

**Gemeinde Leidersbach**



**Einfacher Bebauungsplan**

**„Sondergebietsflächen für Pferde und Sonstiges“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 19. November 2019



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne
- 2.3 Landschaftsschutzgebiet

### **3. Geltungsbereich und Größe**

### **4. Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung**

- 4.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung
- 4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.4 Auffüllungen und Abgrabungen, Stützwände
- 5.5 Dachgestaltung
- 5.6 Einfriedungen

### **6. Verkehrliche Erschließung**

### **7. Ver- und Entsorgung**

- 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.2 Trink- und Löschwasser

### **8. Anlagen**

- 8.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- 8.2 Grünordnungsplan mit Ausgleichsflächen

## 1. Anlass

Das Plangebiet ist Teil der bestehenden Aussiedlerhöfe nördlich der Ortslage von Leidersbach und liegt an der Straße „Staudenhöfe“. Der „Staudenhof 2“ bildet dort den Abschluss der baulichen Entwicklung.

Der Eigentümer eines Pferdehofes plant den Bau einer Holzlagerstätte mit mobilem Sägewerk und Holzhackschnitzellagerplatz, einer Pferdeführanlage sowie einer Fahrzeughalle. Da die Flächen auf seinem Anwesen für die geplanten Maßnahmen nicht ausreichen, ist beabsichtigt diese auf den östlich anschließenden Freiflächen anzuordnen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leidersbach sind diese Flächen schon als Sondergebiet dargestellt, um die geplanten Erweiterungen zu ermöglichen.



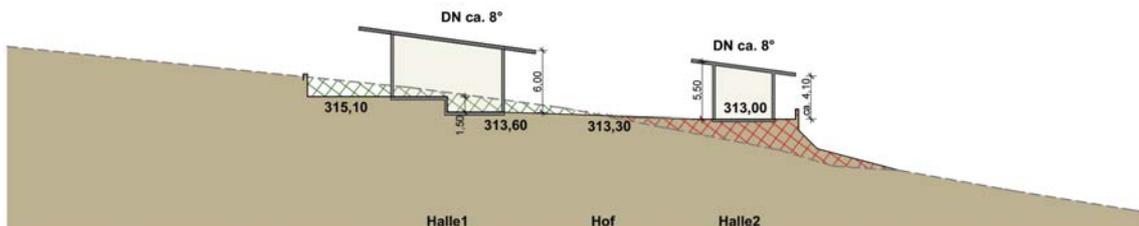
Blick in nordwestliche und nördliche Richtung



Blick in östliche und südöstliche Richtung

Das zur Verfügung stehende Wiesengelände fällt von Norden nach Süden auf einer Strecke von ca. 100 Metern um ca. 15 m (Westseite) bis ca. 20 m (Ostseite) ab. Auf dem nördlichen Teilabschnitt stehen zahlreiche Obstbäume.

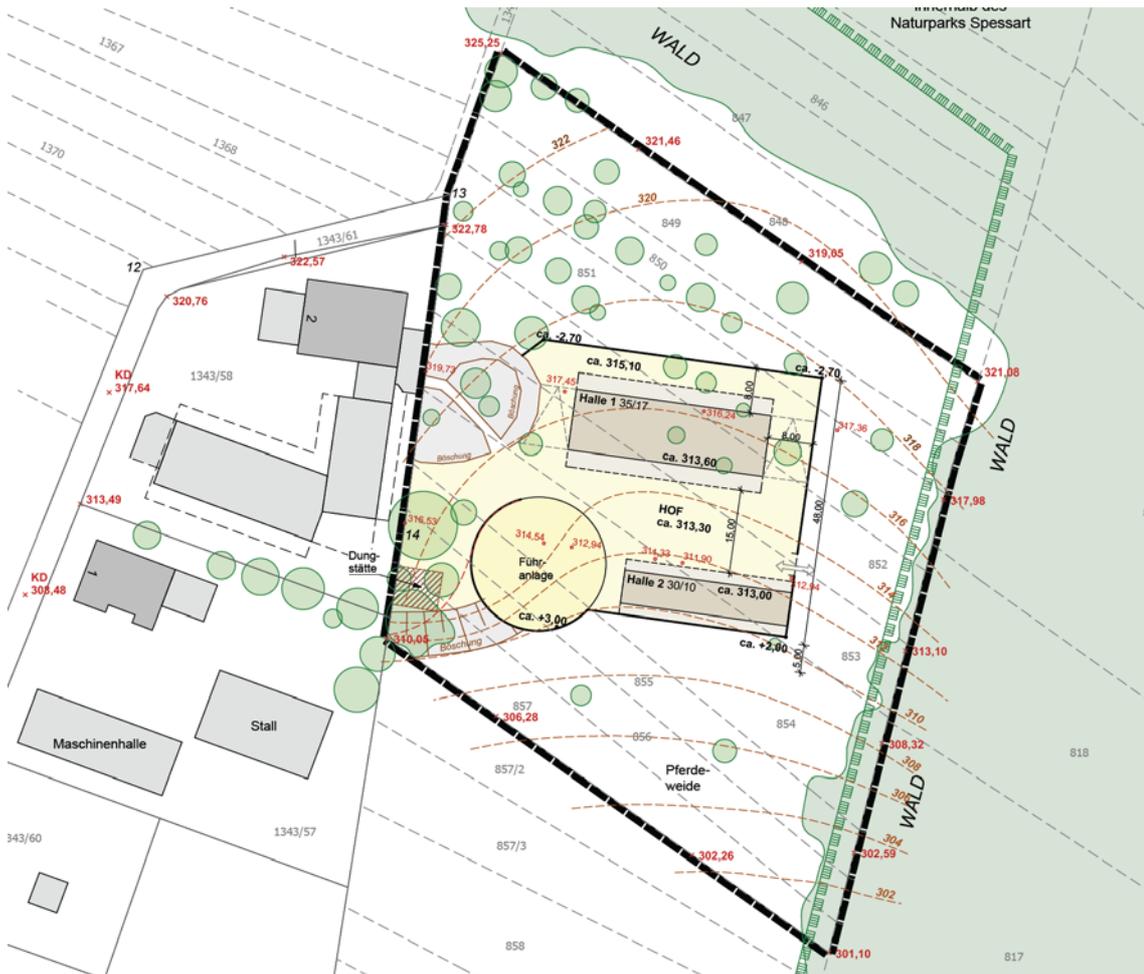
Nach Osten und Norden begrenzt der Wald des Bayerischen Spessart das Gelände. Nach Süden setzen sich die offenen Wiesen fort und geben den Blick frei auf Leidersbach und die gegenüberliegenden Spessarthänge.



Geplante Anordnung der Gebäude

Die Erweiterungen sind auf Höhe der bestehenden Hofanlage vorgesehen. Zur Nordseite ist eine Holzlagerstätte mit mobilem Sägewerk und Holzhackschnitzel-lagerplatz geplant. Im Süden begrenzen die Führanlage sowie die Fahrzeughalle den offenen Hof. Nach Osten können die umgebenden Grünflächen ebengleich erreicht werden. Nach Norden und Osten bleiben die baulichen Maßnahmen weiterhin durch den Obstbaumbestand eingegrünt. Hierdurch bleibt auch der harmonischen Übergang in die freie Landschaft sichergestellt. In südliche Richtung ist eine Bepflanzung der bestehenden Wiesen mit Obstbäumen vorgesehen.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen den Intentionen der Gemeinde Leidersbach, die diese planerischen Möglichkeiten in ihrem Flächennutzungsplan schon vorbereitet hat.



Gestaltungsplan unmaßstäblich

Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, für die Planungsabsichten das entsprechende Planungsrecht zu schaffen und einen Bebauungsplan für das Gelände aufzustellen.

## 2. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet dar. Die Flächen westlich davon sind als „Sondergebiet für nicht privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben“ ausgewiesen. Da die geplante Maßnahme eine Ergänzung des Pferdehofes darstellt, entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

## 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

## 2.3 Landschaftsschutzgebiete

An das Plangebiet grenzt im Osten und Norden das Landschaftsschutzgebiet des bayerischen Spessart. Mit der Pferdeweide und dem Obstbaumbestand wird ein harmonischer Übergang zur geplanten Bebauung hergestellt. Durch die Pufferwirkung können mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

## 3. **Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand der Gemarkung Leidersbach.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch die die Parzellen Fl. Nrn 1343/59, 1343/57, 1343/58, 1343/61 sowie 1345,
- im Süden durch die Parzelle Fl. Nr. 8592,
- im Osten durch die Parzellen Fl. Nrn. 816, 817, 818 und 819 sowie
- im Norden durch die Parzelle Fl. Nr. 848.

Folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Leidersbach liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 857/2, 857/3 und 858, alle jeweils vollständig.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.610 m<sup>2</sup>.

## 4. **Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung**

Von der Planungsgemeinschaft mbH Maier Götzendörfer wurde mit Datum vom 16.12.2019 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet.

Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### 4.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

##### 4.1.1 Zusammenfassende Konfliktanalyse

Die Konfliktanalyse zeigt die Beeinträchtigungen bzw. Konflikte durch die Bebauung auf. Eine Gesamtbeurteilung führt die nachfolgende Tabelle auf:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art des Eingriffs</b>	<b>Konfliktgrad</b>	<b>Unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar</b>	<b>Landschaftspflegerische Maßnahmen</b>	<b>Begründung</b>
<b>Boden</b>	Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung	<i>mittel</i>	<i>nein, nur im Umfeld</i>	Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens	Erhalt des Oberbodens
<b>Wasser</b>	Änderung des Abflusses von Oberflächenwasser	<i>mittel</i>	<i>ja</i>	Versickerungsfähige Beläge, getrennte Abwasserbeseitigung	Regenwasserabfluss verlangsamen
<b>Klima / Luft</b>	Beeinflussung des Kleinklimas	<i>gering</i>	<i>ja</i>	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld	Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität
<b>Flora / Fauna</b>	Verlust von Grünflächen und Gehölz	<i>mittel</i>	<i>nein, nur im Umfeld</i>	Schaffung von Lebensräumen im direkten Umfeld	Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung
<b>Landschaftsbild</b>	Verlust von Gehölzstrukturen, Bebauung	<i>mittel</i>	<i>ja</i>	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld	Einbindung der Baulichkeiten
<b>Mensch</b>	Erholungseignung	<i>gering</i>	<i>ja</i>	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld	Harmonische Einbindung der Baulichkeiten

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Leidersbach wurde ein Bereich ausgewählt, welcher aus Grün- und Gehölzflächen und Streuobstwiesen besteht und damit Lebensraumstrukturen für Fauna und Flora beinhaltet.*

*Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar; dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.*

*Die Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum wird durch entsprechende Ausgleichsflächen ausgeglichen. Hier stellt der Eigentümer des Pferdehofes Flächen zur Verfügung. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Müller, wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgestimmt.*

##### 4.1.2 Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen

*Die Festlegung der Ausgleichsfläche lehnt sich an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an.*

##### **Bewertung der Eingriffsflächen und Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche**

*Die Eingriffsflächen werden aufgrund der Bestandsaufnahme in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterteilt.*

*Es wird von einer niedrigen Versiegelung (GRZ < 0,35) ausgegangen.*

Nachfolgende Tabelle zeigt, welche Flächen in welcher Kategorie und mit welchem Faktor berücksichtigt werden:

Tabelle 1: Bewertung und Berechnung der Ausgleichsflächen

Betroffene Strukturen	Fl.-Nr.	Größe In m <sup>2</sup>	Kategorie	Faktor	Größe Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	849/850/851	3.401,54	III	1,0	3.401,54
Grünflächen	852 - 857	6.758,46	I / oberer Wert	0,5	3.379,23
	Beeinträchtigte Fläche	10.160,00	Ausgleichsfläche		6.780,77
	Ausgleichsfläche	6.780,77			
	Gesamtfläche	16.940,77			

Hinweise:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Rundungsfehler sind bei den verschiedenen Computerprogrammen möglich.

### **Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen - Zusammenfassung**

Für die mit der Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen sind Ausgleich und Ersatz für die betroffenen Schutzgüter erforderlich.

Nach Tabelle 1 beträgt die notwendige Ausgleichsfläche insgesamt 6.780,77 m<sup>2</sup>.

### **Nachweis der Ausgleichsflächen**

Der Eigentümer des Pferdehofes stellt für den Bebauungsplan „Sondergebietsflächen für Pferde und Sonstiges“ Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Es handelt sich hierbei um Grundstücke, welche in der Nähe zum Planungsgebiet (bis zu 1,00 km) liegen und als Streuobstwiesen entwickelt werden.

Die Summe der zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen beträgt 6.905,44 m<sup>2</sup>. Da insgesamt eine Fläche von 6.780,77 m<sup>2</sup> benötigt wird, stehen noch Flächen von 124,67 m<sup>2</sup> als Ausgleich zur Verfügung.

<b>Ausgleichsflächen</b>	
Fl. Nr.	Größe in m <sup>2</sup>
<b>Benötigte Ausgleichsfläche</b>	<b>6.780,77</b>
1846/2	757,83
1830	1.411,78
1829	1.332,07
857/2	858,21
857/3	933,50
858	1.612,05
<b>Summe Ausgleich</b>	<b>6.905,44</b>
<b>Überhang</b>	<b>124,67</b>

Diese Fläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

*Hier werden durch entsprechende Maßnahmen die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie ihrer Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.*

#### 4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

##### 4.2.1 Wirkungen des Vorhabens

*Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.*

##### **Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse**

- Flächeninanspruchnahme  
*Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Osten von bereits vorhandener Bebauung. Durch die zukünftige Bebauung müssen Obstbäume, Gehölzstrukturen und Wiesenflächen beseitigt werden. Durch den Eingriff geht somit Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt verloren. Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bau der Gebäude und die entsprechende Infrastruktur.*
- Barrierewirkung / Zerschneidung  
*Eine Zerschneidung von Lebensräumen ist nicht gegeben, von einer Barrierewirkung ist ebenfalls nicht auszugehen, da Vögel, Fledermäuse und die angesprochene Fauna in angrenzende Bereiche ausweichen können und betroffene Obstbäume teilweise erhalten werden. Biotopbäume werden in die unmittelbar geschaffenen Ausgleichsflächen umgesetzt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben somit sowohl im zukünftigen Baugebiet als auch in unmittelbarer Nähe erhalten bzw. werden neu geschaffen. Außerdem sind diese auch im unmittelbaren Bereich (Wald- bzw. Gehölzbereiche Norden / Osten und Westen / Streuobstbestände im Norden) vorhanden.*
- Lärmimmission  
*Mit den Baumaßnahmen sind Lärmemissionen verbunden.*
- Optische Störungen  
*Das Orts- und Landschaftsbild wird mit Änderung der Bebauung gestört. Das Baugebiet wird jedoch eingegrünt und fügt sich somit in das Landschaftsbild ein.*

##### **Anlagen- bzw. betriebsbedingte Wirkprozesse**

*Durch die anschließenden Nutzungen ergeben sich keine weiteren oder zusätzlichen Störungen der Flora und Fauna.*

#### 4.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

*Nach § 44 Abs. 1 BNatschG ist es verboten*

- 1. wird lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor,*

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Wichtig ist deshalb zum einen die Lebensräume zu schützen, zum anderen den Zeitpunkt des Eingriffs festzulegen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten.

Die untersuchten Arten haben unterschiedliche Lebensweisen und Aktivitätsphasen. Die Maßnahmen müssen sich an die Aktivitätsphasen der entsprechenden Art anpassen, da eine Maßnahme unterschiedliche Auswirkungen hat, je nachdem wann sie durchgeführt wird.

Entsprechend dieser Prämisse werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im räumlichen Zusammenhang Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und auch Vögel vorhanden sind. Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich 7 Obstbäume mit entsprechenden Habitatstrukturen (Astabbruch, abstehende Rinden).

Nachfolgende Maßnahmen sind zu beachten, um Gefährdungen von Pflanzen- und Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden bzw. zu minimieren.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Nachfolgend sind die allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind.

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG),
- Ebenfalls sind die zu erhaltenen Obstbäume, welche direkt an die zukünftigen Gebäude heranreichen, während der Baumaßnahme durch einen Lattenzaun zu schützen.

#### Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes

Der optimalste Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es einen ausreichenden Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. Nähere Informationen unter: [www.galk.de](http://www.galk.de) (Baumschutz auf Baustellen). So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt.

#### Hinweis

Zusätzlich sind die nachfolgenden Maßnahmen bei einer zukünftigen Bebauung der Grundstücke zu beachten.

#### **Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Vögel und Fledermäusen**

Der Biotopbaum, welcher infolge der Baumaßnahme entfernt werden muss, weist Astlöcher auf und am Stammfuß „Einrisse“. Vor allem die Astlöcher können vor allem Fledermäusen als potentieller Lebensraum dienen.

### **Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet wurde auf geeignete Habitatstrukturen bzw. mögliche Vorkommen für bzw. von Fledermäusen und Vögel untersucht. Es konnten in den vorhandenen Obstbäumen einige Astlöcher und Rindenspalten/Rindenrisse festgestellt werden.

Insgesamt sind durch den Bau der Gebäude 7 Obstbäume betroffen. Einer davon mit den oben genannten Habitatstrukturen. Dieser Baum wird umgesetzt.

Es konnten keine Fledermäuse oder Vogelnester bzw. brütende Vögel festgestellt werden.

### **Verbindliche Hinweise zur Fällung der Bäume bzw. Sträucher**

Folgende Hinweise sind beim Fällen von Gehölzen zu beachten:

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG), um Störungen, Schädigungen bzw. Tötungen von Gehölz- und Höhlenbrütern zu vermeiden.
- Auch im Winter ist die Anwesenheit von überwinternden Fledermäusen nicht völlig auszuschließen. Die Rodung der Obstbäume ist im Spätherbst (Anfang bis Mitte Oktober) durchzuführen, da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden. Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:
  - o Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Die Rodung dieser Bäume und Sträucher kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
  - o Bäume stehend umlagern und Aufschlagen auf Boden verhindern

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Es werden CEF und sonstige Maßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten

#### **4.2.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

Es wurden Daten aus Grundlagenwerken ausgewertet.

Die genannten Tierarten wurden laut Datenrecherche (Bayerisches Landesamt für Umwelt – saP-relevante Arten) nachgewiesen und kommen potentiell vor. Die Datenrecherche bezieht sich auf die Topographische Karte 6021 Haibach im Maßstab 1: 25.000; damit ist keine parzellengenaue Abgrenzung möglich.

Es wurden folgende Lebensraumtypen abgefragt:

- Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume
- Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen
- Hecken und Gehölze, Wälder

Weiterhin wurden Daten vor Ort erhoben.

Arten, für die keine Habitatstrukturen im Planungsgebiet vorhanden sind, wurden nicht weiter berücksichtigt.

### **Bestand und Betroffenheit der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang 1V der FFH-Richtlinie**

Zusätzlich zur oben genannten Datenrecherche des Landesamtes für Umwelt wurden Bestandsaufnahmen bzw. -erhebungen für Fledermäuse, Vögel und Wiesenknopf-Ameisenblauling durchgeführt.

- Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie  
Es sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie von den zukünftigen Planungen betroffen.
- Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie  
Laut der oben genannten Datenrecherche kommen die nachfolgenden Tierarten potentiell vor.

#### **Fledermäuse**

Im Planungsgebiet sind Habitatstrukturen vorhanden, in welchen Fledermäusen ihren Lebensraum (Rindenrisse / Astlöcher etc.) finden könnten. Da jede Höhle, Astlöcher etc. als potentielle Lebensstätte anzusehen ist, wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass das Gebiet als Jagdrevier genutzt wird. Es wird jedoch nur ein Obstbaum mit diesen Habitatstrukturen entfernt.

Die häufigste Art in Wäldern und Parkanlagen ist der Große Abendsegler. Er nutzt Baumhöhlen als Wochenstubenquartiere, in denen viele Weibchen zusammen die Jungen aufziehen und als Winterquartiere.

Als Quartiere werden je nach Fledermausart Baumhöhlen, Risse, Astlöcher oder auch abstehende Rinde genutzt. Diese Strukturen kommen nicht nur an dicken und alten Bäumen vor. Wichtig ist, dass die Quartiere einen relativ freien Einflug ermöglichen, frei von eindringendem Regenwasser und Zugluft sind und jeweils nach oben und unten ausgehöhlt sind. Winterquartiere müssen außerdem frostsicher sein.

#### **Schädigungs- und Störungsverbot**

Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

#### **Schädigungs- und Störungsverbot - Darstellung der einzelnen Arten**

##### Fledermäuse

Die Abgrenzung der lokalen Population erfolgt nach Gruppen von Fledermäusen, die in einem lokalen Maßstab eine räumlich abgrenzbare Funktionseinheit (zu bestimmten Jahreszeiten) bilden, die wiederum für die Art von Bedeutung ist.

Als lokale Population der oben genannten Arten ist im Sommer die Wochenstube anzusehen.

Im Winter ziehen sich die Tiere einzeln oder in kleinen Gruppen in die Winterquartiere zurück. Da sich Tiere verschiedener Kolonien in einem Winterquartier versammeln können, entspricht die lokale Population im Winter nicht mehr der sommerlichen lokalen Population. Winterquartiere können sowohl während eines Winters, als auch im Verlauf der Jahre gewechselt werden. Daher bezieht sich je nach Winterquartiervorkommen die Abgrenzung

der lokalen Population punktuell auf das einzelne Winterquartier oder auf den Raum eng (etwa < 100 m) beieinander liegender Winterquartiere.  
(Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Für das Planungsgebiet sind dies Fledermäuse, die Baumquartiere nutzen. Fledermäuse konnten in den Höhlen, Astlöchern etc., nicht nachgewiesen werden. Da jedoch davon auszugehen ist, dass diese Habitatstrukturen von Fledermäusen genutzt werden, sind die genannten Maßnahmen zu treffen und umzusetzen.

Eine Aussage zur lokalen Population ist jedoch nicht möglich.

### **Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten**

Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

Durch die geplante Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Vögel, welche die betroffenen Flächen nutzen, können in angrenzende Bereiche ausweichen.

- *Prognose der Schädigungsverbote nach 44 Abs. 1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG*  
Von der zukünftigen Bebauung sind Wiesen, Obstwiesen und Gehölzstrukturen betroffen. Tiere können jedoch in angrenzende Bereiche ausweichen. Damit ist davon auszugehen, dass keine signifikante Beeinträchtigung lokaler Populationen zu befürchten ist.
- *Prognose des Störungsverbot nach 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG*  
Für das Störungsverbot gilt das gleiche wie bereits oben beim Schädigungsverbot genannt: Brutplätze in der Umgebung können ohne Beeinträchtigung erhalten bleiben, da nicht davon auszugehen ist, dass bau- und betriebsbedingter Lärm oder visuelle Störungen die genannten Arten beeinträchtigen.

### **Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen (streng geschützt heimische Tiere und Pflanzen und Landkreisbedeutsame Arten)**

Im Planungsgebiet können die Habitatansprüche von Arten erfüllt sein, die auf Gehölzstrukturen und Grünflächen angewiesen sind.

Bei den streng geschützten Pflanzen- und Tierarten bzw. landkreisbedeutsamen Arten konnten bei den Bestandserhebungen auf den betroffenen Flächen keine relevanten Arten nachgewiesen werden.

#### Tagfalter

Die Planungsfläche war auch im Hinblick auf den Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu begutachten. Bei den Bestandsaufnahmen konnte sowohl der Tagfalter als auch der Große Wiesenknopf nicht nachgewiesen werden.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

#### 4.2.4 Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

#### 4.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- **Schutzgut Boden**  
*Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt würden. Die Grünflächen, Obstbäume und Gehölzstrukturen blieben ebenfalls erhalten. Die Bodenstruktur und das Bodenleben wurden nicht zusätzlich beeinträchtigt.*
- **Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**  
*Ohne zusätzliche Bebauung der Flächen blieben Versickerungsflächen für Oberflächenwasser und die damit verbundene Zuführung zum Grundwasser erhalten.*
- **Schutzgut Klima und Lufthygiene**  
*Ohne Bebauung und der damit verbundenen Rodung von Gehölzen und Beseitigung von Grünstrukturen bliebe das Kleinklima in seiner jetzigen Form erhalten.*
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**  
*Bleibe die Fläche im derzeitigen Zustand erhalten, würden die Strukturen weiterhin potentielle Teilebensräume darstellen, es würde aber auch keine Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Anlage von Ausgleichsflächen stattfinden.*
- **Schutzgut Landschaftsbild**  
*Würden die Flächen keiner Umnutzung unterliegen, bliebe das Landschaftsbild in seiner jetzigen Form erhalten.*
- **Schutzgut Mensch / Immissionsschutz**  
*Ohne die Bebauung würde die Erholungseignung annähernd gleichbleiben. Das Lärmaufkommen wäre ohne Bebauung bzw. den Betrieb der Festhalle geringer bzw. wäre nicht vorhanden.*

#### 4.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

- **Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### Schutzgut Boden

*Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917).*

*Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren.*

##### Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

*Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.*

##### Schutzgut Klima /Luft

*Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung werden die Laubbäume und Gehölzstrukturen im Umfeld der Bebauung erhalten.*

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Siehe Kapitel 4.2.2*

- **Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für die Fauna**  
*Diese Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen*

i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen zu vermeiden (siehe auch Kapitel 4.2.2).

Maßnahme I: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen

Um den Verlust des Biotop-Obstbaumes zu kompensieren sind 2 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Maßnahme ist vor Durchführung mit dem Unterzeichnenden abzustimmen.

Maßnahme II: Umsetzung des Biotopbaumes

Der oben genannte Biotopbaum ist umzusetzen.

• **Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Ausgleichsflächen**

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als „Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Müller, wurden hier Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen geplant.

Für die Tier- und Pflanzenwelt werden im Bereich der Ausgleichsfläche mit Erhöhung der Strukturvielfalt neue Lebensräume geschaffen. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Habitatstrukturen im Planungsgebiet erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.

Maßnahme III: Anlage von Streuobstwiesen auf den Fl. Nrn. 1846/2, 1830, 1829, 857/2, 857/3 und 858

Bestand

Die Ausgleichsflächen befinden sich unweit des Planungsgebietes und werden zurzeit entweder als Acker- oder Wiesenflächen genutzt.

Zielsetzung

Die Flächen werden zu Streuobstwiesen weiterentwickelt. Da im Planungsgebiet Obstbäume entfernt werden müssen, dient diese Fläche, zumindest mittelfristig, als Ausgleich für die entfallenden Obstbäume. Die Größe aller Flächen beträgt 6.905,344 m<sup>2</sup>.

**Pflanzung und Pflege von Obstbäumen**

Die vorgesehene Fläche wird mit Obstbäumen bepflanzt.

40 Obstbäume mit der Qualität H, 3xv, mDb, 10 - 12

(= Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 bis 12 cm)

Nach der Pflanzung sind die Obstbäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfahllänge 200-250 cm) zu verankern.

Folgende Pflegemaßnahmen sind an den vorhandenen Bäumen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- An den vorhandenen Obstbäumen ist ein Pflegeschnitt durchzuführen.
- Die neu zu pflanzenden Obstbäume sind vor Verbiss zu schützen.
- Die Stämme sind mit geeigneter weißem Stammschutz zu streichen und zusätzlich mit Bambusmatten oder ähnlichem gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
- Bei den neu gepflanzten Obstbäumen ist neben der Fertigstellungspflege ein Erziehungsschnitt durchzuführen.

### **Pflege und Unterhaltung der Fläche**

Nach Pflanzung der Obstbäume ist die gesamte Streuobstwiese dauerhaft zu unterhalten:

- Es erfolgen kein Herbizideinsatz und keine mineralische Düngung.
  - Die Wiese ist einmal im Jahr zu mähen, und zwar nicht vor dem 30. Juni.
  - Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- **Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen**

Maßnahme IV: Anlage einer Hecke auf der Flur-Nummern 857, 856, 855, 854, jeweils Teilflächen

#### Bestand

Die vorgesehene Fläche für die Anlage der Hecke wird momentan landwirtschaftlich als Pferdeweide genutzt und befindet sich im Süden der geplanten Bebauung.

#### Zielsetzung

Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden wird auf der vorhandenen Weidefläche eine Hecke angelegt. Zum einen wird damit eine Einbindung der Baugebietsfläche in die Landschaft eingebunden und zum anderen ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Größe beträgt 208,00 m<sup>2</sup>.

Als Eingrünungsmaßnahme ist eine Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Auswahl der Gehölze lehnt sich an die Artenzusammensetzung von Gebüsch- und Heckengesellschaften Mitteleuropas an (*Prunetalia spinosae*, *Quercofagetea*, nach: Ellenberg, Heinz: *Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen*, 5. Auflage 1996).

Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Strukturvielfalt im Planungsgebiet erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.

### **Gehölzliste**

#### 1. Laubbäume

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	4	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	Hei, 2xv, 125-150
CB	4	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Hei, 2xv, 125- 150
FS	4	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche	Hei, 2xv, 125- 150
FE	4	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	IHei, 100 - 150
PA	2	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	IHei, 100-150
QR	6	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	IHei, 100-150
SA	4	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	IHei, 100-150
SC	4	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	vStr, 4Tr, 100-150

## 2. Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	2	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	vStr, 5Tr, 100-150
Cav	2	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	vStr, 5Tr, 100-150
Cmo	4	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	vStr, 3Tr, 100-150
Eeu	2	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	vStr, 3Tr, 100-150
Lxy	2	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnl. Heckenkirsche	vStr, 5Tr, 100-150
Rcn	4	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	vStr, 4Tr, 100-150
Sni	4	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	vStr, 3Tr, 100-150

## **Pflanzschema**

AC	AC	QR	SA	SA	Cmo	Cav	SC	FE	QR	CB	Eeu	Sni
Rcn	Rcn	QR	FS	FS	Cmo	Csa	FE	SC	PA	Lxy	CB	Sni

### *Hinweise:*

- Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m.
- Das Pflanzschema wiederholt sich fortlaufend, es wird insgesamt 2-mal angewendet.

Der vollständige Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## **5. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Sondergebiet

In Ergänzung des Pferdehofes werden im Plangebiet eine Holzlagerstätte mit mobilem Sägewerk und Holzhackschnitzellagerplatz, eine Fahrzeugunterstellhalle, Räume für forst- und jagdwirtschaftliche Nutzungen, eine Pferdeführanlage, eine Dungstätte und Verkehrsflächen zugelassen. Die geplanten Nutzungen stellen eine sinnvolle Ergänzung dar, um den Pferdehof betreiben zu können.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der landschaftlich geprägten Umgebung werden die Wandhöhen auf 6,50 m begrenzt.

#### 5.2.2 Grundfläche

Zur Realisierung des Konzeptes wird eine Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> benötigt. Diese Fläche umfasst die Holzlagerstätte mit mobilem Sägewerk und Holzhackschnitzellagerplatz, eine Fahrzeugunterstellhalle, Räume für forst- und jagdwirtschaftliche Nutzungen, eine Pferdeführanlage und eine Dungstätte.

Zur Befestigung von Verkehrsflächen sind weitere 3.000 m<sup>2</sup> erforderlich.

### 5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Eingriffe in den landschaftlich sensiblen Hang verträglich gestalten zu können, wird die Erhaltung der Obstbäume im Norden und eine Eingrünung des Sondergebietes im Süden gefordert.

### 5.4 Auffüllungen und Abgrabungen, Stützwände

Das Gelände weist zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt des Sondergebietes einen Höhenunterschied von ca. 7,50 m auf.



Damit verbleibt alles Niederschlagswasser im Plangebiet. Es muss kein Wasser ins Kanalnetz eingeleitet werden.

## 7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

In Halle 1 ist ein Aufbrechraum für erlegtes Wild vorgesehen. Das dort zur Reinigung benötigte Trinkwasser wird an den Hausanschluss des Anwesens Staudenhöfe 2 angeschlossen.

Sofern der Löschwasserbedarf über das gemeindliche Trinkwassernetz nicht erbracht werden kann, ist auf dem Anwesen in geeigneter Weise eine Löschwasserbevorratung vorzusehen.

## 8. Anlagen

8.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Maier Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn-Oberndorf vom 16.12.2019

8.2 Grünordnungsplan mit Ausgleichsflächen, Maier Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn-Oberndorf vom 16.12.2019

Aschaffenburg, den 19. November 2019

Leidersbach, den \_\_.\_\_.2020

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR  
Mönchberg**

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Leidersbach**

