



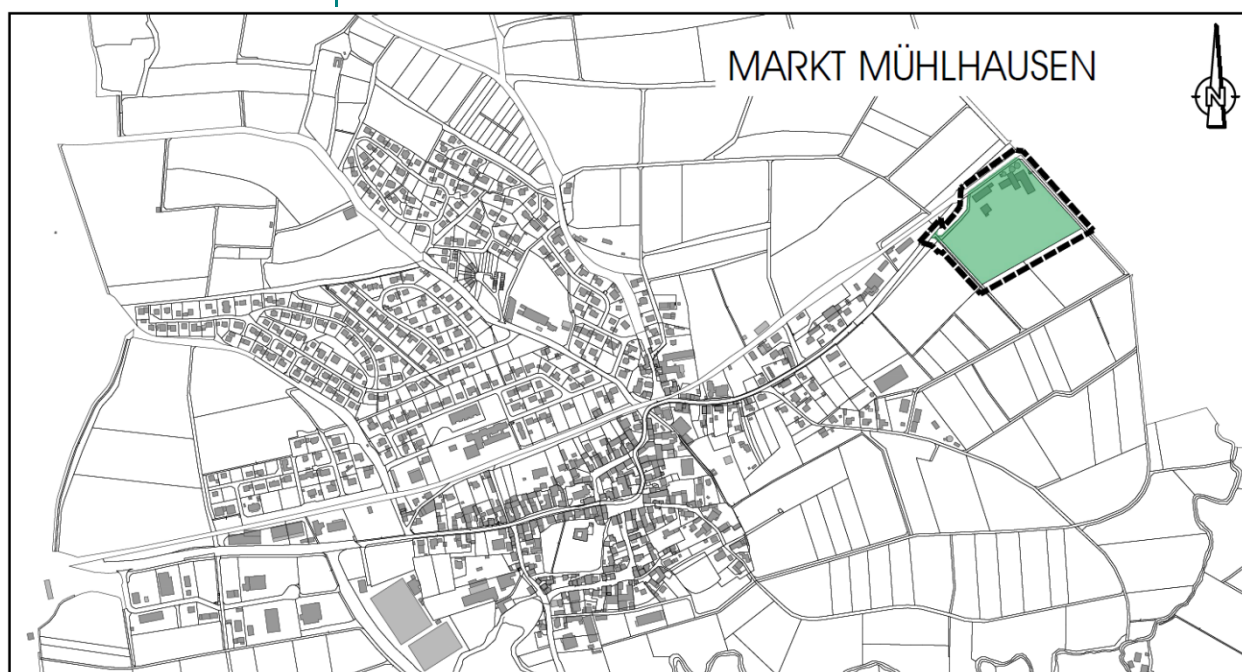
## MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

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

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## BEGRÜNDUNG

### 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN



Erstellt: Höchststadt, den 2. Dezember 2025

Planungsphase: **ENDFASSUNG**



### 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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
	1.1 Ziel und Zweck der Planung .....	3
	1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	3
	1.2.1 Allgemeine Informationen .....	3
	1.2.2 Geltungsbereich der Änderung .....	4
	1.2.3 Flächenbilanz .....	5
	1.3 Überprüfung der Randbedingungen .....	5
	1.3.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	5
	1.3.2 Überprüfung von Schutzgebieten .....	7
	1.3.3 Denkmäler .....	8
	1.3.4 Baugrund, Altlasten .....	8
	1.3.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB .....	8
<b>2</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>9</b>
	2.1 Bedarfsnachweis/ Alternativenprüfung .....	9
	2.2 Geplante Änderung .....	10
	2.2.1 Aktuell gültiger FNP .....	10
	2.2.2 Sonderbaufläche „Pferdehof“ mit Grünfläche .....	10
	2.2.3 Verkehr .....	10
	2.2.4 Ver- und Entsorgung .....	11
	2.3 Landschaftsplan .....	12
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>GESETZE UND VERORDNUNGEN .....</b>	<b>13</b>

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Flächennutzungsplan, als vorbereitender Teil der Bauleitplanung, trifft die Gemeinde erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des Gemeindegebietes. Der Flächennutzungsplan dient durch seine flächenhafte Ausweisung der Vorbereitung zukünftiger baulicher und sonstiger Nutzungen. Dabei beziehen sich die Aussagen der Gemeinde auf die bereits bebauten und bebaubaren Flächen, ebenso wie auf die von der baulichen Nutzung freizuhaltenen Flächen. Die getroffenen Darstellungen lassen eine planerische Weiterentwicklung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu und sind demnach nicht parzellenscharf zu verstehen. Alle rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst in den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplänen getroffen. Unmittelbare rechtliche Folgen hat der Flächennutzungsplan nur als Selbstbindung gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die nach § 4 oder § 13 BauGB in die Planaufstellung einbezogenen Stellen haben nach § 7 BauGB ihre fachbezogenen Planungen dem wirksamen Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie diesen Darstellungen nicht während des Aufstellungsverfahrens widersprochen haben.

Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung einer bisherigen Fläche für die Landwirtschaft (Acker) mit Aussiedlerhof in eine Sonderbaufläche „Pferdehof“ mit angrenzender Grünfläche. Zusätzlich wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die gemeindlichen Erschließungsstraße aufgenommen. Ziel der Änderung ist es, eine bisher durch landwirtschaftliche Privilegierung genutzte Fläche auch für nicht privilegierte Privatpersonen nutzbar zu machen. Insbesondere aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung im Bereich der Landwirtschaft, steht für die privilegierte Weiternutzung des Aussiedlerhofes derzeit kein Interessent in Aussicht, auch in naher Zukunft rechnet die Gemeinde nicht mit Anfragen. In Vorgesprächen mit potenziellen Investoren hat sich herausgestellt, dass die Strukturen des Aussiedlerhofes auch für die Nutzung als Pferdehof geeignet sind und hierfür auch konkrete Anfragen vorliegen. Um eine Umnutzung zu ermöglichen, ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Durch die Bauleitplanverfahren möchte die Gemeinde einem langfristigen Leerstand und Verfall der Gebäude am östlichen Ortseingang von Mühlhausen entgegenwirken. Zudem kann die Attraktivität des Ortes gesteigert und die örtliche Infrastruktur positiv beeinflusst werden.

Mit Datum vom 16.01.2024 hat der Marktgemeinderat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen, um der fortschreitenden gemeindlichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Die Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Belange sowie der Umweltbericht werden von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein aus Höchststadt an der Aisch erarbeitet.

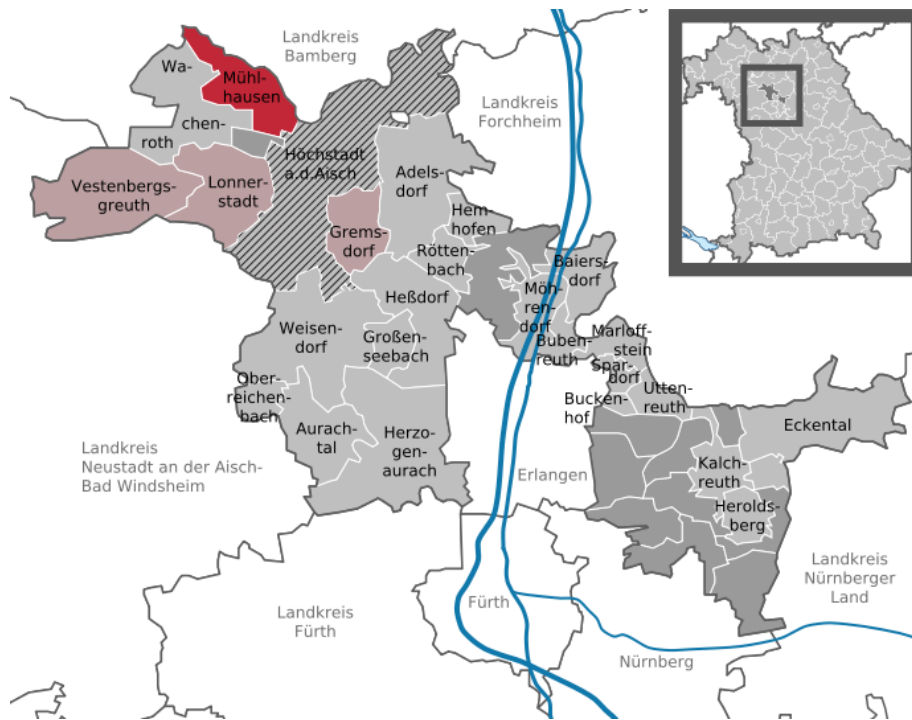
Im Parallelverfahren befindet sich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sondergebiet Pferdehof“. Die Planunterlagen werden im laufenden Verfahren aufeinander abgestimmt.

### 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

#### 1.2.1 Allgemeine Informationen

Die Marktgemeinde Mühlhausen liegt am nordwestlichen Ende des Landkreises Erlangen-Höchststadt, im Nordosten grenzt der Landkreis Bamberg an. Mühlhausen liegt demnach noch im Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Die Gemeinde besteht aus den 6 Gemeindeteilen Mühlhausen, Decheldorf, Schirnsdorf, Simmersdorf, Lempenmühle und Neumühle. Nachbargemeinden sind Burgebrach, Pommersfelden, Höchststadt a. d. A., Lonnerstadt und Wachenroth. In der Gemeinde leben ca. 1.788 Einwohner (Stand 31.12.2021) auf einer Fläche von ca. 17 km<sup>2</sup>.

**BEGRÜNDUNG**



Lage des Markt Mühlhausen im Landkreis Erlangen-Höchstadt (Quelle: Wikipedia)

**1.2.2 Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 33.390 m<sup>2</sup>. Betroffen hiervon sind vollständig die Flurstücke 393, 393/1 und 394/1 sowie Teile der Flurstücke 390, 394 und 395 der Gemarkung Mühlhausen.

Die Flächen sind im Bestand bereits bebaut bzw. genutzt.



*Drohnenaufnahme (VMB AG) in Richtung Mühlhausen*

**BEGRÜNDUNG**

1.2.3 Flächenbilanz

<b>GELTUNGSBEREICH GESAMT</b>	<b>33.390 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Sonderbaufläche	11.431 m <sup>2</sup>	34,23 %
Private Grünfläche (Pferdebezogene Nutzungen, Ausgleichsflächen)	20.847 m <sup>2</sup>	62,43 %
Öffentliche Verkehrsfläche	642 m <sup>2</sup>	1,92 %
Öffentlicher Wirtschaftsweg	454 m <sup>2</sup>	1,36 %
Versorgungsfläche	16 m <sup>2</sup>	0,05 %



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

**1.3 Überprüfung der Randbedingungen**

1.3.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird Mühlhausen als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und liegt am nördlichen Rand der Region Nürnberg, jedoch außerhalb des Verdichtungsraumes. In kurzer Entfernung befinden sich die beiden Mittelzentren Burgebrach (Oberfranken) und Höchstadt a. d. Aisch. Die nächstgrößeren Städte sind Höchstadt an der Aisch (5 km), Schlüsselfeld (8 km) und Bamberg (20 km). Der Planbereich befindet sich direkt an der Regionsgrenze zur Region Oberfranken-West.

Das LEP Bayern formuliert neben Zielen und Grundsätzen für die Entwicklung des Freistaats auch ein Leitbild „Bayern 2025 – Entwicklungschancen nutzen, Werte und Vielfalt bewahren, Lebensqualität sichern“. Folgende Punkte stehen bei der „Vision Bayern 2025“ im Mittelpunkt:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen

## **BEGRÜNDUNG**

- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Speziell für die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Ziele und Grundsätze maßgebend:

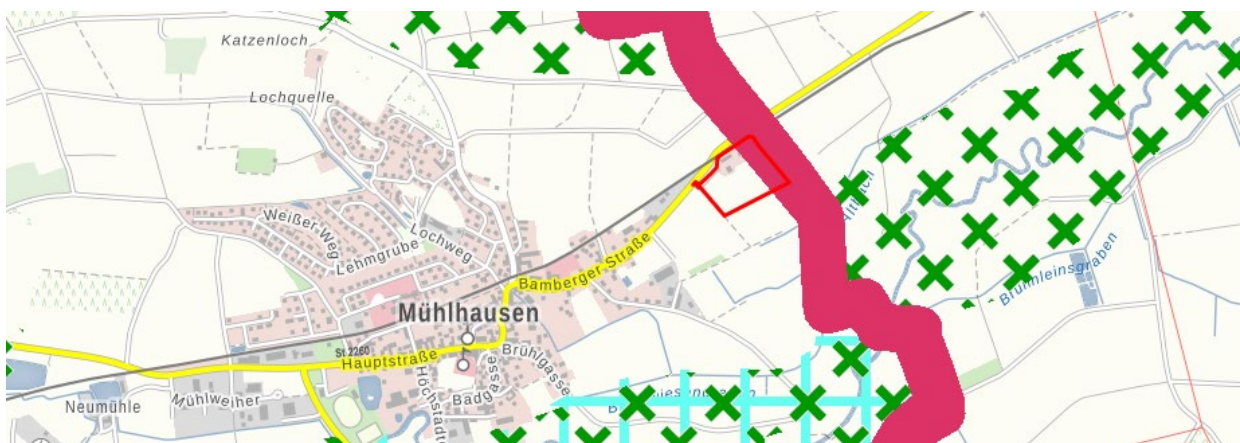
Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1, Z)

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 G)

Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben. Die Regionalpläne enthalten Festlegungen zu überfachlichen und fachlichen Belangen wie z.B. Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie gebietsscharfe Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, z.B. zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen. Gemäß Regionalplan der Region Nürnberg liegt Mühlhausen innerhalb der äußeren Verdichtungszone.

Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden. Dabei soll der Erhaltung der Fränkischen Kulturlandschaft, der naturräumlichen Besonderheiten der Fränkischen Schichtstufenlandschaft, insbesondere im Bereich der Frankenalb und ihres Vorlandes und der dadurch geprägten Siedlungsstruktur, besonderes Gewicht beigemessen werden. Auf die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region soll hingewirkt werden. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Berücksichtigung der landschaftlichen, kulturellen Gegebenheiten und der Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung des ländlichen Raumes genutzt werden. (2.3.2.2)

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:

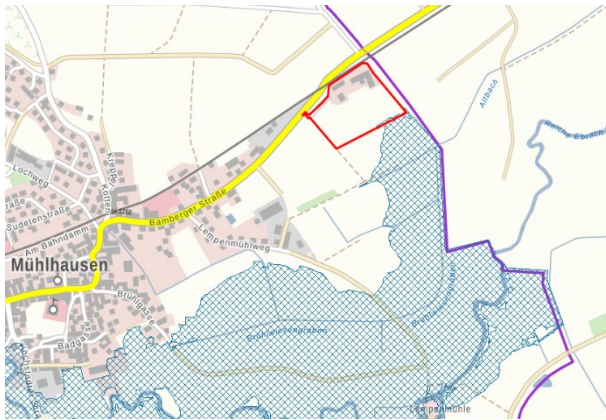


Auszug aus dem BayernAtlas, Planen und Bauen, Karten unter Regionalplan (Stand 12/2023)

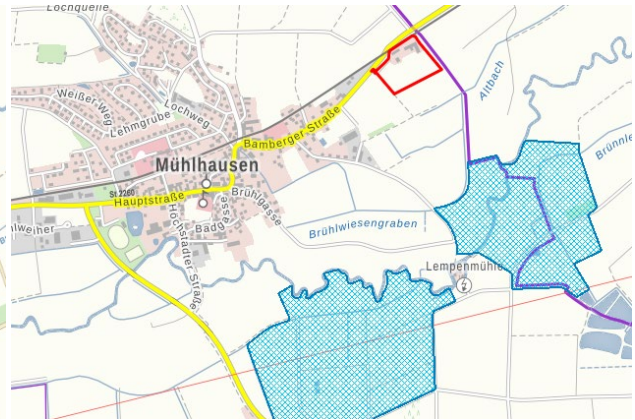
## BEGRÜNDUNG

### 1.3.2 Überprüfung von Schutzgebieten

#### Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



#### Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 03/2024

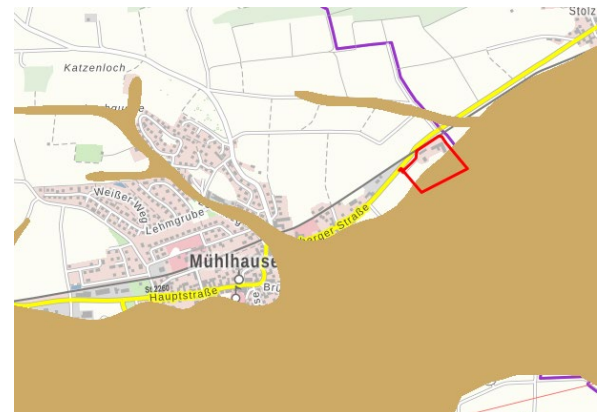
In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen, das jedoch den Geltungsbereich nicht tangiert. Gegenseitige negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich wird jedoch im Südosten vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Reichen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

#### Hochwassergefahrenflächen



Hochwassergefahrenflächen HQextrem  
(BayernAtlas 03/2024)

#### Wassersensible Bereiche



Wassersensible Bereiche (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. 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 wird demnach hingewiesen. Die Baugrenze wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so gewählt, dass sie vollständig außerhalb wassersensibler Bereiche liegt.

Da sich infolge von Überflutungen große Schäden ergeben können, sollten betroffene Bauwerke hochwasserangepasst ausgeführt werden.

## **BEGRÜNDUNG**

### Kartierte Biotope und Ökoflächen

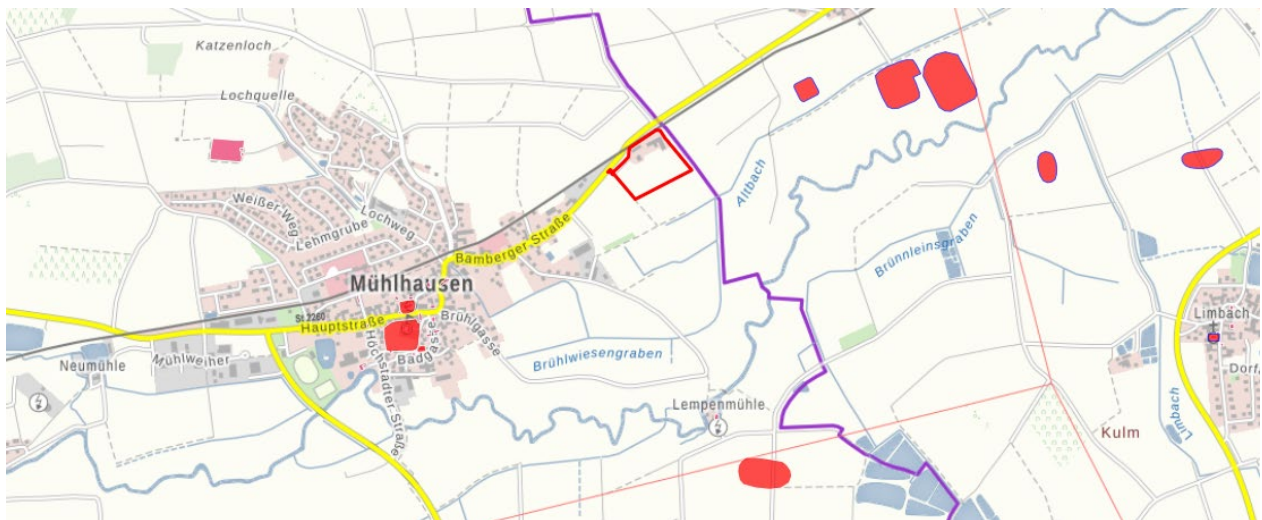


Quelle BayernAtlas, Stand 03/2024

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

### 1.3.3 Denkmäler

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 03/2024)

### 1.3.4 Baugrund, Altlasten

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

### 1.3.5 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.“

## **BEGRÜNDUNG**

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 Höchststadt a.d.A.) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

## **2 PLANUNGSBERICHT**

### **2.1 Bedarfsnachweis/ 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 m<sup>2</sup> vorhanden. Die vorhandenen Bäume werden allesamt erhalten.

## **BEGRÜNDUNG**

### **2.2 Geplante Änderung**

#### 2.2.1 Aktuell gültiger FNP

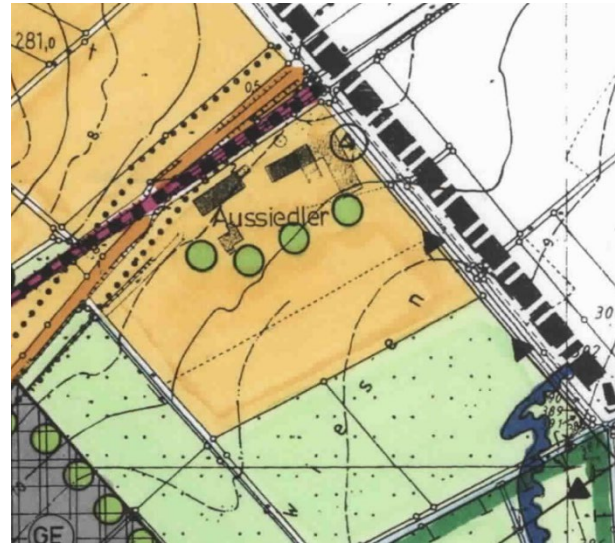
Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markt Mühlhausen von 1998 weist die vom Bebauungsplan betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft - Acker, dargestellt. Die bereits 1976 errichteten landwirtschaftlichen Gebäude werden ebenfalls angedeutet und mit der Aufschrift Aussiedler als Aussiedlerhof deklariert.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind zudem Bäume aufgenommen, die eine Ortsrandeingrünung darstellen. Diese ist bisher nicht gepflanzt worden.

Dargestellt sind außerdem die Bauverbots- und Baubeschränkungszone, die sich aufgrund der angrenzenden Staatsstraße ergeben.

Der Mast einer Freileitung im Nordosten des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch ein Planzeichen („Elektrizität, Umformerstation“) angedeutet.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind im Süden und Westen Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, dargestellt, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht. Im Norden grenzt die Staatsstraße, sowie eine Bahnanlage an. Im Osten entlang der Grenze des Änderungsbereiches befindet sich sowohl die Gemeindegrenze als auch die Grenze des Regierungsbezirkes Mittelfranken, der dort an den Regierungsbezirk Oberfranken (Gemeinde Pommersfelden) angrenzt.



*Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Mühlhausen von 1998*

#### 2.2.2 Sonderbaufläche „Pferdehof“ mit Grünfläche

Wie bereits erläutert, soll der bisherige Aussiedlerhof zukünftig nicht nur landwirtschaftlich privilegiert genutzt werden können, da die Gemeinde hierfür auch zukünftig kaum Chancen sieht, einen entsprechenden Investor zu finden. Da sich die vorhandenen Strukturen des bisherigen Schweinemastbetriebes auch für die Nutzung als Pferdehof eignen und man dadurch zusätzlich einen positiven Einfluss auf die gemeindliche Infrastruktur sieht, wird das betroffene Flurstück zukünftig im Bereich der bestehenden Bebauung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ dargestellt. Die südliche Teilfläche wird als Grünfläche für pferdebezogene Nutzungen und interne Ausgleichsflächen aufgenommen. Hier sollen zukünftig Koppeln für die Pferde entstehen sowie auf einer kleinen Teilfläche auch Ausgleichsflächen. Da es sich hierbei um eine Grünfläche und keine Baufläche handelt, sind bauliche Anlagen nur begrenzt zulässig. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert festzusetzen. Auch die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen und die Lage der internen Ausgleichsfläche werden im Bebauungsplan festgelegt. Da sich die internen Ausgleichsflächen allerdings innerhalb dieser Grünfläche befinden und hier somit nicht nur pferdebezogene Nutzungen integriert sind, wird die Zweckbestimmung entsprechend als „pferdebezogene Nutzungen mit Ausgleichsflächen“ titulierte.

In der verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, werden verbindliche Festsetzungen für die Sonderbaufläche bzw. das darin festgesetzte Sondergebiet getroffen.

#### 2.2.3 Verkehr

Für die gesicherte Erschließung der Sonderbaufläche wird eine bereits bestehende gemeindliche Erschließungsstraße als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese mündet im Westen in die angrenzende Staatsstraße (bereits im gültigen FNP enthalten) und im Norden in einen gemeindlichen

## **BEGRÜNDUNG**

Wirtschaftsweg, der ebenso in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Dadurch wird der Fortbestand des Feldweges, der im Bestand ohne bauliche und optische Abgrenzung an der Grundstücksgrenze entlangführt, ebenso langfristig gesichert.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Pferdehof für z.B. Futtermittel mit einem Sattelzug beliefert wird, wurde die Zufahrt auf ihre Eignung hierfür geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Schleppkurve für das Bemessungsfahrzeug „Sattelzug“ nicht vollständig innerhalb der Verkehrsfläche zu liegen kommt. Der Zufahrtstrichter ist deshalb geringfügig aufzuweiten. Der Geltungsbereich bzw. die öff. Verkehrsfläche wurde hierfür entsprechend auf einer kleinen Teilfläche der Fl. Nr. 394 erweitert.

Die nördlich angrenzende Staatsstraße, sowie die Bahnstrecke, werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da diese bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt wurden und auch dem Bestand entsprechen. Die Bauverbotszone innerhalb 20,00 m ab dem Rand der Staatsstraße wird jedoch aufgegriffen und anhand der tatsächlichen Straßenränder dargestellt. Hierzu fanden im Vorfeld der Planungen Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt statt, das einer Bebauung ab den 20,00 m zustimmt.

### 2.2.4 Ver- und Entsorgung

Im Nordosten wird zusätzlich eine kleine **Versorgungsfläche** „Elektrizität“ aufgenommen. Der dort vorhandene Mast einer **20 kV-Freileitung** wurde zwar im bestehenden FNP bereits mit dem Symbol hierfür gekennzeichnet, eine Darstellung der Fläche erfolgte jedoch noch nicht. 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-, Laufkatzebegrenzung 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.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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](http://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.

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 entspricht inzwischen nicht mehr dem allgemein anerkannten Stand der Technik. Ein Anschluss an die gemeindliche Kläranlage ist aufgrund der Länge des zu erweiternden Kanals sowie der topografischen Verhältnisse mit sehr hohen Kosten verbunden und nicht wirtschaftlich realisierbar. 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 Graben abgeleitet. Bei der weiteren Planung ist 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.

## **2.3 Landschaftsplan**

---

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft – Acker dargestellt. Als landschaftspflegerisches Element wurde südlich der damals bereits vorhandenen Gebäude die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung aufgenommen.

## **BEGRÜNDUNG**

Diese wurde bisher nicht umgesetzt, lediglich das Wohnhaus wurde südlich und westlich mit Bäumen und Hecken eingegrünt. Um den damaligen Darstellungen Rechnung zu tragen und das weiterhin bestehende Ziel der Gemeinde, den bebauten Bereich einzugrünen, wieder aufzugreifen, wird auch zukünftig eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Bebauungsplan, der sich im Parallelverfahren befindet, werden hier konkrete Pflanzgebote festgesetzt.

Für zukünftige Eingriffe innerhalb der Sonderbaufläche werden Ausgleichsflächen erforderlich, die jedoch im Flächennutzungsplan nicht mittels eigenem Planzeichen (z.B. T-Linie) lagerichtig dargestellt werden. Da sie sich, wie im Parallelverfahren des Bebauungsplanes hervorgeht, innerhalb der Grünflächen befinden, wird dies hier in der Zweckbestimmung berücksichtigt, ohne allerdings eine genaue Lage oder Fläche vorzudefinieren. Gleiches gilt für erforderliche Regenrückhaltebecken, die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der Flächenbedarf und die Lage werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren) ermittelt und festgesetzt. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb der dargestellten Grünfläche.

Maßnahmen zur Landschaftspflege sind im Umweltbericht enthalten.

## **3 UMWELTBERICHT**

Maßnahmen zur Landschaftspflege und der Umweltbericht werden von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt an der Aisch erstellt. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

## **4 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)