



MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

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

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „SONDERGEBIET PFERDEHOF“ IN MÜHLHAUSEN



Erstellt: Höchststadt, den 7. Oktober 2025

Planungsphase: **ERNEUTE BETEILIGUNG**



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	EINLEITUNG	3
	1.1 Ziel und Zweck der Planung.....	3
	1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
	1.2.1 Geltungsbereich.....	4
	1.2.2 Flächenbilanz	4
	1.3 Überprüfung der Randbedingungen.....	5
	1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
	1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan	5
	1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten	6
	1.3.4 Denkmaldaten	7
	1.3.5 Baugrund, Altlasten.....	7
	1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB	7
	1.4 Alternativenprüfung.....	8
2	BESTAND.....	9
	2.1 Bestandsgebäude	9
	2.2 Erschließung.....	10
	2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	10
	2.2.2 Ver- und Entsorgung	10
3	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
	3.1 Geltungsbereich	12
	3.2 Bauflächen	12
	3.2.1 Bauliche Nutzung.....	12
	3.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze.....	14
	3.2.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung	14
	3.3 Grünflächen.....	14
	3.4 Verkehr und Ver- und Entsorgungsflächen	15
	3.4.1 Straßenverkehrsflächen	15
	3.4.2 Versorgungsfläche „Elektrizität“	16
	3.4.3 Ver- und Entsorgung	16
	3.5 Natur und Umwelt	17
	3.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
	3.5.2 Ausgleichsflächen	17
	3.6 Klima- und Immissionsschutz	18
	3.6.1 Klimaschutz	18
	3.6.2 Immissionsschutz	18
	3.7 Weitere Hinweise	18
4	UMWELTBERICHT.....	19
5	GESETZE UND VERORDNUNGEN	19

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

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

Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ im Osten von Mühlhausen.

Auf der Fläche befindet sich seit ca.1976 ein privilegierter Aussiedlerhof. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde inzwischen aufgegeben und die gesamte Fläche steht derzeit leer. Aufgrund der aktuellen Entwicklung bangen gerade landwirtschaftliche Kleinbetriebe vermehrt um Ihre Existenz, eine Vermittlung der betroffenen Flächen an einen privilegierten Landwirt ist unwahrscheinlich. Durch Vorgespräche mit möglichen Investoren hat sich ergeben, dass die bestehenden Strukturen auch für die Nutzung als Pferdehof geeignet sind und entsprechender Bedarf vorhanden ist. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umnutzung der Fläche auch für nicht privilegierte Betreiber mit entsprechender Zweckbestimmung zweckmäßig. Dafür ist jedoch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für die bisherige Außenbereichsfläche erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der Aussiedlerhof am östlichen Ortseingang von Mühlhausen weiterhin genutzt und sogar aufgewertet werden. Zudem wird damit nicht nur den einheimischen Pferdebesitzern eine Möglichkeit geboten, ihre Tiere unterzustellen. Der neue Pferdehof lockt zusätzlich weitere Menschen aus der Region nach Mühlhausen, was unter anderem die örtliche Infrastruktur (Geschäfte, öffentliche Einrichtungen, etc.) positiv beeinflusst und die Attraktivität des Ortes steigert.

Mühlhausen liegt im Landkreis Erlangen-Höchstädt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Nachbargemeinden sind Burgebrach, Pommersfelden, Höchstädt a. d. A., Wachenroth und Schlüsselfeld. Der Markt zählt derzeit rd. 1.765 Einwohner, von denen ca. 1.398 Einwohner (Stand 2020) im Hauptort Mühlhausen leben. Die Gemeinde besteht insgesamt aus den 6 Ortsteilen Mühlhausen, Schirmsdorf, Simmersdorf, Decheldorf, Lempenmühle und Neumühle. Die Gemeindefläche beträgt ca. 17 km².

In der Marktgemeinderatssitzung am 16.01.2024 wurde der neue Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ gefasst. Das Verfahren wird als Standardverfahren

durchgeführt. Da es sich um die Fläche eines bisherigen Aussiedlerhofes handelt, ist die Fläche im Flächennutzungsplan derzeit noch nicht als Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde erneut das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Dokumentation der Umweltprüfung und die Berechnung des Kompensationsbedarfes werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Niblein aus Höchststadt an der Aisch erstellt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 33.667 m². Betroffen hiervon sind vollständig die Flurstücke 393, 393/1 und 394/1 sowie Teile der Flurstücke 390, 394, 395 und 471 der Gemarkung Mühlhausen.

1.2.2 Flächenbilanz

GELTUNGSBEREICH GESAMT	33.667 m ²	100,0 %
Sondergebiet	11.431 m ²	33,95 %
Private Grünfläche (Koppeln)	20.243 m ²	60,13 %
Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	604 m ²	1,79 %
Öffentliche Verkehrsfläche	918 m ²	2,73 %
Öffentlicher Wirtschaftsweg	454 m ²	1,35 %
Versorgungsfläche	16 m ²	0,05 %



Lage Geltungsbereich in Mühlhausen (Quelle: BayernAtlas Stand 03/2024)

1.3 Überprüfung der Randbedingungen

1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markt Mühlhausen von 1998 stellt die vom Bebauungsplan betroffene Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit Aussiedlerhof aus, wie im nebenstehenden Ausschnitt zu sehen. Der ursprüngliche FNP wurde im Bereich des Bebauungsplanes noch nicht geändert.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt lässt, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

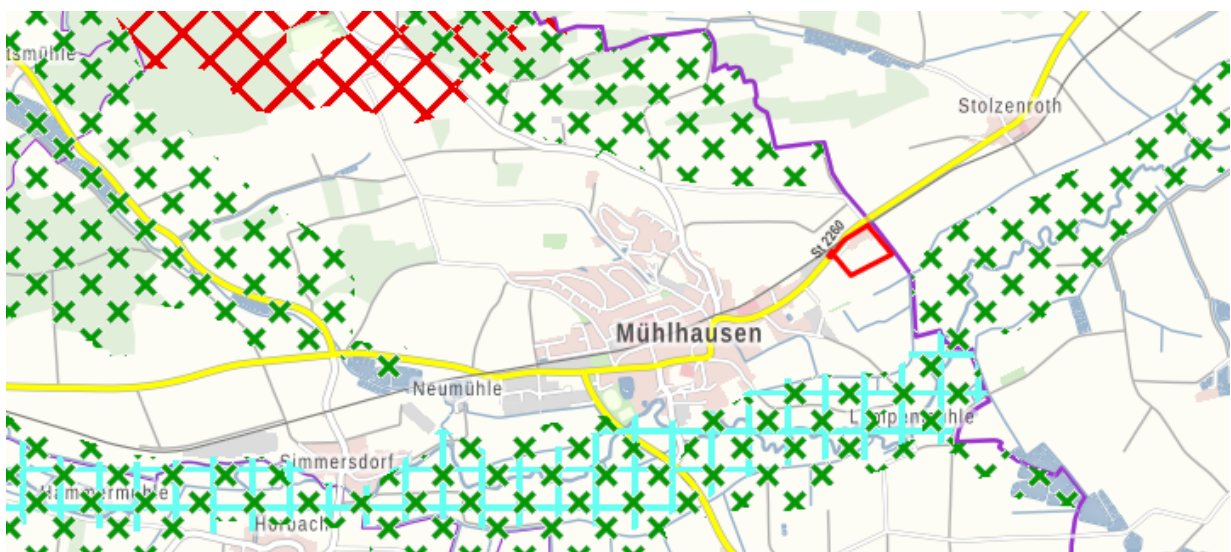


*Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan Markt Mühlhausen von 1998*

1.3.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Mühlhausen mit ihren sechs Ortsteilen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Mühlhausen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan der Region Nürnberg gemeinsam mit Wachenroth als Grundzentrum (Doppelort) ausgewiesen und befindet sich innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Die Gemeinde ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie des Regionalplanes der Region Nürnberg zu realisieren.

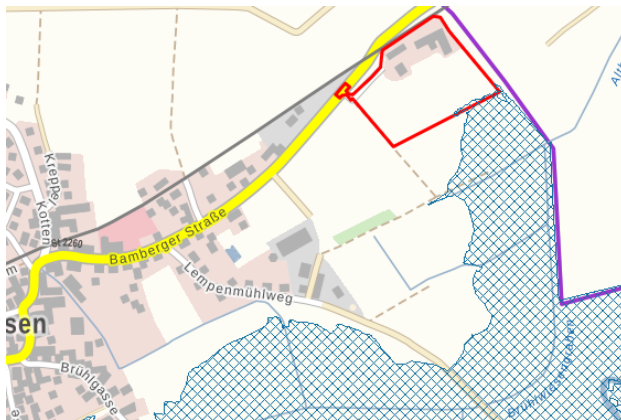
Die in den Themenkarten des Regionalplanes dargestellten Schutzgebiete wurden über den BayernAtlas geprüft. Wie der nachfolgende Ausschnitt aus den Karten zeigt, liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines Schutz-, Vorbehalts- oder Vorranggebietes.



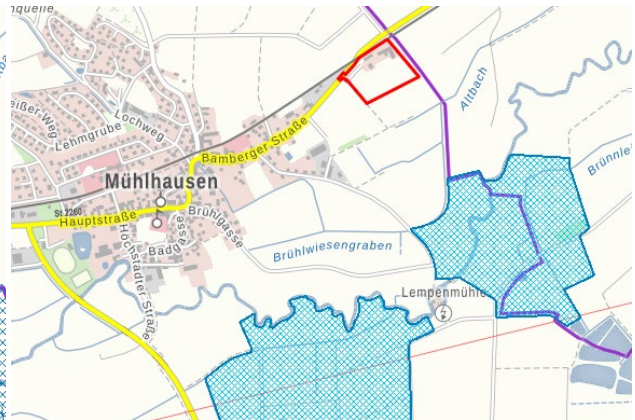
Auszug aus dem BayernAtlas, Planen und Bauen, Karten unter Regionalplan (Stand 12/2023)

1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 12/2023

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen, das jedoch den Geltungsbereich nicht tangiert. Gegenseitige negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich wird jedoch im Südosten vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach tangiert, die sich in einem Abstand von ca. 380 bis 450 m befindet.

Hochwassergefahrenflächen



Hochwassergefahrenflächen HQextrem
 (Quelle BayernAtlas 03/2024)

Wassersensible Bereiche



Wassersensible Bereiche (Quelle BayernAtlas 03/2024)

Die weitere Überprüfung hinsichtlich der Hochwassergefahr im Planbereich zeigt, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit den Hochwassergefahrenflächen HQextrem übereinstimmt. Bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) ist also damit zu rechnen, dass der südliche Bereich der geplanten Koppeln überschwemmt wird und somit nicht genutzt werden kann.

Auch wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich innerhalb wassersensibler Bereiche liegt, wobei hiervon lediglich die Koppelflächen betroffen sind. Diese vom Einfluss von Wasser geprägten Bereiche können die Bauflächen im Falle von Starkregen durch über die Ufer tretende Flüsse oder Gräben beeinträchtigen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise innerhalb der Sondergebietsfläche wird demnach hingewiesen. Die Baugrenze wurde so gewählt, dass sie vollständig außerhalb wassersensibler Bereiche liegt.

Da sich infolge von Überflutungen große Schäden ergeben können, sollten betroffene Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die innerhalb der Koppelflächen zulässigen mobilen Weidestände werden im Falle von Hochwasser nicht genutzt, weil die Pferde in diesem Fall nicht auf die Koppeln gebracht werden. Die Weidezeltte können dann in Bereiche des Grundstückes gebracht werden, die von Überschwemmungen nicht betroffen sind oder können kurzfristig abgebaut und eingelagert werden.

Kartierte Biotope und Ökoflächen

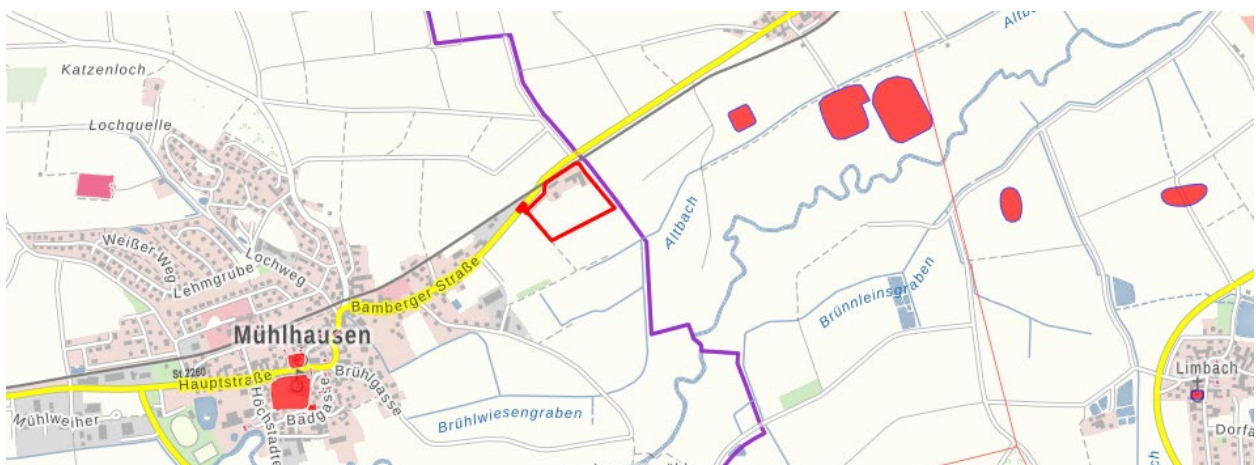


Quelle BayernAtlas, Stand 03/2024

Kartierte Biotope (rote Schraffur) sind in direkter Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auch Ökoflächen sind hier nicht vorhanden.

1.3.4 Denkmaldaten

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche und auch in deren näheren Umfeld 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.



Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (Quelle: BayernAtlas 03/24)

1.3.5 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt.

1.3.6 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit

je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde 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 und Höchstadt a.d.A.) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.4 Alternativenprüfung

Alternative Standorte in Mühlhausen sind nicht verfügbar. Es gibt kein vergleichbares, leerstehendes Objekt in der Gemeinde. Außerdem kann durch die Planung ein markantes Anwesen am Ortseingang von Mühlhausen erhalten und somit ein langfristiger Leerstand und Verfall verhindert werden.

Durch die geplante Umnutzung des Aussiedlerhofes können die vorhandenen Gebäude nahezu vollkommen erhalten und weitergenutzt werden. Darüber hinaus ist hinsichtlich der von der Nutzung als Pferdehof ausgehenden Immissionen die Lage im bisherigen Außenbereich mit einem Abstand von ca. 200 m zum nächstgelegenen Dorfgebiet (lt. FNP) geeignet.

Durch die Umnutzung vom ehemaligen Schweinemastbetrieb zum Pferdehof können aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bodeneingriffe an anderer (unbebauter) Stelle der Gemeinde verhindert werden. Im Bestand sind u.a. bereits Stallungen, eine Lagerhalle und ein Wohnhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 2.315 m² vorhanden. Die vorhandenen Bäume werden allesamt erhalten.

2 BESTAND

2.1 Bestandsgebäude



Drohnenaufnahme (VMB AG) in Richtung Mühlhausen



Drohnenaufnahme (VMB AG) Bestandsgebäude

Im Südwesten befindet sich das Wohnhaus (Bj. 1984) mit zwei Wohnungen (eine davon im Dachgeschoss) und Räumlichkeiten im Kellergeschoss, die über eine Außentreppe zugänglich sind. Die Gebäudehöhe beträgt ab OK RFB EG ca. 9,00 m Im Nordwesten befindet sich eine Lagerhalle (Bj. 1985) mit einer Grundfläche von ca. 500 m².

Im Osten befinden sich die Gebäude für die Tierhaltung. Hierzu gehört der kleinere Stall mit Silohalle (Bj. 1976) im hervorstehenden Zwischenteil sowie der 9 Jahre später westlich angebaute große Stall (Bj. 1985).

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze, hinter den Stallungen, befinden sich zwei große (11 m Durchmesser) und ein kleinerer Güllebehälter (8 m Durchmesser) sowie ein unterirdischer Löschwasserbehälter (37,5 m³).

Alle Gebäude sollen bestehen bleiben und weiter- bzw. umgenutzt werden.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Sondergebietes ist über eine öffentliche Straße (Fl.Nr. 394/1 und Teilflächen der Fl. Nrn. 394 und 395) möglich, die zukünftig auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Diese ca. 5 m breite, asphaltierte Erschließungsstraße endet vor dem gemeindlichen Wirtschaftsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) auf Fl. Nr. 390, der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlangführt und im Osten außerhalb des Geltungsbereiches neben dem gemeindlichen Graben weiterverläuft.

Im Westen ist die öffentliche Verkehrsfläche an die Staatsstraße St 2260 angeschlossen. Der Anschlussbereich wird in den Geltungsbereich aufgenommen und ist bereits im Bestand vorhanden, wie das nebenstehende Bild zeigt.



Drohenaufnahme (VMB AG) Anschluss Staatsstraße

Da Anlieferungen durch Sattelzüge nicht gänzlich auszuschließen sind, ist die vorhandene Zufahrt in Richtung Osten aufzuweiten. Die zusätzliche Verkehrsfläche (ca. + 35 m²) wird im Bereich der angrenzenden Grünfläche umgesetzt. Ggf. ist es hierzu zusätzlich erforderlich, die Fläche des vorhandenen Gartens zu verkleinern. Grundlage für die neue Umgrenzung ist die Schleppkurve eines Sattelzuges. Hier wurde aus Sicherheitsgründen darauf geachtet, dass eine Ausfahrt auf die Staatsstraße so erfolgen kann, dass das Fahrzeug nicht auf die Gegenfahrbahn gelangt.

Grundlage für die neue Umgrenzung ist die Schleppkurve eines Sattelzuges. Hier wurde aus Sicherheitsgründen darauf geachtet, dass eine Ausfahrt auf die Staatsstraße so erfolgen kann, dass das Fahrzeug nicht auf die Gegenfahrbahn gelangt.

Nördlich entlang des Geltungsbereiches verläuft außerdem die Bahnstrecke 5111 Frensdorf – Schlüsselfeld, die jedoch derzeit nur für den Güterverkehr genutzt wird.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Der ehemalige Aussiedlerhof ist bereits an die **Wasserversorgung** des Ortes angeschlossen. Der Hausbrunnen, der auf dem Grundstück vorhanden ist, wird nicht mehr genutzt.

Ein Anschluss an den gemeindlichen Kanal ist nicht vorhanden. Häusliche **Abwässer** wurden bisher über eine Kleinkläranlage abgeleitet. Die anfallenden Hausabwässer des Anwesens (6 E+EGW) werden nach mechanischer Reinigung in einer Kleinkläranlage in den westlich des Geltungsbereichs liegenden Graben (III. Ordnung) auf Fl. Nr. 396, Gemarkung Mühlhausen, abgeleitet. Die Reinigungsanlage mit einer 3-kammerige Ausfallgrube und einem nutzbaren Fassungsvermögen von 12 m³ sowie einer nutzbaren Tiefe von 1,20 m entsprechen inzwischen nicht mehr dem allgemein anerkannten Stand der Technik. Wie unter Kapitel 3.4.3. beschrieben, ist ein Anschluss an die gemeindliche Kläranlage aufgrund der Länge des zu erweiternden Kanals sowie der topografischen Verhältnisse mit sehr hohen Kosten verbunden. Es ist demnach zukünftig eine vollbiologische Kleinkläranlage einzubauen, die ausreichend dimensioniert ist und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Vom Betreiber ist hierfür ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Oberflächenwasser wurde bisher überwiegend auf den vorhandenen Grünflächen versickert. Für das Niederschlagswasser der Dachflächen ist ein unterirdisches Kanalnetz vorhanden. Der genaue

Leitungsverlauf ist unbekannt, jedoch wird das Oberflächenwasser in den angrenzenden Gräben abgeleitet.

Östlich der vorhandenen Stallungen befindet sich der Mast einer **20 kV-Freileitung** der Bayernwerk Netz GmbH sowie eine Trafostation. Diese befindet sich innerhalb des im Bebauungsplan als Versorgungsfläche „Strom“ festgesetzten Grundstückes mit der Fl. Nr. 393/1. Die Schutzzone der Freileitung beträgt 10 m beidseits der Leitungsachse, die Freileitung endet an diesem Mast. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung. Es ergeben sich folgende Einschränkungen im Schutzzonenbereich:

- Der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen sind verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen.
- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel im Leitungsbereich, sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
- Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich.
- Die Verhaltensweisen zur Verhütung von Unfällen in der Nähe von 20 kV-Freileitungen sind unbedingt zu beachten. Beauftragte Firmen können diese bei der Gemeinde anfordern.
- Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in die Schutzzone der Freileitung hineinragen. Gegebenenfalls ist der Einbau einer Schwenk-, Laufkatzenbegrenzung erforderlich. Ebenso ist im Freilauf der Kran so zu verlassen und zu sichern, dass die Abstände nach DIN VDE 0105 nicht unterschritten werden. Ist dies nicht möglich, muss das Kundencenter über die allgemeine Telefonnummer der Bayernwerk Netz GmbH so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Station vorgenommen werden kann. Eine längere Abschaltung ist aus versorgungstechnischen Gründen nicht möglich. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr.
- Die Standsicherheit und der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten und der Trafostation, müssen jederzeit auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten.

Im Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus ein **20 kV-Kabel** mit jeweils 0,5 m Schutzzone beidseits der Leitungsachse. Die genaue Lage ist nicht bekannt, es befindet sich zwischen den östlich gelegenen Stallungen und dem Mast der 20 kV-Freileitung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.

Bei geplanten Baumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Weiterhin wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Freigelegte Erdkabel dürfen erst dann wieder verfüllt werden, wenn das Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden (<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>).

Im Geltungsbereich befinden sich außerdem **Telekommunikationsanlagen** der Deutschen Telekom AG. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Um die **Abfallentsorgung** sicherzustellen, sind Mülltonnen am Leerungstag an die Bamberger Straße zu stellen und nach der Leerung wieder zurückzubringen.

3 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst vor allem die Flurnummer 393, auf welcher die Umnutzung einer bisherigen Schweinemast zu einem Pferdehof umgesetzt werden soll. Der bereits bebaute Bereich wird dabei als Sondergebiet ausgewiesen, der südliche Teil als Grünflächen, auf denen Koppeln für die Pferde entstehen sollen. Im Nordosten befindet sich noch eine kleine Ver- und Entsorgungsfläche, auf der sich ein Trafo des Stromversorgers befindet.

Um die Erschließung zu sichern wird ein Teil der angrenzenden Staatsstraße (Fl. Nr. 471) aufgenommen. Ebenso als Verkehrsfläche festgesetzt werden die gemeindeeigenen Flurnummern 394/1 und tlw. 394 und 395. Hier besteht bereits eine asphaltierte, gemeindeeigene Zufahrtsstraße, deren Zufahrt zur Staatsstraße im Bereich der Fl. Nr. 394 aufgeweitet wird. Die Zuwegung mündet in den ca. 4 m breiten gemeindlichen Wirtschaftsweg auf Fl. Nr. 390 (TF), der direkt an das künftige Sondergebiet angrenzt und sich vor Ort nicht klar hiervon abgrenzt.

An den Geltungsbereich grenzt im Norden die Flurnummer 1666 an, auf der die Bahnstrecke Frensdorf – Schlüsselfeld verläuft. Im Osten grenzt ein gemeindlicher Graben auf Fl. Nr. 389 an, südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl. Nrn. 391, 392). Westlich grenzt ein Feldweg an (Fl. Nr. 395), an den erneut ein Graben (Fl. Nr. 396) angrenzt. Im Nordwesten grenzt die Staatsstraße (Fl. Nr. 471), sowie Verkehrsbegleitgrün (Fl. Nr. 397) und von der Gemeinde verpachtete Gartenflächen (Fl. Nr. 394) an.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Bauliche Nutzung

Um die zukünftige Nutzung der Bestandsgebäude zu einem Pferdehof zu ermöglichen, wird der bebaute Teil des Grundstückes als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Reiterhofes mit Reitplatz, Reithalle und für den Reitbetrieb erforderlichen Nebenanlagen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:

- (1) Stallungen und sonstigen Anlagen des Reitsports (Reitplatz, Longierzirkel, Waschplatz, Paddocks, Aufenthaltsräume)
- (2) Lagerhalle und Lagerräume
- (3) Ein Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten
- (4) Reithalle
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Pferdehofes dienen

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bestandsgebäude (Beschreibung s.o.) erhalten und umgenutzt werden. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Gebäuden soll noch die Errichtung einer Reithalle, eines Reitplatzes und weiterer Anlagen des Reitsports möglich sein, die der Zweckbestimmung „Pferdehof“ zuzuordnen sind. Dazu zählen ein Longierzirkel, ein Waschplatz für Pferde, an die Ställe angeschlossene Paddocks und Aufenthaltsräume für Reiter/innen. Die genannten, zulässigen Anlagen des Reitsports sind für den Betrieb eines Reiterhofes. Um den Tieren ausreichend Bewegung und Auslauf zu ermöglichen, ist neben einem Reitplatz auch ein Longierzirkel zulässig. Eine Reithalle bietet bei jedem Wetter die Möglichkeit, Reiten und die Tiere ausreichend bewegen zu können. Außerdem werden an die Pferdeboxen sogenannte Paddocks, an den Stall angeschlossene, umzäunte Ausläufe, angeschlossen, sodass die Pferde sich auch selbstständig draußen aufhalten können. Für die erforderliche Pflege kann außerdem ein Waschplatz errichtet werden, bei dem auf eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zu achten ist. Um den Pferdehaltern und Reitern auch einen gemeinsamen Treffpunkt bieten zu können, um soziale Kontakte aufrecht zu erhalten, Umkleidemöglichkeiten zu bieten oder Reitutensilien unterbringen zu können, sind auch entsprechende Aufenthaltsräume möglich.

Um die Pferde ausreichend pflegen und o.g. Anlagen auch unterhalten zu können, sind entsprechende Lagerhallen/ -räume erforderlich. Hier können z.B. Futter, Einstreu oder erforderliche Maschinen untergebracht werden, aber auch Utensilien, die für den Reitsport erforderlich sind (z. B. Zäune, Ausrüstung, Hindernisse für Springreiten, etc.). Geplant ist dies innerhalb der bestehenden Hallen.

Um den Reitstall zu unterhalten und eine ordnungsgemäße Pflege der Tiere gewährleisten zu können, soll das bestehende Wohnhaus weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden. Aufgrund der vorhandenen Größe können hier bei einem Umbau im Inneren bis zu drei Wohnungen entstehen. Die Gemeinde begrüßt die Weiternutzung und gleichzeitige Nachverdichtung, da bisher nur 1-2 Wohnungen in dem großen Haus vorhanden wurden.

Um den Betrieb des Pferdehofes aufrecht erhalten zu können, sind über die Anlagen, die dem Reitsport und der Unterbringung von Menschen und Tieren dienen auch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, sowie dem Nutzungszweck des Pferdehofes dienende Einrichtungen zulässig. Untenstehende Ausführungen zu Nebenanlagen sind dabei zu berücksichtigen.

Das zukünftige Sondergebiet ist im Bestand bereits auf ca. 20 % der Fläche bebaut. Für den Betrieb des Pferdehofes soll es zukünftig möglich sein, innerhalb der entsprechenden Baugrenzen noch die oben genannten Anlagen zu errichten und den Hof sowie Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden und Anlagen entsprechend zu befestigen. Um dies zu ermöglichen, wird innerhalb des Sondergebietes eine **GRZ** von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Höchster Gebäudeteil ist das mittlere Stallgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 7,50 m ab OK RFB. Demnach wird dies auch als **maximal zulässige Gebäudehöhe** festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First oder OK Attika). **Die Oberkante des Rohfußbodens darf in den Bereichen (1) und (2), Lager und Stallungen, maximal auf einer Höhe von 271,20 m ü. NN liegen. Dies entspricht der Bestandsbebauung in den östlichen Teilflächen des Geltungsbereiches. Im westlichen Teilbereich liegt das bestehende Gelände etwas höher. In den Bereichen (3) und (4), Wohnhaus und Reithalle, darf die OK RFB deshalb auf maximal 271,50 m ü. NN liegen.**

Ziel ist es auch, das Wohnhaus langfristig zu erhalten. Auch dessen Höhenentwicklung soll sich am Bestandsgebäude orientieren, weshalb festgesetzt wird, dass die Gebäudehöhe für das Wohnhaus ausnahmsweise maximal 9,00 m betragen darf.

Im gesamten Gebiet werden maximal 2 **Vollgeschosse** zugelassen, wodurch es zukünftig im Hinblick auf das Flächensparen möglich sein soll, mehrgeschossig zu bauen. Im Bestand weist nur das Wohnhaus zwei Vollgeschosse auf. Zukünftig könnte jedoch beispielsweise die Reithalle eine Ebene für Zuschauer erhalten.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen notwendig, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

Im Bebauungsplan werden vier Bereiche durch Baugrenzen abgedeckt, in denen sich vorrangig die Bebauung mit Hauptgebäuden und für den Betrieb des Pferdehofes erforderlichen Nebenanlagen entwickeln soll.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, insofern sie dem Wohnen oder dem Betrieb des Reiterhofes zuzuordnen sind und eine Fläche von insgesamt 100 m² nicht überschritten wird. Hierdurch soll ermöglicht werden, auch in den Zwischenbereichen zwischen den Hauptgebäuden kleinere Nebenanlagen zu errichten, die für den Betrieb des Pferdehofes erforderlich sind oder dem Wohnhaus zuzuordnen sind (z.B. Garage, Carport).

3.2.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Da in dem Sondergebiet überwiegend Bestandsgebäude umgenutzt werden, werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese betreffen lediglich **Einfriedungen**. Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und außerhalb des eingetragenen Sichtfeldes auf die Staatsstraße zulässig. Dadurch soll das Landschaftsbild erhalten werden und der Charakter des Gebietes als landwirtschaftliches Anwesen auch zukünftig gewahrt werden.

3.3 Grünflächen

Festgesetzt wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Koppelflächen". Sie ist dem Sondergebietes "Pferdehof" zugeordnet. Innerhalb der Grünfläche sind mobile Unterstände (Weidezelte) für Pferde sowie Zuwegungen in unbefestigter Bauweise zulässig. Um weiterhin dem Charakter als Grünfläche zu entsprechen, wird die Anzahl der Weidezelte auf maximal 6 und die Fläche auf je maximal 25 m² begrenzt. Der Standort ist dabei jedoch variabel, da die Unterstände je nach örtlichen Bedingungen flexibel versetzbar sein sollen. Eine Unterbringung im Bereich der Bauflächen erweist sich nicht als zweckmäßig, da Koppeln auch dazu dienen, dass Pferde abseits des stark frequentierten Reiterhofbereiches zur Ruhe kommen können. Es soll demnach möglich sein, dass sie sich auch im südlichen Bereich der Grünfläche zurückziehen können bzw. auch dort Schutz vor Sonneneinstrahlung oder Regen suchen können. Die Lage der Weidezelte kann demnach je nach Belegung der einzelnen Koppeln, nach den aktuellen örtlichen Gegebenheiten (z.B. Höhe und Beschaffenheit des Grases) und nach den individuellen Anforderungen der Tiere verändern.

Die mobilen Weidezelte haben keine festen Fundamente, sondern werden mit einzelnen Erdankern im Boden verankert. Sie können somit jederzeit und ohne großen Aufwand versetzt werden. Die Stahlkonstruktionen werden mit stabilen, reißfesten Planen versehen, um vor sämtlichen Witterungseinflüssen zu schützen. Neben dem Schutz vor Unwetter, Wind, Regen und Sonneneinstrahlung können Weidezelte auch als Heulager und Rückzugsort für die Pferde dienen.

Zulässig sind außerdem Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Innerhalb der Grünfläche können zur Einteilung der Koppeln auch flexible Weidezäune verwendet werden. Diese sind i.d.R. Elektrobänder oder -seile, die an Kunststoff- oder Metallpfählen befestigt werden. Diese Zäune sind flexibel und stellen keine baulichen Anlagen dar, sie dienen lediglich der Abtrennung einzelner Koppelflächen, um die Tiere voneinander zu trennen. Durch die Art der Grundstückseinfriedung mit Holzzäunen soll der landwirtschaftliche Charakter von Pferdeweiden unterstrichen und das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden. Zudem dient sowohl der Holzzaun als auch die einzelnen Koppelflächen, der Ausbruchssicherheit der Pferde.

Innerhalb der Grünfläche entsteht zudem das erforderliche Regenrückhaltebecken. Dessen Umgriff und Größe ist bei den weiteren Planungen zu ermitteln.

3.4 Verkehr und Ver- und Entsorgungsflächen

3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine an die Staatsstraße St 2260 angeschlossene öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von ca. 5,00 m. Der Anschluss an die Staatsstraße erfolgt über eine Teilfläche der Fl. Nr. 395. Die Erschließungsstraße verläuft dann in Richtung Osten über die Fl. Nr. 394/1. Diese mündet in einen öffentlichen Wirtschaftsweg, der direkt an das Sondergebiet (Fl. Nr. 393) angrenzt. Die bestehende Erschließungsstraße ist asphaltiert und wurde bereits für den bisher als Aussiedlerhof kategorisierten landwirtschaftlichen Betrieb als Erschließungsstraße genutzt.

Der Einmündungsbereich auf die Staatsstraße ist zusätzlich im Bereich der Fl. Nr. 394 auszubauen, da eine Anlieferung für z.B. Futtermittel oder Bodenbeläge mit Sattelzug nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Erschließungsplanung ist als Bemessungsfahrzeug ein Sattelzug heranzuziehen, der beim Ausfahren auf die Staatsstraße nicht in den Gegenverkehr gelangen darf.

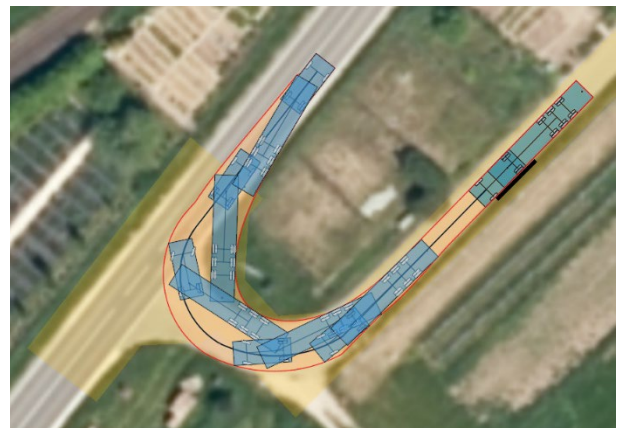
Generell wird der Pferdehof ohne Reitunterricht betrieben, auch Reitturniere werden hier nicht durchgeführt. Ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen kann hierdurch ausgeschlossen werden.

Aufgrund der direkten Nähe zur Staatsstraße fanden frühzeitig Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt statt. Dabei ergaben sich folgende Informationen und Auflagen:

- Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles der baulichen Anlage muss vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße wie vorgesehen mindestens 20 m betragen.
- Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Zufahrt in die St 2260 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Durch das Bauvorhaben ändern sich auch die Zufahrtsverhältnisse. Der Straßengrund wird über den Gemeindegebrauch hinaus in Anspruch genommen. Die Nutzung der bestehenden befestigten Zufahrt zur Staatsstraße (über die gemeindlichen Fl.Nrn. 395 und 394/1) gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung. Die Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt gilt als erteilt und ist stets widerruflich. Hierbei wird davon ausgegangen, dass kein Reitunterricht und keine Reitturniere



*Luftbild der Zufahrtssituation von der Staatsstraße
[VMB AG, 12/23]*



*Schleppkurve Bemessungsfahrzeug
(Sattelzug) [VMB AG, 02/24]*

vorgesehen sind. Des Weiteren sollten keine Querungen der St 2260 erfolgen (z. B. durch Ausritte oder Koppeln auf der gegenüberliegenden Straßenseite).

- Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Eine Linksabbiegerspur wird seitens des Staatlichen Bauamts nicht gefordert, insofern es der Betrieb des Pferdehofes nicht fordert. Änderungen an dieser Einschätzung können sich dann ergeben, wenn sich die Verkehrszahlen erhöhen, zum Beispiel, wenn über die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße weitere Baugebiete erschlossen werden sollen. Dies ist jedoch derzeit nicht der Fall.

Um den o.g. Anforderungen gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die Bauverbotszone durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet. Die Bestandsgebäude befinden sich alle mindestens in einem Abstand von 20 m zum Straßenrand der St2260. Außerdem wird die Baugrenze im Bereich der Lagerhalle an die Bauverbotszone angepasst, um auszuschließen, dass hier eine Bebauung geplant wird.

Die geh- und radwegmäßige Erschließung ist über die angrenzende Staatsstraße sowie Feldwege gesichert. Auch, wenn sich die Zufahrt zum Pferdehof ca. 70 m nach dem Ortsschild befindet, ist die Geschwindigkeit in diesem Bereich noch auf 50 km/h begrenzt, da sich unweit der Bahnübergang befindet. Die Stelle ist zudem gut einsehbar, weshalb vor allem Radfahrer sicher zum Sondergebiet gelangen können. Generell ist durch den fehlenden Reitunterricht und Turnierbetrieb nicht mit großem Besucherandrang zu rechnen. Zusätzlich ist die Fläche von Süden über Feldwege erreichbar, die im Lempenmühlweg nahe der Kläranlage münden. In Richtung Osten ist ebenfalls eine Feldwegverbindung vorhanden. Der bestehende öffentliche Feldweg innerhalb des Geltungsbereiches verbindet diese mit der asphaltierten Erschließungsstraße.

3.4.2 Versorgungsfläche „Elektrizität“

Im Nordosten des Sondergebietes befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Hierzu zählt ein Endmast einer Freileitung auf separater Flurnummer 393/1.

Zu den Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH gehört auch die Trafostation, die im Bild rechts zu sehen ist. Diese befindet sich jedoch außerhalb der Ver- und Entsorgungsfläche auf Privatgrund der Fl. Nr. 393.



Anlagen der Bayernwerk Netz
GmbH [VMB AG, 12/23]

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Baufläche mit **Strom und Internet** ist bereits ausreichend vorhanden.

Wie im Kapitel „Bestand“ beschrieben, ist das Sondergebiet nicht an die zentrale Kläranlage angeschlossen, da sich der Schweinemastbetrieb mit Wohnhaus bisher im Außenbereich befunden hat. Bisher wurde deshalb für häusliches **Abwasser** (für 6 EW) eine Kleinkläranlage betrieben. Da diese nicht mehr dem allgemein anerkannten Stand der Technik entspricht und für die zukünftige Nutzung nicht ausreicht, ist diese auszubauen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und ausreichende Dimensionierung der Abwasseranlagen sind durch den Betreiber sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Ein Anschluss an die zentrale Kläranlage wurde bereits geprüft, erweist sich jedoch aufgrund der erforderlichen Länge des neuen Kanals und der vorhandenen Topografie als unwirtschaftlich. Da sich diese Möglichkeit jedoch theoretisch ebenfalls bietet, ist die Erschließung, in diesem Fall die Abwasserbeseitigung, gesichert.

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Folge ist, dass Bauflächen

grundsätzlich nur noch im Trennsystem zu entwässern sind. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFriV fallen.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen, Flächen mit starker Geländeneigung), und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten. Ferner ist bei der Planung zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Wie im Bestand, soll Oberflächenwasser weiterhin weitestgehend auf den Grünflächen vor Ort versickert werden. Für Niederschlagswasser, das nicht direkt versickern kann, wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Oberflächenwasser wird dorthin geleitet, versickert und gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter im Osten eingeleitet. Die Größe des Regenrückhaltebeckens ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Eine Umsetzung wird jedoch nahe des Vorfluters innerhalb der Grünfläche „Koppelflächen“ festgesetzt.

Die **Wasserversorgung** ist auch für die Umnutzung der Hofstelle ausreichend. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung. Der ursprünglich auf dem Grundstück eingerichtete Löschwassertank ist nicht mehr erforderlich, da sich inzwischen im Osten der Grünfläche „Kleingärten“ ein Oberflurhydrant befindet.

3.5 Natur und Umwelt

3.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Zufahrten, Arbeits- oder Lagerflächen sind generell als Garten- oder Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren. Zufahrten und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) auszubilden. Der Unterbau für die genannten Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

Für die im Bereich des Wohnhauses bestehenden Bäume wird per Planzeichen ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

3.5.2 Ausgleichsflächen

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird von Kathrin Niblein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt a. d. A. erstellt. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben, welcher den Unterlagen als Anlage beiliegt.

3.6 Klima- und Immissionsschutz

3.6.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch Mühlhausen legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Umgang mit Energie. Auf Teilen der Bestandsgebäude (Wohnhaus, Lagerhalle, kleiner Stall) sind bereits PV-Anlagen auf der nach Süden ausgerichteten Dachseite installiert.

Bei Neu- oder Umbauten 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 (A-/V-Verhältnis) 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 weiterer Photovoltaik 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 zur Nutzung von Solarenergie aufgenommen. Da ein großer Teil der bestehenden Gebäude bereits mit Photovoltaikelementen ausgestattet ist, wird hierauf verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Schonung der natürlichen Ressourcen der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen wird und die Kollektoren in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden sollten.

3.6.2 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Umnutzung wurde zum Thema Immissionsschutz bereits im Vorfeld der Planungen Rücksprache mit dem Sachgebiet Umweltamt des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt gehalten. Die Gesamtsituation wird durch die Umnutzung vom Schweinemastbetrieb mit Getreidesilo zum Pferdehof generell verbessert. Dies gilt insbesondere für Geruchsimmissionen.

Zudem weist das Sondergebiet eine Entfernung von mindestens 100 m zum nächsten Wohnhaus (der gegenüberliegenden Gärtnerei) auf bzw. fast 200 m zum nächsten im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiet.

3.7 Weitere Hinweise

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Es wird empfohlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird verwiesen.

4 UMWELTBERICHT

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen werden von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchstädt an der Aisch erstellt. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anhang bei.

5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.v. 15.08.2025
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- 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 48 vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)