



# MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

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

.....  
Unterschrift

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



Erstellt: Höchstadt, den 25. Juni 2019

Planungsphase: Beteiligung der TÖB / Öffentlichkeit 15.07. – 16.08.2019



### 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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.3	Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft	5
1.3.2	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung	6
1.3.3	Überschwemmungsgebiet	7
1.3.4	Wasserschutzgebiet	7
1.3.5	Biotopkartierung, Ökoflächen	7
1.3.6	Denkmäler	7
1.4	Bedarfsnachweis	8
1.5	Möglichkeiten der Innenentwicklung	9
1.6	Alternativenprüfung	10
1.7	Rechtliche Vorgaben	11
<b>2</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
2.1	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	12
2.2	Straßenverkehrsfläche	13
2.3	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	13
2.4	Natur und Umwelt	14
2.4.1	Öffentliche Grünfläche	14
2.4.2	Durchgrünung der Grundstücke	14
2.4.3	Hausbäume	15
2.4.4	Baufeld	15
2.4.5	Beleuchtung	15
2.5	Klima- und Immissionsschutz	15
2.5.1	Klimaschutz	15
2.5.2	Immissionsschutz	16
2.5.3	Landwirtschaftliche Betriebe	17
2.6	Sonstige Hinweise, Informationen und Festsetzungen	17
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN</b>	<b>18</b>



## 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 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.

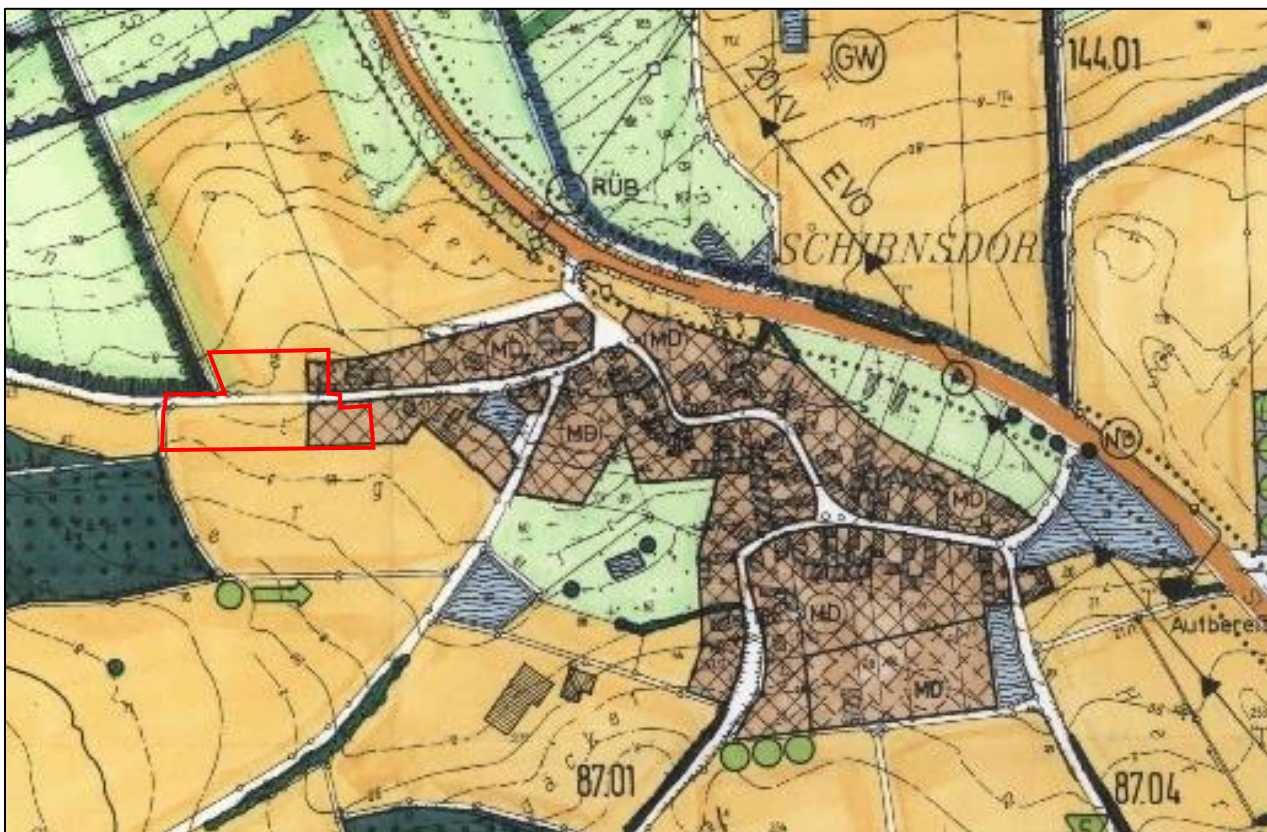
Wie den Berechnungen für den Markt Mühlhausen (Demographie-Spiegel für Bayern) des Bayerischen Landesamtes für Statistik zu entnehmen ist, ist auch in den nächsten Jahren eine Zunahme der Bevölkerung zu erwartet.

Die Marktgemeinde Mühlhausen liegt im Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A3 hat sich in den letzten Jahren bereits eine stetig ansteigende Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet ergeben. Dies kann auch durch die sehr schnelle Vermarktung der Baugrundstücke im Baugebiet „Weißer Weg“ und den vielen vorliegenden Anfragen für das Baugebiet „Hüttenfeld“ im Ortsteil Mühlhausen belegt werden. In den Ballungszentren, wie Nürnberg, Fürth oder Erlangen besteht ein akuter Mangel an bezahlbaren Wohnraum, was die hohe Nachfrage in den angrenzenden Gemeindegebieten noch verstärkt.



Die Marktgemeinde möchte diesen Bedarf nutzen, um auch in Zukunft eine stetige Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Auch in kleineren Ortsteilen, wie Schirnsdorf, will die Marktgemeinde für die kommenden Jahre unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsstrukturen ausreichend Baufläche für Interessenten zur Verfügung stellen.

Daher ist die Neuausweisung des Baugebietes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ in Schirnsdorf mit bis zu 9 Bauplätzen am westlichen Ortsrand vorgesehen. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und Landwirtschaftliche Fläche (Acker) ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung).



*Auszug Flächennutzungsplan OT Schirnsdorf*

Im Parallelverfahren wird die Teilflächen des Geltungsbereiches, welche noch als landwirtschaftlich Fläche ausgewiesen ist, als gemischte Bauflächen aufgenommen.

Mit Datum vom 12.03.2019 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebietes Nr. 18 „Schleifwegäcker“ im Ortsteil Schirnsdorf beschlossen. Die Fläche wird nach §5 BauNVO als „Dorfgebiet“ festgesetzt.

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 von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt.

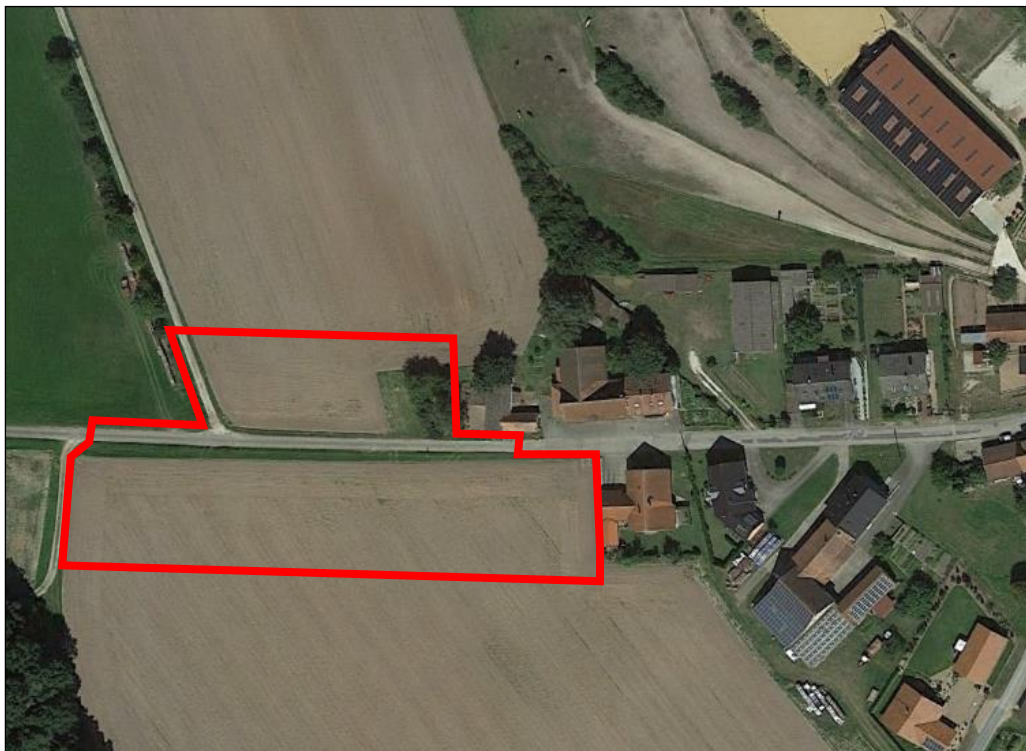


## 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Baugebiet „Schleifwegäcker“: Teilfläche Fl. Nr. 69, 96, 96/1, 112, 113,  
Gemarkung Schirnsdorf  
⇒ ca. 7.900 m<sup>2</sup>

Flächenbilanz:

<b>Geltungsbereich Gesamt:</b>	<b>7.858 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Dorfgebiet	5.603 m <sup>2</sup>	71,3 %
Straßenverkehrsfläche	1.208 m <sup>2</sup>	15,4 %
Flurbereinigungsweg	166 m <sup>2</sup>	2,1 %
Private Grünfläche	881 m <sup>2</sup>	11,2 %



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: Google Maps)

## 1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

### 1.3.1 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Industrieregion Mittelfranken (Wasserwirtschaft) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine Vorranggebiete für den Hochwasserschutz oder die Wasserversorgung berührt.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
BAUGEBIET NR. 18 „SCHLEIFWEGGÄCKER“  
IM ORTSTEIL SCHIRNSDORF



**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

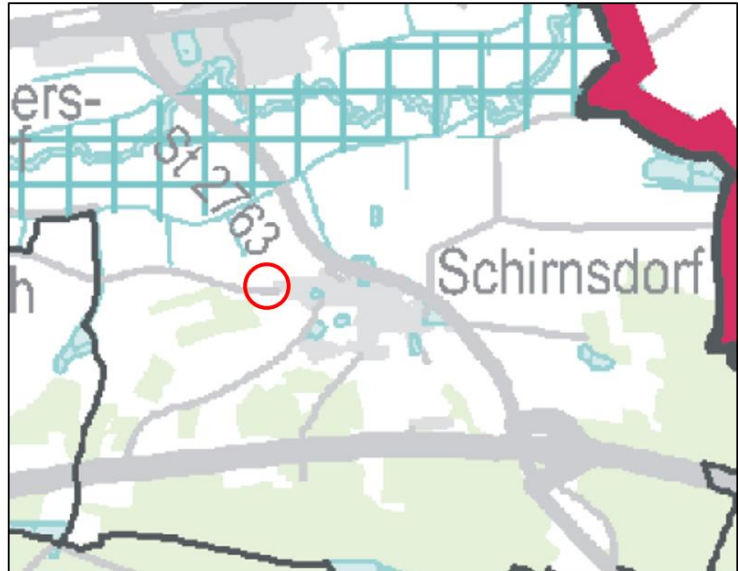
**c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**

- Regionsgrenze

**II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**

**Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen der Wasserwirtschaft**

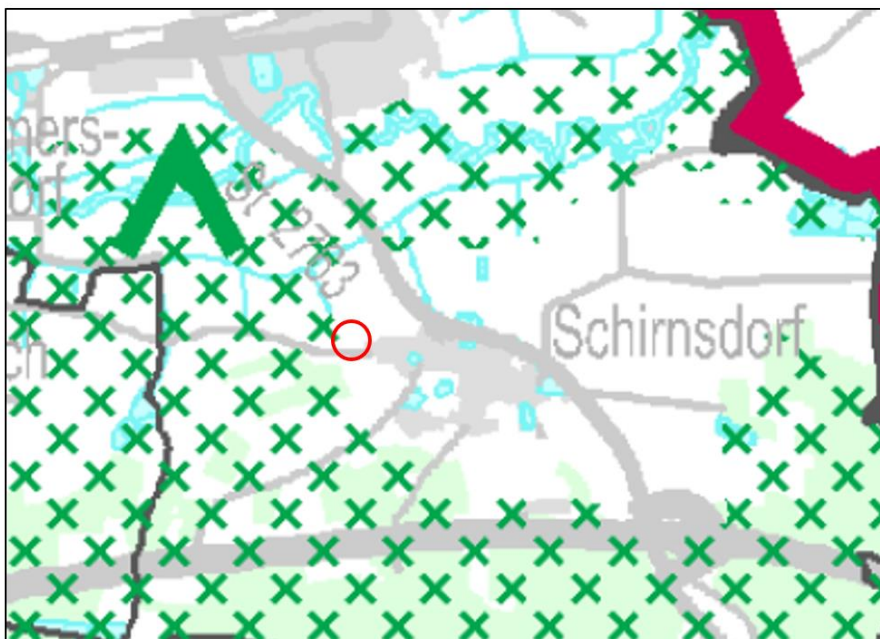
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Festgesetztes Wasserschutzgebiet (angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft

1.3.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung

Aus dem nachfolgenden Ausschnitt des Regionalplanes für die Industrieregion Mittelfranken (Landschaft und Erholung) ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich keine landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen berührt.



**Ziele der Raumordnung**

**Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

**Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**

- Landschaftspflegerische Maßnahme: Flurdurchgrünung
- Landschaftspflegerische Maßnahme: 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



### 1.3.3 Überschwemmungsgebiet

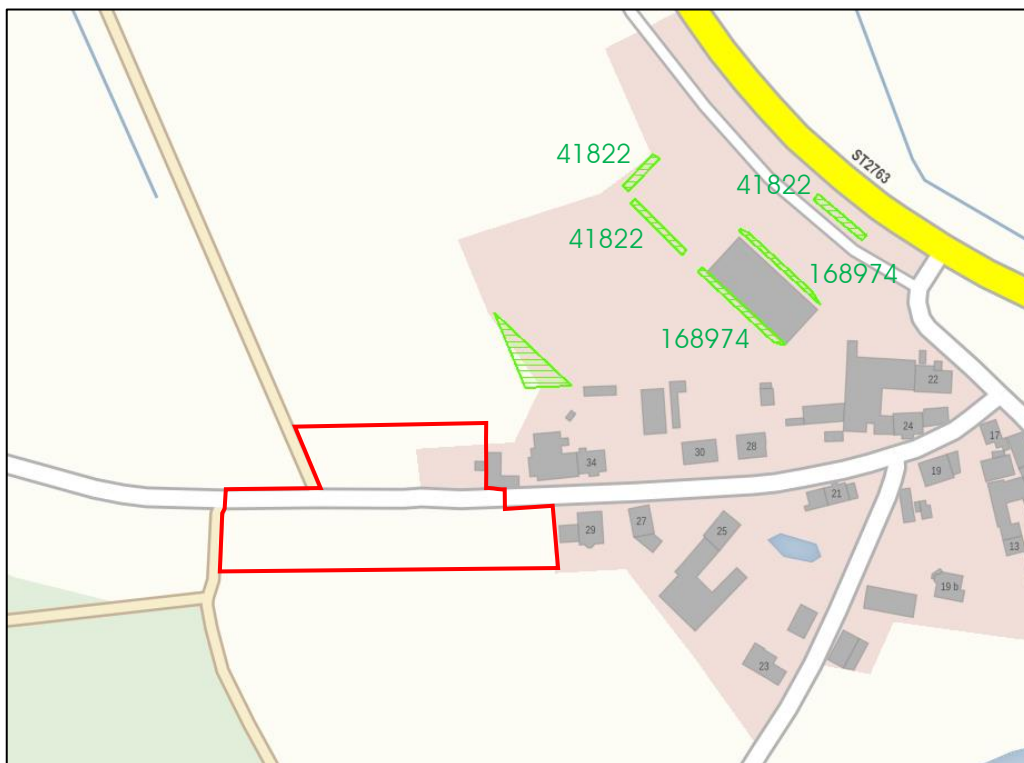
Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach befindet sich ca. 210 m nördlich des geplanten Baugebietes.

### 1.3.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nordöstlich von Schirnsdorf und ist ca. 230 m entfernt.

### 1.3.5 Biotopkartierung, Ökoflächen

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



Ökoflächenkartierungen (Quelle: BayernAtlas)

### 1.3.6 Denkmäler

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler 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.



#### **1.4 Bedarfsnachweis**

Die Marktgemeinde Mühlhausen liegt im Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A3 hat sich in den letzten Jahren bereits eine stetig ansteigende Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet ergeben. Dies kann auch durch die sehr schnelle Vermarktung der Baugrundstücke im Baugebiet „Weißer Weg“ und den vielen vorliegenden Anfragen für das Baugebiet „Hüttenfeld“ im Ortsteil Mühlhausen belegt werden. In den Ballungszentren, wie Nürnberg, Fürth oder Erlangen besteht ein akuter Mangel an bezahlbaren Wohnraum, was die hohe Nachfrage in den angrenzenden Gemeindegebieten noch verstärkt.

Die Marktgemeinde möchte diesen Bedarf nutzen, um auch in Zukunft eine stetige Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Hierzu wurde 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 21 2019 sind hierbei insgesamt 89 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 z.B. weichende Erben von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, welche ihre geerbten land- und forstwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaften und erhalten möchten. Ein Teil der Anfragen besteht auch aus Pendlern, die den dörflichen und ländlichen Charakter von Schirnsdorf zu schätzen wissen und die kurze Anbindung an die Autobahn nutzen möchten. Aufgrund von vorliegenden Anfragen verzeichnet die Marktgemeinde Mühlhausen ein starkes Interesse an Dorfgebietsflächen.

Die derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietsflächen 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 Baufläche zu sichern, ist die Ausweisung neuer Flächen zwingend erforderlich. Hierdurch kann auch die nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Schirnsdorf gesichert werden.

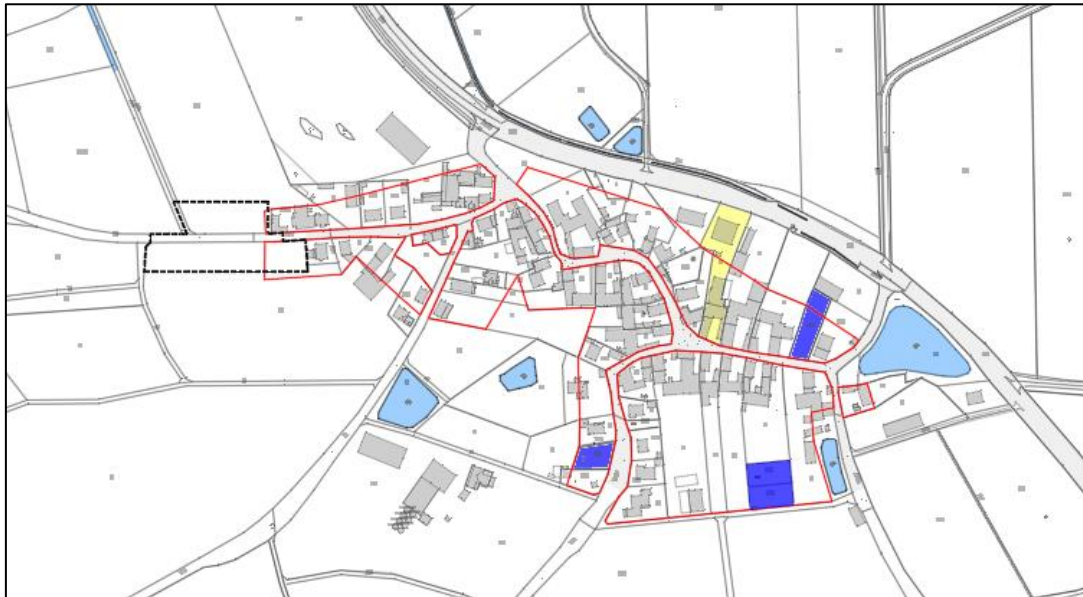
Durch die Neuausweisung der Dorfgebietsflächen erhält der Markt Mühlhausen die Möglichkeit die aktuell vorliegenden Interessensbekundungen im Ortsteil Schirnsdorf unabhängig von Privateigentümern und unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen zu decken. Um auch den zukünftigen Bedarf an Bauflächen für die nächsten Jahre zu decken, ist die Möglichkeit gegeben das Baugebiet in Richtung Norden zu erweitern.





## 1.5 Möglichkeiten der Innenentwicklung

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



Übersicht Baulücken

Die roten Linien stellen die Dorfgebietsflächen des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplanes dar. 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. Außerdem ist die Erschließung der beiden südlich gelegenen Grundstücke sehr kostenintensiv und aufwändig, die Eigentümer sind nicht bereit die derzeit als Grünfläche genutzten Flächen als Baugrundstücke zu nutzen oder 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 ist derzeit in Besitz einer Erbgemeinschaft.

Die Marktgemeinde ist an der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude sehr interessiert. In den letzten Jahren konnten bereits mehrere Leerstände im Gemeindegebiet 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 Dorfgebietsflächen umzunutzen. Zudem wird nach Möglichkeit die Flächenversiegelung der Baugrundstücke so gering wie möglich gehalten und auf das notwendige Maß beschränkt.

### 1.6 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 Dorfgebietsflächen 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 Dorfgebietsflächen erzielt werden, wodurch der



Markt Mühlhausen die Möglichkeit hat, einen Großteil der Bauplätze zu erwerben und für Bauanfragen vorzuhalten.

## 1.7 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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Die bauliche Nutzung des Baugebietes als „Dorfgebiet“ wurden bewusst unter Berücksichtigung verschiedener Randbedingungen gewählt. Zum einen war es der Wunsch der Gemeinde den dörflichen Charakter des Ortsteiles Schirnsdorf beizubehalten. Dieser ist geprägt durch die bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen mit Ihren Nebengebäuden und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen, Weideland, Pferdehaltung, etc.). Auch bei der Neuausweisung der Bauflächen soll der vorhandene Baustil (Sattel bzw. Walmdächer) vorrangig fortgesetzt werden. Moderne Baustile sind hier explizit nicht gewünscht. Des Weiteren verzeichnet die Marktgemeinde Mühlhausen einen aktuellen Bedarf an entsprechenden Dorfgebietsflächen. Derzeit liegen entsprechende Anfragen ortsansässiger weicher Erben von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vor, welche vor allem für kleinere Betriebe geeignete Bauflächen suchen.

Das geplante Dorfgebiete soll zur Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben dienen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche erfolgt für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil Schirnsdorf keine zusätzlichen baulichen Beeinträchtigungen, was eine betriebliche Erweiterung im bereits derzeit möglichen Rahmen zulässt.

Entsprechend § 5 BauNVO sind folgenden Nutzungen zulässig:

#### *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 Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

#### *Nicht zulässig sind*

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und



- sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

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.

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.

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

Für Wohneinheiten < 60 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen und für Wohneinheiten ≥ 60 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze auf dem Flurstück erforderlich.

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

## **2.2 Straßenverkehrsfläche**

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.

## **2.3 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 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 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**

### **2.4.1 Öffentliche Grünfläche**

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.

### **2.4.2 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.



### 2.4.3 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.

### 2.4.4 Baufeld

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

### 2.4.5 Beleuchtung

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

## **2.5 Klima- und Immissionsschutz**

### 2.5.1 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. 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.

### 2.5.2 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 „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).

### 2.5.3 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.

## **2.6 Sonstige Hinweise, Informationen und Festsetzungen**

### 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, Hofraumbelichtung 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.



### **3 UMWELTBERICHT**

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erstellt.

Der dazugehörige Umweltbericht, sowie die dazugehörigen Planunterlagen sind als Anlage der Begründung beigefügt.

### **4 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN**

1. Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 18 „Schleifwegäcker“ im Ortsteil Schirnsdorf
2. Bebauungsplan  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 Baugebiet  
„Schleifwegäcker“ im Ortsteil Schirnsdorf

Kathrin Nißlein – Landschaftsarchitektin  
in der Fassung vom 25.06.2019

Valentin Maier Bauingenieure AG  
in der Fassung vom 25.06.2019