

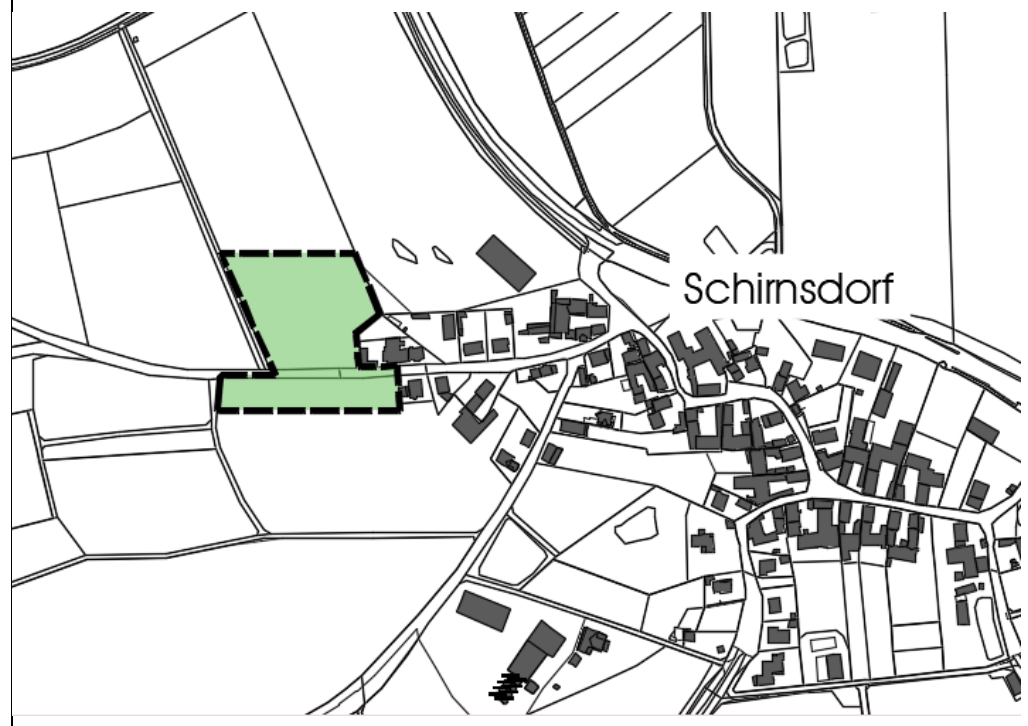


MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

VG Höchstädt a. d. Aisch
Bahnhofstraße 18
91315 Höchstädt an der Aisch

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SCHLEIFWEGÄCKER“ IM ORTSTEIL SCHIRNSDORF



Erstellt: Höchstädt, den 12. März 2019

Planungsphase: Frühzeitige Beteiligung der TÖB / Öffentlichkeit 08.04. – 13.05.2019



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.2.1	Geltungsbereich	5
1.2.2	Flächenbilanz	5
1.2.3	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft	6
1.2.4	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung	6
1.2.5	Überschwemmungsgebiet	6
1.2.6	Wasserschutzgebiet	7
1.2.7	Biotopkartierung, Ökoflächen	7
1.2.8	Baugrund	7
1.3	Bedarfsnachweis	7
1.4	Möglichkeiten der Innenentwicklung	9
1.5	Alternativenprüfung	10
1.6	Rechtliche Vorgaben	11
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	12
2.2	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	13
2.3	Straßenverkehrsfläche	14
2.4	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	14
2.5	Natur und Umwelt	15
2.5.1	Öffentliche Grünfläche	15
2.5.2	Durchgrünung der Grundstücke	15
2.5.3	Hausbäume	16
2.5.4	Baufeld	16
2.5.5	Beleuchtung	16
2.6	Klima- und Immissionsschutz	16
2.6.1	Klimaschutz	16
2.6.2	Immissionsschutz	16
2.6.3	Landwirtschaftliche Betriebe	17
3	UMWELTBERICHT	17
4	WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN	17



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.

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.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

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

Die Marktgemeinde Mühlhausen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch und liegt im Landkreis Erlangen-Höchststadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern.

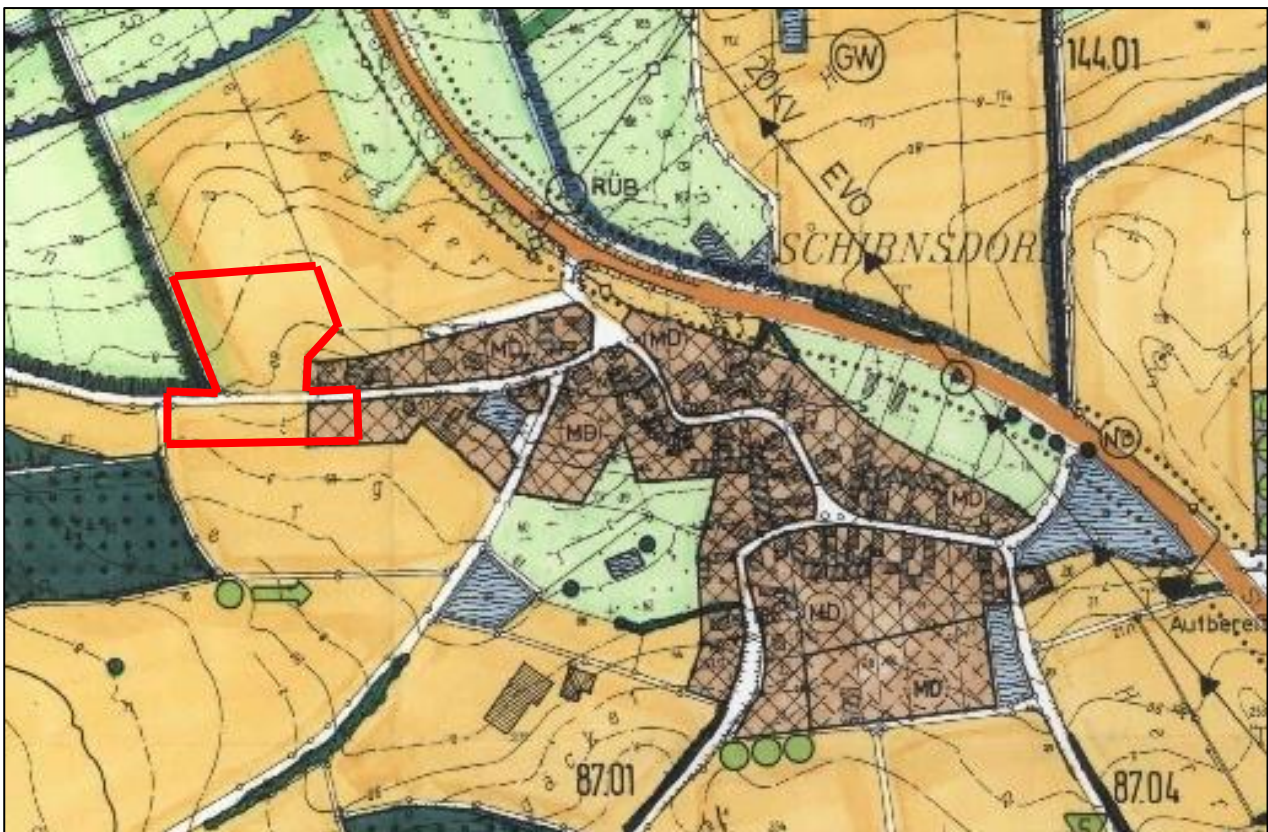
Wie den Berechnungen für den Markt Mühlhausen (Demographie-Spiegel für Bayern) des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu entnehmen ist, wird bis 2028 ein Bevölkerungswachstum von derzeit ca. 1.720 auf 1.750 Einwohner erwartet.

Die Marktgemeinde Mühlhausen möchte auch in den nächsten Jahren die positive Entwicklung in der Region nutzen und neben der angestrebten Innenentwicklung weitere Bauplätze ausweisen. Das im Jahr 2016 erschlossene Baugebiet „Weißer Weg“ (Bauabschnitt II mit 39 Bauplätzen) wurde zwischenzeitlich komplett vermarktet.



Der Markt ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen. Auch in kleineren Ortsteilen, wie Schirnsdorf, will die Marktgemeinde für die kommenden Jahre ausreichend Wohnbaufläche für Interessenten zur Verfügung stellen können.

Daher ist die Neuausweisung des Baugebietes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ in Schirnsdorf mit 16 Bauplätzen am westlichen Ortsrand vorgesehen. Um ein gesundes Wachstum, eine nachhaltige Entwicklung des Ortes und eine bedarfsgerechte Ausweisung an Baugrundstücken zu ermöglichen, soll das Baugebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Der erste Bauabschnitt sieht die Erschließung von 9 Bauplätzen vor. Im zweiten Bauabschnitt sollen 7 weitere Bauabschnitte erschlossen werden. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet und Landwirtschaftliche Fläche (Acker) ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung). Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet. Die Fläche des Baugebietes wird als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche aufgenommen.



Auszug Flächennutzungsplan OT Schirnsdorf

Mit Datum vom 12.03.2019 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebietes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ im Ortsteil Schirnsdorf beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und



erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchstadt an der Aisch erstellt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Baugebiet „Schleifwegäcker“: Teilfläche Fl. Nr. 69, 96, 96/1, 112, 113,
Gemarkung Schirnsdorf
⇒ ca. 15.800 m²

1.2.2 Flächenbilanz

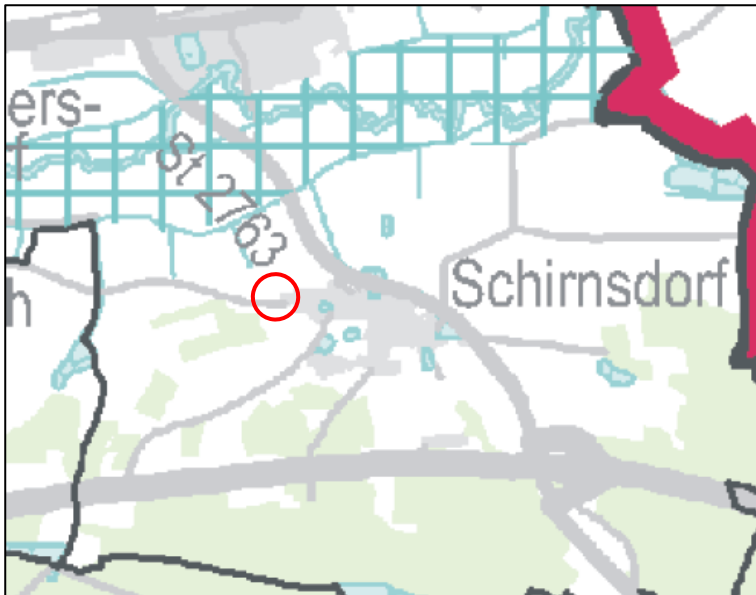
Geltungsbereich Gesamt:	15.814 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	7.278 m ²	46,0 %
Dorfgebiet	3.730 m ²	23,6 %
Straßenverkehrsfläche	2.006 m ²	12,7 %
Fußweg	90 m ²	0,6 %
Flurbereinigungsweg	534 m ²	3,4 %
Wasserflächen	201 m ²	1,3 %
Öffentliche Grünfläche	1.975 m ²	12,4 %



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: Google Maps)



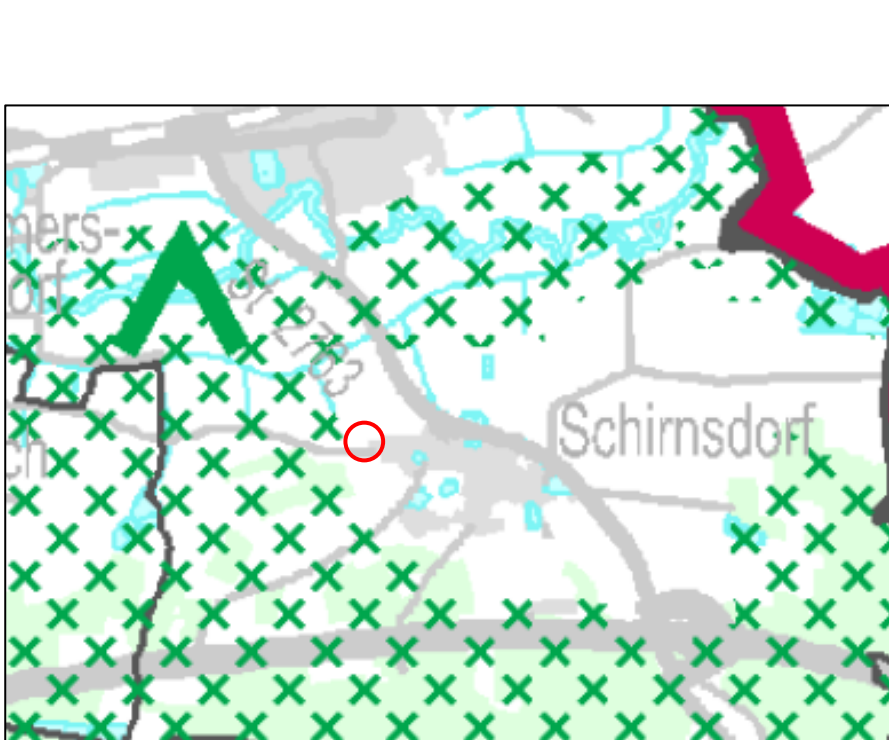
1.2.3 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft



- I. Ziele der Raumordnung**
- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**
- HS 7 Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr.)
 - TR 3 Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (Nr.)
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**
- Keine Darstellung
- c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**
- Regionsgrenze
- II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**
- Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen der Wasserwirtschaft**
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
 - Festgesetztes Wasserschutzgebiet (angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung)

Ausschnitt aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft

1.2.4 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung



- Ziele der Raumordnung**
- Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiet
- Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**
- Landschaftspflegemaßnahme: Flurdurchgrünung
 - Landschaftspflegemaßnahme: Pflege von Biotopen
 - Erholungsschwerpunkt
- Nachrichtliche Wiedergabe**
- Regionsgrenze
 - Bannwald
 - Naturpark
- Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**
- Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Erfordernissen des Landschaftsrahmenplanes (Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG)**
- Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

Ausschnitt aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung

1.2.5 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach befindet sich ca. 150 m nördlich des geplanten Baugebietes.

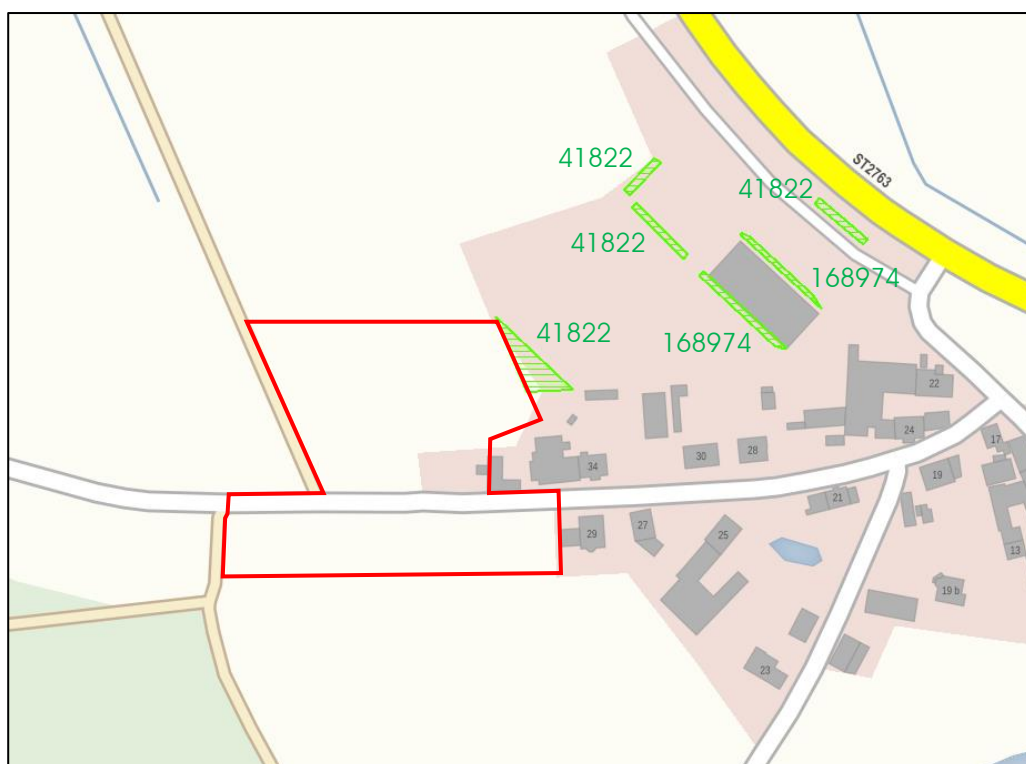


1.2.6 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nordöstlich von Schirnsdorf und ist ca. 200 m entfernt.

1.2.7 Biotopkartierung, Ökoflächen

Im Geltungsbereich befindet sich keine Biotopkartierung. Folgende Ökoflächen befinden sich in näherer Umgebung:



Ökoflächenkartierungen (Quelle: BayernAtlas)

1.2.8 Baugrund

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind 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 (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.3 **Bedarfsnachweis**

Die Marktgemeinde Mühlhausen möchte auch in den nächsten Jahren die positive Entwicklung in der Region nutzen und neben der angestrebten Innenentwicklung weitere Bauplätze ausweisen. Das im Jahr 2016 erschlossene Baugebiet „Weißer Weg“ in Mühlhausen (Bauabschnitt II, mit 39 Bauplätzen) wurde zwischenzeitlich komplett vermarktet.



Wie durch die sehr schnelle Vermarktung der Baugrundstücke im Baugebiet „Weißer Weg“ zu belegen ist, besteht im Gemeindegebiet ein erhöhter Bedarf an freien Bauplätzen. Die Marktgemeinde möchte diesen Bedarf nutzen, um auch in Zukunft eine stetige Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Hierzu wurde zwischenzeitlich durch die Gemeinde auf der Internetseite eine Plattform eingerichtet, in welche sich Bauwillige registrieren können und Zugriff auf die vorhandenen Bauplätze bekommen.

Bis zur KW 11 2019 sind hierbei insgesamt 60 Anfragen zu Baugrundstücken in der Gemeinde Mühlhausen eingegangen, hiervon waren 9 Anfragen für den Ortsteil Schirnsdorf. Diese sind größtenteils von der nachwachsenden Bevölkerung aus den Ortsteilen Mühlhausens, aber auch von Pendlern, welche die kurze Anbindung an die Autobahn nutzen möchten.

Aufgrund von vorliegenden Anfragen ortsansässiger weicher Erben von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, verzeichnet die Marktgemeinde Mühlhausen auch ein starkes Interesse an Bauflächen mit der Nutzung Dorfgebiet, welche vor allem für kleinere Betriebe geeignet sind.

Die derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich alle in Privatbesitz (siehe Punkt 1.4). Die Besitzer der Grundstücke haben derzeit kein Interesse die Bauflächen zu nutzen bzw. an andere Bauinteressenten zu verkaufen. Daher verfügt der Markt Mühlhausen in diesem Bereich über keine Bauflächen, welche für eine Erschließung und Vermarktung infrage kommen.

Um den vorliegenden und zukünftigen Bedarf an Wohnbaufläche zu sichern, ist die Ausweisung neuer Flächen zwingend erforderlich. Da eine bedarfsgerechte Erschließung in zwei Bauabschnitten vorgesehen ist, ist ein gesundes Wachstum und die nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Schirnsdorf gesichert.

Durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen erhält der Markt Mühlhausen die Möglichkeit neben den vorliegenden Interessensbekundungen, auch den zukünftigen Bedarf an Wohnbaufläche für die nächsten Jahre im Ortsteil Schirnsdorf unabhängig von Privateigentümern zu decken.



1.4 Möglichkeiten der Innenentwicklung

Im nachfolgenden Planausschnitt werden die Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Schirnsdorf zur Verdeutlichung dargestellt.



Übersicht Baulücken (Quelle: VMB AG)

Die blau markierten Flächen stellen Baulücken dar. Im Ortsteil würde gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur auf wenigen Grundstücken die Möglichkeit bestehen, ein Bauvorhaben zu verwirklichen. Diese Grundstücke werden derzeit als Garten oder Weide genutzt und befinden sich zudem in Privatbesitz. Hier besteht derzeit kein Interesse die Bauflächen zu nutzen bzw. an andere Bauinteressenten zu verkaufen. Es ist weder für die Gemeinde Markt Mühlhausen noch für Bauinteressenten möglich die Baugrundstücke zu erwerben. Im Vorfeld der Aufstellung wurden vorhandene Leerstände überprüft, diese wurden gelb markiert. Es konnte ein leerstehendes Wohnhaus festgestellt werden. Dieses befindet sich derzeit in einer Erbschaft. Die Gemeinde ist grundsätzlich am Erwerb von unbebauten Flächen interessiert, um diese für Bauinteressenten verfügbar zu machen. Bisherige Anfragen bei Eigentümern waren jedoch erfolglos.

Die Marktgemeinde ist an der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude sehr interessiert. In den letzten Jahren konnten bereits mehrere Leerstände verkauft, saniert und wieder bewohnt bzw. umgenutzt werden.

Auch weiterhin wird die Gemeinde, neben der Ausweisung neuer Baugebiete, viel Wert auf die Innenentwicklung legen. Daher plant die Marktgemeinde derzeit auch die Einrichtung eines Leerstandsmanagements über eine Internetplattform, in der sich betroffene Besitzer anmelden können, um ungenutzte Gebäude möglichst großflächig vermarkten zu können.

Mögliche Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Schirnsdorf sind somit nicht vorhanden. Da der Markt Mühlhausen auch in Ortsteilen, die keine vorrangig zu nutzenden Innenentwicklungsmöglichkeiten aufweisen, die städtebauliche Entwicklung vorantreiben und den Anfragen gerecht werden will, besteht keine Alternative als die Neuausweisung von



Baugrundstücken. Die Entscheidungen und Planungen zu Neuausweisungen erfolgen immer unter dem Aspekt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen lediglich im notwendigen Umfang als Wohnbauflächen umzunutzen. Zudem wird nach Möglichkeit die Flächenversiegelung der Baugrundstücke so gering wie möglich gehalten und auf das notwendige Maß beschränkt.

1.5 Alternativenprüfung

Der Ortsteil Schirnsdorf ist vor allem durch seine topographische Lage geprägt. Erweiterungsmöglichkeiten sind hier durch die Staatsstraße ST 2763 (1) im Norden, landwirtschaftlichen Nutzungen (2) in östlicher und westlicher Richtung, sowie der Bundesautobahn (BA 3) im Süden (3) nur bedingt möglich.



Ortsteil Schirnsdorf, Erweiterungsmöglichkeiten (Quelle: BayernAtlas)

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist daher nur durch Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche möglich. Daher ist man hier auf die Zustimmung der Eigentümer angewiesen. Durch den Markt Mühlhausen wurden deshalb im Vorfeld Vorgespräche über eine mögliche Umnutzung der Flächen geführt.

Im Bereich der geplanten Erweiterung konnte mit den Grundstückseigentümern eine Einigung zur Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen erzielt werden, wodurch der Markt Mühlhausen die Möglichkeit hat, einen Großteil der Bauplätze zu erwerben und für Bauanfragen vorzuhalten.



1.6 Rechtliche Vorgaben

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Um der Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Ortsteil Schirnsdorf auch in den kommenden Jahren gerecht zu werden, muss die Marktgemeinde Mühlhausen neue Wohnbauflächen ausweisen.

Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 69 und Nr. 113 werden in zwei Bauabschnitten 16 neue Bauplätze entstehen. Die Flächen werden durch den Markt Mühlhausen erworben und anschließend vermarktet.

Durch die sinnvolle Gestaltung des Geltungsbereichs und die dadurch östlich des allgemeinen Wohngebietes liegende Dorfgebietsfläche (siehe Abschnitt 2.2), wird die zukünftige Wohnbebauung mit einem angemessenen Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen errichtet, sodass nicht mit negativen Beeinträchtigungen gerechnet wird.

Der Bauabschnitt 1, mit den Bauparzellen 1.1 – 1.9, welcher auf Teilflächen der Flurnummern 69 und 113 entsteht, wird in neun Baugrundstücke eingeteilt. Die neuen Parzellen werden über die vorhandene Ortsstraße (Fl. Nr. 96/1 und 96) erschlossen. Zusätzlich wird ein Teilbereich der Erschließungsstraße des zweiten Bauabschnittes gebaut.

Der zweite Bauabschnitt mit den Bauparzellen 2.1 – 2.7 liegt auf einer Teilfläche der Flurnummer 113 und wird in sieben Baugrundstücke eingeteilt. Die neuen Parzellen werden durch eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen (siehe 2.2).

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,00 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.

Für Wohneinheiten < 60 m² ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen und für Wohneinheiten ≥ 60 m² sind zwei Stellplätze auf dem Flurstück erforderlich.

Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, um den Bauherren eine zukunftsorientierte Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Um den vorliegenden Anfragen ortsansässiger weichender Erben von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, welche die Land- und Forstwirtschaft in kleinen Betrieben weiterführen möchten, gerecht zu werden und um die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben zu ermöglichen, werden den östlichen Grundstücken die bauliche Nutzung als Dorfgebiet zugewiesen. Auf die Belange der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, wird hierdurch vorrangig Rücksicht genommen. Es handelt sich hierbei im ersten Bauabschnitt um die Bauparzellen 1.5, 1.6 und 1.9, im zweiten Bauabschnitt sind die Bauparzellen 2.3 und 2.7 inbegriffen.

In diesem Bereich 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 Gebäudehöhe wird mit 11,00 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.

Für Wohneinheiten < 60 m² ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen und für Wohneinheiten ≥ 60 m² sind zwei Stellplätze auf dem Flurstück erforderlich.

Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet, um den Bauherren eine zukunftsorientierte Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

Dorfgebiete 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.

Zulässig sind

- 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 Beherbergungs-



gewerbes

- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

2.3 Straßenverkehrsfläche

Die bestehende Ortsstraße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die angrenzenden Grundstücke des ersten Bauabschnittes 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 des zweiten Bauabschnittes ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße notwendig. Diese wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau ist mit einer Breite von 5,50 m und einer Wendeanlage vorgesehen. In den Eckgrundstücken sind jeweils Zufahrtsbreiten von mindestens 6,00 m vorgesehen.

Die Wendeanlage ist mit ca. 13,00 m x 20,50 m ausreichend dimensioniert, um ein problemloses Wenden der eingesetzten Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Gemäß RAS 06, Bild 59 sind für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Länge von bis zu 10,00 m Wendeanlagen mit Außenmaßen von 20,00 m x 15,00 m bzw. 13,00 m x 20,50 m vorgegeben.

An den Wendehammer schließt ein 3,00 m breiter Gehweg an. Dieser führt am Regenrückhaltebecken vorbei und endet an dem bestehenden Flurbereinigungsweg auf Flurnummer 112. Die Erschließung über den angrenzenden Flurbereinigungsweg ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorgesehen, welche die Zufahrt über den Fußweg auf den Feldweg verhindern.

2.4 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den neu zu errichtendem 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 Wohnbaufläche, in Form des neuen Baugebietes, ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden (abhängig vom Baugrund). Ist dies nicht möglich, erfolgt eine Ableitung über das geplante



Regenrückhaltebecken und wird von dort aus gedrosselt in den Entwässerungsgraben geleitet und anschließend in den Vorfluter „Stegwiesengraben“ eingeleitet. Eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beantragen.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zudem empfohlen, den Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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 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.

2.5 Natur und Umwelt

2.5.1 Öffentliche Grünfläche

Zur Eingrünung des Baugebietes ist eine 5,00 m breite Grünfläche im nördlichen, südlichen und unteren westlichen Randbereich vorgesehen. Zu den angrenzenden Koppeln im oberen westlichen Bereich, ist eine 3,00 m breite Grünfläche 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.

2.5.2 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 ABGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.



2.5.3 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 ABGB 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.

2.5.4 Baufeld

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

2.5.5 Beleuchtung

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

2.6 **Klima- und Immissionsschutz**

2.6.1 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. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.6.2 Immissionsschutz

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

		WA	MD
tags	(06:00 – 22:00)	55 dB(A)	60 dB(A)
nachts	(22:00 – 06:00)	40 dB(A)	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.



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 „Tieffrequente 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).

2.6.3 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.

3 UMWELTBERICHT

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt.

4 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Bebauungsplan
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 Baugebiet
„Schleifwegäcker“ im Ortsteil Schirnsdorf

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 12.03.2019