



MARKT MÜHLHAUSEN

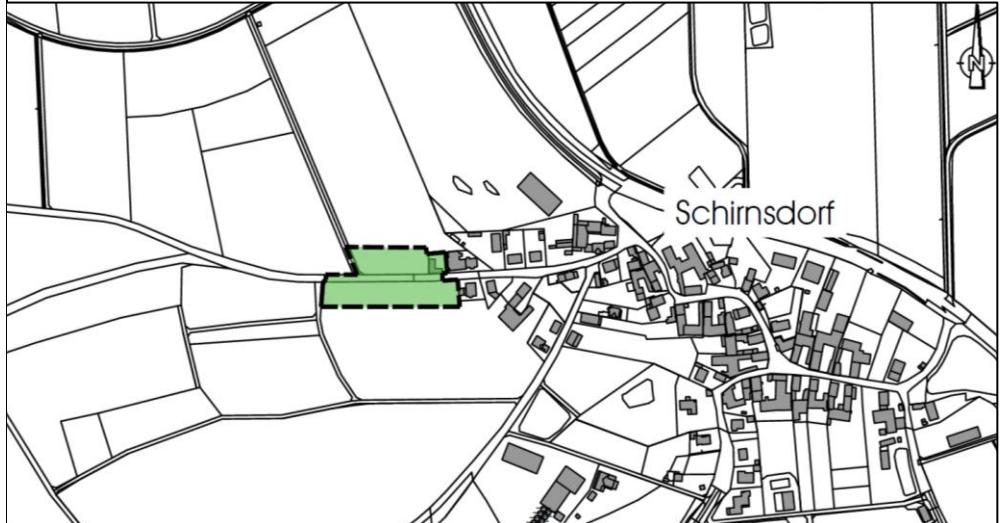
VG Höchstadt a. d. Aisch
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstadt a. d. Aisch

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IM ORTSTEIL SCHIRNSDORF

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



- Erstellt: Höchstadt, den 21. Dezember 2021
- Planungsphase: Unterrichtung und anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit,
31.01.2022 – 25.03.2022
- Beteiligung der Behörden und TöB, 07.02.2022 – 25.03.2022



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 1-0, FAX 09193 50 15 1-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.3 Wahl des Verfahrens	4
1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2 GEGENÜBERSTELLUNG BESTAND UND ÄNDERUNGEN	7
2.1 Änderungen der Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Neue Flächenbilanz und Vergrößerung des Geltungsbereiches.....	7
2.3 Erforderliche Änderungen durch erfolgte Straßenplanung	7
2.4 Änderungen an den Festsetzungen.....	9
2.5 Berücksichtigung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge	11
3 GESETZE UND VERORDNUNGEN	12



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde 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.

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.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung 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.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schleifwegäcker“ wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf die mittlerweile vorliegende Straßenplanung angepasst und auf ca. 6,50 m verringert. Um die vorhandene Fläche des Geltungsbereiches möglichst effektiv nutzen zu können und die Entstehung eines ungenutzten Randstreifens zwischen der Straßenverkehrsfläche und den einzelnen Grundstücken zu vermeiden, wird die Grundstücksgrenze der Grundstücke 1 bis 6 an den Rand der geplanten Straße verschoben und die Fläche des Dörflichen Wohngebietes dadurch geringfügig vergrößert. Die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke bleiben dabei unverändert. Am westlichen Rand des Plangebietes wird die Fläche nördlich der geplanten Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient als Verkehrsbegleitgrün. Südlich entsteht eine Aufweitung der Straße, um dem landwirtschaftlichen Verkehr eine Ausweichmöglichkeit zu schaffen und somit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt zu ermöglichen.

Mit Datum vom 02.02.2021 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ im Ortsteil Schirnsdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Mit Datum vom 21.12.2021 hat der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Schleifwegäcker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Grund hierfür waren zwischenzeitlich erforderlich gewordene, grundsätzliche Planänderungen. Im neuen Entwurf der Valentin Maier Bauingenieure AG mit Datum vom 21.12.2021 wurde die Art der baulichen Nutzung in ein Dörfliches Wohngebiet geändert und ein angrenzendes Teilgrundstück in den Geltungsbereich aufgenommen, welches bereits bebaut ist. Der Geltungsbereich wurde insgesamt um ca. 533 m² in östliche Richtung erweitert.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt.

1.3 Wahl des Verfahrens

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? <small>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</small>	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? <small>(§ 50 Satz 1 BlmSchG)</small>	x	

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet. Die betroffenen Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ für den Ortsteil Schirnsdorf.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau Vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.

Fläche für das dörfliche Wohngebiet: 6.321 m²

Grundflächenzahl: 0,4

Zulässige Grundfläche: 2.528,4 m² < 20.000 m²

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens ermittelt und bewertet. Diese werden im Abwägungsvorgang von eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen beachtet und einbezogen. Die Randbedingungen haben sich nicht verändert.

e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamter unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

Bei den vorhandenen Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von folgenden Punkten kann abgesehen werden:

Einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

Im Vergleich zum Bebauungsplan „Schleifwegäcker“ in Schirnsdorf mit Satzungsbeschluss vom 17.09.2019 ergeben sich im Rahmen der 1. Änderung keine umweltrelevanten Änderungen. Demnach behält der Umweltbericht, und damit auch die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, der ursprünglichen Version des Bebauungsplanes mit Stand September 2019 weiterhin Gültigkeit.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Öffentlichkeit wird über die Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert, bevor die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindet.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 8.390 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Schirnsdorf):

Komplett betroffen: 96/2

Teilweise betroffen: 69, 96/1, 112, 113, 113/1



2 GEGENÜBERSTELLUNG BESTAND UND ÄNDERUNGEN

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Änderungen werden im Folgenden aufgeführt und dem ursprünglichen Plan gegenübergestellt. Die Änderungen betreffen nahezu ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen.

2.1 Änderungen der Art der baulichen Nutzung

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021, das am 23.06.2021 in Kraft getreten ist, wurde mit dem „Dörflichen Wohngebiet“ eine neue Art der baulichen Nutzung eingeführt, die das Zusammenleben auf dem Land erleichtern soll. Hieron möchte die Gemeinde profitieren und dadurch interessierten Bürgern die Möglichkeit bieten, neben Wohngebäuden auch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten zu errichten.

Man sieht hierin den großen Vorteil in Schirnsdorf, einem dörflich geprägten Ortsteil, die sich in den letzten Jahren stark verändert, ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen in Neubau und Bestand, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Der Vorrang des Wohnens ist hier offensichtlich. Die zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind eher untergeordnet, wodurch mit geringeren Einschränkungen zu rechnen ist, als bei der möglichen Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben im Haupterwerb, die in Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO zulässig sind.

2.2 Neue Flächenbilanz und Vergrößerung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird in östliche Richtung um ca. 533 m² erweitert. Es ergeben sich folgende Flächenänderungen:

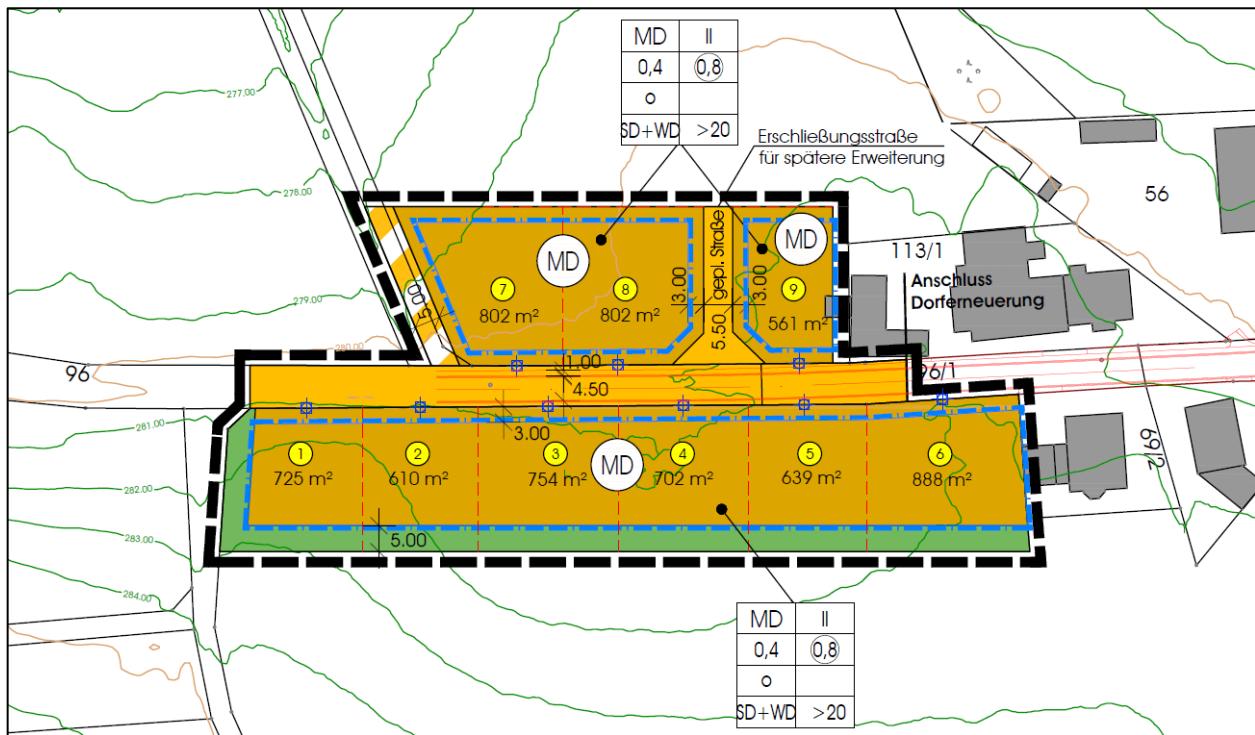
	Bebauungsplan Nr. 16 „Schleifwegäcker“ (2019)		1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Schleifwegäcker“		Änderung je Fläche
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil	
Geltungsbereich	7.857 m ²	100%	8.390 m ²	100 %	+6,8 %
Dorfgebiet	5.603 m ²	71,3 %	-	-	+12,8 %
Dörfliches Wohngebiet	-	-	6.321 m ²	75,3 %	-
Verkehrsflächen	1.374 m ²	17,5 %	1.142 m ²	13,6 %	- 16,9 %
Grünflächen	881 m ²	11,2 %	927 m ²	11,1 %	+ 5,2 %

Da es sich bei der neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Fläche um ein bereits bebautes Teilgrundstück handelt, ändert sich der Ausgangszustand der Fläche nicht. Demnach ist der Ausgleichsbedarf nicht erneut zu berechnen.

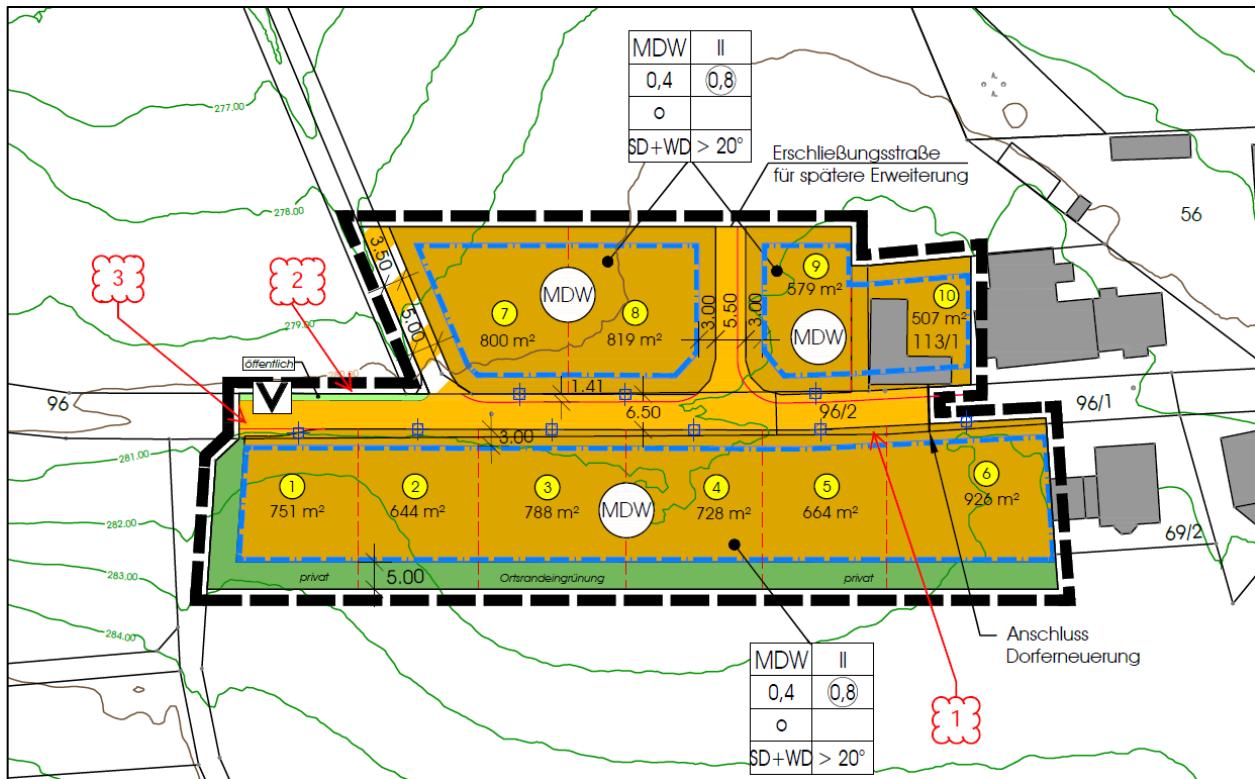
2.3 Erforderliche Änderungen durch erfolgte Straßenplanung

Die ursprünglich festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird an die mittlerweile vorliegende Straßenplanung angepasst und auf eine Breite von ca. 6,50 m verringert. Daraus ergeben sich die im Folgenden dargestellten und anschließend erläuterten Änderungen:

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Bebauungsplan „Schleifwegäcker“; VMB AG Stand Satzungsbeschluss 17.09.2019



Änderungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Schleifwegäcker"; VMB AG Stand 21.12.21

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



1. Erweiterung der südlichen Grundstücke

Die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 1 bis 6 werden bis an den Rand der mittlerweile geplanten Straße erweitert. Dadurch kann die vorhandene Fläche möglichst effektiv genutzt und die Entstehung ungenutzter Randstreifen vermieden werden. Die Grundstücksflächen vergrößern sich durch die Verschiebung der nördlichen Grenze nur geringfügig.

2. Öffentliche Grünfläche

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches entsteht durch die Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die Straßenplanung ein ca. 1,35 m breiter Randstreifen nördlich der Straße, der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt wird. Dadurch wird das Baugebiet von Westen kommend noch besser in die Landschaft integriert und die Ortszufahrt optisch aufgewertet.

3. Aufweitung der Straße

Am Ortsende sieht die Straßenplanung südlich der Straße eine Aufweitung vor, auf welche die öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplanes erweitert wird. Dadurch bleiben die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Verbindungsweg nach Horbach weiterhin uneingeschränkt erreichbar, da hiermit insbesondere dem landwirtschaftlichen Verkehr ein sicheres Ausweichen ermöglicht wird.

Durch diese Änderung wird der für das Grundstück Nr. 1 definierte Höhenbezugspunkt an den südlichen Rand der Aufweitung verschoben, bleibt lagemäßig jedoch zentral zur Grundstücksbreite.

2.4 Änderungen an den Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wie bereits mehrfach beschrieben, wird die Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO in ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO geändert. Daraus ergeben sich folgende Änderungen bezüglich der zulässigen Nutzungen:

<u>Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO</u>	<u>Dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO</u>
... dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.	... dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Neben-erwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

<p><u>Zulässig sind</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,▪ Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,▪ sonstige Wohngebäude,▪ Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,▪ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,▪ sonstige Gewerbebetriebe,▪ Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,▪ Gartenbaubetriebe,▪ Tankstellen.	<p><u>Zulässig sind</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Wohngebäude▪ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,▪ Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten▪ nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,▪ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,▪ sonstige Gewerbebetriebe,▪ Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
<p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2	<p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude▪ Gartenbaubetriebe▪ Tankstellen

Im Unterschied zum reinen Dorfgebiet dienen Dörfliche Wohngebiete also überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe im Nebenerwerb bzw. nicht störender Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen sind mit dem Wohnen wesentlich besser vereinbar, weshalb die Gemeinde diese 2021 durch das Baulandmobilisierungsgesetz geschaffene Möglichkeit gerne nutzen möchte. Hierdurch können die vielen Anfragen für Wohnbauplätze befriedigt werden und zugleich der dörfliche Charakter von Schirnsdorf erhalten werden.

Zusätzlich hat man sich dafür entschieden die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück zu begrenzen, um auch damit den dörflichen Charakter zu erhalten. Durch die Begrenzung auf 4 Wohneinheiten je Grundstück bzw. Hauptgebäude wird die Errichtung von großen Mehrfamilienhäusern verhindert, die mit dem Landschaftsbild am Ortsrand des kleinen Ortsteiles nicht verträglich wären.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Da bei den vergangenen Bauleitplanverfahren der Gemeinde in den letzten Jahren vermehrt Unklarheit bezüglich der Festsetzung der Überschreitung der bebaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen aufgetreten ist, wird die textliche Festsetzung Nr. III – 3 im Änderungsverfahren unmissverständlich umformuliert und angepasst. Dabei wird auch die maximale Fläche für Nebenanlagen für eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen von den bisher festgesetzten 20 m² auf 25 m² erhöht, um den Bauherren mehr Freiheit in der Gestaltung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IN MÜHLHAUSEN im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der BayBO zulässig, sofern eine Fläche von 20 m ² nicht überschritten wird.	Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der BayBO zulässig, sofern eine Fläche von <i>insgesamt</i> 25 m ² nicht überschritten wird.
---	--

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Um die Parkplatzsituation im Gemeindegebiet zu entschärfen und dadurch entstehende Konflikte vorzubeugen, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 18.01.2022 den Erlass einer Stellplatzsatzung beschlossen. Für die Situation in Schirnsdorf ist es generell zweckmäßig, parkenden Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraße entgegenzuwirken, um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht einzuschränken. Für die Errichtung und Anzahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung. Wie viele Stellplätze laut Stellplatzsatzung je Grundstück zu errichten sind, ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

	WE ≤ 50 m ² WF	WE > 50 m ² WF	zusätzlich (für Besucher)
Einfamilienhaus, Doppelhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE
Mehrfamilienhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE

Für Wohneinheiten < 60 m ² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohneinheiten ≥ 60 m ² Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.	Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Wohngebäude richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Markt Mühlhausen. Diese sieht folgendes vor:												
	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>WE ≤ 50 m² WF</th><th>WE > 50 m² WF</th><th>zusätzlich (für Besucher)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Einfamilienhaus, Doppelhaus</td><td>1 Stellplatz je WE</td><td>2 Stellplätze je WE</td><td>1 Stellplatz ab 3 WE</td></tr><tr><td>Mehrfamilienhaus</td><td>1 Stellplatz je WE</td><td>2 Stellplätze je WE</td><td>1 Stellplatz ab 3 WE</td></tr></tbody></table>		WE ≤ 50 m ² WF	WE > 50 m ² WF	zusätzlich (für Besucher)	Einfamilienhaus, Doppelhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE	Mehrfamilienhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE
	WE ≤ 50 m ² WF	WE > 50 m ² WF	zusätzlich (für Besucher)										
Einfamilienhaus, Doppelhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE										
Mehrfamilienhaus	1 Stellplatz je WE	2 Stellplätze je WE	1 Stellplatz ab 3 WE										

2.5 Berücksichtigung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge

Bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Abfallentsorgung des Bereiches thematisiert. Da es sich bei der Verlängerung der Straße um eine Stichstraße handelt, wurde eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug gefordert. Dies wurde anhand der Straßenplanung mittels Schleppkurven am nördlich gelegenen Feldweg nachgewiesen. Die mit dem Landratsamt und dem Müllunternehmen abgestimmte Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug am angrenzenden Feldweg, wird auch weiterhin zugesichert. Der Kreuzungsbereich wird entsprechend ausgebaut.



3 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- **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 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)