Markt Mühlhausen

Hauptstraße 2

96172 Mühlhausen

Bebauungsplan Nr. 24

„Sondergebiet Pferdehof“

Umweltbericht

Stand: 09.01.2024

Kathrin Nißlein

Landschaftsarchitektin

www.landschaftsarchitektin-nisslein.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans S. 3

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung S. 4

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung S. 8

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung S. 10

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) S. 17

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten S. 19

6.0 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken S. 19

7.0 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) S. 19

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung S. 19

9.0 Anlagen S. 20

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Von der Änderung sind folgende Flurstücke (Gemarkung Mühlhausen betroffen:

Nr.	Bauliche (geplant)	Nutzung	Flurnummern(n)	Fläche
24	Sondergebiet Pferdehof		393, 393/1, 394, 394/1, Tlw. 390, 395 und 471	35.102 m²

Geplant ist die Bereinigung und Umnutzung der Flächen um den Aussiedler im Osten von Mühlhausen.

Im Norden der Fläche befindet sich die Bamberger Straße und ein Gartenbaubetrieb. Es schließen Ackerflächen an. Im Osten schließt ein Feldweg und Ackerflächen an.

Im Süden schließen landwirtschaftliche Grünflächen und der Talgrund der Ebrach an.

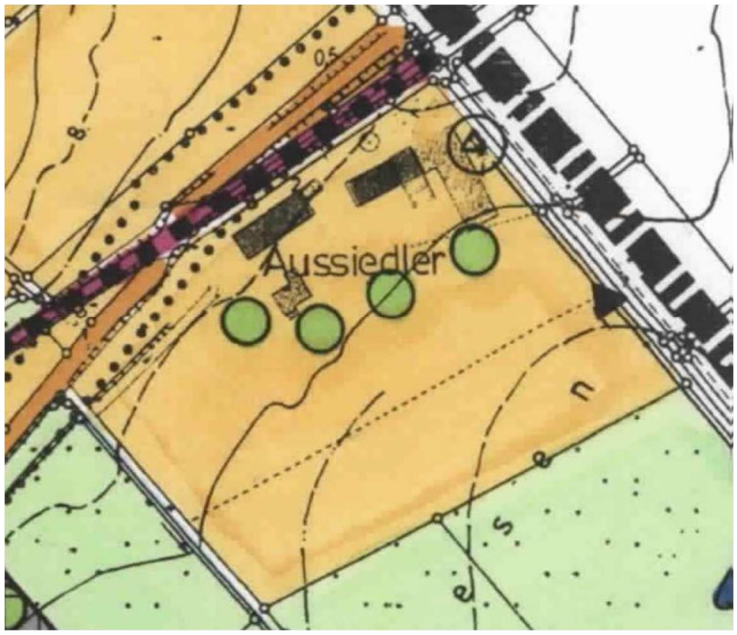
Im Westen schließt ein Graben an, dann ein Feldweg und landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland).

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markt Mühlhausen von 1998 stellt die vom Bebauungsplan betroffene Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit Aussiedlerhof aus, wie im nebenstehenden Ausschnitt zu sehen. Der ursprüngliche FNP wurde im Bereich des Bebauungsplanes noch nicht geändert.
Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt lässt, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Der Flächennutzungsplan sieht Eingrünung zur Aue hin an.

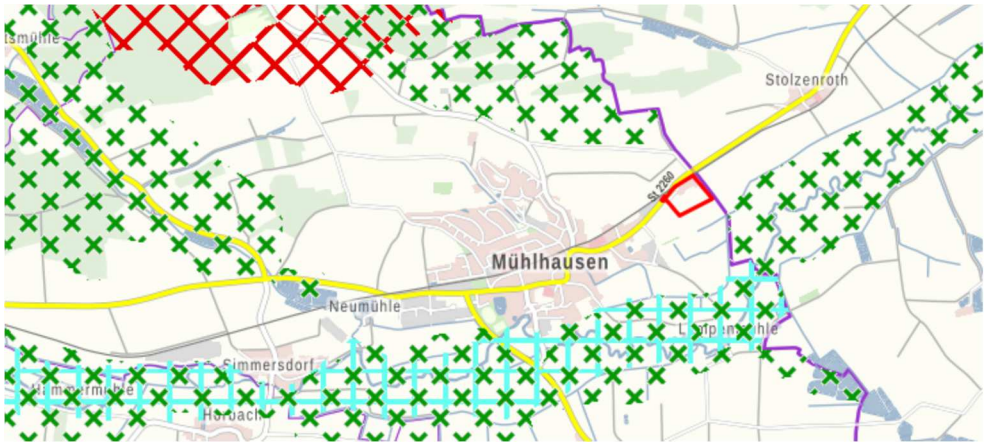


⇨ Die Vorgaben werden in den Landschaftsplan eingearbeitet.

Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Mühlhausen mit ihren sechs Ortsteilen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Mühlhausen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan der Region Nürnberg gemeinsam mit Wachenroth als Grundzentrum (Doppelort) ausgewiesen und befindet sich innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Die Gemeinde ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie des Regionalplanes der Region Nürnberg zu realisieren.
Die in den Themenkarten des Regionalplanes dargestellten Schutzgebiete wurden über den Bayern Atlas geprüft. Wie der nachfolgende Ausschnitt aus den Karten zeigt, liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines Schutz-, Vorbehalts- oder Vorranggebietes.

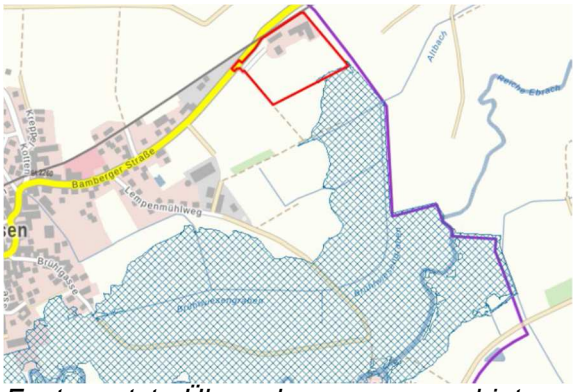
⇨ Keine Belange zu berücksichtigen.



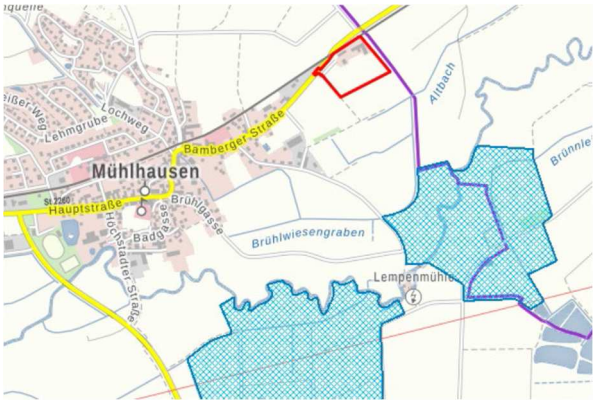
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen, das jedoch den Geltungsbereich nicht tangiert. Gegenseitige negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich wird jedoch im Südosten vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach tangiert, die sich in einem Abstand von ca. 380 bis 450 m befindet.

⇨ Keine Belange zu berücksichtigen.



Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Trinkwasserschutzgebiete

Die weitere Überprüfung hinsichtlich der Hochwassergefahr im Planbereich zeigt, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit den Hochwassergefahrenflächen HQextrem übereinstimmt. Bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) ist also damit zu rechnen, dass der südliche Bereich der geplanten Koppeln überschwemmt wird und somit nicht genutzt werden kann.
Auch wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich innerhalb wassersensibler Bereiche liegt. Diese vom Einfluss von Wasser geprägten Bereiche können die Bauflächen im Falle von Starkregen durch über die Ufer tretende Flüsse oder Gräben beeinträchtigen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird demnach hingewiesen.

⇨ Die Baugrenze wurde so gewählt, dass sie vollständig außerhalb wassersensibler Bereiche liegt.

Hochwassergefahrenflächen HQ extrem

Wassersensible Bereiche

Kartierte Biotope und Ökoflächen

Kartierte Biotope (rote Schraffur) sind in direkter Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auch Ökoflächen sind hier nicht vorhanden.

⇨ Keine Belange zu berücksichtigen.

ABSP Landkreis Erlangen Höchstadt

Fachkarte 2.1 Gewässer

Außerhalb aber am Rand von
Erhaltung bzw. Förderung der Vorkommen der hochgradig gefährdeten Keiljungferarten an der Reichen
Ebrach, Aisch, Aurach, Schwabach und Gründlach (vgl. Abschn. 3.1.2, 3.1.3):
- Verbesserung der Gewässergüte durch Förderung der natürlichen Selbstreinigungskraft und Schaffung
ausreichend dimensionierter Pufferzonen
- Rückbau von Wehren, Schwellen, Sohl- und Uferverbauungen und Förderung einer natürlichen Gewässerdynamik
- Verzicht auf Fischbesatz
- Abschluss von Bewirtschaftungsvereinbarungen zur extensiven Grünlandnutzung der Talauen
- Erhaltung und Entwicklung naturnaher, allenfalls extensiv genutzter Au- und Bruchwälder entlang der
Gründlach
- Überprüfung der ehemaligen Bachmuschelvorkommen in Aisch und Schwabach auf ihre Aktualität; ggf.
Umsetzung von Artenhilfsmaßnahmen (vgl. Abschn. 22.2 L, Ziel 1)

⇨ Bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Fachkarte 2.2 Feuchtgebiete

Außerhalb aber am Rand von von
„Optimierung der Täler von Reicher Ebrach und Aisch in ihrer Funktion als überregionale Verbundachsen und Lebensraum wiesenbrütender Vogelarten (Zielarten: Großer Brachvogel, Bekassine, Wiesenpieper, Braunkehlchen; vgl. Abschn. 2.2.2 B,

3.2.2, 4.3, 4.5):
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Auebereich
- Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland im gesamten Überschwemmungsbereich
- Anlage von Pufferstreifen entlang der Gewässerläufe sowie der Gräben im Talraum
- Optimierung des Wasserhaushalts und Förderung einer naturnahen Auendynamik und -struktur
- freihalten der Überschwemmungsbereiche von jeglicher weiterer Bebauung

⇨ Bei der Wahl der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Fachkarte 2.3 Trockengebiete

Die Fachkarte trifft keine Aussage zu den Planungsgebieten.

⇨ Keine Belange zu berücksichtigen.

Fachkarte 2.4 Wälder und Gehölze

Die Fachkarte trifft keine Aussage zu den Planungsgebieten.

⇨ Keine Belange zu berücksichtigen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut „Biotope und Arten“

Vom Eingriff betroffen sind intensiv genutzten landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Weiden) und eine bestehende Althofstelle. Die bestehenden Kleingärten bleiben erhalten.

Die umliegenden Strukturen weisen hochwertige Nahrungs- und Lebenshabitate auf. (Grünland, Ebrachaue, Altgebäude). Diese werden nicht oder kaum verändert.

Für bodenbrütende Vögel (z.B. Großer Brachvogel, Bekassine, Wiesenpieper, Braunkehlchen) ist das Areal durch die Nähe zur Bebauung und der Leitungstrasse nicht geeignet.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut „Boden und Fläche“

Es handelt sich um fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Lehm bis Ton (Auensediment) (Quelle Bayernatlas)

Durch zu erwartende Versieglung von Flächen kommt es zu Verlust vormals offener Bodenflächen. Durch eventuell anstehende Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge.

Durch die Versiegelung von kommt es zum Verlust von Speichervolumen des Bodenkörpers ebenso zum Verlust von Filter- und Puffereigenschaften im Hinblick auf Schadstoffe und Nährstoffe des Bodenkörpers.

Diese Eingriffe sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsgebiet (siehe Einleitung)

Es gibt keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut „Klima und Luft“

Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 8,2 C , der Niederschlag 650 mm im Jahr.

Die benachbarten Vegetationsflächen und der Bewuchs im Planungsgebiet filtern Staub und produzieren Sauerstoff und reduzieren durch Beschattung und Verdunstung die Temperatur.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Mühlhausen am Rand der Talaue der Ebrach. Die Hofstelle ist durchgrünt.

Durch den Bau der neuen Reithalle und des Reitplatzes kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Der Eingriff ist von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Es befinden sich keine Schutzgüter im Planungsbereich

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut „Mensch“

Die erneute Bewirtschaftung des Hofes wird zu landwirtschaftlichen Emissionen führen.

Die anliegende Bahnstrecke beeinflusst das Schutzgut Mensch.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Wechselwirkung der Schutzgüter

Vorhandene Wechselwirkungen (Wasser und Boden, Vegetation und Klima, Verkehr und Luftqualität, etc.) wurden bereits bei der Bewertung der Schutzgüter ausgeführt. Von weiteren Wechselwirkungen ist nicht auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen für die Schutzgüter wird durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eingrünungsmaßnahmen minimieren die Eingriffe.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt kleine Fläche entsiegelt. (Hofstelle, landwirtschaftliche Grünfläche).
Der Hof würde weiterhin ungenutzt bleiben.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut „Biotope und Arten“

Festsetzungen durch Planzeichen

Nr. 13.2.2. Erhaltung von Bestandsbäumen

Nr. 9: Erhaltung der Dauerkleingärten als öffentliche Grünflächen

Nr. 9: Erhaltung der Koppeln als Private Grünflächen

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. 6: Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig

Gebäude und Reitplatz sollen auf der Talseite mit einer Hecke eingegrünt werden.

Als Ausgleichsfläche soll analog zu den Zielen des ABSP ein Pufferstreifen aus artenreicher Wiese zum vorhandenen Graben hin angelegt werden.

Schutzgut „Boden und Fläche“

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. 2 a: Durch die Grundflächenzahl 0,6 im Sondergebiet wird die Flächenversiegelung begrenzt.

Nr. 5 a Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und

Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu

unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen

und Sträuchern.

Nr. 5 b. Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren. Zufahrten und

Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit

versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden. Der

Unterbau für die genannten Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein.

Asphaltbeläge sind nicht zugelassen

Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“

Siehe Schutzgut „Boden und Fläche“

Festsetzungen durch Planzeichen
Nr. 10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses => Bau eines Regenrückhaltebeckens

Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Reithalle und Reitplatz werden mit einer 3 m breiten Hecke eingegrünt.

Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen

Zielzustand: 3 m breite Heckenstrukturen auf der Südseite der Reithalle und als Abgrenzung des Reitplatzes als Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna,

Pflegemaßnahmen: Abschnittsweises auf den Stock setzen alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche, keine Düngung.

Heckensträucher:

zu verwendende Arten im Raster 1,5 x 1,5 m:

Pflanzgröße: v Str, oB, 100-150 cm

Salix spec. - Weiden in Sorten
Acer campestre - Feldahorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Rosa canina – Hundsrose
Carpinus betulus - Hainbuche

4.2 Ausgleich

Die festgesetzte Anlage einer artenreichen Wiese auf der Ostseite des Planungsgebietes am vorhandenen Graben dient dem Ausgleich. Die Berechnung ist der Anlage zu entnehmen.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Zielzustand: Artenreiche Staudenflur K133
Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland G 11
Wiese mittels Regiosaatgut (nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der FLL) Ansaatmischung mit Saatmenge 5 g/m² Die Fläche ist hierfür aufzureißen und das Saatgut an zu walzen.

Zeitpunkt: September
Keine Dünung und Verwendung von Pestiziden

Einmalige Mahd nicht vor Juli, Abräumen des Mahdgutes

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe Begründung Bebauungsplan

6.0 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Verwendete Methodik

- Ortsbegehungen
- Auswertung der Daten aus allgemein zugänglichen Quellen:
- ABSP Bayern, Landkreis ERH
- www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete
- Bayernatlas – (www.geoportal.bayern.de) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)

7.0 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachung der Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzungen während der Bau- und Betriebsphase und der Anlage der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde bzw. durch einen von ihr beauftragten Dritten.

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ im Osten von Mühlhausen für den Umbau der vorhandenen Hofstelle in einen Pferdehof.

Als Minimierungsmaßnahme werden artenreiche Hecken als Eingrünung der Reithalle und des Reitplatzes gepflanzt. Eine artenreiche Wiese an der Ostgrenze dient als Ausgleichsfläche. Der Bau eines Retentionsbeckens dient dem Ausgleich des Wasserhaushaltes.

Es sind Schutzgüter betroffen:

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis**
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser und Starkregen-ereignisse	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Biotope und Arten	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Mensch Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch Lärmim-missionen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sach-güter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9.0 Anlagen

- ⇨ Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung
- ⇨ Berechnung

Der Umweltbericht ist im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.

Aufgestellt: 09.01.2024

K. Nißlein, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin