



MARKT MÜHLHAUSEN

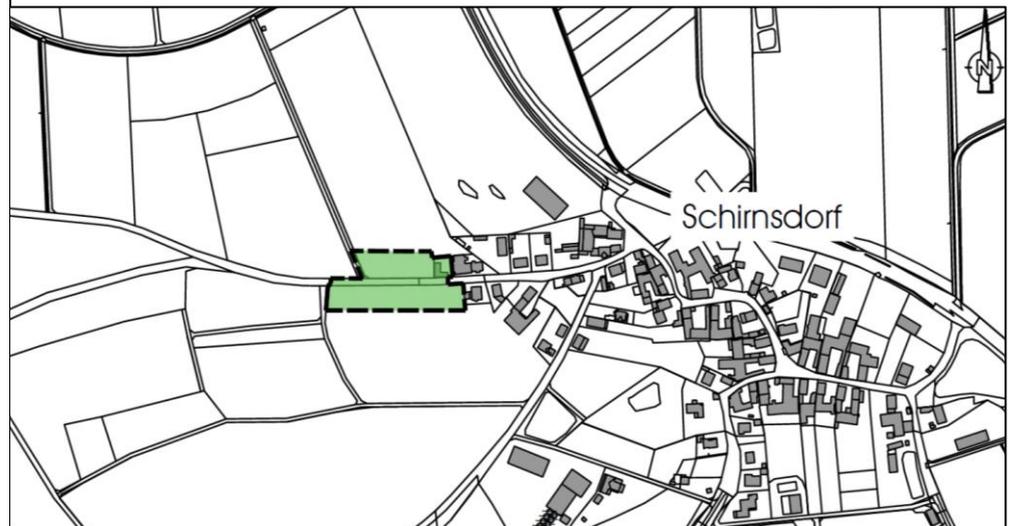
VG Höchststadt a. d. Aisch
Bahnhofstraße 18
91315 Höchststadt a. d. Aisch

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 12. April 2022

Planungsphase: **SATZUNGSBESCHLUSS**



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
1.5	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	7
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
2.1	Dörfliches Wohngebiet	8
2.2	Verkehrsflächen	11
2.3	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	14
2.4	Natur und Umwelt	14
2.5	Klima- und Immissionsschutz	15
2.6	Sonstige Hinweise, Informationen und Festsetzungen	17
3	NATURSCHUTZFACHLICHER TEIL	19
3.1	Ausgleich	19
3.2	Umweltbericht & Umweltbelange	19
4	GESETZE UND VERORDNUNGEN	22
5	ANHANG	23



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 Höchststadt 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? <i>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</i>	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? <i>(§ 50 Satz 1 BImSchG)</i>	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“. Zusätzlich wird das mit Nr. 10 gekennzeichnete Grundstück in den Geltungsbereich aufgenommen. Dieses befindet sich jedoch im Innenbereich des Ortsteils und ist bereits bebaut.

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.



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 m ²
Grundflächenzahl:	0,4
Zulässige Grundfläche:	2.528,4 m ² < 20.000 m ²

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

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

In der Anlage 1 des UVPG 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.

Die Umweltbelange werden in Kapitel 3 bewertet.

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.

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 ernststen 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



1.5 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 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 (Burgebrach, Pommersfelden, Höchststadt a. d. Aisch, Lonnerstadt, Wachenroth, Schlüsselfeld) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung beeinträchtigt oder tangiert werden.



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan in östliche Richtung um ca. 533 m² erweitert. Hierbei wird der Teil eines bereits bebauten Grundstückes (Fl. Nr. 113/1) in den Geltungsbereich aufgenommen. 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 %

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ für den Ortsteil Schirnsdorf, der 2020 in Kraft getreten ist, bleiben weitestgehend erhalten. Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Änderungen werden im Folgenden dem ursprünglichen Plan gegenübergestellt. Die Änderungen betreffen nahezu ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen, sowie ein zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommenes Teilgrundstück.

2.1 Dörfliches Wohngebiet

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. Hiervon 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 verändern, 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.

In Schirnsdorf sind derzeit nur noch drei landwirtschaftliche Betriebe mit landwirtschaftlicher Viehhaltung vorhanden. Darunter ein Betrieb mit Pferden (ca. 125 m Abstand zum Baugebiet), ein Betrieb, der mittlerweile nur noch Hühner hält und ein Betrieb mit Rinderhaltung (ca. 425 m Abstand zum Baugebiet). Darüber hinaus befinden sich zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe ohne Viehhaltung in dem Ortsteil. Das verdeutlicht, dass es mittlerweile nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe im Vollerwerb gibt und rechtfertigt somit die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes, in dem das Bauland vorwiegend dem Wohnen, in Kombination mit Landwirtschaft im Nebenerwerb, dienen soll.

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



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 Bauplätze befriedigt werden und zugleich der dörfliche Charakter von Schirnsdorf erhalten werden.

Die Festsetzung ändert sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wie folgt:

Ursprünglicher Bebauungsplan	1. Änderung
<p><u>Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO</u></p> <p>... 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.</p>	<p><u>Dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO</u></p> <p>... dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Neben-erwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.</p>
<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>Nicht zulässig sind</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ▪ Gartenbaubetriebe ▪ Tankstellen

Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen die dörfliche Entwicklung in dem Bereich bestärken und unterstützen. Es ist aus gemeindlicher Sicht nicht gewünscht, durch entsprechende Einrichtungen den Ortsbildcharakter zu verändern. Des Weiteren soll der damit verbundene Zielverkehr vermieden werden.

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



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.

Aus infrastruktureller Sicht bietet es sich an, das Baugebiet „Schleifwegäcker“ am westlichen Ortsrand von Schirnsdorf auszuweisen, da hier die neuen Parzellen über die vorhandene Ortsstraße (Fl. Nr. 96/1 und 96) erschlossen werden können. Des Weiteren können die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasserleitung, Stromleitung, etc.) durch entsprechende Erweiterungen genutzt werden. Dadurch ist eine wirtschaftliche Erschließung möglich. Für eine mögliche spätere Erweiterung in Richtung Norden, ist eine Erschließungsstraße vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude

Auf den Grundstücken sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgelegt.

Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgelegt, wobei die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens maximal 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante am Bezugspunkt liegen darf. Die Bezugspunkte sind dem Planblatt zu entnehmen.

Gestalterische Festsetzungen

Für Hauptgebäude ist die Errichtung eines Sattel- oder Walmdaches zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen. Hierdurch soll dem vorhandenen Baustil im Dorf Rechnung getragen werden. Für Nebengebäude wird keine Dachform und Dachneigung festgesetzt, um entsprechende landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan mithilfe von Baugrenzen bestimmt. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

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. Diese ist am 12.02.2022 in Kraft getreten. 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.

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:			
		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

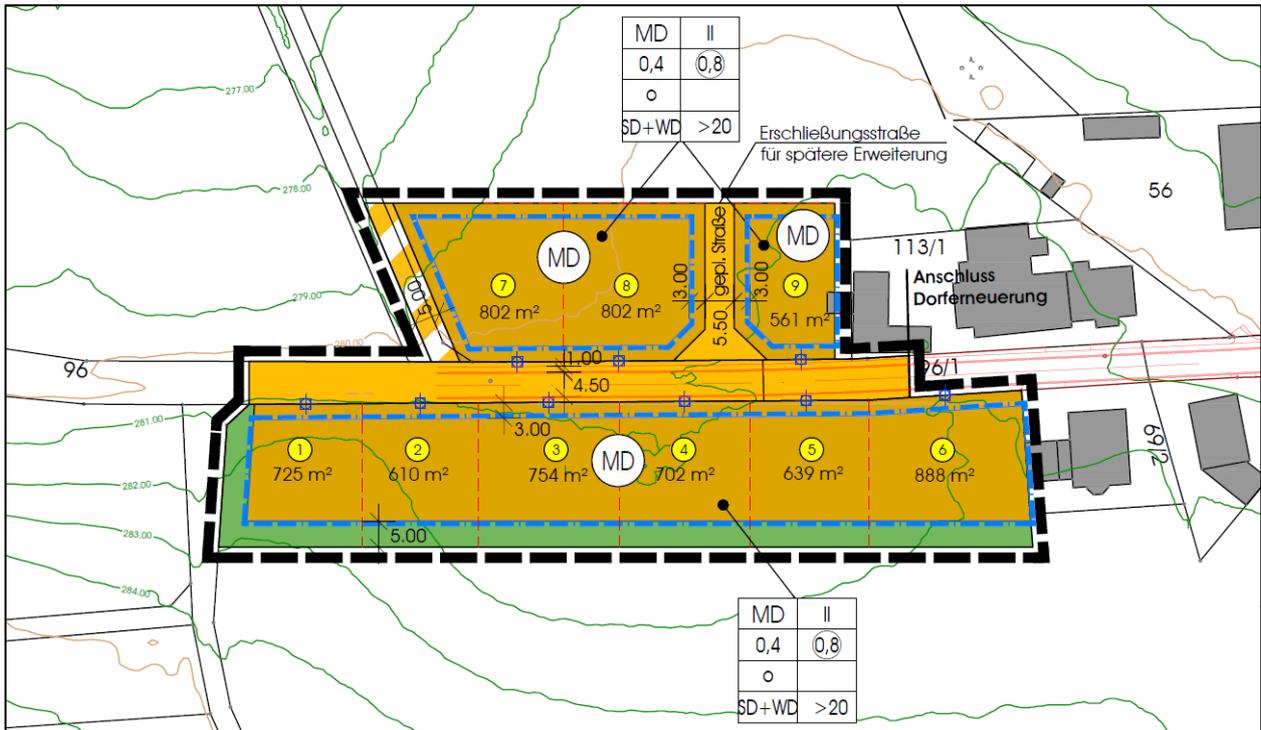
2.2 Verkehrsflächen

Die bestehende Ortsstraße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die angrenzenden Grundstücke werden direkt über die vorhandene Straße erschlossen. Ein erster Teilausbau der Straßenfläche erfolgt im Rahmen der Dorferneuerung. Der restliche Teil der Ortsstraße wird mit der Erschließung des ersten Bauabschnittes ausgebaut.

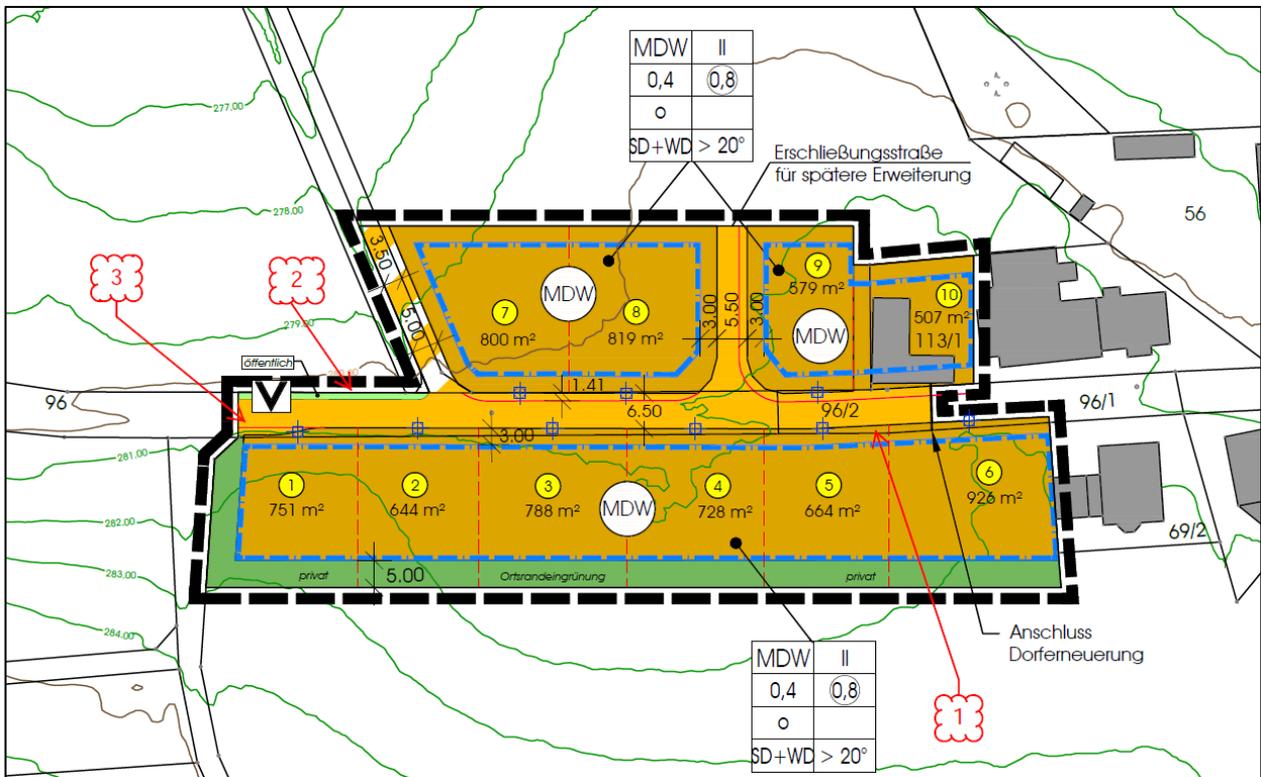
Zur Erschließung der späteren Erweiterung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße notwendig. Diese wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau ist mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

Die ursprünglich festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen der 1. Änderung 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. 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

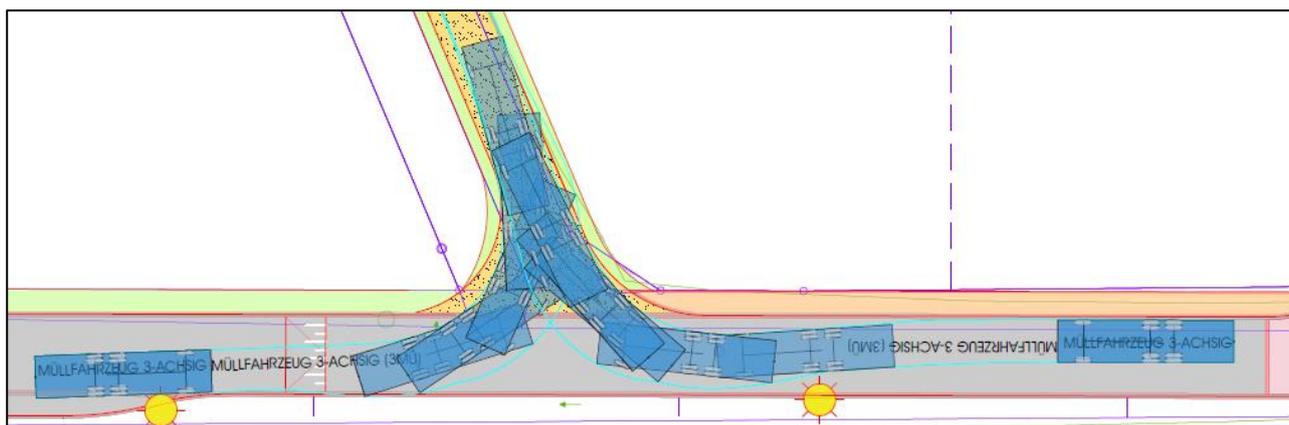
Am westlichen Rand des Geltungsbereiches entsteht durch die Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die Straßenplanung ein ca. 1,35 m breiter Randstreifen nördlich der Straße, der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt wird. Dadurch wird das Baugebiet von Westen 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.

SCHLEPPKURVE WENDEMÖGLICHKEIT MÜLLAUTO

Bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Möglichkeit der Abfallentsorgung des Bereiches thematisiert. Da es sich bei der Verlängerung der Straße um eine Stichstraße handelt, wurde eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gefordert. Im Rahmen der Straßenplanung wurde die örtliche Situation am nördlich gelegenen Feldweg mittels Schleppkurven geprüft. Daraufhin hat man sich dazu entschieden, den Feldweg so auszubauen, dass ein problemloses Zurückstoßen in den Feldweg und eine anschließende Ausfahrt auf die Erschließungsstraße möglich ist. Die mit dem Landratsamt und dem Müllunternehmen abgestimmte Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug am angrenzenden Feldweg, wird auch weiterhin zugesichert. Der Kreuzungsbereich wird entsprechend der Erschließungsplanung ausgebaut, die 2022 bereits vor Ort umgesetzt wird.





2.3 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den neu zu errichtenden Kanal im Anschlusschacht in der Ortsstraße dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeführt. Von dort aus wird es zum nächsten Pumpwerk geleitet und zur Kläranlage Mühlhausen befördert. Der bestehende Schmutzwasserkanal wird hierzu im Bereich der Erschließungsstraße durch den neuen Schmutzwasserkanal erweitert. Die Haltungen sind für die Erweiterung der Dorfgebietsfläche, in Form des neuen Baugebietes, ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Nach jetzigem Kenntnisstand ist eine komplette Versickerung unrealistisch, da vorliegende Baugrundgutachten von naheliegenden Baumaßnahmen auf schlechte Versickerungswerte hindeuten. Daher ist davon auszugehen, dass zumindest eine teilweise Ableitung über das vorhandene Oberflächenwasserkanalnetz erfolgen muss. Hierzu wird der vorhandene Oberflächenwasserkanal in der Ortsstraße erweitert. Die Haltungen sind für die Erweiterung der Dorfgebietsfläche, in Form des neuen Baugebietes, ausreichend dimensioniert. Die vorliegenden Wasserrechtsbescheide sind bei Bedarf entsprechend anzupassen.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Marktgemeinde Mühlhausen und ist entsprechend als Hausanschluss herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere aufgrund der bereits erfolgten Erschließungsplanung vorgenommen wird, wurde die Ver- und Entsorgung des Baugebietes, und damit auch die Löschwasserversorgung, bereits geplant. Die Baumaßnahme wird 2022 bereits umgesetzt.

Die Marktgemeinde Mühlhausen wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2.4 Natur und Umwelt

Private Grünfläche – Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes ist eine 5,00 m breite Grünfläche im südlichen Randbereich vorgesehen. Durch den Grünstreifen und die anschließende Bepflanzung wird die Ortsrandverschiebung durch die geplante Bebauung kompensiert und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert. Der Grünstreifen



ist zur Darstellung der Ortsrandeingrünung durchgehend mit Gehölzarten zu bepflanzen. Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Durchgrünung der Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Hausbäume

Die Neupflanzungen von Bäumen (sogenannte „Hausbäume“) im Bereich der privaten Grundstücke sind zwingend vorgeschrieben. Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne). Die Standorte sind variabel. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Baufeld

Baufeldfreimachung, Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. – 28.02. durchzuführen.

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Aus benachbarten Bauvorhaben liegen bereits aktuelle Rammkernbohrungen vor. Dabei konnte bis auf eine Tiefe von 2,60 m kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Bei 2,60 m musste die Bohrung aufgegeben werden, da eine Sandsteinschicht anstand.

Beleuchtung

Für die öffentliche Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.

2.5 Klima- und Immissionsschutz

Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Marktgemeinde Mühlhausen legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Dies zeigt sich auch durch den bestehenden Rundweg der erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet, in denen den Nutzern die örtliche ökologische Energieerzeugung (Windkraft, Bioenergie, BHKW, etc.) nähergebracht werden.

Zusätzliche Hinweise:

Es 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 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 einer Photovoltaikanlage 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 hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und gewünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Immissionsschutz

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten für alle Anlagen (inkl. Haustechnischen Anlagen) im Dorfgebiet folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

tags (06:00 – 22:00) 60 dB(A)

nachts (22:00 – 06:00) 45 dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Nach den vorliegenden Planunterlagen für den Ausbau der Bundesautobahn A3 werden die entsprechenden Grenzwerte nach TA Lärm für das geplante Dorfgebiet eingehalten.

Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich sollen bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine



körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Landwirtschaftliche Betriebe

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Bienenhaus

Auf dem in der Nähe liegenden Flurstück 84, Gemarkung Schirnsdorf, befindet sich ein baurechtlich genehmigtes Bienenhaus. Die dadurch entstehenden Immissionen sind zu dulden.

2.6 Sonstige Hinweise, Informationen und Festsetzungen

Hinweise aus dem Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 „Schleifwegäcker“ Schirnsdorf:

Autobahndirektion Nordbayern – Dienststelle Würzburg

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z. B. Fassadenbeleuchtung, Hofraumbeleuchtung u. dgl.) sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
3. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.
4. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen gelten gemacht werden.

Allgemeine Hinweise zu landwirtschaftlichen Flächen

Im Zuge möglicher Bebauung müssen die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar bleiben.

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



Eventuelle Schäden an Entwässerungsgräben, Drainagen und Feldwege sind durch den Bauträger vor Abschluss der Maßnahme wieder zu beheben. Sollte Randbegrünung angepflanzt werden so ist ein Überhang in Form von Sträuchern, Ästen etc., entstanden durch die notwendige Randbegrünung, dauerhaft zu vermeiden; für einen regelmäßigen Rückschnitt ist zu sorgen. Weiterhin weisen wir hinsichtlich der Randbegrünung auf die Bestimmungen gem. § 47 Bayerisches AGBGB hin.



3 NATURSCHUTZFACHLICHER TEIL

3.1 Ausgleich

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 „Schleifwegäcker“ erweitert sich zwar der Geltungsbereich um eine Teilfläche der Fl. Nr. 113/1, diese ist jedoch bereits bebaut und stellt damit keinen zusätzlichen Eingriff in die freie Natur dar. Innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches verbessert sich die Situation, da die Verkehrsfläche an die tatsächliche Straßenplanung angepasst und damit um ca. 19 % verkleinert wurde. Die Bauflächen wurden dadurch von ca. 5.603 m² auf ca. 5.814 m² um ca. 4 % vergrößert und eine Fläche von ca. 46 m² wurde inzwischen als Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Es wird deutlich, dass die Bebauungsplanänderung nur positive Auswirkungen auf den Ausgleichsbedarf hat. Deshalb wird auf eine erneute Berechnung verzichtet und am Ausgleich der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes festgehalten. (Siehe Umweltbericht vom 17.09.2019)

Die 2.030,70 m² große Ausgleichsfläche wird auf Fl. Nr. 1592, Gemarkung Steppach, umgesetzt und wurde bereits nach dem damaligen Satzungsbeschluss von der UNB Bamberg genehmigt. Die Pläne zu Eingriffs- und Ausgleichsregelung, sowie die dazugehörigen Berechnungen aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ befinden sich im Anhang dieser Begründung.

3.2 Umweltbericht & Umweltbelange

Da sich der Geltungsbereich, wie oben beschrieben, nur um ein bereits bebautes Teilgrundstück vergrößert, ändern sich die naturschutzfachlichen Randbedingungen nicht. Am Umweltbericht, der im Rahmen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes erstellt wurde, wird weiterhin festgehalten. Er befindet sich im Anhang der Begründung.

Im Folgenden werden die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ erneut ermittelt:

Schutzgut	Bestandaufnahme	Zu erwartende Umweltauswirkungen
Fläche	<p>Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.390 m². Davon sind ca. 793 m² bereits befestigte Verkehrsflächen, die im Rahmen der Erschließung ausgebaut werden. 927 m² werden als Grünflächen ausgewiesen bzw. erhalten. Die zukünftig bebaubare Fläche weist eine Größe von ca. 2.325 m² auf, hinzu kommen ca. 349 m² neue Verkehrsflächen. Die Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.</p> <p>Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18, der im Jahr 2020 rechtskräftig wurde, erweitert sich der Geltungsbereich zwar um ca. 507 m², jedoch wird hier nur ein Teil eines bereits bebauten Grundstückes aufgenommen.</p>	<p>Der Flächenverbrauch ist als gering einzustufen.</p> <p>Das Baugebiet sichert die geregelte dörfliche Entwicklung von Schirnsdorf mittel- bis langfristig.</p> <p>Alternativen und Bedarf wurden im Rahmen der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ (2020) geprüft.</p>

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



<p>Boden</p>	<p>Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen auf Grünflächen.</p> <p>Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge.</p>	<p>Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen, mit örtlich insgesamt weniger erheblicher Auswirkung: Standort für natürliche Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für Kulturpflanzen</p> <p>Insbesondere durch die Festsetzungen zur Versiegelung unbebauter Flächen und die großzügig festgesetzten Grünflächen, sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird dafür gesorgt, dass möglichst viel natürlicher Boden gesichert wird.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Durch versiegelte Flächen kommt es zum Verlust offenen Bodenflächen.</p>	<p>Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist als wenig erheblich einzustufen.</p> <p>Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, sowie Hinweise zum Umgang mit Regenwasser wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Klima & Luft</p>	<p>Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Flächen, die eine besondere Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse aufweisen, sind nicht betroffen.</p> <p>Zum Schutz von Klima und Luft werden Neupflanzungen von Bäumen und Hecken vorgeschrieben, sowie ein Hinweis auf Nutzung von Sonnenenergie aufgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde bereits der Einbau einer energiesparenden Straßenbeleuchtung berücksichtigt.</p>
<p>Arten & Lebensräume</p>	<p>Es sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen (Acker, Gartenland).</p> <p>Die benachbarten Flächen sind ebenfalls Ackerflächen, Wiesenflächen und landwirtschaftliche Wege.</p>	<p>Es kommt zum Verlust von Grünflächen mit relativ geringer bis mittlerer Bedeutung.</p> <p>Eine geeignete Ausgleichsfläche wurde bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan auf Fl. Nr. 1592, Gem. Steppach, festgesetzt. Da sich der Geltungsbereich nur um ein bereits</p>

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



		<p>bebautes und versiegeltes Grundstück erweitert, ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig.</p> <p>Um zusätzlich Lebensräume zu schaffen, wurde in Richtung Süden eine Ortsrandeingrünung eingeplant, die als Puffer zwischen Bebauung und freier Landschaft mit standortgerechten Hochstämmen und Heckenstrukturen zu bepflanzen ist.</p> <p>Eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung wurde bereits im Rahmen der bereits erfolgten Erschließungsplanung vorgesehen.</p>
Orts- & Landschaftsbild	Die vorhandenen Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar.	<p>Der Eingriff ist als wenig erheblich zu werten.</p> <p>In Richtung Süden sorgt eine Ortsrandeingrünung für einen Übergang zur freien Landschaft.</p>
Mensch	<p>Ggf. kommt es zu Emissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen und haustechnische Anlagen.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen wird sich leicht erhöhen.</p>	<p>Das Planungsgebiet wird in seiner Funktion nicht beeinträchtigt; auch für vorhandene, angrenzende Grundstücke ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Hinweise zu möglichen Immissionen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
Kultur- & Sachgüter	<p>Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen	Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.	



4 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)

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



5 ANHANG

Der Umweltbericht mit Stand 17.09.2019 befindet sich auf den nachfolgenden Seiten. Dieser behält weiterhin seine Gültigkeit.

Umweltbericht - Grünordnung BBP Schleifäckerweg in Schirnsdorf Markt Mühlhausen – nach BauGB - Anlage 1 vom 17.09.2019

Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1 a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schirnsdorf und schließt an die bestehende Bebauung an. Die Fläche beträgt ca. 0,64 ha.

Es werden Ausgleichsflächen im Umfang von 2.030,70 m² benötigt.

Diese werden auf der Fl.-Nr. 1592, Gem. Steppach, Gemeinde Pommersfelden festgesetzt:

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche

Zielzustand: extensiv genutztes Grünland

Konzept des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vom Juli 2018, abgestimmt mit der UNB.

Als Minimierungsmaßnahmen dienen die Ortsrandeingrünungen auf der West- und Südseite mit einer Breite von ca. 5 m sowie Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücke.

1 b Festgelegte Ziele des Umweltschutzes im Bereich des Planungsvorhabens

Es sind Biotop-, Schutzgebiete oder Ökoflächen im näheren Umgriff des Planungsgebietes vorhanden:

Ökoflächen ID 41822 mit ca. 619 m² in ca. 30 m Entfernung

Der Planungsbereich gehört zum Mittelfränkischen Becken (115-A) im Fränkischen Keuper-Liasland (D59).

Weitere Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP):

Schutzgebiete:

1. BayernNetzNaturProjekte: SandAchseFranken
2. Grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2
3. Liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Tal der Reichen Ebrach“

„Optimierung der Talauen von Reicher Ebrach, Gründlach und Aurach als überregionale

bzw. regionale Feuchtgebietsverbundachsen und Erhaltung bzw. Förderung der Vorkommen der vom Aussterben bedrohten Keiljungferarten (vgl. Abschn. 2.2.2 F, 3.1.3, 4.6 und 4.7 sowie Karte 2.1 und 2.2):

- 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
- Anlage von Pufferstreifen entlang der Gewässerläufe sowie der Gräben im Talraum
- Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland im gesamten Überschwemmungsbereich
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Auebereich, ggf. Abschluss von Bewirtschaftungsvereinbarungen
- Optimierung des Wasserhaushalts und Förderung einer naturnahen Auendynamik und -struktur
- Freihalten der Überschwemmungsbereiche von jeglicher weiterer Bebauung.

Durch Siedlungsabwässer, die intensive Nutzung der Aue sowie der Talhänge und fehlende Uferstreifen ist der Bachlauf kritisch belastet (Gewässergüte II-III). Dennoch stellt die Reiche Ebrach nicht zuletzt aufgrund ihrer hohen strukturellen Güte einen überregional bedeutsamen Lebensraum für Libellen dar. Neben den typischen Fließgewässerlibellen Gebänderte und Blauflügelige Prachtlibelle (*Calopteryx splendens*, *C. virgo*) beherbergt der Bachlauf bemerkenswerte Bestände der hochgradig gefährdeten Gemeinen Keiljungfer (*Gomphus vulgatissimus*). Die Art bevorzugt sommerwarme Flüsse und größere Bäche mit feinem Substrat. Als Hauptgefährdungsfaktoren für die bayernweit seltene Art gelten Gewässer-ausbau und -verschmutzung. Allerdings mehren sich die Hinweise, dass der Bestand dieser Art in Bayern inzwischen wieder zunimmt (vgl. Abschn. 2.2.2 F). Obgleich im Schwerpunktgebietsteil des Naturraums keine aktuellen Libellennachweise vorliegen, deuten Funde unmittelbar westlich der Landkreisgrenze sowie unterhalb Simmersdorf (Mittelfränkisches Becken, 6230 A188) und Mühlhausen (6230 A178) auf eine durchgängige Besiedlung des Fließgewässers hin.

Als relativ gut untersucht gilt auch die Fischfauna der Reichen Ebrach. Dabei wurden im Zuge einer bayernweiten Fischartenkartierung (LEUNER et al. 2000) neben der wenig anspruchsvollen landkreisbedeutsamen Hasel der einzige aktuelle Nachweise des bayernweit stark gefährdeten Schneiders erbracht. Der Schneider ist ein Schwarmfisch schnellfließender und strukturreicher Fließgewässer, der bevorzugt sommerwarme Gewässer besiedelt. Eine Gewässergüte von II-III wird toleriert. Die Art wird v. a. durch den Besatz mit Fressfeinden (Aal, Forelle) gefährdet (vgl. Abschn. 2.2.2. E).

Untersuchungen von BAURMANN (1995) haben zudem ergeben, dass die Reiche Ebrach ehemals von der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) besiedelt war. Hinweise auf aktuelle Vorkommen existieren derzeit jedoch nicht.

In der grünlanddominierten, periodisch überschwemmten Aue, insbesondere im Schwerpunktgebietsteil des Mittelfränkischen Beckens unterhalb Simmersdorf, fanden bis Anfang der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts wiesenbrütende Vogelarten immer wieder geeignete Lebensräume (vgl. Abschn. 4.3). Neben Bekassine, Wiesenpieper und Wachtel konnte auch der Große Brachvogel beobachtet werden. Hinweise auf einen Bruterfolg der Arten liegen jedoch nicht vor. Nach Angaben von SCHWAIGER & BURBACH (1999) sind die ehemaligen Wiesenbrütergebiete im Talraum (1992 ca. 65 ha) heute als Lebensräume weitgehend ungeeignet, was vor allem in der intensiven Nutzung begründet liegt. Durch Extensivierung einzelner Flächen, Schaffung von Uferstreifen, Anlage von Flutmulden und Seigen etc. ließe sich die Lebensraumsituation der charakteristischen Vogelarten deutlich verbessern, so dass eine Wiederbesiedlung erfolgen könnte. Neben Wiesenbrütern ist der Talzug auch für den in Mühlhausen nistenden Weißstorch von entscheidender Bedeutung. Der Horst war nach vorliegenden Angaben 1995 letztmals mit einem Paar besetzt und zwei Jungvögel wurden registriert. Möglicherweise hat sich die Nahrungssituation durch fehlende Feuchtstrukturen und Kleingewässer verschärft, so dass inzwischen keine erfolgreiche Jungenaufzucht mehr möglich ist.

Insgesamt betrachtet ist das Wiesental der Reichen Ebrach von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Vor allem die Naturnähe des Bachlaufs ist im Landkreis Erlangen-Höchstadt außerhalb großer Waldungen nahezu einzigartig. Im Gegensatz zu den meisten anderen Fließgewässern wurde die Reiche Ebrach bisher kaum durch Eingriffe in die Gewässerstruktur beeinträchtigt. Trotz kritischer Gewässerbelastung bietet der Bachlauf noch hochgradig gefährdeten Libellen und Fischarten Lebensräume, wobei sich deren Situation durch eine Erhöhung der Gewässergüte deutlich verbessern ließe. Inmitten einer vom Ackerbau dominierten Landschaft stellt der durchgängige Grünlandzug des Talbodens ein äußerst wertvolles, die Landschaft bereicherndes Element dar. Die Wiesen sind potenziell wertvolle Rückzugsgebiete und Lebensräume für eine Vielzahl an Pflanzen- und Tierarten, sie werden jedoch durch eine vorherrschend intensive Nutzung bis unmittelbar an die Bachufer stark entwertet. Bis vor wenigen Jahren vorkommende wiesenbrütende Vogelarten finden heute kaum noch geeignete Habitatstrukturen.

- ⇒ Das Baugebiet befindet sich ca. 730 m von der Reichen Ebrach entfernt. Durch diese Entfernung treffen die meisten Ziele des ABSP hier nicht zu.
Das Baugebiet befindet sich direkt im Anschluss an bestehende Bebauung und auch unter 100 m entfernt von einem Waldstück zwischen frequentierten Spazierwegen so dass es für Wiesenbrüter als Bruthabitat nicht in Betracht kommt.

Feuchtgebiete: keine Aussage

Gewässer: keine Aussage

Trockenstandorte: keine Aussage

Wald und Gehölze:

Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken sowie Feld- und Gewässerbegleitgehölzen in der Agrarlandschaft des Mittelfränkischen Beckens; Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch, Säumen und Rainen, möglichst unter Anbindung an die dargestellten bestehenden Strukturen

=> Ziel des ABSP wird umgesetzt durch die Anlage einer Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung

2 a Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ermittlung, Bewertung und Ausgleich siehe nachfolgende Tabelle:

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen			
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes, einschl. benachbarter oder betroffener Gebiete	zu erwartende Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

<p>Biotope und Arten</p>	<p>Es sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen (Acker, Gartenland).</p> <p>Die benachbarten Flächen sind ebenfalls Ackerflächen, Wiesenflächen und landwirtschaftliche Wege</p>	<p>Verlust von Grünflächen mit relativ geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> <p>keine erhebliche Auswirkung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1592, Gem. Steppach, Gmd. Pommersfelden • Begrenzung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß • Begrünung mit standortgerechten Hochstämmen und Heckenstrukturen im Randbereich als Puffer zur Bebauung und Ortsrandeingrünung • Einbau insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung
<p>Boden Flächenverbrauch</p>	<p>Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen auf Grünflächen.</p> <p>Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge.</p> <p>Es werden ca. 6.400 m² Fläche verbraucht, davon sind ca. 1.000 m² vorhandene Ortsverbindungsstraße und 881 m² neue Ortsrandeingrünung.</p>	<p>Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen, mit örtlich insgesamt weniger erheblicher Auswirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standort für natürliche Vegetation • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen • Filter und Puffer für Schadstoffe • Standort für Kulturpflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der überbaubaren Fläche durch GFZ und GRZ • Minimierung der befestigten Flächen und Bodenversiegelung • Bodenschutzmaßnahmen • Alternativen und Bedarf wurden im Rahmen der Begründung geprüft. • Das Baugebiet sichert die geregelte dörfliche Entwicklung von Schirnsdorf mittel- bis langfristig. • Der Flächenverbrauch ist als gering einzustufen.

Wasser	Durch versiegelte Flächen kommt es zum Verlust offenen Bodenflächen.	Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Bodenflächen für die Grundwasserneubildung. Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist als wenig erheblich einzustufen.	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der versiegelten Flächen. • Verwendung von sickerfähigen Belägen • Hinweis auf den schonenden Umgang mit Regenwasser
Klima und Luft	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.	<ul style="list-style-type: none"> • Neupflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen • Einbau energiesparender Straßenbeleuchtung und Hinweis auf die Nutzung von Sonnenenergie als Beitrag zur Vermeidung der Klimaerwärmung
Orts- und Landschaftsbild	Die vorhandenen Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar.	Der Eingriff ist als wenig erheblich zu werten.	<ul style="list-style-type: none"> • Neupflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen zur Ortsrandeingrünung • Festlegung der Höhenlage der Gebäude
Erholung	Besondere Einrichtungen für die Erholungsnutzung sind nicht betroffen.	Keine	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Keine	<ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
Mensch	Ggf. kommt es zu Emissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen und haustechnische Anlagen. Das Verkehrsaufkommen wird sich leicht erhöhen.	Das Planungsgebiet wird in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis bzgl. der Lärmvermeidung von haustechnischen Anlagen • Hinweis auf benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen
Wechselwirkung	Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.		

Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

<p>Es kommt zu einem Verlust von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker) und intensiv genutzten Gartenland</p>	Wenig erheblicher Eingriff	Ausgleichsmaßnahme
<p>Es kommt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Hier kommt es zu einer teilweisen Vernichtung von Bodenlebewesen und einer dauerhaften Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss.</p>	Wenig erheblicher Eingriff	Verwendung sickerfähiger Beläge Hinweis auf den Einsatz von Zisternen
<p>Versiegelte Flächen bewirken eine gewisse Erwärmung. Es sind aber keine klimawirksamen Veränderungen zu erwarten.</p>	Wenig erheblicher Eingriff	Durchgrünung der Grundstücke, Ortsrandeingrünung auf der West- und Südseite
<p>Eine eingeschränkte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zuführenden Wegen ist zu erwarten.</p>	Wenig erheblicher Eingriff	

Prognose und Planungsalternativen

Standort- und Planungsalternative	Siehe Erläuterungsbericht
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen als Nahrungs-, Brut- und Lebensraum kompensiert.</p> <p>Während der Erschließungsarbeiten und den Bauarbeiten auf den Grundstücken wird es zu Störungen der Flora und Fauna kommen, die auf ein Minimum zu begrenzen sind. (siehe hierzu Festsetzung 6 c Vogelbrutzeit)</p>
Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung könnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen und Gartenland erhalten werden. Weitere naturschutzfachlich bedeutsame Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht absehbar.

2 b Erhebliche mögliche Auswirkungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, während der Bau- und Betriebsphase im Detail nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i

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

aa) während Bau und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (hier keine Abrissarbeiten)

Während der **Bauphase** der Erschließungseinrichtungen sowie der Gebäude und Außenanlagen wird ein Großteil der Vegetation und der belebten Bodenschicht (Oberboden) abgetragen und in seinem Gefüge gestört. Tiere werden ihre Ruhe- und Futterplätze verlieren und durch Maschinenlärm und Arbeitskräfte gestört werden. Die Fläche wird durch die Bewegungen der Baumaschinen verdichtet. Kapillarströme des Wassers werden durch das gestörte Bodengefüge unterbrochen. Das Schutzgut Luft wird nicht beeinträchtigt, eben sowenig das Schutzgut Klima. Die biologische Vielfalt wird nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der fehlenden Eingrünung beeinträchtigt.

Nach Fertigstellung der Gebäude, Erschließungsanlagen und der Ortsrandeingrünung verbessert sich die Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger und kleine Vögel. Große Säugetiere, Wiesenbrüter und Raubvögel verlieren in sehr geringem Maße Weideland und Jagdrevier. Durch die Vielgestaltigkeit der Anlage und die Hecke als Ortsrandeingrünung wird sich die biologische Vielfalt und das Nahrungsangebot im Gebiet erhöhen.

Durch Straßen, Gebäude und Zufahrten versiegelte Flächen werden in geringem Maße Boden und Wasser beeinträchtigen.

Klima und Luft werden durch das Vorhandensein der Siedlungserweiterung nicht beeinträchtigt.

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

Es kommt zu einem neuen Flächenverbrauch von ca. 0,64 ha, die bestehende Siedlung und das vorhandene Mischgebiet wird ergänzt.

Die Bodenfläche wird bis zu ca. 45 % versiegelt (GRZ und Straßenraum). Durch die Störung des Bodengefüges kommt es zu Veränderung der Kapillarströme des Wassers.

Die Anlage des Baugebietes wird trotzdem keine dauerhafte Beeinträchtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressource Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt haben.

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

Die Emission von Schadstoffen ist nicht zu erwarten und hat damit keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Der durch die Bauarbeiten und die Nutzung des Baugebietes entstehende Lärm (durch Verkehr, Personen, Haustiere, etc.) beeinträchtigt in geringem Maße die Tiere. Erschütterungen sind nur während der Bauphase zu erwarten und beeinträchtigen das Bodengefüge nur minimal.

Lichtemissionen durch Haushalte und Straßenbeleuchtung beeinträchtigen Insekten und Fledermäuse sowie kleine Vögel und die Pflanzenwelt minimal. Hier wird insektenfreundliche Straßenbeleuchtung festgelegt.

Wärme und Strahlung wirken sich nicht negativ aus. Durch die neue Ausgleichsfläche, die als Ortsrandeingrünung dient, finden Vögel und Kleinsäuger Schutz und Rückzugsraum.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Neben dem üblichen Haushaltsabfällen wird es Baustoffreste und Verpackungsmaterial aus dem Bau der Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu entsorgen geben. Diese sind fachgerecht zu entsorgen und wenn möglich zu recyceln. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt dadurch nicht.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle und Katastrophen)

Mögliche Emissionen der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen wirken sich auf das Planungsgebiet aus

Diese sind minimal und beeinträchtigen die Bewohner nicht.

Es befinden sich keine Einrichtungen des kulturellen Erbes im Umgriff und der näheren Umgebung. Auch Risiken durch Unfälle und Katastrophen sind nicht 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.

Es befinden sich keine Plangebiete im Umgriff des Bebauungsplanes.

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,

Auswirkungen auf das Klima sind durch die geringe Fläche und Art der Nutzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Kleinklima wird sich durch die Ortsrandeingrünung verbessern (Sauerstoffproduktion, Luftfeuchte, etc.)

Das Vorhaben zeigt keine Anfälligkeit gegen die Folgen des Klimawandels. Die gewählten Arten der Ortsrandeingrünung sind zukunftsfähige Arten, die mit der voraussichtlichen Veränderung des Klimas in unserer Region keine Schwierigkeiten haben.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

2 c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung , Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen

Geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegeben falls geplante Überwachungsmaßnahmen in Bau- und Betriebsphase:

Es werden Ausgleichsflächen im Umfang von 2.030,70 m² benötigt.

Diese werden auf der Fl.-Nr. 1592, Gem. Steppach, Gemeinde Pommersfelden festgesetzt:

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche

Zielzustand: extensiv genutztes Grünland

Konzept des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken vom Juli 2018, abgestimmt mit der UNB.

2 d in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Unterbringung der Anlage an dieser Stelle ist alternativlos da sie eine Ergänzung des vorhandenen Siedlung darstellt.

2 e unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Es sind keine schweren Unfälle und Katastrophen im Planungsgebiet zu erwarten.

Die Flächen sind nicht für Bereitschafts- oder Bekämpfungsmaßnahmen geeignet.

3 zusätzliche Angaben

3 a verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- Ortsbegehungen
- Auswertung der Daten aus allgemein zugänglichen Quellen (siehe unten)

3 b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

nicht erforderlich

3 c Zusammenfassung

In Mühlhausen OT Schirnsdorf soll eine Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan für ein Dorfgebiet aufgestellt werden.

Durch die Realisierung dieses Vorhabens werden Schutzgüter beeinflusst.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche von ca. 0,64 ha, die nicht mehr der Futtermittelproduktion dient.

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

3 d Quellen

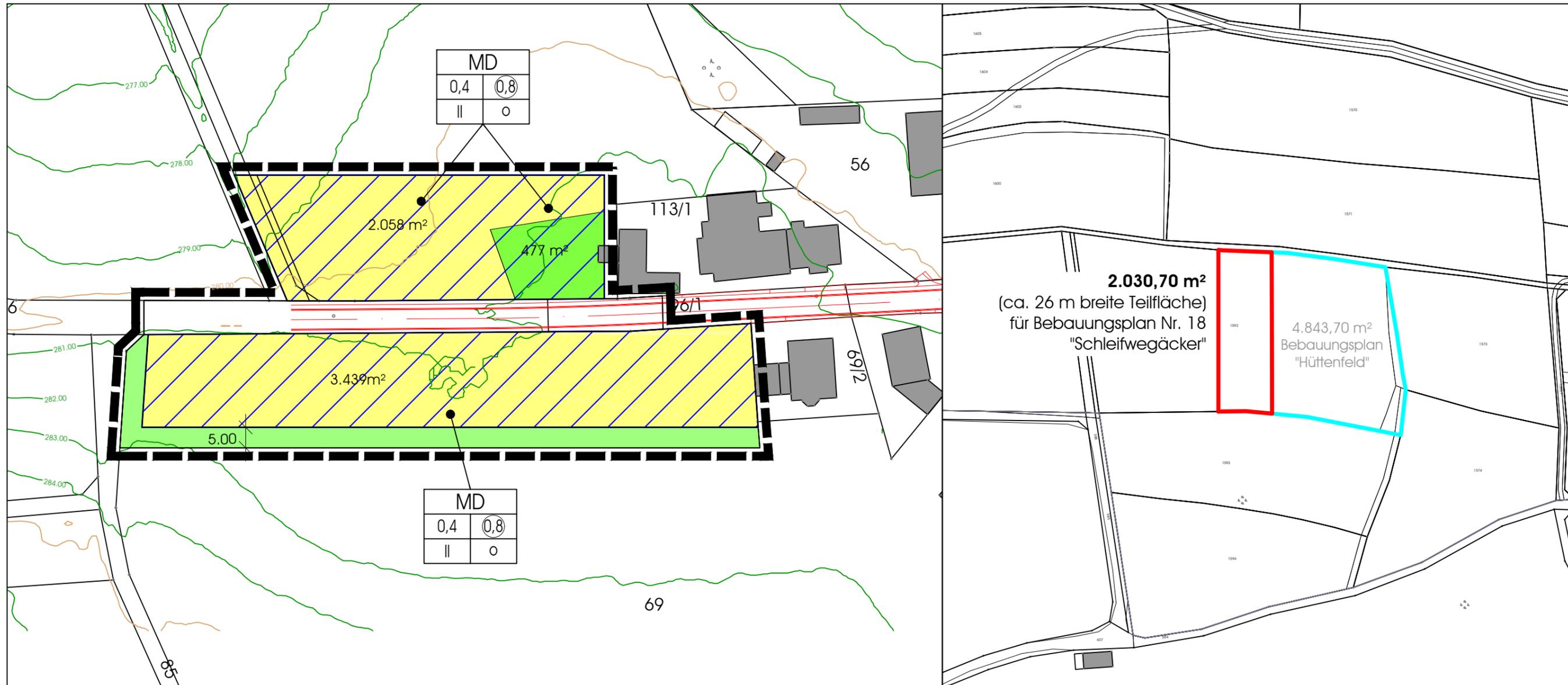
ABSP Bayern, Landkreis BA

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete

Bayernatlas – (www.geoportal.bayern.de) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) (www.fisnat.bayern.de/finweb/)
Gemeindeverwaltung

Aufgestellt: Juni 2019, überarbeitet September 2019
K. Nißlein, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



Legende



Fläche zur Eingriffsminimierung:
Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung, Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna, Abschnittsweises auf den Stock setzen alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche, keine Düngung.

- Heckensträucher:
zu verwendende Arten im Raster 1,3 x 1,3 m:
Pflanzgröße: v Str, 2xv, 100-150 cm
Salix spec. - Weiden in Sorten
Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose

 BAUHERR: MARKT MÜHLHAUSEN VG HOCHSTADT BAHNHOFSTRASSE 18 91315 HOCHSTADT / AISCH	KATHRIN NISSLEIN LANDSCHAFTSARCHITEKTIN STADTPLANERIN WEIDENWEG 19 91315 HOCHSTADT / AISCH	
		17.09.2019 DATUM
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 "SCHLEIFWEGÄCKER" IM ORTSTEIL SCHIRNSDORF		UNTERLAGE 3
AUSGLEICHSREGELUNG		MASSSTAB 1 : 1.000
		PROJEKT-NR. 192792