

**Markt Weidenbach  
Landkreis Ansbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Firma Sessler“  
Irrebach  
mit  
integriertem Grünordnungsplan  
und Umweltbericht**

**Grünordnungsplan**

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**



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

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



Feuchtwangen, den 07. 02. 2022, geändert 12.08.2022

**Schmidt**  
Landschaftsarchitekt

1. PLANUNGSANLASS.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	3
3. BESCHREIBUNG DES GEBIETES AUS LANDESPFLEGERISCHER SICHT .....	3
3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG.....	3
3.2 BESTANDSBESCHREIBUNG.....	3
3.3. KLIMA.....	5
3.4 BODEN UND GRUNDWASSER .....	5
3.5 HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION.....	6
3.6 SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN.....	6
3.6.2 Bay. Biotopkartierung .....	6
3.6.4. Bodendenkmäler .....	8
3.7 ABHANDLUNG ZUR „SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG“ – SAP .....	8
4. GRÜNORDNUNG.....	15
4.1. FESTSETZUNGEN .....	15
4.1.1 INNERE DURCHGRÜNUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	15
4.1.2 EINGRÜNUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	15
4.1.3 BODENVERSIEGELUNG.....	16
4.1.4. OBERBODENABTRAG .....	16
4.1.5. BELEUCHTUNG .....	16
4.1.6. FASSADENGESTALTUNG .....	16
4.1.7. BARRIEREN VERMEIDEN .....	16
4.2 ABWÄGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	17
4.2.1 AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG.....	17
4.2.2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN .....	18
4.2.3. AUSGLEICHSFLÄCHENBILANZ:.....	19
5. ABWÄGUNG .....	19
6. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG.....	20

## **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. 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.

## **3. BESCHREIBUNG DES GEBIETES AUS LANDESPFLEGERISCHER SICHT**

### **3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG**

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum Fränkisches Keuper-Liasland (D59) und zählt zum Mittelfränkischen Becken (113-A).

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 425 m über NN.

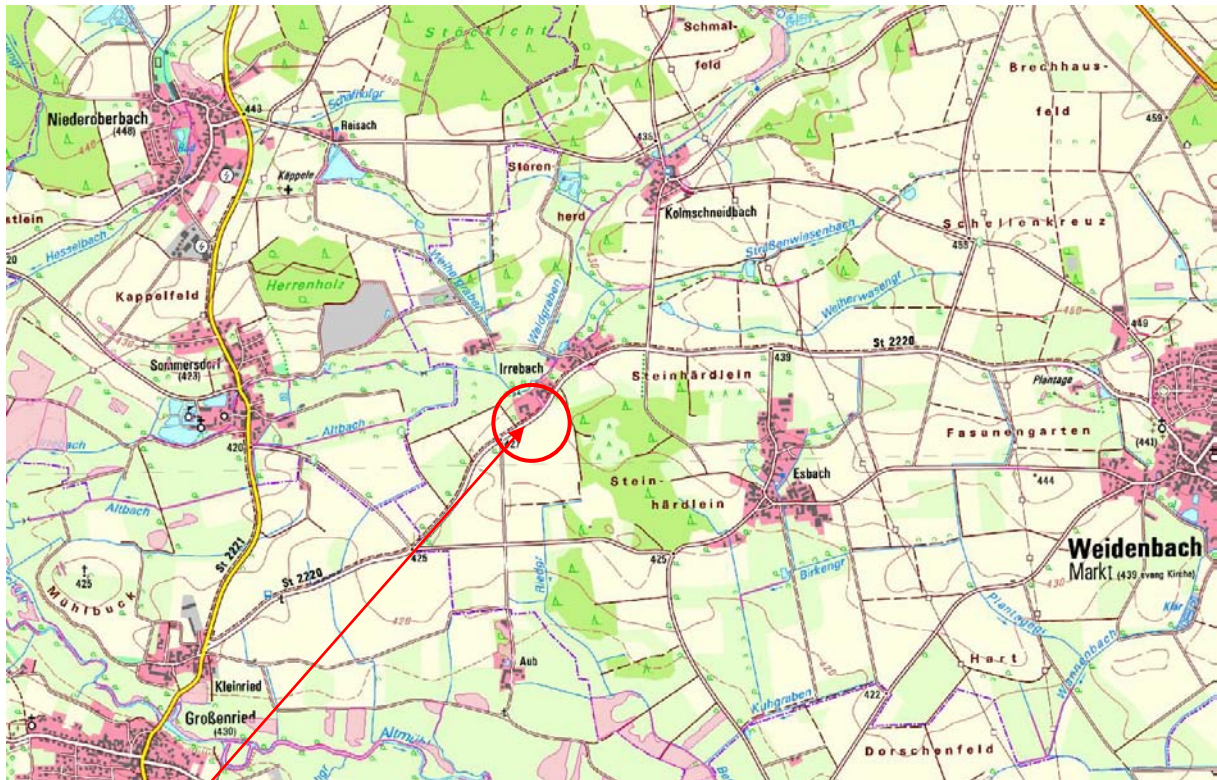
### **3.2 BESTANDSBESCHREIBUNG**

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

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.



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



Blick auf die bestehende Hecke im Südwesten des Planungsgebietes



Blick vom Planungsgebiet Richtung Norden über die gepl. Ausgleichsfläche

### 3.3. KLIMA

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.

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).

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.

Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

### 3.4 BODEN UND GRUNDWASSER

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des mittleren Keuper ansteigend auf Estheridenschichten, Schilfsandstein, Lehrbergsschichten und Blasensandstein. Darauf liegen Böden vom Typ 442b Regosol und Pelosol und 443a Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol.

### 3.5 HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von mehr oder weniger dichtem Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald anzunehmen.

(Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, [www.fisnat.bayern.de](http://www.fisnat.bayern.de))

### 3.6 SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

#### 3.6.2 Bay. 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 Altmühlaue 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.**

### **3.6.4. 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.

## **3.7 ABHANDLUNG ZUR „SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG“ – SAP**

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.

Folgende Inhalte wurden der saP von Ulrich Meßlinger übernommen:

„Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen März und Juli 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.



Das Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Irrebach. Es handelt es sich um ein Wohn-, Gewerbe- und Gartengrundstück, das von Gehölzen eingerahmt wird und drei kleine Teiche enthält. Nördlich grenzen Wiesen und ein Bächlein an, westlich Ackerland, südlich die Staatsstraße 2220 und ebenfalls Äcker. Östlich setzt sich die Ortschaft Irrebach weiter fort.

Der Bewertungsraum umfasst weitere Acker-, Wiesen-, Garten- und Siedlungsflächen mit punktuellen und linearen Gehölzbeständen. Zwischen diesen Struktur- und Lebensraumtypen kommt es vermutlich zu Wechselwirkungen der Tierwelt.

## **Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

### **Zu bewertende Parameter**

Laut Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden hier v.a. betrachtet: Die Eignung der überplanten Flächen als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Tagfalter.

## **Bewertungen**

### **Säugetiere**

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 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.

Ein bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung kann vermieden werden, wenn die gesamte Beleuchtung mittels LED-Lampen erfolgt und nur auf befestigte Bodenflächen und nicht auf begrünte Flächen oder in den Luftraum gerichtet sind (V 4).

Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahme besteht für Fledermäuse eine geringe Projektrelevanz.

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. Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist jedoch angesichts der geringen betroffenen Fläche nicht zu erwarten. Vorsorglich ist die Hecke am Westrand dauerhaft zu erhalten (V 1).

Baubedingte Individuenverluste sind zu vermeiden, indem vorbereitende Eingriffe in den Bodenbewuchs außerhalb der Brutzeit erfolgen (V 5). Gehölzentnahmen sind ohnehin bereits gesetzlich auf den Zeitraum Oktober bis Februar beschränkt (V 2).

Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten scheidet schon lagebedingt aus.

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 Nahrungshabitats 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 Brutten 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.

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).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Reptilien**

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

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.

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. 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).

Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Schmetterlinge**

Die Ortseinsicht hat keinen Hinweis auf für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten geeignete Habitate ergeben. Sowohl Bestände des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris [Glaucopsyche] nausithous*) als auch des Nachtkerzen-Schwärmers (*Proserpinus proserpina*) können sicher ausgeschlossen werden. Erstere Art könnte jedoch im (projektbedingt nicht beeinflussten) Umfeld vorkommen.

### **Weitere Arten und Gruppen**

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projektrelevant bewertet.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Da es projektbedingt zu Individuenverlusten planungsrelevanter Arten kommen könnte, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen (vgl. Urteil des Bayerischen VGH vom 30.03.2010, 8 N 09.1861 - 1868, 8 N 09.1870 - 1875). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

**V 1:** 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.

**V 2:** Evtl. erforderliche Eingriffe in Gehölze erfolgen ausschließlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar.

**V 3:** 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 Treppengänge, 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.

**V 4:** 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.

**V 5:** Vermeidung direkter Verluste von brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln: Das Entfernen der Vegetationsdecke (Grasnarbe) erfolgt zwischen September und März. Ein Baubeginn in diesem Zeitraum vermeidet auch störungsbedingte Brutverluste im Baufeld und dessen Nahbereich.

**V 6:** Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 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 Fassadenflächen 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.

**V 7:** 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 abgescrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

### Maßnahmenübersicht:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
V 1: Erhaltung der Hecke am Westrand, ggf. sachgerechte Pflege in einem weiten zeitlichen Turnus	Vermeidung (verpflichtend)	Bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dauerhaft
V 2: Eingriffe in Gehölze ausschließlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum Oktober bis Februar	Vermeidung (verpflichtend)	in Bauleitverfahren und bei Objektplanung zu berücksichtigen
V 3: Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung im Bauzeitenplan und bei Umsetzung der Planung
V 4: Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude	Vermeidung (verpflichtend)	in Bauleitverfahren sowie bei Baugenehmigungen zu berücksichtigen, dauerhaft

V 5: Abtrag von Bodenbewuchs ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (Sept.-März)	Vermeidung (verpflichtend)	Berücksichtigung im Bauzeitenplan und bei Umsetzung der Planung
V 6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen	Vermeidung (verpflichtend)	In Bauleitverfahren und bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen, dauerhaft
V 7: Verringerung der Barrierewirkung	Vermeidung (verpflichtend)	In Bauleitverfahren und bei Objektplanung zu berücksichtigen

### Weitere Empfehlungen

Als Ausgleichsmaßnahme werden Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung von Fließgewässern empfohlen (Aufweitung, Abflachung, Uferentwicklungsflächen). Diese Maßnahme würde neben ihrer Artenschutzfunktion gleichzeitig einen Beitrag zum Biotopverbund und in gewissen Umfang auch zur Wasserrückhaltung leisten.

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

Für Grünflächen wird eine Anlage ohne Humusaufgabe empfohlen. Sich selbst begrünende Rohbodenflächen bieten einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten günstige Lebensräume. Zudem verringern sich Aufwuchs und Pflegeaufwand bei Humusverzicht erheblich.

### 3.7.4. Gutachterliches Fazit der saP

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Tiere und Pflanzen in Bayern können Arten aus den Gruppen Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse Arten im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Durch Vermeidungs- Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird

- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

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.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Weitere Aspekte des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht Teil dieser Begutachtung, sie sind deshalb an anderer Stelle durch die Genehmigungsbehörden zu bewerten.

Die arten- und naturschutzrechtliche Würdigung der hier dargestellten Sachverhalte obliegt der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Ich bitte deshalb um Weiterleitung dieses Fachbeitrages an das Landratsamt Ansbach. .“  
(Quelle:saP Ulrich Meßlinger)

## **4. GRÜNORDNUNG**

### **4.1. FESTSETZUNGEN**

#### **4.1.1 INNERE DURCHGRÜNUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Bei der Neuanlage von Parkplätzen ist je 6 PKW Stellplätze ein Laubbaum - Hochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Aufgrund der GRZ von 0,35 bleibt der Anteil von Grünflächen sehr hoch. Durch die Konzentration der Baufläche entsteht dort eine intensiv genutzte Gewerbefläche. Innerhalb dieser Fläche ist eine Durchgrünung nicht möglich, bzw. nur unter erheblichen Auswirkungen auf die Betriebsabläufe. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden vorhandene Grünflächen im Geltungsbereich aufgewertet.

#### **4.1.2 EINGRÜNUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Mischgebiet ist durch vorhandene Hecken, Ufergehölze und den Ortsrand von Irrebach bereits sehr gut zur freien Landschaft hin abgeschirmt.

Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen sind deshalb nicht geplant.

Für die Eingrünung gilt, die vorhandenen Gehölzstrukturen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

#### **4.1.3 BODENVERSIEGELUNG**

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.

#### **4.1.4. OBERBODENABTRAG**

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Reptilien, brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln sind alle vorbereitenden Erdbewegungen (v.a. Abtrag von Humus und der Vegetationsdecke) jeweils zwischen Oktober und Mitte März durchzuführen, also außerhalb der Vogelbrutzeit.

#### **4.1.5. BELEUCHTUNG**

Alle erforderlichen 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 Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünfläche oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

#### **4.1.6. FASSADENGESTALTUNG**

Der Einbau größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen soll auf Grund > 100 Mio. Vögeln pro Jahr in Deutschland geschätzter Glasopfer an Gebäuden bzw. Vogelschlages minimiert werden. 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.

#### **4.1.7. BARRIEREN VERMEIDEN**

Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10m unterbrochen ausgeführt. So können Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bord- oder Randsteine alle ca. 20m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.



## 4.2 ABWÄGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Fa. Sessler“ findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### 4.2.1 AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG

#### Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff wird bedingt durch:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

dem **Typ A** des Leitfadens - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft zugeordnet.

#### Kategorie I:

Durch die geplante Betriebserweiterung wird überwiegend intensiv genutztes Grünland überbaut. Aufgrund der GRZ von 0,35 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,35 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Eingriffsfaktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Baumreihe alter Ausprägung	12	4x39 = 156	Bleibt bestehen	Kein Kompensationsbedarf
Befestigte Flächen (Liste 1a)	3	1.714	Bleibt bestehen	Kein Kompensationsbedarf
Einzelbäume mittlerer Ausprägung (Liste 1b)	8	87+39+39 = 165	0,35	462
Einzelbaum mittlerer Ausprägung (Liste 1b)	8	39	Bleibt bestehen	Kein Kompensationsbedarf
Intensivgrünland (Liste 1a)	3	2.441	0,35	2.563
Versiegelter Boden durch Gebäude (Liste 1a)	3	1.107	Bleibt bestehen	Kein Kompensationsbedarf
				Ges. 3.025

**Gesamter Ausgleichsflächenbedarf: 3.025 Wertpunkte**

## **4.2.2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Für den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt gem. § 8 Abs. 1 BnatSchG werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

### **Mesophile Hecke, Einzelbäume:**

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird eine 56 m lange, 4-reihige Hecke, bestehend aus einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste, gepflanzt. Zusätzlich werden südlich der Hecke zwei Bäume I. Ordnung gepflanzt.

### **Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im 1. Winterhalbjahr nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

### **Ziel der Ersatzmaßnahme**

Schaffung von:

- Ortsrandeingrünung
- Gehölzstrukturen mit unterschiedlicher Wuchsdichte und –höhe
- Nahrungs- und Überwinterungsräumen

### **Pflanzqualität, Auswahllisten**

#### **Pflanzliste Sträucher:**

Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

Pflanzgröße Sträucher für Hecke: mindestens Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-150 cm.

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Pyrus communis	(Wildbirne)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Heckenrose)

#### **Auswahlliste Laubbäume:**

Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 14-16)

Obstbaumhochstämme

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Juglans regia	(Nussbaum)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

### Ausgleichsflächenberechnung

Ausgangszustand	Bewertung Ausgangszustand in WP	Prognosezustand	Bewertung Prognosezustand in WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Ausgleichsumfang
Intensivgrünland G11	3	Einzelbäume mittlerer Ausprägung B312	9 – 1 (Entwicklung) = 8	2x50 = 100	5	500
Intensivgrünland G11	3	Mesophiles Gebüsch (B112)	10-1 (Entwicklung) = 9	460	6	2.760
						Ges. 3.260

#### 4.2.3. AUSGLEICHSFLÄCHENBILANZ:

Ausgleichsfläche (mesophile Hecke und Obstbaumreihe)	3.260 WP.
Ausgleichsbedarf	3.025 WP.

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

## 5. ABWÄGUNG

Die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa Sessler grenzt an bestehende Gewerbe - / Wohnflächen an. Auf Grund des Firmenwachstums kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist durch die bestehenden Nutzungen und Belastungen (Gartennutzung, Straßen, Ortsrandlage) für den Naturhaushalt und durch die bestehende Eingrünung für das Landschaftsbild als gering einzustufen. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Durch die

grünordnerischen Festsetzungen wird das bestehende Firmengelände zusätzlich nach Norden eingegrünt.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

## 6. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten  
(Schätzung nach Baupreisen 2022)

### Grünordnerische Maßnahmen:

Sträucher Inkl. Pflanzarbeit	152 Stk à	12,-	2.280,- €
Bäume (StU 14-16) inkl. Pflanzarbeit, Pflege und Entwicklungsschnitt bei Obstbäumen	2 Stk	á 500,- €	<u>1.000,- €</u>
Überschlägige Gesamtkosten gerundet			<u>ca. 3.300,- €</u>

Diese Kosten enthalten keine Grundstücks-, Planungs- bzw. Bauleitungskosten

---

Aufgestellt: Weidenbach, den

.....  
1. Bürgermeister