

GEMEINDE MEHLMEISEL
3. Änderung des Flächennutzungsplanes
(FM SCHIENER RANCH)



ENTWURF - FASSUNG VOM 12.10.2020

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.
BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
WEINBERGSTRASSE 5
95463 BINDLACH
TELEFON 0 92 08 / 62 22
TELEFAX 0 92 08 / 62 24
e-Mail: info@just-bindlach.de

1. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde bisher 2 mal geändert.

Der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde in der Sitzung vom 14.09.2020 gefasst. Der Genehmigungsbescheid für die 2. Änderung liegt derzeit noch nicht vor.

Vorbemerkung

Nachdem zu dem inhaltsgleichen Bebauungsplanverfahren „FM Schiener Ranch“ eine vorgezogene Bürger und Behördenbeteiligung (Vorverfahren) stattfand, kann im Zuge des Flächennutzungsplan-Verfahrens gleichen Inhalts auf ein Vorverfahren dazu verzichtet werden.

2. Begründung

Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehlmeisel ist das Grundstück im östlichen Teil als Wohnbaufläche (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dargestellt. Der verbleibende Rest ist als landwirtschaftliche Fläche mit der Bezeichnung Naturpark (NP) ausgewiesen (siehe Anlage).

In dem Teil, der als Naturpark (NP) ausgewiesen ist, bleibt die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in Form eines Bewegungsplatzes für Pferde bestehen.

Die 3. Änderung sieht vor, auf einem Teil der Fläche des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 – „FM Schiener Ranch“ auf der Fl.Nr. 253, Gemarkung Mehlmeisel, im Bereich der Fläche „Naturpark (NP)“ im westlichen Teil in das Sondergebiet Pferdehaltung Bewegungsplatz (SO Teil Bewegungsplatz) umzuwandeln und im östlichen Teil im Bereich der „Wohnbaufläche (W)“ in das Sondergebiet Pferdehaltung Gebäude (SO Pferdehaltung Teil Gebäude) umzuwandeln.

Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Änderungsbereich nicht verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystemes Naturschutz in Bayern, nicht vorhanden. Das Grundstück liegt am Rand der vorhandenen Bebauung. Angrenzend in nördlicher und westlicher Richtung befinden sich Wiesen und Felder. Auch befindet sich in direkter Nähe das Skigebiet Klausenlift Mehlmeisel.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung zu unterziehen, siehe Nr.7.

3. Erläuterungen zu Flächenausweisungen

3.1) Sondergebiet (SO-Pferdehaltung Teil Bewegungsplatz)

Das derzeitige Intensivgrünland wird umgenutzt zum Bewegungsplatz für Pferdehaltung.

3.2) Sondergebiet (SO-Pferdehaltung Teil Gebäude)

Auf derzeitigem Intensivgrünland werden Gebäude zur Pferdehaltung mit Erschließungs- und Freiflächen errichtet.

4. Immissionsschutz

Festgesetzte „Gebietspegel“ sind nicht vorhanden.

Das Vorhandensein von Altlasten, die im Altlasten-Kataster nach Art. 3 BayBodSchG verzeichnet sein könnten, wird im Verlaufe des Verfahrens geprüft.

5. Erschließung

Das von der Änderung betroffene Grundstück ist erschlossen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht beabsichtigt.

6. Voraussichtliche Auswirkung der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umgebung

Mit Ausnahme des Verlustes an Primärproduktionsflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse sind die Auswirkungen des geplanten Gebietes für Pferdehaltung für maßgebliche Schutzgüter gering. Eine ausführliche Betrachtung siehe im Umweltbericht des Dipl. Ing. (FH) agrar Albert Konrad im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

7.1 Einleitung

Im Zuge des Verfahrens zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 – „FM Schiener Ranch“ werden nach § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB einer Umweltprüfung unterzogen.

Eine ausführliche Betrachtung siehe im Umweltbericht des Dipl. Ing. (FH) agrar Albert Konrad im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebiets ist eine Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland. 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.

7.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren für die Umweltprüfung nicht erforderlich. Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht verzeichnet. Die Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt wird die Gemeinde Mehlmeisel in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bayreuth überwachen.

8. Änderungen im Zuge des Verfahrens

Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil des Flächennutzungsplans samt Planzeichnung und Text.

Gemeinde Mehlmeisel, 12.10.2020

Tauber
1. Bürgermeister



Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser

nachfolgend:

- Planauszug M 1 : 2.500 zur 3. Änderung mit Legende und Verfahrensvermerken