



MARKT MÜHLHAUSEN

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

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

FLURNUMMER 1529, GEMARKUNG MÜHLHAUSEN



Erstellt: Höchststadt, den 23. November 2021

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

13.12.2021 – 21.01.2022



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

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

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	3
1.1	Bedarfsnachweis.....	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2	Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	6
2.3	Überprüfung von Schutzgebieten.....	7
2.4	Überprüfung weiterer Randbedingungen	9
3	DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS	10
4	ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN	11
5	MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN	13
6	EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE	14
7	NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN	15
7.1	Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	15
7.2	Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen	16
7.3	Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG	16
7.4	Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen	17
8	ZUSAMMENFASSUNG	19

1 ANLASS DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Mit der Einbeziehungssatzung regelt die Gemeinde für unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation in der Regel grundlegend neu. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen. Sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den möglicherweise vorhandenen Festsetzungen der entsprechenden Satzung bebaut werden. Damit sorgt die Gemeinde ohne die Durchführung eines in der Regel wesentlich komplizierteren und insbesondere kostenaufwendigeren Bebauungsplanverfahrens für eine lokale Baulandbereitstellung.

Die Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 1529 der Gemarkung Mühlhausen und stellt eine sinnvolle Ortsabrundung im Norden von Simmersdorf dar. Zur Herstellung einer Zufahrt wird zusätzlich ein geringer Teil der Fl.-Nr. 1470/2 in den Geltungsbereich einbezogen.



Drohnenaufnahme Geltungsbereich aus östlicher Richtung (VMB AG, Stand 23.11.2021)

Durch die Ergänzungssatzung soll einer ortsansässigen Familie kurzfristig Bauland auf einer eigenen Grundstücksfläche, für Wohneigentum ihrer nachwachsenden Generationen, zur Verfügung gestellt werden. Dadurch soll insbesondere einer Abwanderung junger einheimischer Familien entgegengewirkt werden.

1.1 Bedarfsnachweis

Nahezu alle gemischten Bauflächen, die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Mühlhausen aus dem Jahr 1998 in Simmersdorf als Dorfgebietsflächen dargestellt sind, sind bereits bebaut. Lediglich eine Fläche im Osten (Fl.-Nr. 1544) wird derzeit weiterhin als Acker genutzt und steht der Gemeinde aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung. Wenige freie Grundstücke sind als Hinterliegergrundstücke nur schwer an die Verkehrsflächen anzuschließen und dienen den Eigentümern, insbesondere im Nordosten, als landwirtschaftliche Nutz- und Lagerflächen.



Luftbild [BayernAtlas, Stand 11/2021]

Der kleine Ortsteil ist in der Entwicklung neuer Wohnbauflächen durch bestimmte Randbedingungen eingeschränkt. Im Süden grenzt die Reiche Ebrach direkt an die vorhandene Bebauung an. Östlich von Simmersdorf befindet sich zum einen eine Biogasanlage, zum anderen ein Sägewerk. Von beiden sind Immissionen zu erwarten. Im Ortskern selbst stehen keine freien Bauflächen zur Verfügung, die wirtschaftlich erschlossen werden können. Im Norden befinden sich mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auf Teilflächen größtenteils als Lagerflächen oder private Nutzgärten genutzt werden.

Das Flurstück 1529 liegt innerhalb einer als Dorfgebiet (gemischte Baufläche) dargestellten Fläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Auch in der Bestandssituation kann das Grundstück als städtebaulich integriert gewertet werden, da nördlich/ nordöstlich im direkten Anschluss noch landwirtschaftliche Gebäude und ein Einfamilienhaus bestehen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine alte landwirtschaftliche Halle, welche unter Bestandschutz steht. Umbauten sind hier nicht vorgesehen. Südlich vom Geltungsbereich grenzt der derzeitige Innenbereich des Ortsteils an.

Der Grundstückseigentümer möchte einem seiner Kinder kurzfristig die Möglichkeit bieten, auf eigenem Grund ein Wohnhaus zu errichten und dadurch in das Heimatdorf zurückzukehren. Die Gemeinde begrüßt das Vorhaben der jungen Familie, die aufgrund fehlender Möglichkeiten für eine Wohnung in die Nachbargemeinde ziehen musste. Mit der Einbeziehung des Flurstücks in den Innenbereich und das damit erlangte Baurecht kann die Gemeinde einer jungen einheimischen Familie die Möglichkeit geben, in ihr Heimatdorf zurückzukehren. Nur so können auch in Zukunft die Einwohnerzahlen in den kleinen Ortsteilen auf einem konstanten Niveau gehalten werden. Die Gemeinde ist generell bestrebt ihre Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, ist hierfür jedoch auf die Bereitschaft der Privateigentümer angewiesen, ihre Flächen bereitzustellen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in Simmersdorf ist derzeit ausschließlich durch nachwachsende Generationen einheimischer Familien begründet, die sich dauerhaft in ihrem Heimatort niederlassen und dort eine Familie gründen wollen. Die Gemeinde sieht die hierfür gewählte Fläche als städtebaulich zweckmäßig an, um damit die bedarfsgerechte Erweiterung des kleinen Ortsteiles zu ermöglichen und zugleich eine optische bauliche Lücke direkt am Ortseingang zu schließen. Günstig ist hier der bereits vorhandene Straßenanschluss, über den eine Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Mühlhausen blieben die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren relativ konstant. Wie den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu entnehmen ist, lebten 2010 ca. 1.689 Menschen im Gemeindegebiet, der Wert nahm bis 2014 auf 1.704 Einwohner zu, fiel dann wieder bis 2016 wieder auf 1.699, ehe man 2020 1.765 Einwohner zählen konnte.

Davon leben derzeit ca. 125 Personen in Simmersdorf, was nach Schirnsdorf (141 Einwohner) den zweitgrößten Ortsteil darstellt. Im dritten Ortsteil Decheldorf leben ca. 101 Einwohner, im Hauptort Mühlhausen 1.398. Für die Zukunft errechnet das Bayerische Landesamt für Statistik in seinem Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033 einen relativ konstanten Anstieg der Einwohnerzahlen in Mühlhausen. Demnach sollen in der Gemeinde in 10 Jahren (2032 ca. 1.980) Menschen leben, was gegenüber 2020 einem leichten Anstieg von bis zu 12 % entspricht.

Da besonders in den kleineren Orten der Anteil an älteren Menschen auch in den nächsten Jahren überwiegen wird, werden die Bevölkerungszahlen hier deutlich zurück gehen, wenn die Nachfahren dieser Generationen wegziehen und in größeren Orten eine Familie gründen. Deshalb ist es für den Markt Mühlhausen wichtig, jungen einheimischen Familien die Möglichkeit zu geben, sich in ihrem Heimatdorf niederlassen zu können. Nur so können die Einwohnerzahlen auch hier in den nächsten Jahren auf einem konstanten Niveau gehalten werden.

Da bereits eine Anfrage einer ortsansässigen Familie, die in Privatbesitz der betroffenen Fläche ist, vorliegt, kann hier durch die Einbeziehungssatzung zeitnah Bauland zur Verfügung gestellt werden und nachwachsende Generationen, die aufgrund mangelnder verfügbarer Wohnungen in Simmersdorf aus dem Ort wegziehen mussten, die Möglichkeit eröffnet werden, sich wieder in dem Gemeindeteil niederzulassen.

Die Gemeinde begrüßt derartige Anfragen und möchte durch diese Baulandausweisung einer Abwanderung einheimischer Familien in Nachbarorte entgegenwirken. Dem Trend, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, insbesondere durch die immer stärker werdende Ansiedlung von Betrieben und das zunehmende Angebot auf dem Arbeitsmarkt, stark überlagert oder verformt wird und damit die räumliche Identität und der regionsspezifische Charakter schwinden, kann durch die Eigenentwicklung der Gemeinde und speziell ihrer Ortsteile entgegengewirkt werden (LEP zu 2.3.2.2.).

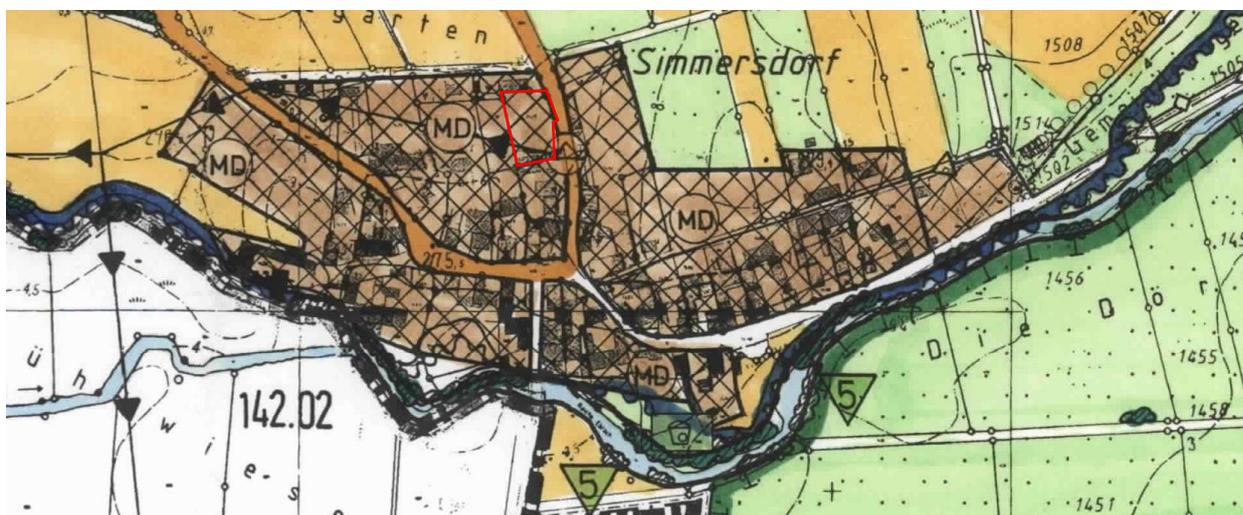
Neben der Ausweisung einzelner, bedarfsgerecht entwickelter Bauplätze für junge Familien, legt die Gemeinde viel Wert darauf, ihre Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange des Natur- und Umweltschutzes legt der Markt Mühlhausen außerdem großen Wert.

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

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 ist die überplante Fläche, wie das gesamte Dorf, als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die dargestellten Bauflächen sind mittlerweile nahezu alle bebaut oder stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Durch die Einbeziehung des Flurstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Baurecht entwickelt werden, wie es § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorsieht. Der Ortsteil möchte sich dadurch städtebaulich weiterentwickeln und einer interessierten, einheimischen Familie die Möglichkeit geben, sich in ihrem Heimatort niederzulassen. Weil derzeit keine entsprechenden Bauflächen innerhalb bestehender verbindlicher Bauleitpläne verfügbar sind, sieht die Gemeinde die Einbeziehung des Flurstücks als städtebaulich sehr zweckmäßig an.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markt Mühlhausen

2.2 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.“

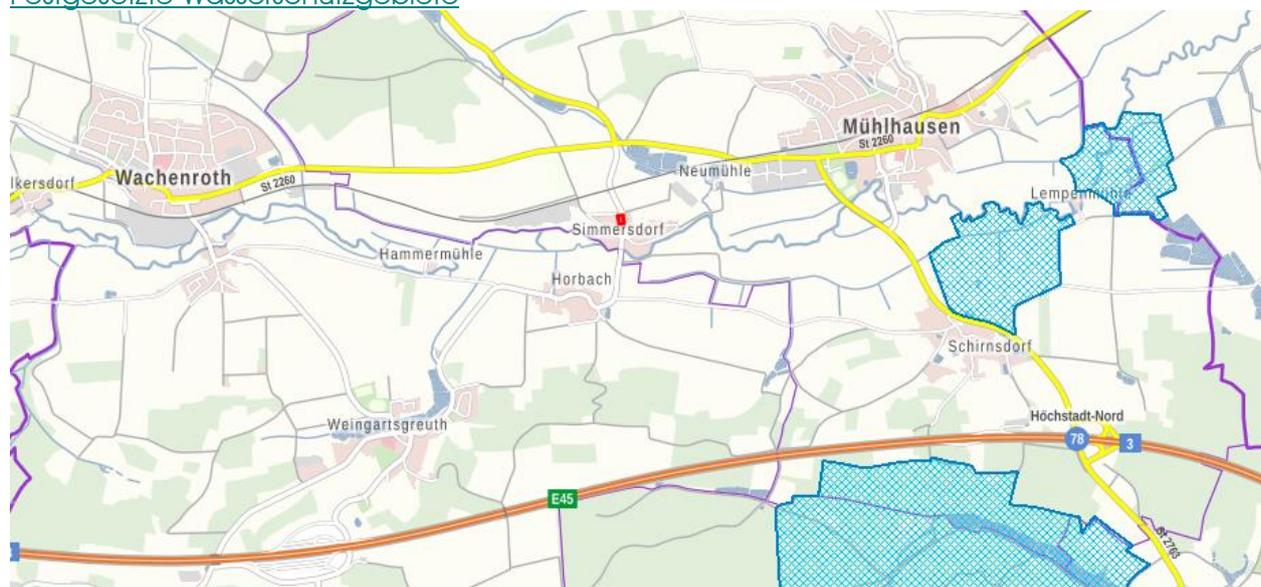
Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare 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 des Markt Mühlhausen ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Wachenroth, Schlüsselfeld, Burgebrach, Pommersfelden, Stadt Höchststadt a.d.A., Markt Lonnerstadt) 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 Ergänzungssatzung beeinträchtigt oder tangiert werden.

2.3 Überprüfung von Schutzgebieten

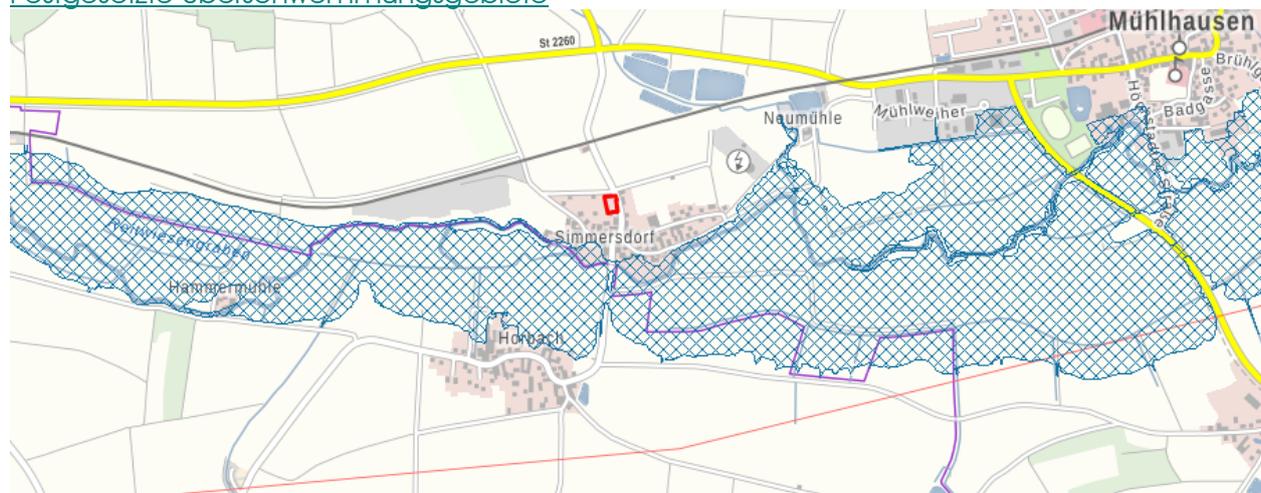
Festgesetzte Wasserschutzgebiete



Trinkwasserschutzgebiet Uehlfeld (Quelle: BayernViewer)

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Die Planung hat keine Auswirkungen auf nahegelegene Trinkwasserschutzgebiete.

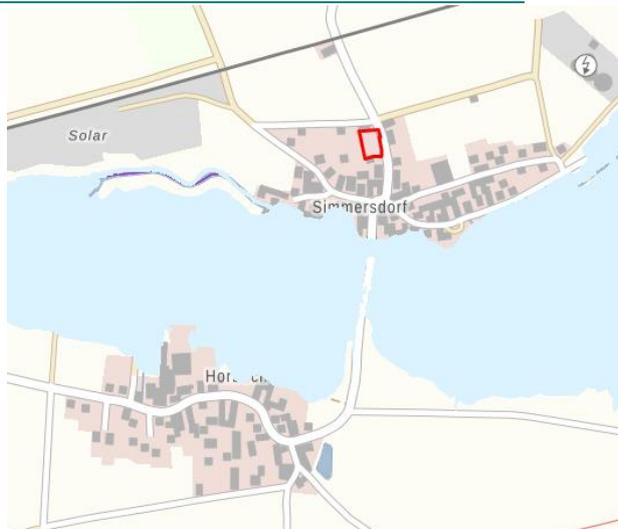
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach (Quelle: BayernViewer)

Das Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach tangiert nur den südlichen Ortsrand von Simmersdorf. Der Geltungsbereich befindet sich in ausreichender Entfernung und ist dementsprechend gering gefährdet.

HQ extrem und wassersensible Bereiche



Hochwassergefahrenfläche HQ extrem der Reichen Ebrach und Darstellung der wassersensiblen Bereiche um Simmersdorf (Quelle: BayernViewer)

Wie an der Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem zu sehen ist, ist der Bauplatz selbst bei einem Extremhochwasser nicht gefährdet.

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließen auch wassersensible Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Die neu überplante Fläche liegt jedoch auch nicht innerhalb des wassersensiblen Bereiches.

Naturschutzfachliche Randbedingungen



Verschiedene Schutzgebiete, Biotope und Ökoflächen (Quelle: BayernViewer)

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopkartierungen. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich südlich von Simmersdorf entlang der Reichen Ebrach.

Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

2.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen

Freileitung der Bayernwerk Netz AG

Aufgrund der vorhandenen Leitungen auf dem Flurstück hat sich der Bauinteressent bereits im Voraus mit der Bayernwerk Netz AG abgestimmt. Aus deren Stellungnahme vom 09.09.2020 geht hervor, dass die blau dargestellte, störende Niederspannungsfreileitung verkabelt werden kann. Die rot dargestellte 20kV-Freileitung kann nicht so einfach verkabelt werden. Aufgrund dessen ist für bauliche Anlagen ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Aufgrund dessen wurde die Baugrenze mit einem Abstand von ca. 10 m zur Freileitung dargestellt. Eine Bebauung darf nur außerhalb der Schutzzone, 10 m beidseitig der Leitungsachse, erfolgen.



Nahegelegene Bahnstrecke

In einer Entfernung von ca. 170 m nördlich des Grundstückes befindet sich die Bahnstrecke 5111 Frensdorf – Schlüsselfeld. Die Deutsche Bahn AG ist lediglich Grundstückseigentümer, da die Strecke an die Bayerische Regionaleisenbahn GmbH (BRE) verpachtet ist.

Die Strecke wird nicht mehr für den Personenverkehr genutzt. Eine in Schlüsselfeld ansässige Firma wird werktäglich von einem Güterzug mit ca. 400 Tonnen Stahl beliefert. Dieser darf aufgrund der maroden Streckenteile nur mit einer Maximalgeschwindigkeit von 20 km/h fahren. Zu besonderen Anlässen finden gelegentlich Sonderfahrten statt. Die aktuell von Montag bis Freitag stattfindenden 2 bis 4 Zugfahrten können grundsätzlich auf alle Wochentage und ohne zeitliche Einschränkung erhöht werden. Zudem kann nach Beseitigung der technischen Mängel der Bahnlinie die Geschwindigkeit auf 50 km/h erhöht werden.

Durch den seltenen Eisenbahnverkehr werden geringe Immissionen und Emissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub etc.) erwartet. Es wird empfohlen, die Schlafräume in nördliche Richtung anzuordnen oder, falls dies nicht möglich ist, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II in den Schlafräumen einzubauen. Im Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) sind keine Anbauverbotszonen festgelegt.

Aufgrund der Entfernung zur Bahnstrecke und aufgrund der nördlich angrenzenden Halle, die schallabschirmend wirkt, ist für das geplante Wohnhaus nicht mit Einschränkungen durch den Bahnverkehr zu rechnen.

3 DARSTELLUNG DES INNENBEREICHS

Den nördlichen Ortsrand von Simmersdorf prägt der Charakter eines Dorfgebietes. Hier sind insbesondere Wohnhäuser und angrenzende landwirtschaftliche Gebäude und Scheunen zu finden.

In den letzten Jahren wurden in dem kleinen Ortsteil vereinzelt neue Einfamilienhäuser von jungen einheimischen Familien errichtet, deren Familie Eigentümer der entsprechenden Flurstücke war. Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll das Flurstück 1529 Baurecht erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung, sowie das Maß der baulichen Nutzung sind an die angrenzenden Gebäude anzugleichen. Unter 5. wird die Eigenart der umgebenden Gebäude und Wohngebiete mit den dort geltenden Festsetzungen beschrieben, nach denen sich die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu richten hat.



Drohnenaufnahme des Dorfgebietes im Nordwesten von Simmersdorf [VMB AG; Stand 11/21]

4 ERGÄNZENDE AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

Die Außenbereichsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (gemischte Baufläche) dargestellt.

Der Geltungsbereich, in welchem ein Bauplatz entstehen soll, umfasst eine Fläche von 1.438 m². Eine Erschließung ist über die direkt angrenzende Straße gesichert. Hierüber kann nicht nur die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen. Auch notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden und können bei Bedarf entsprechend erweitert werden.



Nördlicher Ortsrand von Simmersdorf (Blick in Richtung Norden) [VMB AG, Stand 11/21]



Nördlicher Ortsrand von Simmersdorf (Blick in Richtung Süden) [VMB AG, Stand 11/21]

Für die Versorgung der Baugrundstücke mit Strom wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. 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.

Die Entwässerung der neuen Baufläche erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal in der Ortsstraße zur Kläranlage Mühlhausen befördert. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt bzw. versickert werden. Ziel ist es, eine örtliche Versickerung sicherzustellen, um lediglich Schmutzwasser in den bestehenden Kanal einzuleiten. Sollte eine örtliche Versickerung auf dem Baugrund nicht möglich sein, ist die Entsorgung des Bauplatzes über einen bestehenden Oberflächenwasserkanal in der angrenzenden Straße dennoch gesichert.

Die Ergänzung einzelner, am Ortsrand gelegener Grundstücke in den Innenbereich entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Mühlhausen vereinbar. Durch die Satzung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung der Fläche wird im Nordwesten für eine Lückenschließung und somit auch für eine Ortsabrundung gesorgt und die bestehende Erschließungsstraße effektiv genutzt. Dadurch stellen die Flächen eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandstruktur dar.

Der Gemeinde liegt eine konkrete Bauanfrage eines Grundstückseigentümers vor, der sich mit seiner jungen Familie Wohneigentum für den eigenen Bedarf auf familieneigenem Grund schaffen möchten. Da sich im südlichen Bereich des Grundstückes eine 20 kV-Freileitung befindet, die nicht einfach verkabelt werden kann und an das angrenzende Trafohäuschen anschließt, ist hiervon ein ausreichender Abstand zur Bebauung einzuhalten. Deshalb eignet sich das Grundstück derzeit nicht für eine Teilung.

Um den Ortsteil zu stärken und einer Abwanderung junger, einheimischer Familien aus den Ortsteilen entgegenzuwirken, ist der Markt Mühlhausen bei konkretem Bedarf bestrebt dort Bauflächen auszuweisen. Durch die Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde die Möglichkeit, kurzfristig benötigte Bauflächen im geringen Maße zu realisieren, wodurch bereits vorliegende Bauanfragen ortsansässiger Anwohner in Kürze umgesetzt werden können.

Die geplante Fläche wird derzeit als Lagerfläche für Holz, Nutzgarten und sonstige intensive Nutzung der Grünfläche genutzt und grenzt östlich an die bestehende Ortsstraße an. Es ist davon auszugehen, dass von der Bebauung keine Beeinträchtigungen ausgehen.

Der Geltungsbereich, inkl. entkoppelter Ausgleichsfläche, umfasst eine Fläche von ca. 1.835 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Mühlhausen):

Komplett betroffen: 1529 1403 m² (Grundstücksflächen)

Teilweise betroffen: 1740/2 35 m² (Zufahrt)

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche von 395,8 m² der Fl.-Nr. 1592, Gemarkung Steppach nachgewiesen.

5 MINDESTINHALTE UND WEITERE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich durch den angrenzenden Bereich geprägt sein muss.

In Simmersdorf gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan oder vergleichbare Satzungen. Die Bebauung hat sich demnach ausschließlich an den angrenzenden Bestandsgebäuden zu orientieren.

Die Art der baulichen Nutzung im Norden von Simmersdorf entspricht der, eines Dorfgebietes. Hier sind neben Wohngebäuden insbesondere landwirtschaftlich genutzte (Lager-)hallen, Scheunen und Garagen zu finden. Der fränkische Baustil ist erkennbar.



Drohnenaufnahme der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnhäuser [VMB AG; Stand 11/21]

Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung werden unter § 3 folgende Mindestfestsetzungen bestimmt:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen und Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Gebäudehöhe richtet sich nach den bestehenden Nachbargebäuden und der vorhandenen Topografie.

Sämtliche Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Wege befestigt werden müssen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein geringstmögliches Maß zu reduzieren.

Die erforderlichen Abstände zur 20kV-Freileitung sind einzuhalten.

Durch die Einbeziehung der neuen Baugrundstücke in die Ortschaft entstehen der umliegenden Bebauung keine Nachteile.

6 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

- Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser (Grauwasser im Haushalt) zugeführt oder auf dem Grundstück versickert werden
- Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.
- Es wird vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, etc.) erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.
- Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicher zu stellen
- Entwässerungsanlagen oberhalb liegender Flächen (Drainageleitungen, etc.) sind ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen
- Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, auch während der Bauarbeiten, zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen
- 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

7 NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste und Bodenfunktionswertverluste (Überbauung/Befestigung natürlicher Bodenkörper) zurückzuführen.

In begrenztem Umfang sind auch Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Ortsrandbereich Simmersdorf zu erwarten. Dies hat auf Grund der bestehenden Randbebauung eine untergeordnete Bedeutung.

Um diese nachteilhaften Umweltauswirkungen weitestgehend zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren, werden im Rahmen der Einbeziehungssatzung auch grünordnerische und naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt.

7.1 Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ausgangszustand des Eingriffsraumes

Der für städtebauliche Entwicklungen vorgesehene Eingriffsraum ist derzeit von einer intensiven Nutzung der vorhandenen Grünfläche bestimmt und vor diesem Hintergrund der naturschutzfachlichen Bestandskategorie I oben (Gebiet geringer Bedeutung) gem. bayer. StMLU 2003 zuzuordnen.

Eingriffsschwere, Erheblichkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt

Durch die Einbeziehungssatzung werden Oberflächenbefestigungen, -versiegelungen und -überbauungen vorbereitet, wie sie im Rahmen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU 2003) als grundlegender Maßstab für die Bemessung der Eingriffsschwere herangezogen werden.

Durch die vorhandene Freileitung, die das Grundstück kreuzt, ist nur ein Teil des Flurstückes bebaubar. Beurteilt man darüber hinaus die angrenzenden Grundstücke so ist festzustellen, dass hier ebenfalls nur eine geringe Versiegelung erfolgt ist und große Teile des Flurstückes weiterhin als intensives Grünland genutzt werden. Auch auf Flur-Nr. 1529 ist es das Ziel, ein Einfamilienhaus mit Garage und großem Garten zu errichten und die übrige Fläche weiterhin intensiv als Grünfläche zu nutzen. Auch die Pflanzung eines standortgerechten Baumes ist geplant und minimiert den Eingriff zusätzlich. Um den Charakter des Gebiets zu wahren und die Bebauung am Ortseingang in das Landschaftsbild einzubinden, wird aus städtebaulichen Gründen eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Entsprechend der geplanten Grundflächenzahl 0,35 wird die Eingriffsschwere als Eingriffstyp B (niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ = 0,35; vgl. bayer. StMLU 2003) eingestuft. Diese Eingriffsschwere wird im Weiteren mit den festgestellten Ausgangswerten im Eingriffsgebiet überlagert, um einen naturschutzfachlichen Kompensationsfaktor herleiten zu können (vgl. hierzu nachfolgende Karte „Eingriffsschwere“).

Es gilt zu beachten, dass das Flurstück in der Vergangenheit bereits teilweise mit einer Halle bebaut wurde, an die ein Hühnerstall angrenzt. Diese bleibt auch in Zukunft bestehen und wurde deshalb nicht in die Ausgleichsberechnungen einbezogen.

→ siehe Anlage: Ausgleichsberechnung, Eingriff

Kompensationsfaktor

Die Richtlinien des bayer. StMLU 2003 sehen für Eingriffsgebiete geringer Bedeutung (Bestandskategorie I), die künftig einer hohen Eingriffsschwere/Nutzungsintensität unterliegen, eine Kompensations-

faktorenspanne zwischen 0,30 – 0,60 vor. Da der vorgesehene Versiegelungs-/Nutzungsgrad im Eingriffsgebiet einer niedrigen - mittleren Eingriffsschwere zuzuordnen ist (max. zulässige GRZ 0,35) und die übrige Fläche weiterhin gärtnerisch genutzt und bepflanzt werden soll, wird im Weiteren folgender Kompensationsfaktor angesetzt:

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor
I oben	Typ B (niedriger - mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad)	0,30

Kompensationsflächenermittlung

In die Kompensationsflächenermittlung wird die vorgesehene, städtebauliche Entwicklungsfläche einbezogen, die eine Gesamtläche von 1.319,3 m² umfasst. Die Halle, die in das Grundstück ragt, wird nicht in die Berechnung mit einbezogen. Der Kompensationsbedarf stellt sich demnach wie folgt dar:

Ausgangszustand Eingriffsfläche	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
I oben	1.319,3 m ²	0,30	395,8 m²

7.2 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf kann über das Ökokonto der Marktgemeinde Mühlhausen nachgewiesen werden. Die Ökofläche befindet sich auf Fl.-Nr. 1592 der Gemarkung Steppach.

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche

Zielzustand: extensiv genutztes Grünland

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

7.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG

Die geplante Siedlungserweiterung betrifft ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte Standorte am nordwestlichen Siedlungsrand von Simmersdorf. Das Flurstück ist im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Halle und im Süden durch einen Hof mit angrenzender Scheune und einem Wohnhaus mit Garagen eingebaut. Im Osten befindet sich nicht unerheblich stark befahrene Ortsverbindungsstraße, die die Ortsteile Simmersdorf, sowie Horbach und Weingartsgreuth (beides Gemeinde Wachenroth) mit der Staatsstraße 2260 verbinden.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich mehreren, landwirtschaftlichen Siedlungsansätzen zum offenen Landschaftsraum hin, der jedoch durch verschiedene Störwirkungen keinen qualitativen Lebensraum darstellt. Zu den Störquellen zählen bewegungsoptische und akustische Reize (Versorgungsverkehr, Eisenbahnstrecke, Biogasanlage/ Hofstellen, unmittelbar angrenzende Wohnbauflächen), die auf den Eingriffsraum einwirken.

Vor diesem Hintergrund sind Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Offenlandbrüter Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn im Eingriffsraum sehr unwahrscheinlich. Auch mit artenschutzrechtlich relevanten Verdrängungseffekten durch eine Verlagerung des Siedlungsrandes (Kulissenwirkung) wird in vorliegendem Fall nicht gerechnet, da bereits sehr weiträumige Kulissenwirkungen ausgebildet sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG werden daher nicht erwartet.

Vorkommen anderer, artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten können angesichts der gegebenen Biotop- und Nutzungsstruktur im Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden.

7.4 Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen

Im Folgenden werden die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt:

Schutzgut	Bestandaufnahme	Zu erwartende Umweltauswirkungen
Fläche	Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.439 m ² und wurde bisher als Lagerfläche für Holz, sowie als Nutzgarten und intensiv genutzte Grünfläche verwendet.	Die Auswirkungen sind als gering einzustufen, da hier auf verhältnismäßig geringer Fläche nur ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden soll. Die übrige Fläche, die nicht für Zufahrten oder bauliche Anlagen nötig ist, wird wie im Bestand erhalten.
Boden	Auf dem Grundstück befindet sich größtenteils offener Boden. Teilflächen werden als Holzlagerflächen genutzt, hier ist die Bodenfunktion im Bestand bereits stark eingeschränkt.	Durch den Verlust von offenem Boden ergeben sich Auswirkungen auf die natürliche Vegetation, den Wasserkreislauf oder die Funktion als Filter für Schadstoffe. Durch die geringe GFZ wird erreicht, dass möglichst viel offener Boden erhalten wird.
Wasser	Im Bestand sind auf der Fläche des geplanten Wohngebietes offene Bodenflächen vorhanden. Das Gelände ist relativ eben. Für die örtliche Grundwasserneubildung ist angesichts der vorherrschenden Bodenarten und topografischen Randbedingungen eine mittlere Bedeutung und nur eine geringe Filterfunktion für Schadstoffe anzunehmen.	Da möglichst viel Grünfläche gesichert wird, kann von einer naturverträglichen Versickerung ausgegangen werden. Bei extremen Niederschlägen kann das anfallende Regenwasser in die Entwässerungsanlagen im Osten abfließen. Durch die Versiegelung kommt es zu geringem Verlust von Bodenflächen für Grundwasserneubildung. Die Bedeutung ist jedoch als eher gering einzustufen.
Klima & Luft	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Auf das Planungsgebiet wirken keine Immissionen ein. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Arten & Lebensräume	Der Eingriffsraum wird derzeit intensiv genutzt. Die Fläche ist von allen Seiten nahezu eingebaut. Es sind verschiedene Störquellen vorhanden. (Siehe Kapitel 8.3)	Wie unter Kapitel 8.3 beschrieben, sind keine negativen Auswirkungen auf Arten und Lebensräume zu erwarten
Orts- & Landschaftsbild	Die überplanten Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar. Bisher stellte die Freifläche eine bauliche Lücke am Ortseingang dar.	Die Bebauung stellt einen Lückenschluss dar. Durch die gärtnerische Pflege wird das Gebäude optisch gut in die Landschaft eingebunden.
Mensch	In einer Entfernung von ca. 170 m befindet sich eine wenig stark belastete Bahnstrecke.	Die Lärm- und Schadstoffbelastung durch die angrenzende Straße, sowie

	Auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich teilweise landwirtschaftliche Hallen und Flächen. Darüber hinaus sind keine Störquellen festzustellen.	durch die Bahnstrecke stellen keine Beeinträchtigung dar. Mit Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben ist zu rechnen. Diese sind jedoch ortstypisch.
Kultur- & Sachgüter	Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter betroffen.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen	Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.	

8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergänzungssatzung der Marktgemeinde Mühlhausen regelt die Einbeziehung des im Außenbereich liegenden Flurstücks Nr. 1529.

Hierdurch wird die Errichtung von Gebäuden ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bestehenden angrenzenden Bebauung und der unter Punkt 5 aufgeführten Festsetzungen bzw. nach § 3 der Ergänzungssatzung.

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)