



Stadt Leutershausen
Landkreis Ansbach

Bebauungsplanes Nr. 46
"Feuerwehrhaus Neunkirchen / Wiedersbach"
mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf/ Stand:16.07.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG.....	3
A1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
A3. Übergeordnete Planungen.....	4
A4. Alternativenprüfung.....	6
A5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
A6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
A7. Immissionen.....	8
A8. Denkmalschutz	8
A9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	8
A10. Leitungszonen von Versorgungsträgern	8
A11. Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen.....	9
 TEIL B: UMWELTBERICHT	 18

TEIL A: BEGRÜNDUNG

A1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Leutershausen benötigt für die Ortsteile Neunkirchen und Wiedersbach ein neues Feuerwehrhaus.

Die Erforderlichkeit ist im Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Leutershausen begründet. Das Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Wiedersbach erfüllt mehrere wesentliche Bewertungsgrundlagen nicht oder nicht vollständig.

Zusammenfassend kann bezüglich der Feuerwehrhäuser in der Stadt Leutershausen festgestellt werden, dass sich ausschließlich das Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Leutershausen in einem ausreichenden Zustand befindet. Sämtliche andere Feuerwehrhäuser weisen erhebliche Mängel auf, welche teilweise auch das Leben und die Gesundheit der Einsatzkräfte gefährden können. Diese Feuerwehrhäuser können mittelfristig im derzeitigen Zustand nicht weiterbetrieben werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau des Feuerwehrhauses Neunkirchen / Wiedersbach.

Die Stadt Leutershausen hat daher in der Sitzung vom 04.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Feuerwehrhaus Neunkirchen / Wiedersbach“ beschlossen.

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans und der o.g. Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

A2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Wiedersbach an der Ortsverbindungsstraße Wiedersbach - Neunkirchen, nördlich der Staatsstraße St 2246. Das Schützenhaus befindet sich direkt nördlich angrenzend. Die bestehende gemischte Bebauung des Ortsteils befindet sich östlich in ca. 70 m und südlich in ca. 250 m Entfernung.

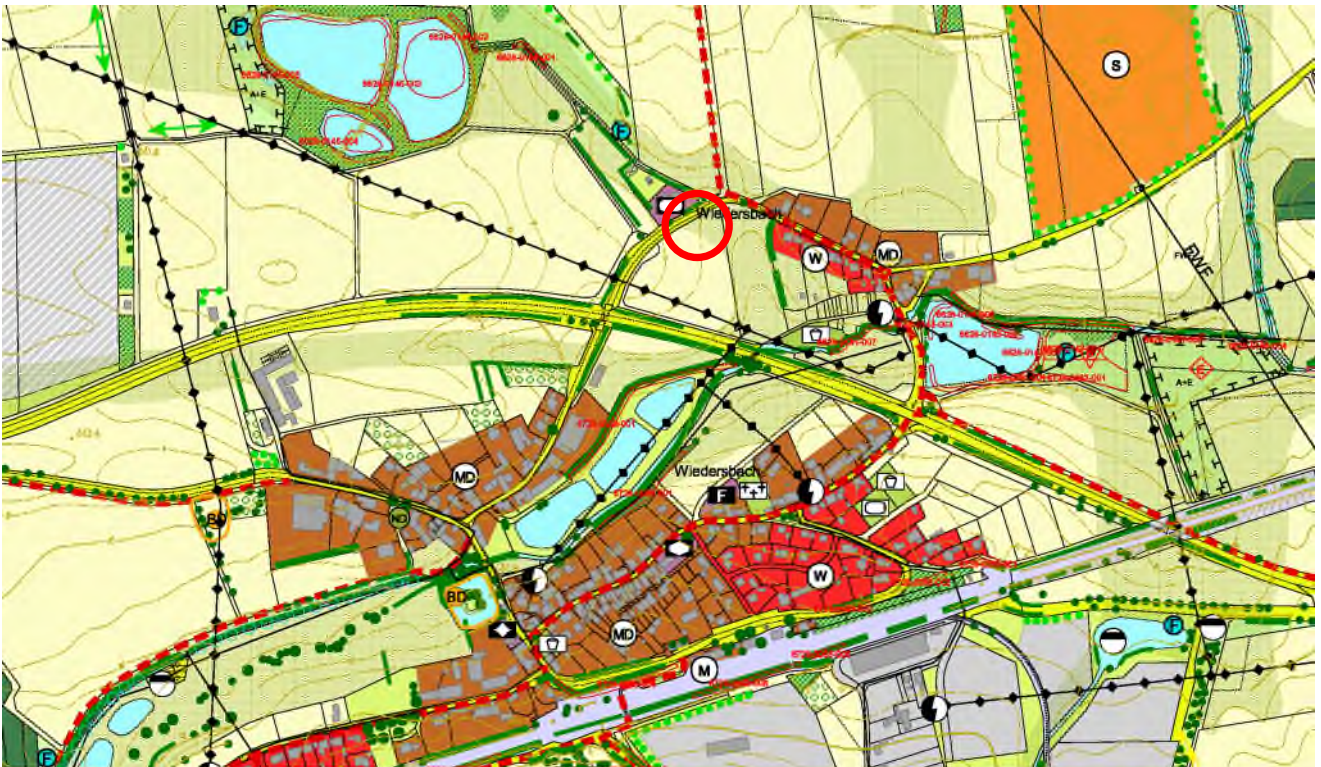
Die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 165/1 der Gemarkung Wiedersbach und hat eine Gesamtgröße von ca. 3.000 m². Es handelt sich um eine nach Süden geneigte Fläche. Der Höhenunterschied von der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum südlichsten Punkt des Plangebietes beträgt ca. 2,0 m.

A3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen (Stand 2007) mit Umgriff des Bebauungsplanes

Für den beabsichtigten Neubau des Feuerwehrhauses ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

LEP 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...

RP 8 7.1 Natur und Landschaft

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Ein Neubau des Feuerwehrhauses am bestehenden Standort ist aus Platzgründen nicht möglich. Weiterhin ist es Zielsetzung aufgrund des Zusammenschlusses von zwei Ortsfeuerwehren, den Neubau auf einem verkehrlich zentral gelegenen Standort zu realisieren.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und aufgrund der Distanz zu im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist eine Auseinandersetzung mit dem Anbindegebot (LEP 3.3 Abs. 2) erforderlich.

Nach der Begründung zu LEP 3.3 sind Siedlungsflächen zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt.

Im vorliegenden Fall dient die Fläche aufgrund der im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan festgesetzten Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausschließlich zur Unterbringung der Feuerwehr dienenden Einrichtungen, wie z.B. Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Abstell-, Lager- und Technikräume, Sanitäreinrichtungen sowie Büro und Mehrzweckraum, Übungs- und Stellplatzflächen und nicht dem dauerhaften, sondern allenfalls regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen.

Der Standort ist zudem bereits durch die baulichen Anlagen des gegenüberliegenden Schützenhauses geprägt. Der Abstand zur angrenzenden Siedlungseinheit, ist aufgrund der auftretenden Emissionen erforderlich.

Insoweit handelt es sich hier um keine neue Siedlungsfläche und steht daher das Ziel LEP 3.3 Abs. 2 der Planung nicht entgegen.

A4. Alternativenprüfung

Die Stadt Leutershausen verfügt über einen Feuerwehrbedarfsplan mit Stand von 2019 und dessen Fortführung zur Umsetzung mit Stand von 2020.

Der genehmigte Feuerwehrbedarfsplan sieht für die einzelnen Standorte eine Strategie vor. Die Fortführung zur Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplanes hat die Aufgabe diese gemäß einer Prioritätenliste bzw. eines Projektplanes, zeitlich und finanziell, sinnvoll umzusetzen.

Nach Umsetzung des fortgeschriebenen Bedarfsplanes soll es im Stadtgebiet Leutershausen noch vier künftige Standorte geben: Standorte West, Nord, Mitte und Ost. Für die vorliegende Planung ist der künftige „Standort Ost“ relevant.

Als Ausgangslage werden hier die relevanten Feuerwehrstandorte der Ortsfeuerwehren Neunkirchen und Wiedersbach betrachtet. Es soll ein Zusammenschluss der beiden Wehre erfolgen.

Ziel der Stadt Leutershausen war eine geeignete Fläche zur Umsetzung zu finden.

Im Rahmen der intensiv durchgeführten Standortsuche für das neue Feuerwehrhaus fiel die Entscheidung letztlich auf diese Fläche. Am Ortsrand von Neunkirchen steht trotz aller Bemühungen keine geeignete Fläche zur Verfügung.

Der Standort ist in Bezug auf Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrsanbindung grundsätzlich geeignet.

A5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereichs orientiert sich an dem Platzbedarf der örtlichen Feuerwehr. Das geplante Gerätehaus ist mit drei Stellplatzplätzen geplant. Um langfristig einen geeigneten Standort auszubilden, wird zusätzlich die Erweiterungsmöglichkeit eines vierten Stellplatzes geschaffen. Neben den Stellplätzen sollen Umkleidekabinen, ein Büro, Toiletten sowie ein Mehrzweckraum im Feuerwehrhaus untergebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Feuerwehrhaus Neunkirchen / Wiedersbach“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

5.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Ziel ist es die planungsrechtliche Zulässigkeit für den benötigten Neubau der örtlichen Feuerwehr zu schaffen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf den Wert 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 BauNVO festgesetzt, damit die geplanten baulichen Anlagen mit den befestigten Verkehrsflächen im vorgesehenen Bedarf realisiert werden können.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude wird mit 6,0 m als Höchstmaß festgesetzt.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe des Baufensters wird dabei so dimensioniert, dass die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen entsprechend den Anforderungen des geplanten Feuerwehrhauses ermöglicht werden.

5.4. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m ist für den geplanten Neubau ausreichend.

5.5. Stellplätze / Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzte Grünfläche darf nicht befestigt werden. Diese ist gem. Angaben der Grünordnung herzustellen.

5.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen sowie Einfriedungen und Beleuchtung kann ein angemessenes Erscheinungsbild sichergestellt werden und die Beeinträchtigung durch die notwendige Beleuchtung minimiert werden.

A6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Schmutz- und Niederschlagswasser ist in einer Entwässerungsplanung aufzuzeigen. Die Entwässerungsplanung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das bestehende Kanalsystem abgeleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in geeigneter Form zurückzuhalten und wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

A7. Immissionen

Der Immissionsschutz bezüglich Lärmemissionen, die vom Feuerwehrhaus ausgehen, ist grundsätzlich unproblematisch, da genügend Abstand zur nächstgelegenen Siedlung entlang der Schützenstraße gegeben ist (ca. 70m).

A8. 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. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

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.

A9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

A10. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“

ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

A11. Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen

11.1. Planungsanlass

Im nördlichen Bereich von Wiedersbach soll ein Feuerwehrhaus errichtet werden.

11.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

11.3. Beschreibung des Gebietes

Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört zum Fränkischen Keuper-Liasland D59. Der Naturraum-Einheit Frankenhöhe (114). Die Untereinheit umfasst die Mittlere Frankenhöhe (114-B).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 435 m über NN.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsteil von Wiedersbach, nördlich der Staatsstraße St 2246, südlich der „Schützenstraße“ anliegend.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen die Gebäude und Schießanlage der „Schützengesellschaft Frohsinn Wiedersbach e.V.“. In diesem Bereich stehen mehrere große Bäume.

Östlich des Geltungsbereiches liegt die Wohnbebauung von Wiedersbach ca. 70m entfernt.

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich ist leicht nach Osten geneigt.

Die bisher als Acker genutzte Fläche des Geltungsbereiches wurde aufgrund der geplanten Bebauung dieses Jahr nicht bewirtschaftet. Es hat sich die Vegetation von einjährigen Brachflächen entwickelt.



Geltungsbereich

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe.

Überwiegend verbreitet sind Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye aus Schluss oder lehm über Kryo-/ Verwitterungslehm oder -ton aus Schluff- und Tonstein des Rhät oder Sandsteinkeuper.

Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estheridenschichten. Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentielle 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 (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald anzunehmen (Nezadal 1984).

Schon- und Schutzflächen

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld 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. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach zu verständigen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Biotope

Im Geltungsbereich liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

In der Umgebung liegen folgende kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung.



Luftbild mit Biotopen (Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz)

1 Biotop-Nr.: 6628-1251-001 Feuchtbiotop östlich von Leutershausen

Beschreibung:

Der Feuchtbiotop liegt in einem flachen, kleinen Tälchen auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche der Frankenhöhe. Im Westen grenzen 3 von Gewässerbegleitgehölzen gesäumte Teiche an.

Den Großteil der Biotopfläche nimmt eine Nasswiese ein. Zentral seggenreicher Bestand aus Zweizeiliger Segge und Schlanker Segge. Randlich dünnen die Seggen etwas aus und der Anteil an Kräutern wie Mädesüß, Kohl-Kratzdistel und Großem Wiesenknopf nimmt zu.

Im Norden der Biotopfläche liegt zentral in einer von mehreren breiten Rinnen durchzogenen, nassen Senke ein kleines Sumpfwäldchen mit einer geschlossenen Baumschicht aus schmalen, mittelhohen, mehrstämmigen Schwarzerlen. Krautunterwuchs stellenweise fehlend, stellenweise viel Waldsimse u.a. Im Süden der Biotopfläche verläuft zentral ein schmaler, flacher Graben, der teils von einem dichten Großseggenried aus Schnabel-Segge besiedelt wird.

Die Fläche des Biotops-Nr. 66288-1251-001 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 184 m.

2 Biotop-Nr.: 6628-1252-001 Gewässerbegleitgehölze und Auwaldstreifen südlich von Neunkirchen

Beschreibung:

Gewässerbegleitgehölze und Auwaldstreifen am begradigten und befestigten, bis 2 m breiten und eingetieften Krümmleinsbach. Er fließt durch ein flaches, breites, durch Landwirtschaft und Bebauung intensiv genutztes Tal. Angrenzend weiterhin Teiche.

In der TF 1 wird das Gewässerbegleitgehölz von einem hohen, geschlossenen, meist beiderseitigen Erlenstreifen mit einzelnen Eschen gebildet. Die Strauchschicht ist lückig, aus Jungwuchs und Holunder. Die Krautvegetation ist überwiegend nitrophytisch aus Brennnessel, stellenweise auch grasreich, aus Knäuelgras.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6628-1252-001 befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 183 m.

3 Biotop-Nr.: 6728-1032-001 Gehölzsaum-Abschnitte am Krümmleinsbach bei Wiedersbach

Beschreibung:

Die drei relativ kurzen Gehölzsaum-Abschnitte liegen am Krümmleinsbach (TF 1 und 2) bzw. an einem zufließenden Graben (TF 3). Der Krümmleinsbach ist ein weitgehend begradigter und streckenweise in zwei parallel verlaufende Arme geteilter Bach, der in einem schmalen, flachen, überwiegend fettwiesengenutzten Tälchen verläuft. Die umgebende Hochfläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordosten erstreckt sich die Ortschaft Wiedersbach zu beiden Seiten des Baches. Zwischen den Bacharmen befinden sich zwei großflächige, intensiv genutzte Teichketten. Der Bach ist ca. 1 m breit und mit steilen Ufern 1 m - 1,5 m tief eingekerbt. In den geteilten Abschnitten ist er ca. 0,5 - 1 m breit und 1 m tief.

Die Bestände besitzen eine hohe, geschlossene Baumschicht aus vorwiegend Schwarzerle. Dazu kommt etwas Esche, Weiden und Hybridpappel. Im Unterwuchs wachsen locker bis vereinzelt

Holunder, Pfaffenhütchen u.a. Der Krautunterwuchs wird von Feuchtzeigern wie Mädesüß dominiert, dazu kommen Nährstoffzeiger wie Brennnessel.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6728-1032-001 befindet sich südlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 133 m.

Weitere Biotope liegen außerhalb des planungsrelevanten Bereiches und sind weiterhin nicht von dem Bauvorhaben betroffen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Acker genutzt. Nach dem Erwerb der Teilfläche 165/1 durch die Stadt Leutershausen wurde die Ackerfläche 2024 nicht bewirtschaftet. Die Ackerbrache wird durch Kamille dominiert. Das Planungsgebiet und der südlich angrenzende Acker werden an drei Seiten von Straßen begrenzt.

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per ASK (Artenschutzkartierung Bayern, TK 6628 Leutershausen und TK 6728 Herrieden) durchgeführt.

Es sind keine relevanten Arten betroffen.

Säugetiere

Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind im Untersuchungsgebiet nur Vorkommen von Fledermäusen möglich. Im Eingriffsbereich selbst finden Fledermäuse bisher weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten, dürften das Gebiet jedoch als Jagdhabitat nutzen. Um ein bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung zu verhindern sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten dürfen keine Bauarbeiten erfolgen (V 3). Die Straßen- und Objektbeleuchtung muss mittels schonender LED-Lampen erfolgen, die nur auf befestigte Bodenflächen gerichtet sind und die nachts abgeschaltet wird (V 4). Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

Vögel

Aufgrund der angrenzenden Straßen und der Kulissenwirkung durch die hohen Bäume nördlich der Ortsstraße kann der Geltungsbereich als Lebensraum für Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

In den nahegelegenen Gehölzstrukturen um die Schießanlage nördlich vom Geltungsbereich ist eine artenreiche Vogelwelt zu erwarten, die den Eingriffsbereich trotz trennender Straße zur nistplatznahen Nahrungssuche nutzen. Die geplante Bebauung bewirkt für diese Arten keine

Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie nicht betroffen und zudem 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 stellt der Eingriff auf ca. 0,3 ha keinen relevanten Verlust von Nahrungshabitaten dar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung des Bebauungsplanes bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Weichtiere

Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor.

11.4. Grünordnung

Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Die begrünten Flächen im Geltungsbereich werden als Kompensationsflächen angelegt.

Randeingrünung des Planungsgebietes

Baumreihe

Zur Eingrünung des Geltungsbereiches nach Süden und Osten wird eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.16 – 18 cm)

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Einfriedung

Zäune sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50m zulässig, weiterhin ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten

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 Jagdhabitate) gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

Abwasserbeseitigung

Für das Baugebiet ist eine Abwasseranlage als Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzabwasser ist von dem Niederschlagswasser getrennt an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

11.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Durch den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Wiedersbach“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Ausgleichsflächenberechnung

Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

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

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,8 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffs-faktor/GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	2	2.500	0,8	4.000
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				4.000

Im Geltungsbereich ist eine Grünfläche mit 500m² geplant. Diese Grünfläche muss nicht kompensiert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Baumreihe

Zur Eingrünung des Bebauungsplanes nach Süden und Osten wird auf einer Grünfläche die bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden eine Baumreihe aus 7 heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.18 – 20 cm)

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312) auf

Extensive Wiese

Im Süden des Geltungsbereiches wird eine extensive Wiese angelegt.

Die Grünfläche von 500 m² wird als extensive Wiese mit einer autochtonen Saatgutmischung (Blumen 50% / Gräser 50%) entsprechend Referenzmischung „Blumenwiese“ von www.Rieger-Hofmann.de angesät.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Wiesenpflege:

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröfsschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Ausgleichsberechnung

Ausgangszustand	Bewertung Ausgangszustand in WP	Prognosezustand	Bewertung Prognosezustand in WP	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Intensiv bewirtschafteter Acker A 11	2	Baumreihen mit standortgerechten Arten B312	9	7 x 60m ² = 420	7	2.940
Intensiv bewirtschafteter Acker	2	mäßig extensiv genutztes, artenreiches	8	500	6	3.000

A 11		Grünland. G 212				
						5.940

Ersatzflächenbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen gesamt	5.940 WP
Ausgleichsbedarf	4.000 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

11.6. Überschlägige Kostenermittlung

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten
(Schätzung nach Baupreisen 2024)

Laubbäume inkl. Pflanzarbeit, Pflege,	7 Stk	à 400,-- €	2.800,- €
Extensive Wiese anlegen	500 m²	à 4,-- €	2.000,- €
Überschlägig Kosten Brutto			<u>ca. 4.800,- €</u>

Diese Kosten enthalten keine Planungs- bzw. Bauleitungskosten



TEIL B: UMWELTBERICHT

– Wird noch erarbeitet und liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor –



Aufgestellt:

Herrieden, den 16.07.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)