

Markt Mühlhausen

Hauptstraße 2

96172 Mühlhausen



Bebauungsplan Nr. 24

„Sondergebiet Pferdehof“

Umweltbericht

Stand: 24.10.2024

Kathrin Nißlein

Landschaftsarchitektin

www.landschaftsarchitektin-nisslein.de

INHALTSVERZEICHNIS

(nach BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c))

1 Einleitung

1 a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans S. 3

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen S. 8

2 a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung S.8

2 b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung S 10

aa)

des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb)

der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

cc)

der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

dd)

der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

ee)

der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff)

der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg)

der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh)

der eingesetzten Techniken und Stoffe;

2 c Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen S. 18

2 d alternative Planungsmöglichkeiten S. 20

2 e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7

S. 20

3.0 Zusätzliche Angaben S. .22

3 a verwendete technische Verfahren

3 b Maßnahmen zur Überwachung

3 c allgemein verständliche Zusammenfassung

3 d Referenzliste der Quellen

1 Einleitung

1 a Kurzdarstellung des Inhalts und 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, 393/1 394/1, Tlw. 390, 394, 395 und 471	33.667 m ²

Inhalt der Bauleitplanung ist die Bereinigung und Umnutzung der Flächen um den Aussiedlerhof 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).

Geplant ist die Ausweisung einer Sonderfläche für Pferdehaltung und Koppelflächen, eine bestehende Verkehrsfläche und eine Ausgleichsfläche auf der Ostseite des Grundstückes.

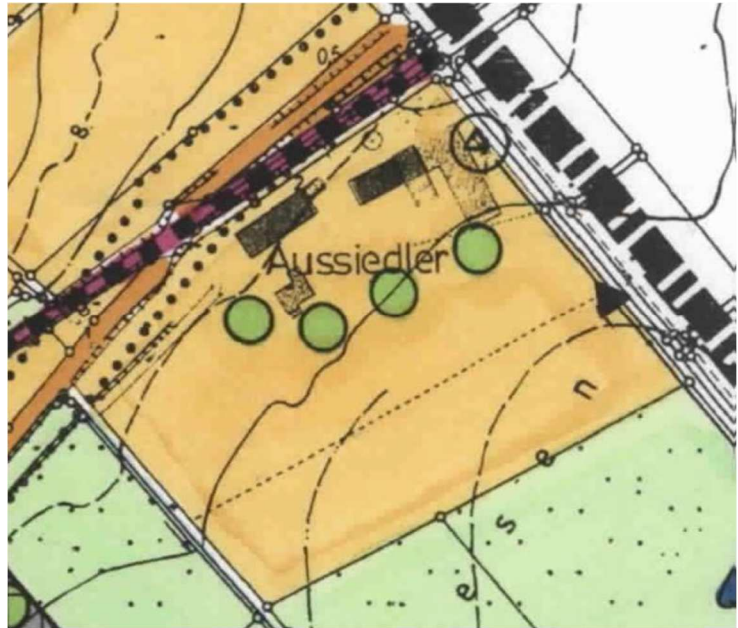


1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

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.



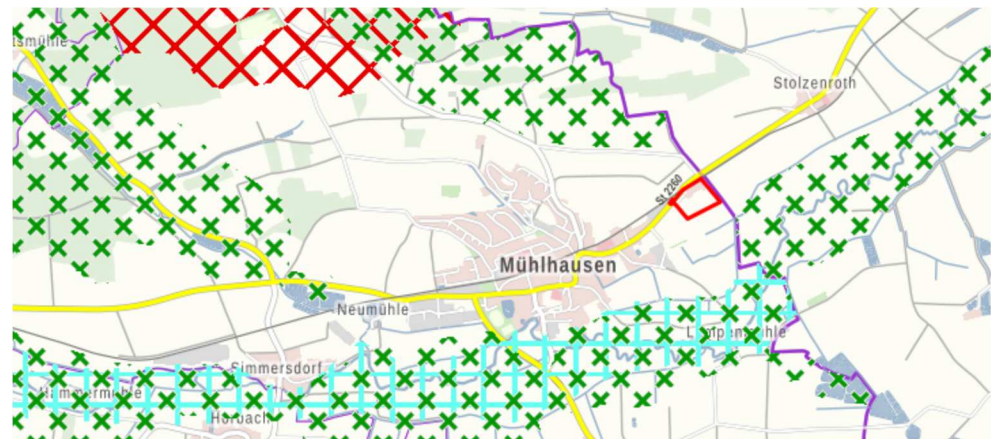
⇒ Die Vorgaben werden in den Landschaftsplan eingearbeitet.

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.

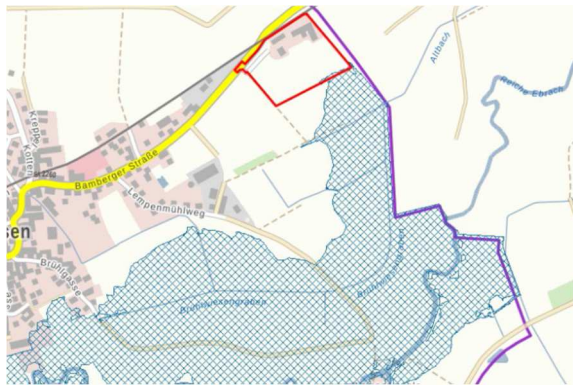
⇒ Keine Belange zu berücksichtigen.



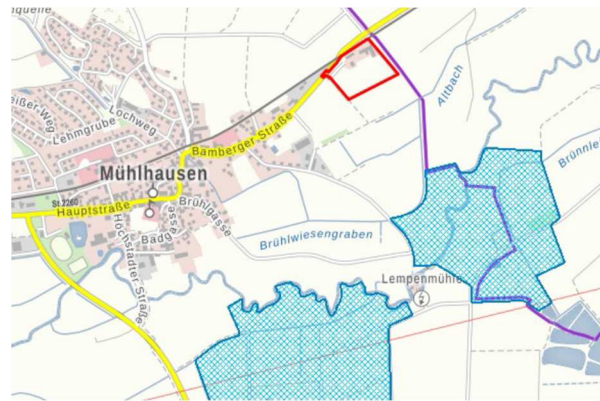
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete

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 Höchststadt

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. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2 a Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut „Biotope und Arten“

Vom Eingriff betroffen sind intensiv genutzten landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Weiden) und eine bestehende Althofstelle.

Die umliegenden Strukturen weisen hochwertige Nahrungs- und Lebenshabitate auf. (Grünland, Ebrachau, 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.

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 Versiegelung 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.

Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsgebiet (siehe Einleitung)

Es gibt keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände.

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.

Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

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

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

Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Es befinden sich keine Schutzgüter im Planungsbereich

Schutzgut „Mensch“

Die erneute Bewirtschaftung des Hofes wird zu landwirtschaftlichen Emissionen führen.

Die anliegende Bahnstrecke beeinflusst das Schutzgut Mensch.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben kleine Flächen entsiegelt. (Hofstelle, landwirtschaftliche Grünfläche).

Der Hof würde weiterhin ungenutzt bleiben.

2 b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

aa)

des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

Das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen soll lediglich umgenutzt und saniert werden. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen. Eine Reithalle und ein Reitplatz werden ergänzt.

a)

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

=> Es werden zusätzliche Flächen versiegelt. Tiere und Pflanzen verlieren Lebensraum, Das Bodengefüge wird gestört, Die Versickerungsfähigkeit und die Pufferfunktion des Bodens nimmt ab. Bau- und Sanierungsarbeiten stören Flora und Fauna.

b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> nicht betroffen

c)

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

d)

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> nicht betroffen

e)

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

f)

die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g)

die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

h)

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> nicht betroffen

i)

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

bb)

der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

a)

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

=> Es werden zusätzliche Flächen versiegelt. Tiere und Pflanzen verlieren Lebensraum, Das Bodengefüge wird gestört, Die Versickerungsfähigkeit und die Pufferfunktion des Bodens nimmt ab. Bau- und Sanierungsarbeiten stören Flora und Fauna.

b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> nicht betroffen

c)

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Die Bauarbeiten werden Beeinträchtigungen verursachen. Flora und Fauna sind davon beeinträchtigt. Dauerhaft werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

d)

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> nicht betroffen

e)

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

f)

die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
=> nicht betroffen
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
=> Die Bauarbeiten werden Lärm, Erschütterungen und Staubbelästigung verursachen. Flora und Fauna sind davon beeinträchtigt. Dauerhaft werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
=> nicht betroffen
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
=> Die Bauarbeiten werden Lärm, Erschütterungen und Staubbelästigung verursachen. Flora und Fauna sind davon beeinträchtigt. Dauerhaft werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
=> nicht betroffen
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
=> Die Bauarbeiten werden Beeinträchtigungen verursachen. Dauerhaft werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
=> nicht betroffen
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
=> Die Bauarbeiten und der Betrieb werden Abfälle verursachen. Diese werden fachgerecht entsorgt. Dauerhaft werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
=> nicht betroffen
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
=> Die Bauarbeiten und der Betrieb werden Abfälle verursachen. Diese werden fachgerecht entsorgt. Dauerhaft werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
=> nicht betroffen
- e)

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> Die Bauarbeiten und der Betrieb werden Abfälle verursachen. Diese werden fachgerecht entsorgt. Dauerhaft werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

f)

die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g)

die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

=> Es handelt sich um eine Umnutzung eines vorhandenen Betriebs. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

h)

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> nicht betroffen

i)

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

ee)

der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

a)

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

=> es sind keine weiteren Risiken zu erwarten

b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> nicht betroffen

c)

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> es sind keine weiteren Risiken zu erwarten

d)

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> nicht betroffen

e)

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> es sind keine weiteren Risiken zu erwarten

f)

die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> es sind keine weiteren Risiken zu erwarten

g)

die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

=> es sind keine weiteren Risiken zu erwarten

h)

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> es sind keine weiteren Risiken zu erwarten

i)

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

ff)

der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

a)

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> nicht betroffen

c)

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

d)

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> nicht betroffen

e)

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

f)

die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

g)

die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

i)

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

gg)

der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

a)

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

=> Durch zusätzliche Versiegelung und Gebäuderückstrahlung heizen sich Flächen stärker auf. Baustoffe und Bauarbeiten verbrauchen Ressourcen und sind ggf. CO2-verbrauchsrelevant.

b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> nicht betroffen

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
=> Durch zusätzliche Versiegelung und Gebäuderückstrahlung heizen sich Flächen stärker auf. Baustoffe und Bauarbeiten verbrauchen Ressourcen und sind ggf. CO2-verbrauchsrelevant.
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
=> nicht betroffen
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten
die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
=> Die Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand der Technik und haben keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.
- b)

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> nicht betroffen

c)

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Die Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand der Technik und haben keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.

d)

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> nicht betroffen

e)

die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

f)

die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

g)

die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

i)

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

2 c Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut „Biotop und Arten“

Festsetzungen durch Planzeichen

Nr. 13.2.2. Erhaltung von Bestandsbäumen

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 eine Streuobstwiese 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 - Eingrifflicher Weißdorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Rosa canina – Hundsrose

Carpinus betulus - Hainbuche

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzte Anlage einer Streuobstwiese mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432) auf der Ostseite des Planungsgebietes am vorhandenen Graben dient dem Ausgleich. Die Berechnung ist der Anlage zu entnehmen.

Zielzustand: Streuobstwiese mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432)

Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland G 11

Es sollen historische Obstsorten verwendet werden. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mindestens 1,60 m zu pflanzen. Der Stammumfang sollte mindestens 10 bis 12 cm betragen. Es sind BdB-Gütebestimmungen zu beachten.

Die Baumreihen sind mit einer autochtonen Wiesenmischung (UG 12 „Fränkisches Hügelland“, Kräuteranteil mindestens 30 %) anzusäen. Die Fläche ist hierfür aufzureißen und das Saatgut an zu walzen.

Angaben zu erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen:

Pflegeschnitt der Obstbäume und einmalige Mahd der Wiesenflächen ab dem 15. September bis Mitte Oktober mit Entfernung des Mahdgutes.

Auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung ist zu verzichten.

2 d alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte in Mühlhausen sind nicht verfügbar. Es gibt kein vergleichbares, leerstehendes Objekt

in der Gemeinde. Außerdem kann durch die Planung ein markantes Anwesen am Ortseingang von Mühlhausen erhalten und somit ein langfristiger Leerstand und Verfall verhindert werden.

Durch die geplante Umnutzung des Aussiedlerhofes können die vorhandenen Gebäude nahezu vollkommen erhalten und weitergenutzt werden. Darüber hinaus ist hinsichtlich der von der Nutzung als

Pferdehof ausgehenden Immissionen die Lage im bisherigen Außenbereich mit einem Abstand von ca. 200 m zum nächstgelegenen Dorfgebiet (lt. FNP) geeignet.

Durch die Umnutzung vom ehemaligen Schweinemastbetrieb zum Pferdehof können aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bodeneingriffe an anderer (unbebauter) Stelle der Gemeinde verhindert werden. Im Bestand sind u.a. bereits Stallungen, eine Lagerhalle und ein Wohnhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 2.315 m² vorhanden. Die vorhandenen Bäume werden allesamt erhalten.

2 e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
Durch Versiegelung von Flächen werden Lebensräume, der Wasserhaushalt, das Bodengefüge negativ beeinflusst. Das Landschaftsbild wird durch die Neubauten negativ beeinflusst. Die Maßnahmen sind geringfügig klimawirksam.
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
=> nicht betroffen
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
=> es sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
=> nicht betroffen
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu-

oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> es sind keine Auswirkungen zu erwarten

i)

die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

3.0 Zusätzliche Angaben

3 a verwendete technische Verfahren

Neben Ortsbegehungen wurden Abstimmungsgespräche mit der Gemeinde und dem Planungsbüro IVM geführt. Es wurden Quellen aus der Anlage verwendet.

3 b Maßnahmen zur Überwachung

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.

3 c 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 Starkregenereignisse	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

3 d Referenzliste der Quellen

- ABSP Bayern, Landkreis ERH
- www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete
- Bayernatlas – (www.geoportal.bayern.de) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)

4.0 Anlagen

- ⇒ Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung
- ⇒ Berechnung Ausgleichsbedarf

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

Aufgestellt: 24.10.2024

K. Nißlein, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Fläche Umgriff gesamt	33.667,00	m2
davon Sondergebiet	11.431,00	m2
davon private Grünfläche (Koppeln)	20.243,00	m2
davon öffentliche Verkehrsfläche	918,00	m2
davon öffentlicher Wirtschaftsweg	454,00	m2

im Sondergebiet bereits bebaut	2.461,00	m2
im Sondergebiet bereits versiegelt	2.186,00	m2
zu bewertende Fläche (SO - Bestand)	6.784,00	m2

GRZ 0,60

Eingriff: neue Gebäude und neu versiegelte Flächen einschl. Reitplatz

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume - Eingriffsfläche, neu				
Bezeichnung	Fläche in m ²	Bewertung (WP)	GRZ /Eingriffsf: Ausgleichsbedarf (WP)	
SO: intensiv genutztes Grünland (G11)	750,00	3	0,6	1.350,00
Reitplatz anteiltigt 1/2: 50 x 15 m				
SO: landwirtschaftliche Siedlungsfläche (X132)	6.034,00	1	0,6	3.620,40
(zu bewertende Fläche ohne Reitplatz : 6.929 m ² -750 m ²)				
Summe				4.970,40

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Hecken statt Zäune am		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung Halle und Reitplatz mit Hecke		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Regenrückhaltebecken		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max 20 %)		15%

Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten 4.224,84

Ausgleich			
		Aufwertung	
Streuobswiese mit intensiv bzw. extensiv genutztem Grünland	604,00	7	4.228,00
G 11 => B 432 (mittlere bis alte Ausprägung WP 10)			
Summe Ausgleich in Wertpunkten			4.228,00