MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

VG Höchstadt a. d. Aisch
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstadt a. d. Aisch

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „SONDERGEBIET PFERDEHOF“ IN MÜHLHAUSEN

Erstellt: Höchstadt, den 16. Januar 2024

Planungsphase: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

29.01.2024 – 01.03.2024

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 4
1.2.1 Geltungsbereich ... 4
1.2.2 Flächenbilanz ... 4
1.3 Überprüfung der Randbedingungen ... 5
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan ... 5
1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten ... 6
1.4 Alternativenprüfung ... 8
2 BESTAND ... 9
2.1 Bestandsgebäude ... 9
2.2 Erschließung ... 10
2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung ... 10
2.2.2 Ver- und Entsorgung ... 10
3 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 11
3.1 Geltungsbereich ... 11
3.2 Bauflächen ... 11
3.2.1 Bauliche Nutzung ... 11
3.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze ... 12
3.2.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung ... 12
3.3 Grünflächen ... 12
3.3.1 Private Grünfläche „Koppelflächen" ... 12
3.3.2 Öffentliche Grünfläche „Kleingärten" ... 13
3.4 Verkehr und Vers- und Entsorgungsflächen ... 13
3.4.1 Straßenverkehrsflächen ... 13
3.4.2 Versorgungsfläche „Elektrizität" ... 14
3.4.3 Ver- und Entsorgung ... 14
3.5 Natur und Umwelt ... 14
3.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 14
3.5.2 Ausgleichsflächen ... 14
3.6 Klima- und Immissionsschutz ... 15
3.6.1 Klimaschutz ... 15
3.6.2 Immissionsschutz ... 15
3.7 Weitere Hinweise ... 15
4 UMWELTBERICHT ... 15
5 GESETZE UND VERORDNUNGEN ... 16

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets. Sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof" im Osten von Mühlhausen.

Auf der Fläche befindet sich seit ca.1976 ein privilegierter Aussiedlerhof. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde inzwischen aufgegeben und die gesamte Fläche steht derzeit leer. Aufgrund der aktuellen Entwicklung bangen gerade landwirtschaftliche Kleinbetriebe vermehrt um Ihre Existenz, eine Vermittlung der betroffenen Flächen an einen privilegierten Landwirt ist unwahrscheinlich. Durch Vorgespräche mit möglichen Investoren hat sich ergeben, dass die bestehenden Strukturen auch für die Nutzung als Pferdehof geeignet sind und entsprechender Bedarf vorhanden ist. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umnutzung der Fläche auch für nicht privilegierte Betreiber mit entsprechender Zweckbestimmung zweckmäßig. Dafür ist jedoch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für die bisherige Außenbereichsfläche erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der Aussiedlerhof am östlichen Ortseingang von Mühlhausen weiterhin genutzt und sogar aufgewertet werden. Zudem wird damit nicht nur den einheimischen Pferdebesitzern eine Möglichkeit geboten, ihre Tiere unterzustellen. Der neue Pferdehof lockt zusätzlich weitere Menschen aus der Region nach Mühlhausen, was unter anderem die örtliche Infrastruktur (Geschäfte, öffentliche Einrichtungen, etc.) positiv beeinflusst und die Attraktivität des Ortes steigert.

Mühlhausen liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Nachbargemeinden sind Burgebrach, Pommersfelden, Höchstadt a.d.A., Wachenroth und Schlüsselfeld. Der Markt zählt derzeit rd. 1.765 Einwohner, von denen ca. 1398 Einwohner (Stand 2020) im Hauptort Mühlhausen leben. Die Gemeinde besteht insgesamt aus den 6 Ortsteilen Mühlhausen, Schirnsdorf, Simmersdorf, Decheldorf, Lempenmühle und Neumühle. Die Gemeindefläche beträgt ca. 17 km^2.

In der Marktgemeinderatssitzung am 16.01.2024 wurde der neue Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof" gefasst. Das Verfahren wird als Standardverfahren

durchgeführt. Da es sich um die Fläche eines bisherigen Aussiedlerhofes handelt, ist die Fläche im Flächennutzungsplan derzeit noch nicht als Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde erneut das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung und die Berechnung des Kompensationsbedarfes werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchstadt an der Aisch erstellt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 35.102 m². Betroffen hiervon sind vollständig die Flurstücke 393, 393/1, 394 und 394/1 sowie Teile der Flurstücke 390, 395 und 471 der Gemarkung Mühlhausen.

1.2.2 Flächenbilanz

GELTUNGSBEREICH GESAMT	**35.102 m²**	**100,0 %**
Sondergebiet	11.431 m²	32,57 %
Private Grünfläche (Koppeln)	20.317 m²	57,88 %
Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	530 m²	1,51 %
Öffentliche Verkehrsfläche	884 m²	2,52 %
Öffentlicher Wirtschaftsweg	516 m²	1,47 %
Öffentliche Grünfläche (Kleingärten)	1.408 m²	4,01 %
Versorgungsfläche	16 m²	0,04 %

Lage Geltungsbereich in Mühlhausen (Quelle: BayernAtlas Stand 12/2023)

1.3 Überprüfung der Randbedingungen

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. 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.

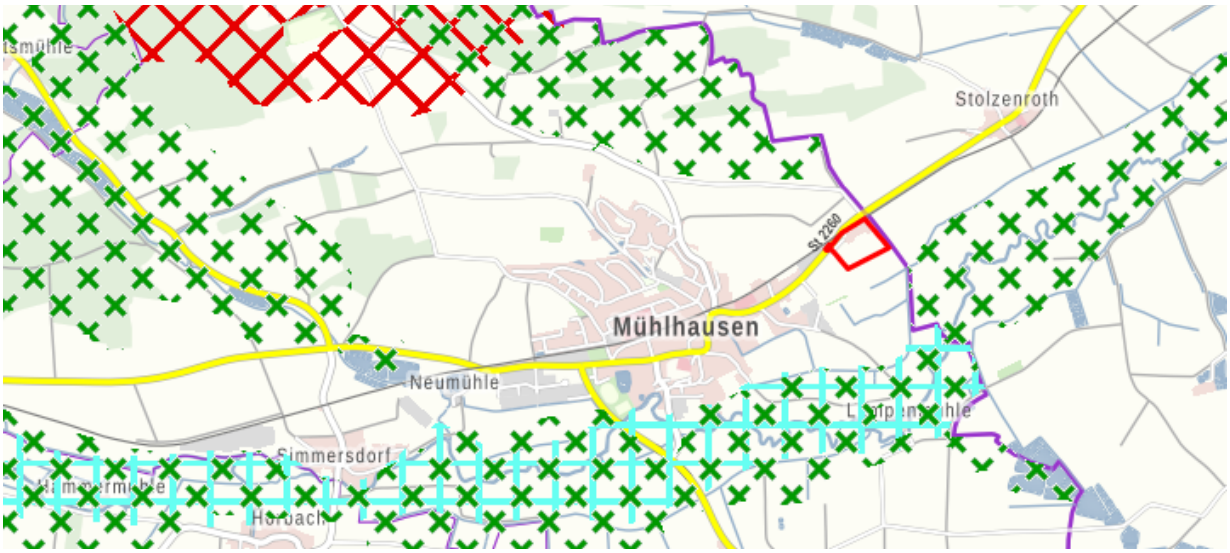
Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt lässt, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Mühlhausen von 1998

1.3.2 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.

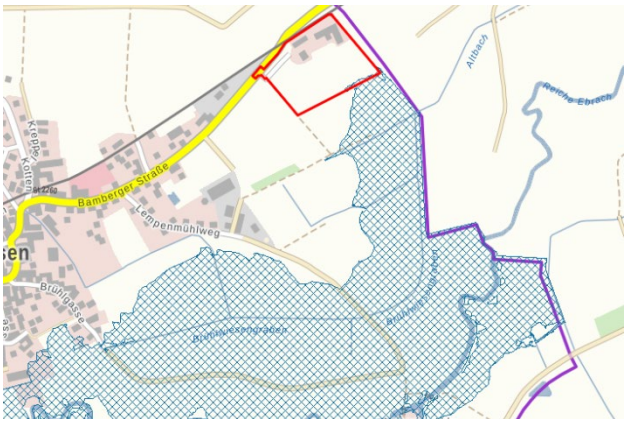
Die in den Themenkarten des Regionalplanes dargestellten Schutzgebiete wurden über den BayernAtlas geprüft. Wie der nachfolgende Ausschnitt aus den Karten zeigt, liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines Schutz-, Vorbehalts- oder Vorranggebietes.



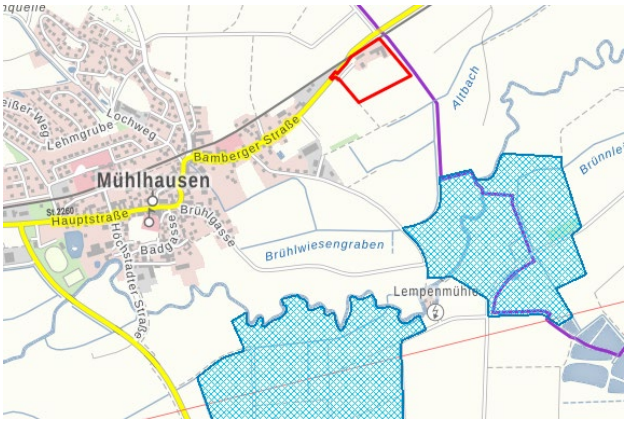
Auszug aus dem BayernAtlas, Planen und Bauen, Karten unter Regionalplan (Stand 12/2023)

1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 12/2023

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.

Hochwassergefahrenflächen

Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Quelle BayernAtlas 12/2023)

Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche (Quelle BayernAtlas 12/2023)

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.

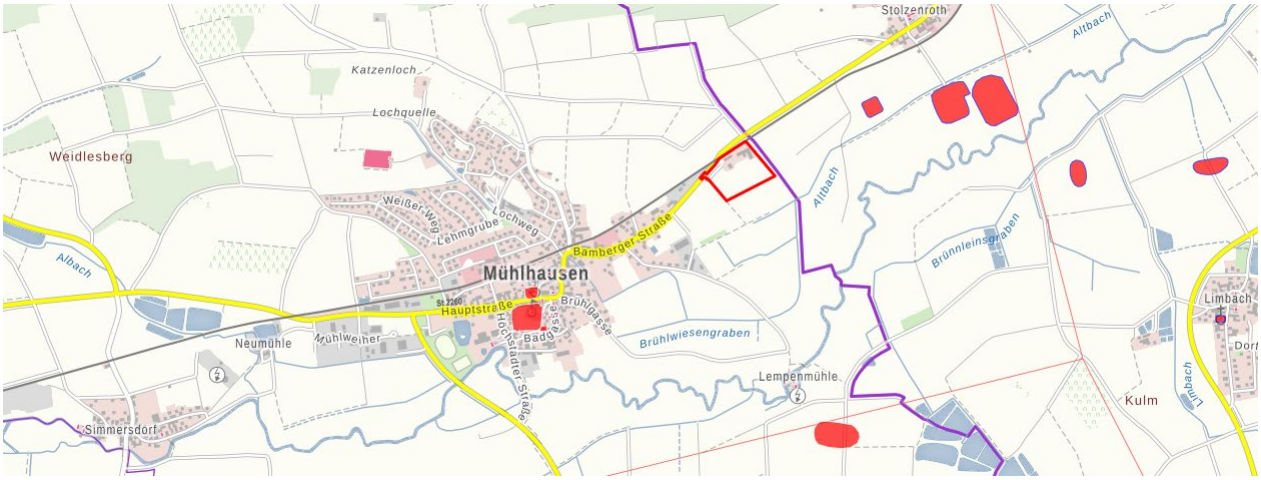
Kartierte Biotope und Ökoflächen

Quelle BayernAtlas, Stand 12/2023

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

1.3.4 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche und auch in deren näheren Umfeld nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.



Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (Quelle: BayernAtlas 12/23)

1.3.5 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt.

1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer

konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung" ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Markt Mühlhausen ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Wachenroth, Schlüsselfeld, Burgebrach, Pommersfelden und Höchstadt a.d.A.) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.4 Alternativenprüfung

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 BESTAND

2.1 Bestandsgebäude

Drohnenaufnahme (VMB AG) in Richtung Mühlhausen

Drohnenaufnahme (VMB AG) Bestandsgebäude

Im Südwesten befindet sich das Wohnhaus (Bj. 1984) mit zwei Wohnungen (eine davon im Dachgeschoss) und Räumlichkeiten im Kellergeschoss, die über eine Außentreppe zugänglich sind. Die Gebäudehöhe beträgt ab OK RFB EG ca. 9,00 m Im Nordwesten befindet sich eine Lagerhalle (Bj. 1985) mit einer Grundfläche von ca. 500 m².

Im Osten befinden sich die Gebäude für die Tierhaltung. Hierzu gehört der kleinere Stall mit Silohalle (Bj. 1976) im hervorstehenden Zwischenteil sowie der 9 Jahre später westlich angebaute große Stall (Bj. 1985).

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze, hinter den Stallungen, befinden sich zwei große (11 m Durchmesser) und ein kleinerer Güllebehälter (8 m Durchmesser) sowie ein unterirdischer Löschwasserbehälter (37,5 m³).

Alle Gebäude sollen bestehen bleiben und weiter- bzw. umgenutzt werden.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Sondergebietes ist über eine öffentliche Straße (Fl.Nr. 394/1) möglich, die zukünftig auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Diese ca. 5 m breite, asphaltierte Straße endet vor dem gemeindlichen Wirtschaftsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) auf Fl. Nr. 390, der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlangführt und im Osten außerhalb des Geltungsbereiches neben dem gemeindlichen Graben weiterverläuft.

Im Westen ist die öffentliche Verkehrsfläche an die Staatsstraße St 2260 angeschlossen. Der Anschlussbereich wird in den Geltungsbereich aufgenommen, ist jedoch bereits im Bestand vorhanden, wie das nebenstehende Bild zeigt.

Drohnenaufnahme (VMB AG) Anschluss Staatsstraße

Eine Vorbestimmung mit dem staatlichen Bauamt hat bereits vor Aufnahme der Planungen stattgefunden.

Nördlich entlang des Geltungsbereiches verläuft außerdem die Bahnstrecke 5111 Frensdorf – Schlüsselfeld, die jedoch derzeit nur für den Güterverkehr genutzt wird.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Der ehemalige Aussiedlerhof ist bereits an die Wasserversorgung des Ortes angeschlossen. Der Hausbrunnen, der auf dem Grundstück vorhanden ist, wird nicht mehr genutzt.

Ein Anschluss an den gemeindlichen Kanal ist nicht vorhanden. Häusliche Abwässer werden über eine Kleinkläranlage abgeleitet, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahr 1981 vorliegt. Darin heißt es: „*Nachdem der Bauwerber sein Trinkwasser über eine Hausbrunnenanlage bezieht, muss unbedingt darauf geachtet werden, dass häusliches Abwasser nicht zur Versickerung auf dem Grundstück gelangt, weil sonst die Trinkwasserversorgung gefährdet ist. Die Genehmigung der Ableitung der häuslichen Abwässer über eine Kleinkläranlage ist deshalb als widerrufliche Erlaubnis auszusprechen. Sollten sich im Laufe der Zeit Missstände ergeben, sie zu einer Gefährdung des Grundwassers führen, müsste eine zentrale Ableitung mit Anschluss an das zentrale gemeindliche Kanalisationsnetz gefordert werden*."

Bei dem damals genehmigten Wasserrechtsantrag wurde zugestimmt, dass die anfallenden Hausabwässer des Anwesens (6 E+EGW) nach mechanischer Reinigung in einer Kleinkläranlage in den westlich des Geltungsbereichs liegenden Graben (III. Ordnung) auf Fl. Nr. 395, Gemarkung Mühlhausen, abgeleitet werden. Die Reinigungsanlage mit einer 3-kammerige Ausfaulgrube und einem nutzbaren Fassungsvermögen von 12 m³ sowie einer nutzbaren Tiefe von 1,20 m wurde für ausreichend erklärt. Die damals beabsichtigte Abwasserbeseitigung stellte eine Übergangslösung dar, wobei bis zum Anschluss an eine zentrale Kläranlage das Einverständnis dafür erteilt wurde. Ein solcher Anschluss an die gemeindliche Kläranlage ist aus wirtschaftlichen Gründen bisher nicht erfolgt. Aus der damaligen Genehmigung geht ebenfalls hervor, dass eine neue Erlaubnis erforderlich wird, wenn sich die Abwassermenge vergrößert (Zunahme der angeschlossenen Einwohner) oder wenn sich die Eigenschaften des Abwassers ändern (z.B. Gewerbebetriebe).

Oberflächenwasser wurde bisher überwiegend auf den vorhandenen Grünflächen versickert. Für das Niederschlagswasser der Dachflächen ist ein unterirdisches Kanalnetz vorhanden. Der genaue Leitungsverlauf ist unbekannt, jedoch wird das Oberflächenwasser in den angrenzenden Graben abgeleitet.

3 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 393, auf welcher die Umnutzung einer bisherigen Schweinemast zu einem Pferdehof umgesetzt werden soll. Der bereits bebaute Bereich wird dabei als Sondergebiet ausgewiesen, der südliche Teil als Grünflächen, auf denen Koppeln für die Pferde entstehen sollen. Im Nordosten befindet sich noch eine kleine Ver- und Entsorgungsfläche, auf der sich ein Trafo des Stromversorgers befindet.

Um die Erschließung zu sichern wird ein Teil der angrenzenden Staatsstraße (Fl. Nr. 471) aufgenommen. Ebenso als Verkehrsfläche festgesetzt werden die gemeindeeigenen Flurnummern 394/1 und tlw. 396. Diese mündet in den ca. 4 m breiten gemeindlichen Wirtschaftsweg auf Fl. Nr. 390 (TF), der direkt an das künftige Sondergebiet angrenzt und sich vor Ort nicht klar hiervon abgrenzt.

Aufgrund der räumlichen Nähe wird zudem die nördlich der gemeindlichen Verkehrsfläche liegende öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Dort befinden sich mehrere Kleingärten, sodass dies zugleich als Zweckbestimmung dient.

An den Geltungsbereich grenzt im Norden die Flurnummer 1666, auf der die Bahnstrecke Frensdorf – Schlüsselfeld verläuft. Im Osten grenzt ein gemeindlicher Graben auf Fl. Nr. 389 an, südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl. Nrn. 391, 392). Westlich grenzt ein Feldweg an (Fl. Nr. 395), an den erneut ein Graben (Fl. Nr. 396) angrenzt. Im Nordwesten grenzt die Staatsstraße (Fl. Nr. 471), sowie Verkehrsbegleitgrün an (Fl. Nr. 397).

3.2 Bauflächen

3.2.1 Bauliche Nutzung

Um die zukünftige Nutzung der Bestandsgebäude zu einem Pferdehof zu ermöglichen, wird der bebaute Teil des Grundstückes als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Reiterhofes mit Reitplatz, Reithalle und für den Reitbetrieb erforderlichen Nebenanlagen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:

- Stallungen und sonstigen Anlagen des Reitsports, z.B. Reitplatz, Longierzirkel, Waschplatz, Paddocks, Aufenthaltsräume, etc.
- Reithalle
- Lagerhalle und Lagerräume
- Ein Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Pferdehofes dienen

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bestandsgebäude (Beschreibung s.o.) erhalten und umgenutzt werden. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Gebäuden soll noch die Errichtung einer Reithalle, eines Reitplatzes und weiterer Anlagen des Reitsports möglich sein, die der Zweckbestimmung „Pferdehof"

zuzuordnen sind. Dazu zählen z.B. ein Longierzirkel, ein Waschplatz für Pferde, an die Ställe angeschlossene Paddocks etc.

Das zukünftige Sondergebiet ist im Bestand bereits auf ca. 20 % der Fläche bebaut. Für den Betrieb des Pferdehofes soll es zukünftig möglich sein, innerhalb der entsprechenden Baugrenzen noch die oben genannten Anlagen zu errichten und den Hof sowie Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden und Anlagen entsprechend zu befestigen. Um dies zu ermöglichen wird innerhalb des Sondergebietes eine **GRZ** von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Höchster Gebäudeteil ist das mittlere Stallgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 7,50 m ab OK RFB. Demnach wird dies auch als **maximal zulässige Gebäudehöhe** festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First oder OK Attika). Die Oberkante des Rohfußbodens darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Ziel ist es auch, das Wohnhaus langfristig zu erhalten. Auch dessen Höhenentwicklung soll sich am Bestandsgebäude orientieren, weshalb festgesetzt wird, dass die Gebäudehöhe für das Wohnhaus ausnahmsweise maximal 9,00 m betragen darf.

Im gesamten Gebiet werden maximal 2 **Vollgeschosse** zugelassen, wodurch es zukünftig im Hinblick auf das Flächensparen möglich sein soll, mehrgeschossig zu bauen. Im Bestand weist nur das Wohnhaus zwei Vollgeschosse auf. Zukünftig könnte jedoch beispielsweise die Reithalle eine Ebene für Zuschauer erhalten.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Im Bebauungsplan werden vier Bereiche durch Baugrenzen abgedeckt, in denen sich vorrangig die Bebauung mit Hauptgebäuden und für den Betrieb des Pferdehofes erforderlichen Nebenanlagen entwickeln soll.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insofern sie dem Wohnen oder dem Betrieb des Reiterhofes zuzuordnen sind (Garagen, Carports, etc.). Diese sind dann jedoch vollständig auf die GRZ anzurechnen.

3.2.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Da in dem Sondergebiet überwiegend Bestandsgebäude umgenutzt werden, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese betreffen lediglich **Einfriedungen**. Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und außerhalb des eingetragenen Sichtfeldes auf die Staatsstraße zulässig. Dadurch soll das Landschaftsbild erhalten werden und der Charakter des Gebietes als landwirtschaftliches Anwesen auch zukünftig gewahrt werden.

3.3 Grünflächen

3.3.1 Private Grünfläche „Koppelflächen"

Festgesetzt wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Koppelflächen". Sie ist dem Sondergebietes "Pferdehof" zugeordnet. Innerhalb der Grünfläche sind offene und mobile Unterstände für Pferde sowie Zuwegungen in unbefestigter Bauweise zulässig.

Zulässig sind außerdem Einfriedungen nur in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen, etc.) sind nicht zugelassen. Dadurch soll der landwirtschaftliche Charakter von Pferdeweiden erhalten bleiben und das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden.

Innerhalb der Grünfläche entsteht zudem das erforderliche Regenrückhaltebecken. Dessen Umgriff und Größe ist bei den weiteren Planungen zu ermitteln.

3.3.2 Öffentliche Grünfläche „Kleingärten"

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Staatsstraße befinden sich bereits Kleingärten. Um diese langfristig zu erhalten wird die Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Grünfläche „Kleingartenanlage" festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind keine baulichen Anlagen zugelassen, da sie direkt an die Staatsstraße grenzt und dadurch beim Abbiegen auf diese die Sicht beeinträchtigt werden kann.

Luftbild der bestehenden Kleingärten [VMB AG, 12/23]

Einfriedungen sind nur mittels Zaun und ein maximale Höhe von 1,50 m zulässig.

3.4 Verkehr und Vers- und Entsorgungsflächen

3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine an die Staatsstraße St 2260 angeschlossene öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 5,00 m. Dieser mündet in einen öffentlichen Wirtschaftsweg, der direkt an das Sondergebiet (Fl. Nr. 393) anschließt.

Aufgrund der direkten Nähe zur Staatsstraße fanden frühzeitig Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt statt. Dabei ergaben sich folgende Informationen und Auflagen:

- Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles der baulichen Anlage muss vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße wie vorgesehen mindestens 20 m betragen.
- Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Zufahrt in die St 2260 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Durch das Bauvorhaben ändern sich auch die Zufahrtsverhältnisse. Der Straßengrund wird über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen. Die Nutzung der bestehenden befestigten Zufahrt zur Staatsstraße (über die gemeindlichen Fl.Nrn. 395 und 394/1) gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung. Die Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt gilt als erteilt und ist stets widerruflich. Hierbei wird davon ausgegangen, dass kein Reitunterricht und keine Reitturniere vorgesehen sind. Des Weiteren sollten keine Querungen der St 2260 erfolgen (z. B. durch Ausritte oder Koppeln auf der gegenüberliegenden Straßenseite).
- Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Eine Linksabbiegerspur wird seitens des Staatlichen Bauamts nicht gefordert, insofern es der Betrieb des Pferdehofes nicht fordert. Änderungen an dieser Einschätzung können sich dann ergeben, wenn sich die Verkehrszahlen erhöhen, zum Beispiel, wenn über die angrenzende öffentliche Erschießungsstraße weitere Baugebiete erschlossen werden sollen. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Um den o.g. Anforderungen gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die Bauverbotszone durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet. Die Bestandsgebäude befinden sich alle mindestens in

einem Abstand von 20 m zum Straßenrand der St2260. Außerdem wird die Baugrenze im Bereich der Lagerhalle an die Bauverbotszone angepasst, um auszuschließen, dass hier eine Bebauung geplant wird.

3.4.2 Versorgungsfläche „Elektrizität"

Im Nordosten des Sondergebietes befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Hierzu zählt ein Endmast einer Freileitung auf separater Flurnummer 393/1.

Zu den Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH gehört auch die Trafostation, die im Bild rechts zu sehen ist. Diese befindet sich jedoch außerhalb der Ver- und Entsorgungsfläche auf Privatgrund der Fl.Nr. 393.

Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH [VMB AG, 12/23]

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Baufläche mit Strom und Internet ist bereits ausreichend vorhanden.

Wie im Kapitel „Bestand" beschrieben, ist das Sondergebiet nicht an die zentrale Kläranlage angeschlossen, da sich der Schweinemastbetrieb mit Wohnhaus bisher im Außenbereich befunden hat. Diese wurde für häusliches Abwasser und 6 EW genehmigt, jedoch ist bei einer gewerblichen Nutzung mit Personenverkehr zu prüfen, ob die Kleinkläranlage für die zukünftigen Planungen ausreicht. Sollte diese nicht ausreichen ist entweder ein Ausbau dieser erforderlich oder es erfolgt ein Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.

Wie im Bestand, soll Oberflächenwasser weiterhin weitestgehend auf den Grünflächen vor Ort versickert werden. Für Niederschlagswasser, das nicht direkt versickern kann, wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Oberflächenwasser wird dorthin geleitet, versickert und gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter im Osten eingeleitet. Die Größe des Regenrückhaltebeckens ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Eine Umsetzung wird jedoch nahe des Vorfluters innerhalb der Grünfläche „Koppelflächen" festgesetzt.

Die Wasserversorgung ist auch für die Umnutzung der Hofstelle ausreichend. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung. Der ursprünglich auf dem Grundstück eingerichtete Löschwassertank ist nicht mehr erforderlich, da sich inzwischen im Osten der Grünfläche „Kleingärten" ein Oberflurhydrant befindet.

3.5 Natur und Umwelt

3.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Zufahrten, Arbeits- oder Lagerflächen sind generell als Garten- oder Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

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.

Für die im Bereich des Wohnhauses bestehenden Bäume wird per Planzeichen ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

3.5.2 Ausgleichsflächen

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchstadt a. d. A. erstellt. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben, welcher den Unterlagen als Anlage beiliegt.

3.6 Klima- und Immissionsschutz

3.6.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch Mühlhausen legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Umgang mit Energie. Auf Teilen der Bestandsgebäude (Wohnhaus, Lagerhalle, kleiner Stall) sind bereits PV-Anlagen auf der nach Süden ausgerichteten Dachseite installiert.

Bei Neu- oder Umbauten wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten, ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche (A-/V-Verhältnis) entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen. Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie ist zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung zu achten. Soll die Installation weiterer Photovoltaik erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Bauherren wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Eigenheims die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie aufgenommen. Da ein großer Teil der bestehenden Gebäude bereits mit Photovoltaikelementen ausgestattet ist, wird hierauf verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Schonung der natürlichen Ressourcen der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen wird und die Kollektoren in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden sollten.

3.6.2 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Umnutzung wurde zum Thema Immissionsschutz bereits im Vorfeld der Planungen Rücksprache mit dem Sachgebiet Umweltamt des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt gehalten. Die Gesamtsituation wird durch die Umnutzung vom Schweinemastbetrieb mit Getreidesilo zum Pferdehof generell verbessert. Dies gilt insbesondere für Geruchsimmissionen.

Zudem weist das Sondergebiet eine Entfernung von mindestens 100 m zum nächsten Wohnhaus (der gegenüberliegenden Gärtnerei) auf bzw. fast 200 m zum nächsten im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiet.

3.7 Weitere Hinweise

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

4 UMWELTBERICHT

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen werden von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchstadt an der Aisch erstellt. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anhang bei.

5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 221) m.W.v. 01.10.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 01.02.2023
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)