

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

## UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

### 1. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Klare Umriss des Vorhabens im baulichen Umfang, im Flächenbedarf und im künftigen Nutzungskonzept haben für die Gemeinde Mehlmeisel die Kriterien zur Prüfung der Umweltbelange für das Planungsgebiet deutlich vorgegeben. In westlicher Angliederung an das bestehende Siedlungsgebiet nimmt es für die überbaubaren Flächen Teile der dort bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten baulichen Nutzung „Wohnbauflächen“ ein. An diesem Standort, der an der „Liftstraße“ anliegt, sind die Umweltbelange von vornherein als überschaubar tangiert erkennbar, zumal er außerhalb des Talbereiches des nahen „Schnaitbaches“ liegt und die angrenzenden Bereiche des FFH-Gebietes „Bergwiesen im südlichen Fichtelgebirge“ nicht tangiert. Eine Prüfung vorzeitig beteiligter Fachstellen bestätigt diese Einschätzung, Aussagen daraus fließen in den nachfolgenden Bericht ein.

### 2. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN UND BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES VOR DEM BAUVORHABEN

#### 2.1 Natürliche Grundlagen

##### *Naturraum*

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit 394 „Hohes Fichtelgebirge“, darin in Untereinheit nach ABSP 394-A „West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges“.

##### *Lage und Bestand*

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der landwirtschaftlichen Flur, die im Westen an die jüngeren Siedlungsbereiche der Ortschaft Mehlmeisel anschließt, jenseits der Liftstraße, inmitten der Rodungsinsel um Mehlmeisel. In der hügeligen Mittelgebirgslandschaft liegt es auf Höhen zwischen ca. 618 m ü.NN und 623m ü.NN. Der Geltungsbereich ist von konventionell bewirtschaftetem Ackerland etwa zu 1/3 eingenommen, 2/3 des Areals ist artenarmes, mehrschnittiges Wirtschaftsgrünland. Der Umgriff ist neben bestehenden Wohnbauten (mit einzelnen Baumgruppen) von Äckern und Wiesen und nach Südwesten, zum Schnaitbach hin, von Feuchtwiesen (amtl. Biotope 6037-0202 und 6037-1062, FFH-Gebiet 6037-371.07) und Feuchtgebüsch mit seltenen Pflanzengesellschaften geprägt.

##### *Boden/Geologie*

Nach Geologischer Karte M 1: 25.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist in dem Bereich Glimmerschiefer (Warmensteinach-Gruppe), zum Talbereich des Schnaitbaches hin „Fließerde und Wanderschutt, pleistozän“ auf. Als Bodenart ist nach der Übersichtskarte 1:25000 fast ausschließlich Braunerde (podsolig) gegeben.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

### *Potentielle natürliche Vegetation*

Nach der Übersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2012), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete aufzeigt, bestehen im Planungsgebiet Wuchsbedingungen für Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald (L4bT).

### *Reale Vegetation*

Der Bereich des künftigen Baugebietes mit Ställen und Pferdekoppel ist konventionell als mehrschnittiges Dauergrünland und Ackerland bewirtschaftet. Durch die Pflanzenschutzmaßnahmen und Pflugbearbeitung ist auf dem Acker keine nennenswerte Segetalflora gegeben, der Fruchtanbau ist regionstypisch getreidelastig (auch Sommergetreide) und von gelegentlichem Feldfutter- und Rapsanbau gekennzeichnet.

Durch die Grünlandwirtschaft mit Silagefutttergewinnung ist durch Mehrschnittigkeit und starker Düngung ein eingeschränktes, von Obergräsern dominiertes, Artenspektrum gegeben. Ackerrain- und wildkrautdominierte Randstreifen sind kaum zugelassen.



Auszug aus dem amtlichen Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

### 2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen (Bestand)

#### *Schutzgut Mensch*

Das Planungsareal umfasst landwirtschaftliche Flächen, die in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen ihre Bedeutung haben. Als Nahbereich für die bestehende Siedlung ist es für Erholungssuchende nur als Teilausschnitt einer intakten, strukturreichen Landschaft bedeutsam, für sich betrachtet sind keine herausragenden Elemente einer Erholungslandschaft gegeben.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Der Planungsbereich weist im Bestand keine besonderen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Arten nach Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sind nicht bekannt oder zu erwarten. Im Verbund mit den nahen Teilbereichen des FFH-Gebietes „Bergwiesen im südlichen Fichtelgebirge“ ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen als Teillebensraum für und auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland Funktion hat, als Fortpflanzungsstätte sind die Flächen aufgrund der intensiven Bewirtschaftungsformen (z.B. Mehrschnittigkeit des Grünlandes) und nur reliktiert gegebenen Randsäumen z.B. für wiesenbrütende Vögel weitgehend auszuschießen.

#### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Das Schutzgut Boden ist im Bestand durch konventionelle Landwirtschaft beeinflusst. Durch die teilweise Ackernutzung ist dort eine temporäre Erosionsgefahr gegeben. Belastungen durch Dünge- und Pestizideinsatz sind nicht ausgeschlossen, durch ordnungsgemäße Landwirtschaft minimiert. Auf dem weiten Geländerrücken ist überwiegend von keinen oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Als Bodenart ist Braunerde geringer Mächtigkeit vorherrschend. Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht dokumentiert oder bekannt.

Der überplante Bereich liegt in keinem festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Von der Höhenlage her und dem gegebenen Abstand zur Talsenke des südlich vorbeiführenden Baches (Schnaitbach) ist auch von ausreichenden Grundwasserabständen auszugehen.

#### *Schutzgut Luft/Klima*

Das Planungsgebiet liegt in keinem klimatisch für Luftaustausch oder Kaltluftabfluss herausragenden Bereich.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlich geprägte Rodungsinsel um Mehlmeisel gekennzeichnet, die durch Streusiedlungstätigkeit und die Ortschaft Mehlmeisel selbst sowie die Erschließungswege dazu untergliedert ist.

Das Planungsareal befindet sich in keiner exponierten Lage gegenüber dem Umland. Es sind auf der Fläche keine Elemente gegeben, die eine besondere Funktion für das Landschaftsbild haben und in der Umgebung sind keine herausragenden Gebilde gegeben, die in Wechselwirkung eine Beeinträchtigung erfahren könnten.

#### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

### **3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Gebiet dient der Schaffung von Wohnraum in Anlehnung an den bereits bestehenden Flächennutzungsplan in dem Bereich. Dies geschieht in Verbindung mit der Haltung von Pferden, wofür entsprechende Nutzgebäude und Koppel vorgesehen sind.

### **4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

Eine Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl der wohnbaulichen Nutzung im direkten, westlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsstrukturen und vorhandene Erschließungseinrichtungen. Die bebaubaren Bereiche der Erweiterung sind zudem auf einer Fläche angeordnet, die keine besonders schützenswerte Naturelemente aufweist. Negative, optische Auswirkungen werden durch Neubegrünungen im Übergang zur freien Landschaft minimiert bzw. teils ausgeglichen.

### **5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES MIT VERWIRKLICHUNG DES GEBIETES**

#### **5.1 Auswirkungen auf maßgebliche Schutzgüter**

##### *Schutzgut Mensch*

Als nachteilige Auswirkung ist allein der Verlust von Flächen für die Erzeugung von Nahrungsmitteln relevant. Ansonsten ist mit der Schaffung von Wohnraum mit Möglichkeit der Haustierhaltung eine entsprechende positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch vorgezeichnet.

##### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Es geht zwar ein Acker- und Wiesenlebensraum verloren. Dagegen entstehen mit neuen Grünstrukturen aus Gärten und Randgrün (auch auf der künftigen Koppel- und Weidefläche) reichhaltige Lebensräume, die zahlreichen Tieren als Lebens- und Teillebensraum dienen können. Zuallererst werden Singvögel und Insekten in einer weit höheren Artenzahl davon profitieren. In Anordnung der Weide- und Koppelflächen, wie der geplanten Ausgleichsfläche ist auch eine gewisse Pufferfunktion gegenüber dem angrenzenden Teilbereich des FFH-Gebietes „Bergwiesen im südlichen Fichtelgebirge“ gegeben und es ist die bisherige Beeinträchtigungsmöglichkeit der Verfrachtung von Nährstoffen und ggf. Pestiziden aus konventioneller Landwirtschaft ausgeschlossen. Aufgrund fehlender Fortpflanzungsstätten auf dem Planungsgebiet ist für gefährdete Arten eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) dem Ermessen nach nicht veranlasst.

##### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind vor allem die Versiegelung durch Überbauung (Gebäude, Vorplätze, Zufahrten) negativ zu werten. In Bezug auf die Ackernutzung tritt durch ganzjährigen Bewuchs gegenüber dem Ausgangszustand Acker eine gewisse Verbesserung ein.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

### *Schutzgut Luft/Lokalklima*

Durch die Einrichtung des Baugebietes sind nur unmittelbar vor Ort kleinklimatische Veränderungen vorgegeben. Durch neue Grünstrukturen ist hier von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das bestehenden Siedlungsstrukturen sind nur mangelhaft umgrünt bzw. in die Landschaft eingebunden, so dass hier v.a. nach Westen hin durch vorgelagerte Koppel mit geplanter Streuobstwiese eine bessere Ortsrandbegrünung und ein sanfterer Übergang in die freie Landschaft erreicht werden kann. Der Verlust an Fläche in der Landschaft wird gemindert, indem keine landschaftsbildprägenden Elemente verloren gehen.

### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten - weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland. Es sind keine Bodendenkmäler bekannt oder zu erwarten.

### *Betrachtung des Klimaschutzaspektes*

In dem neuen Baubereich wird davon ausgegangen, dass nach Stand der Techniken in Energieeinsparung (Dämmung) und Energieeffizienz die Gebäude gebaut und eingerichtet werden. Nachteilig ist der Aspekt des Neubaus z.B. gegenüber der Nutzung von Altbeständen dahingehend zu werten, indem durch Bau und Herstellung von Baustoffen entsprechend Energie verbraucht wird, für die ein hoher Anteil an fossilen Brennstoffen mit belastenden Auswirkungen anzunehmen ist.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen in den Grünbereichen, die CO<sub>2</sub> dauerhaft speichern werden, ist auch im Hinblick auf den Klimaschutzaspekt von einer ausgleichenden Wirkung auszugehen.

## 5.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Gemeinde Mehlmeisel gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 2. erweiterte Auflage Januar 2003 an.

### 5.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

#### a) Flächen ohne Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf

Ein großer Teil des Planungsareals wird nicht bebaut, sondern bisher landwirtschaftlich konventionell bewirtschaftete Flächen (Acker, Mehrschnittwiese) werden umgenutzt zu Weide- und Koppelflächen für Pferdehaltung. Diese Folgenutzung ist aus der Sicht für Naturhaushalt und Landschaft mindestens gleichwertig zu betrachten. In der Bilanzierung werden sie als Flächen ohne Ausgleichsbedarf geführt. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von 7.475 m<sup>2</sup>.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

### b) Ausgleichsbedarf für den Verlust von Flächen geringer Bedeutung

Für den Teil der überbaubaren Fläche mit Umgriff wird konventionell bewirtschaftetes Ackerland und Grünland in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Eingriffsfläche von rund 3.625 m<sup>2</sup>.

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ist der Bereich als Flächen geringer Bedeutung eingestuft. Bei einem geringen Versiegelungsgrad ist nach der Matrix 7 zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 bis 0,5 zu wählen. Nach Liste 1a im Anhang des Leitfadens ist bei Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland ein oberer Wert anzusetzen. Mit der Gesamtplanung sind allerdings entsprechend Liste 2 des Anhangs diverse Maßnahmen gegeben, die der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dienen. Dies betrifft vor allem die sehr geringe Überbaubarkeit ( $GRZ \leq 2$ ), die Vermeidung von Lebensräumen aufgrund der Standortwahl mit einem großzügigen Grünflächenanteil zur freien Landschaft hin u.a. Es wird somit ein einheitlicher, mittlerer Faktor 0,3 gewählt.

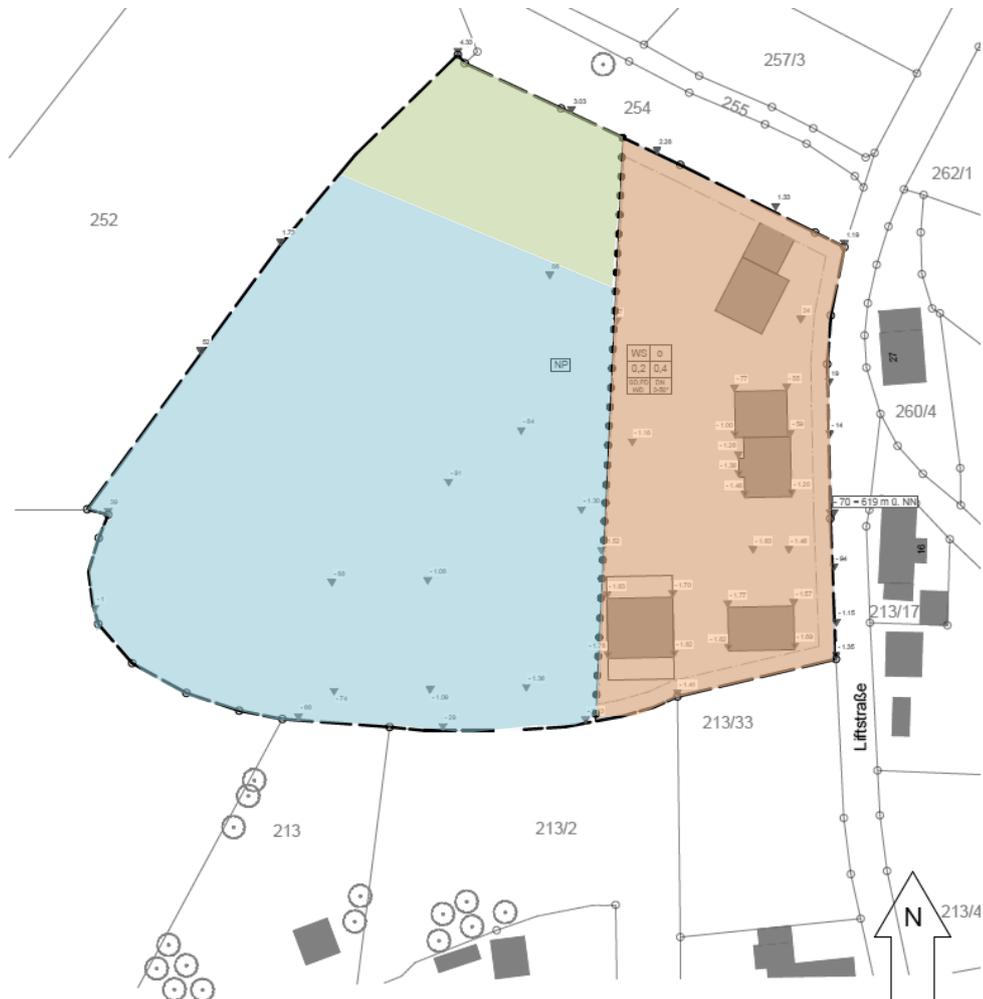
*Berechnung des Ausgleichsbedarfs:*

Kompensationsfaktor 0,3 x 3.625 m<sup>2</sup> auszugleichende Fläche =

**rd. 1.090 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächenbedarf**

(siehe anschließende Themenkarte Eingriffsschere und Ausgleich auf S. 7)

*Themenkarte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung*



Grundlage: Planung der Flächenaufteilung zum vorh. Bebauungsplan des Büros Scharnagl, unmaßstäblich

- Flächen ohne Eingriff (Freiflächen für Pferdehaltung ohne Bebauung auf eh. Intensivgrünland u. Acker, mind. gleiche Wertigkeit)
- Fläche mit niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere: Faktor 0,3 (Wohnbauten und Nebengebäude mit Gärten und sonstigen Erschließungs- und Freiflächen. auf Intensivgrünland sowie Ackerland; niedriger Versiegelungsgrad)
- Ausgleichsfläche/Aufwertung (Begründung einer Streuobstwiese mit ext. Nutzung auf eh. Ackerstandort)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

### 5.2.2 Ausgleichsfläche

Der Bedarf an Ausgleichsfläche von rund 1.090 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Geltungsbereiches gestellt. Mit den folgenden Maßnahmen wird eine Aufwertung von mindestens 1 Wertstufe (nach Liste 1 des Anhangs des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) erreicht, so dass die Ausgleichsflächen vollwertig anerkannt werden können:

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, wo im Ausgangszustand Ackerwirtschaft betrieben wird, wird eine Streuobstwiese angelegt und ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz bewirtschaftet (siehe Bebauungsplan), unter folgenden Vorgaben:

- Pflanzung von 15 heimischen bewährten Hochstamm-Obstbäumen (Sortenwahl in Abstimmung mit der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landschaftspflege)
- Pflanzabstand unter den Obstbäumen  $\geq 8$  m
- Wiesenansaat mit standortgerechtem, kräuterreichem Saatgut
- Nutzung der Wiese ohne Düngung, Heuwiese mit 2 Schnitten/Jahr
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz

#### *Zeitpunkt der Ausgleichsmaßnahme*

Die Ausgleichsfläche wird im gleichen Jahr der baulichen Maßnahmen (Eingriffe) hergerichtet und eingesät, spätestens in der jahreszeitlichen Pflanzperiode nach abgeschlossenen Baumaßnahmen werden die Pflanzungen durchgeführt.

## 6. BETRACHTUNG DER NULLVARIANTE UND VON PLANUNGSAalternativen

Ohne Einrichtung des Baugebietes mit Einrichtungen für Pferdehaltung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zunächst fortbestehen. Die Lage der Wohnnutzung ist von der Gemeinde bereits auf Stufe des Flächennutzungsplanes vorgezeichnet. Im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse des Vorhabenträgers sind deshalb dazu keine Planungsalternativen veranlasst zu, die abgewogen hätte werden müssen.

## 7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT

Das Gebiet für Wohnnutzung und Pferdehaltung bzw. seine Verwirklichung verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, so dass auch keine besonderen Maßnahmen der Überwachung erforderlich sind.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit Ausnahme des Verlustes an Primärproduktionsflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse sind die Auswirkungen des geplanten Gebietes für Pferdehaltung mit Wohnhäusern für maßgebliche Schutzgüter gering. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist mit der Standortwahl minimiert. Mit hohem Anteil an Grünflächen ist gegenüber einem artenarmen Lebensraum aus Äckern eine gewisse Bereicherung für den Naturhaushalt im Hinblick auf Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erkennen. Dem steht in Teilberei-

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Pferde- und Reitanlage mit Wohnhäusern Mehlmeisel

chen ein Eingriff v.a. hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber, indem Boden mit all seinen negativen Auswirkungen versiegelt wird.

Die erforderliche Ausgleichsfläche dafür (in Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) kann und wird im Geltungsbereich angeordnet und stellt eine Bereicherung für Natur und Landschaftsbild dar. Sie verbessert außerdem den Ortsrand mit sanftem Übergang in die freie Landschaft.

### **Erstellt durch:**

Dipl. Ing. (FH) agrar Albert Konrad, Lohgasse 7, 95671 Bärnau

**Aufgestellt:** 31. März 2020