</p> <p>Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16, 4° bis 16, 8° C als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt.</p> <p>Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Der Geltungsbereich mit dem bestehenden Betriebsgelände ist nach Westen und Süden durch bestehende, hohe Hecken sehr gut eingegrünt. Nach Norden wird die östliche Hälfte des Geltungsbereiches durch die Bäume entlang dem „Irrebach“ und im Geltungsbereich gut abgeschirmt.</p> <p>Im Osten grenzt die bestehende Bebauung an.</p>

	<p>Im Süden grenzt die Staatsstr. St 2220 direkt an den Geltungsbereich.</p> <p>Durch die bestehende Nutzung, die Straßen und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Deshalb, und wegen der vorhandenen Eingrünug ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.
Schutzgut „Mensch“	Das Planungsgebiet ist insbesondere durch Schallemissionen der Straße belastet. Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.
Schutzgut „ Sach- und Kulturgüter“	Im Planungsgebiet befinden sich voraussichtlich keine Bodendenkmäler. Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert. Ein regelmäßiges Durchwandern auch durch Individuen streng geschützter Arten (v.a. Laubfrosch, Knoblauchkröte) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## 7 SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

### Bayerische Biotopkartierung

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen folgende kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung.



Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Biotopen

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

### 1 Biotop-Nr.: 6729-1152-002 Streuobstbestände am Ortsrand von Irrebach

#### Beschreibung:

Die Streuobstbestände liegen in Ortsrandlage auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche.

Die Bestände werden von alten, großen und kleinen Obstbäumen mit totholzreichen Kronen aufgebaut. Apfel und Zwetschge ist vorherrschend.

Im Unterwuchs der eingezäunten TF 2 liegt eine nährstoffreiche Wiesenbrache.-

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1152-002 befindet sich direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereiche und ist von der Planung nicht betroffen.**

---

## **2 Biotop-Nr.: 6729 – 1149 – 001/002/003 Gehölzsäume entlang des Irrebaches zwischen Sommersdorf und Irrebach**

### Beschreibung:

Der Irrebach durchfließt von Irrebach bis Sommersdorf einen sehr flachen und weiträumigen, überwiegend wiesengenutzten und relativ stark ausgeräumten Talraum, der sich bei Sommersdorf mit der Altmühlau verbindet. An den Wiesengrund schließt sich ein sehr flaches und ackerbaulich intensiv genutztes Gelände an. Nur nordöstlich von Sommersdorf sind etwas steilere Hanglagen auch bewaldet (Herrenholz). In Irrebach sowie in Sommersdorf liegen die Gehölzsäume teilweise innerorts bzw. in Ortsrandlage.

Der Bach ist im erfassten Bereich durchweg begradigt. Das Bachbett ist meist etwa 1m bis 1,5m breit, selten kommen auch bis zu 4m breite, kurze Fließstrecken vor. Die Uferböschungen sind steil bis senkrecht und meist etwa 1m hoch. Innerhalb von Sommersdorf ist der Bach im Bereich von TF 7 und 8 vor einem kleinen Wehr aufgestaut und mehrere Meter breit. TF 1 liegt an einem höher gelegenen, 2-4m breiten Seitenarm des Baches.

Bei den Gehölzen handelt es sich meist um lückige bis sehr lückige Gewässerbegleitgehölze. Die Bestände sind teils locker beidseits (TF 1, 2, 4 und 9), teils nur einseitig (TF 3 sowie 5 bis 8) ausgebildet.

Die Baumschicht der Bestände ist in der Regel sehr locker aus Schwarzerle, teils kommt auch Esche oder hohe Bastard-Pappel dazu. Lediglich TF 9 weist eine geschlossene Baumschicht aus Schwarzerlen auf, die von einer hohen Bastard-Pappel-Reihe überschirmt wird. Der Strauchunterwuchs ist meist sehr locker, z.B. aus Baum-Jungwuchs. Der Krautunterwuchs ist meist typisch aus Nährstoffzeigern wie Brennessel und Giersch oder Feuchtezeigern wie Schilf. In TF 2 haben sich in Bestandslücken kleine, dichte Röhrichtbestände aus Schilf entwickelt.

Die Ausweisung als Auwaldstreifen war in der Regel auf Grund der zu lückigen Bestandsstruktur, teilweise auch auf Grund der fehlenden Überschwemmungsdynamik bzw. der zu untypischen Bestandsstruktur nicht möglich.

**Die Flächen des Biotops-Nr. 6729-1149 – 001/002/003 befinden sich nordöstlich des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.**

**Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 60 m(TF 3) und ca. 265 m (TF 1/2)**

## **3 Biotop-Nr.: 6729-1152-001 Streuobstbestände am Ortsrand von Irrebach**

### Beschreibung:

Die Streuobstbestände liegen in Ortsrandlage auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche.

Die Bestände werden von alten, großen und kleinen Obstbäumen mit totholzreichen Kronen aufgebaut. Apfel und Zwetschge ist vorherrschend.

Bei TF 1 handelt es sich um einen sehr eng stehenden Bestand in einer nährstoffreichen Mähwiese. Er weist zudem einzelne abgängige sowie einzelne junge Obstbäume auf.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6729-1152-002 befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 230 m.**

### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

## **8 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Ulrich Meßlinger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.</p> <p>Demnach kann durch Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass</p> <p style="padding-left: 40px;">Die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang durch das Projekt nicht verschlechtert wird</p> <p style="padding-left: 40px;">Der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird</p> <p style="padding-left: 40px;">Die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen</p> <p style="padding-left: 40px;">Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.</p> <p style="padding-left: 40px;">Es kann eine Verdrängung von Feldlerchen – Revieren ausgeschlossen werden.</p>
--	--

	<p>Wegen der Ortsrandlage und angrenzend vorhandener Gehölze dürfte es zu regelmäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten durch den überplanten Bereich kommen, auch von artenschutzrechtlich relevanten Greifvögeln und Eulen. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen mit Glasflächen, was Vermeidungsmaßnahmen erforderlich macht (V 6).</p> <p>Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 3, V 7). Auch nutzungsbedingte Individuenverluste können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sie unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben würden ("allgemeines Lebensrisiko"). Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Im Eingriffsbereich liegen zwar keine speziellen Attraktionen und vor allem keine essentielle Habitatfunktion für diese Arten vor, dennoch dürfte er von Einzelindividuen erreicht und durchwandert werden, es. Deshalb sind Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten und einer starken Barrierewirkung erforderlich (V 3, V 7).</p> <p>Unter Beachtung der im Grünordnungsplan beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 abs. 7 BNatSchG entfällt daher. (s. saP, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Ulrich Meßlinger)</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
Schutzgut „Boden“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird teilweise unterbunden. Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ von 0,35 begrenzt.</p>

	<p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden. Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) wird über ein getrenntes Leitungssystem in eine geeignete Regenwasserrückhaltung von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche auf dem Grundstück geleitet und gedrosselt in den nördlich gelegenen Irrebach eingeleitet.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
Schutzgut „Klima“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch die bestehende Nutzung, die Straße und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Das geplante Mischgebiet ist durch vorhandene Hecken und Bebauung zur freien Landschaft hin gut abgeschirmt. Die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann als sehr gering eingestuft werden.</p> <p>Das Plangebiet beeinträchtigt keine exponierten, kulturhistorisch wertvollen bzw. landschaftsprägenden Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.</p>

	<p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch das Mischgebiet mit einer GRZ von 0,35 entstehen Bauflächen mit einem hohen Freiflächenanteil. Die Baufläche ist um den bereits bestehenden Gewerbebetrieb konzentriert. Vorhandene Strukturen wie Teiche und Gehölze werden nicht verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zur St 2220. Das Verkehrsaufkommen und damit verbundene Emissionen werden nicht gesteigert. Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p><u>Bei Durchführung:</u> In erreichbarer Entfernung des Eingriffes wurden bisher Laubfrosch und Knoblauchkröte nachgewiesen, auch der Kleine Wasserfrosch dürfte vorkommen. Im Eingriffsbereich liegen zwar keine speziellen Attraktionen und vor allem keine essentielle Habitatfunktion für diese Arten vor, dennoch dürfte er von Einzelindividuen erreicht und durchwandert werden, es. Deshalb sind Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten und einer starken Barrierewirkung erforderlich. Die Gefahr von projektbedingt entstehenden anlagen- und betriebsbedingten Individuenverlusten kann durch unten aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen V3/V7 auf das Niveau des</p>



	<p>allgemeinen Lebensrisikos minimiert werden. (s. saP, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Ulrich Meßlinger)</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche des geplanten Mischgebietes wird als Garten, Gewerbebetrieb mit Parkplätzen und intensiv genutzte Wiesen genutzt.</p>
--	--

## 9 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Zur Vermeidung von Schäden an den lokalen Tierpopulationen sind laut saP folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich:</p> <p><b>V 1:</b> Dauerhafte Erhaltung der Hecke am Westrand, falls erforderlich sachgerechte Pflege durch Auf-den-Stock-setzen von jeweils max. einem Drittel der Heckenlänge im Fünfjahres-Turnus.</p> <p><b>V 2:</b> Evtl. erforderliche Eingriffe in Gehölze erfolgen ausschließlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar.</p> <p><b>V 3:</b> Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke, Strukturen und Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppen-abgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an hohen Bord- und Randsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut.</p> <p><b>V 4:</b> Alle Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.</p> <p><b>V 5:</b> Vermeidung direkter Verluste von brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln: Das Entfernen der</p>
---	---

	<p>Vegetationsdecke (Grasnarbe) erfolgt zwischen September und März. Ein Baubeginn in diesem Zeitraum vermeidet auch störungsbedingte Brutverluste im Baufeld und dessen Nahbereich.</p> <p><b>V 6:</b> Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von &gt; 100 Mio. Vögeln pro Jahr in Deutschland (Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) wird zur Minimierung des Vogelschlages auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassaden-flächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p><b>V 7:</b> Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bord- oder Randsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abge-schrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.</p> <p>(s. saP, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Ulrich Meßlinger)</p> <p>Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.</p> <p>Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Uferaufweitungen, Oberbodenabtrag:</b> Entlang dem nördlich angrenzenden „Irrebach“ werden insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> Oberboden abgetragen, Grabenaufweitungen angelegt und das Ufer abgeflacht, so dass zeitweise überflutete Rohbodenflächen entstehen. Die in diesem Bereich stockenden Gehölze bleiben stehen. Auf den Aufweitungen wird kein Oberboden aufgebracht Die Flächen werden nicht eingesät.</p>
--	---

	<p><b>Extensive Grünfläche:</b> Die ca. 1.370 m<sup>2</sup> große Rasenfläche östlich vom bestehenden Betriebsgebäude wird als extensive Grünfläche angelegt. Im 1. Jahr wird die Fläche zur Abmagerung des Bodens 3 – 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Die Wiese wird anschließend zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 1. Juli, 2. Schnitt ab September. Bei jedem Mähgang werden jeweils nur 2/3 der Wiese gemäht. Die Mähabschnitte wechseln, so dass jeder Bereich der Wiese mindestens einmal jährlich gemäht wird. Durch die abschnittsweise Mahd wird die Strukturvielfalt der Wiese erhöht und Gehölzaufwuchs verhindert. Die gesamte Wiese wird nicht gedüngt, Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt.</p> <p><b>Streuobstwiese:</b> Das ca. 0,230 ha große nordwestliche Teilstück von der Flurstk. Nr. 938 wird als Streuobstwiese angelegt. In dieser bisher als Rasen genutzten Fläche werden 10 Obstbaumhochstämme im Abstand von ca. 10m gepflanzt.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen. Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren. Deshalb sind Stellplätze und stofflich nicht belastete Lagerflächen wasserdurchlässig zu gestalten.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem zur Kläranlage geleitet. Das unbelastete Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort zeitverzögert in den „Irrebach“ abgeleitet.</p> <p>Durch die Anlage der Regenrückhaltemaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Um das Aufheizen von Freiflächen möglichst zu reduzieren wird die Bodenversiegelung auf das nötige Minimum reduziert. Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.</p>

Schutzgut „Landschaft“	Durch Bebauung und vorh. Gehölze wird die zusätzlich geplante Mischfläche zur freien Landschaft hin gut abgeschirmt.  Durch die Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ wird die Eingrünung zusätzlich verbessert.  Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind nicht geplant.
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „ Sach- und Kulturgüter“	Das Landesamt für Denkmalpflege wird bei entsprechenden Funden während der Bautätigkeit sofort benachrichtigt.
Schutzgut „Wechsel- beziehungen“	Zur Verringerung der Barrierewirkung ist bei Einfriedungen ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten, Sockel von Einfriedungen werden alle ca. 30m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden.

## 10 AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

Für den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt gem. § 8 Abs. 1 BnatSchG ist eine Ausgleich von 3.025 Wertpunkten zu schaffen.

Die als Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des MI vorgesehene Fläche wurden zuvor als Wirtschaftswiese genutzt..

## 11 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche zur Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma Sessler in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Auf Grund des Firmenwachstums kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

Der gewählte Standort ist durch die angrenzende Staatsstraße gut erschlossen. Ver- und Entsorgung sind durch den vorhandenen Gewerbebetrieb gesichert bzw. leicht zu erweitern. Aufgrund der bestehenden Belastungen (Staatsstraße, Ortsrand) ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

---

## **12 VERWENDETE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Bayerischem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

## **13 UVP BEDARF**

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## **14 ZUSAMMENFASSUNG**

Die Ausweisung des geplanten Mischgebietes umfasst einen bestehenden Gewerbebetrieb und dessen Erweiterung. Durch den Ortsrand im Osten und die Staatsstraße St 2220 im Süden ist die umliegende Landschaft bereits erheblich gestört. Zudem ist das Planungsgebiet durch Hecken und Ufergehölze zur freien Landschaft hin gut abgeschirmt.

Deshalb ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, in dem sich das Planungsgebiet befindet, als sehr gering einzustufen.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur St 2220.

Die Planungen entsprechen den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die zulässige Grundfläche kleiner als 100.000 m<sup>2</sup>.

Die Standortwahl ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig zu bewerten, der Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert und es wird der notwendige Ausgleich geschaffen. Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

---

Aufgestellt: Weidenbach, den

.....  
1. Bürgermeister