



MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

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

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

UMWELTRELEVANTE STELLUNGNAHMEN

IM RAHMEN DER REGULAREN BETEILIGUNG IM
ZEITRAUM 04.11. – 06.12.2024



Erneute Beteiligung, Planstand vom 07.10.2025



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



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

Sachgebiet 62.2
- Bauamt II -
Schloßberg 10
91315 Höchstadt



Umweltamt

Schloßberg 10 · 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen Schillerplatz · Aischwiese

Ansprechpartner: Jonas Wagner

Am besten erreichbar:

Zimmer: 211

Telefon: 09193 20-1730

Telefax: 09193 20-491730

E-Mail: Jonas.Wagner@erlangen-hoechstadt.de

Unser Zeichen: 40.173/Naturschutz

Höchstadt, 15.11.24

Vollzug des Baugesetzbuches; Bebauungsplan Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ des Marktes Mühlhausen; Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 07.11.24

Festsetzungen Bebauungsplan

Einfriedungen:

Ausgleichsflächen dürfen nicht von der freien Natur durch Einfriedungen abgegrenzt werden. Dies ist durch eine Festsetzung festzuhalten.

Festsetzungen zu Einfriedungen im Sondergebiet können aus dem Bebauungsplan entfernt werden, um spätere Änderungen entsprechend dem Bedarf zu ermöglichen.

Festsetzung 5b:

Diese Festsetzung kann entfernt werden, um unnötigen Vollzugsaufwand zu minimieren, da diese aus naturschutzfachlichen Gründen nicht erforderlich ist.

Berechnung Kompensationsbedarf

Im Umweltbericht sind 3 Maßnahmen zur Eingriffsminderung beschrieben, für die jeweils ein Planungsfaktor von 5 % angerechnet sind.

Der Verzicht auf Einfriedung in Form von Zäunen allein kann noch nicht als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden, es wird lediglich der bisherige Zustand erhalten. Eine Einfriedung mit Hecken würde eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche darstellen und könnte beim Kompensationsbedarf berücksichtigt werden.

Ein Regenrückhaltebecken ist ein technisches Bauwerk, das aus Gründen der Regelung des Wasserabflusses nötig ist, und daher keine Planerische Maßnahme zur Eingriffsvermeidung, und kann somit nicht für den Planungsfaktor verrechnet werden.

Allgemeine Öffnungszeiten

Mo.–Fr. 08:00–12:00 Uhr
zusätzl. Do. 14:00–18:00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle

Mo.–Fr. 07:30–12:00 Uhr
zusätzl. Di. 14:00–16:00 Uhr
zusätzl. Do. 14:00–17:30 Uhr

Ausländerwesen, Staatsangehörigkeit

Mo.–Mi., Fr. 07:30–12:00 Uhr
Do. 14:00–17:30 Uhr

Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen
Vermittlung: 09131 803-1000
Telefax: 09131 803-491000

Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch

Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch
Vermittlung: 09193 20-1001
Telefax: 09193 20-491001

E-Mail: poststelle@erlangen-hoechstadt.de

Internet: www.erlangen-hoechstadt.de

Bankverbindungen

Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29
BIC BYLADEM1ERH

VR Bank Metropolregion Nürnberg eG

IBAN DE54 7606 9559 0000 0679 03
BIC GENODEF1NEA

Gläubiger-ID DE90ZZZ00000040253



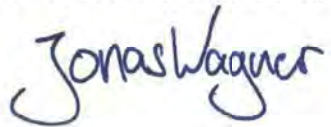
metropolregion nürnberg
KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.



Eine Eingrünung der Reithalle ist zum Zweck der Eingriffsminderung eine angebrachte Maßnahme.

Der Planungsfaktor kann deshalb bei den bestehenden Maßnahmen mit 5 % angerechnet werden, und der Ausgleichsbedarf muss neu berechnet werden, und die Ausgleichsmaßnahmen angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, reading "Jonas Wagner". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'J' and 'W'.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. **Markt Mühlhausen, Hauptstraße 2, 96172 Mühlhausen**

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan **Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“**
für das Gebiet

☒ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) **06.12.2024**

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-400.

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Allgemein Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Bodenschutz Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodeninanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung. Im vorliegenden Fall beträgt die Acker- bzw. Grünlandzahl im südlichen Teil des Planungsgebiet 53, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr hoch einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern. Abwasserentsorgung Mit der Planung besteht Einverständnis, wenn nachfolgende wasserwirtschaftlichen Ziele berücksichtigt werden. Entsprechend dem WHG §55, sind neue Bauvorhaben im Trennsystem zu erschließen. Die Planungen für eine neue Schmutzwasserentsorgung und das Konzept der Niederschlagswasserentwässerung für das Sondergebiet Pferdehof hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen, ein wasserrechtliches Verfahren ist ggf. zu beantragen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung, z.B. durch Gründächer, Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Grünflächen, Versickerungsflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw., sind anzustreben. Als erstes ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort, entsprechend den Vorgaben (NwFreiV mit TRENGW, DWA Arbeitsblatt A 138-1, DWA Merkblatt M 153 usw.), zu untersuchen. Wenn dies nachweislich nicht oder teilweise nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, so ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Sollte dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechende den Vorgaben (DWA Merkblatt M-153, DWA Arbeitsblatt A-102-2, A 117, A 138-1, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Die natürlichen Abflussverhältnisse (Mulden, Gräben) sind zu beachten.
Die Gemeinde hat die individuellen Vorhabensplanung diesbezüglich zu prüfen.

Gewässer / Oberflächenwasser

Die Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 nehmen wir zur Kenntnis.
Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 29.02.2024 sind weiterhin 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.

Nürnberg, den 04.12.2024
Ort, Datum

gez.
Dr. H ü m m e r, Oberregierungsrat
Unterschrift, Dienstbezeichnung



AELF-FU • Jahnstraße 7 • 90763 Fürth

Per E-Mail



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
04.11.2024 (E-Mail)

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2.2-4611-24-9-4
L2.2-4612-24-19-4
Name
Robert Schiefer

Telefon
0911/99715-1225

Fürth, 29.11.2024

**Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
„Pferdehof“ sowie Bebauungsplan mit Begründung Nr. 24 „Sondergebiet Pferde-
hof“ in Mühlhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben
aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Robert Schiefer, Jahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.: 0911/99715-1225)

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planungen berührt. Das Plangebiet umfasst
im Wesentlichen eine Aussiedlerhofstelle mit Flächenumfang.

Die Hofstelle wurde vor knapp fünfzig Jahren als privilegiertes landwirtschaftliches An-
wesen errichtet und seither bis etwa 2021 als privilegierte Landwirtschaft geführt.

Der Standort im Außenbereich weit genug abseits von besiedelten Wohnbereichen in
Mühlhausen eignet sich aus landwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich einer immissions-
schutzrechtlichen Betrachtung gut für landwirtschaftliche Tierhaltungen.

In der Begründung zur Planung wird darauf verwiesen, dass die Möglichkeit eine Ver-
mittlung der betroffenen Flächen an einen privilegierten Landwirt unwahrscheinlich ist.
Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre gerade wegen der abgelegenen Lage ein Weiterbe-
trieb der Hofstelle als aktive Landwirtschaft mit emittierenden Tieren vorstellbar. An-
dernorts müssen mit hohem bürokratischem und finanziellem Aufwand geeignete
Standorte gesucht werden. Ob hier allerdings im näheren Umkreis Interessenten vor-
handen wären, und ob ein privatrechtlicher Vertrag, wie auch immer gestaltet, verein-
bar wäre, ist hier nicht bekannt.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen lt. derzeitigen Planungen
intern auf dem Grundstück FlurNr. 393.

Seite 1 von 2

Sollte im weiteren Verfahren externer Ausgleichsbedarf auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, bitten wir aus landwirtschaftlicher Sicht bei der Auswahl von Ausgleichsflächen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Nach dem es sich bei den Planungen um die Errichtung eines Pferdehofes handelt, erlauben wir uns einige fachliche Hinweise:

- Die Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten sind einzuhalten
- Ausreichende Bewegungs- und Weideflächen sind vorzusehen
- Notwendige Kenntnisse und Fähigkeiten der Personen, die die Betreuung und das Management der Tierhaltung übernehmen

Darüber hinaus bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die aktuelle Planung.

Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Robert Schiefer



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle
Nürnberg**

Bayerischer Bauernverband · Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg



Ansprechpartner: Geschäftsstelle Nürnberg
Telefon: 0911 955888-0
Telefax: 0911 955888-70
E-Mail: Nuernberg@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 6. Dezember 2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
rm

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Pferdehof“
in Mühlhausen und Bebauungsplan mit Begründung Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“ in
Mühlhausen**

hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwürfen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Flächennutzungsplan und Bebauungsplan haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben keine Äußerungen vorgebracht.

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Rainer Merz
Fachberater

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg · Telefon 0911 955888-0 · Telefax 0911 955888-70

Nuernberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

RaiBa Knoblauchsland eG · Konto 54 631 · BLZ 760 695 12 · IBAN: DE84 7606 9512 0000 0546 31 · BIC: GENODEF1N08

Sparkasse Nürnberg · Konto 380 003 269 · BLZ 760 501 01 · IBAN: DE64 7605 0101 0380 0032 69 · BIC: SSKNDE77XXX