

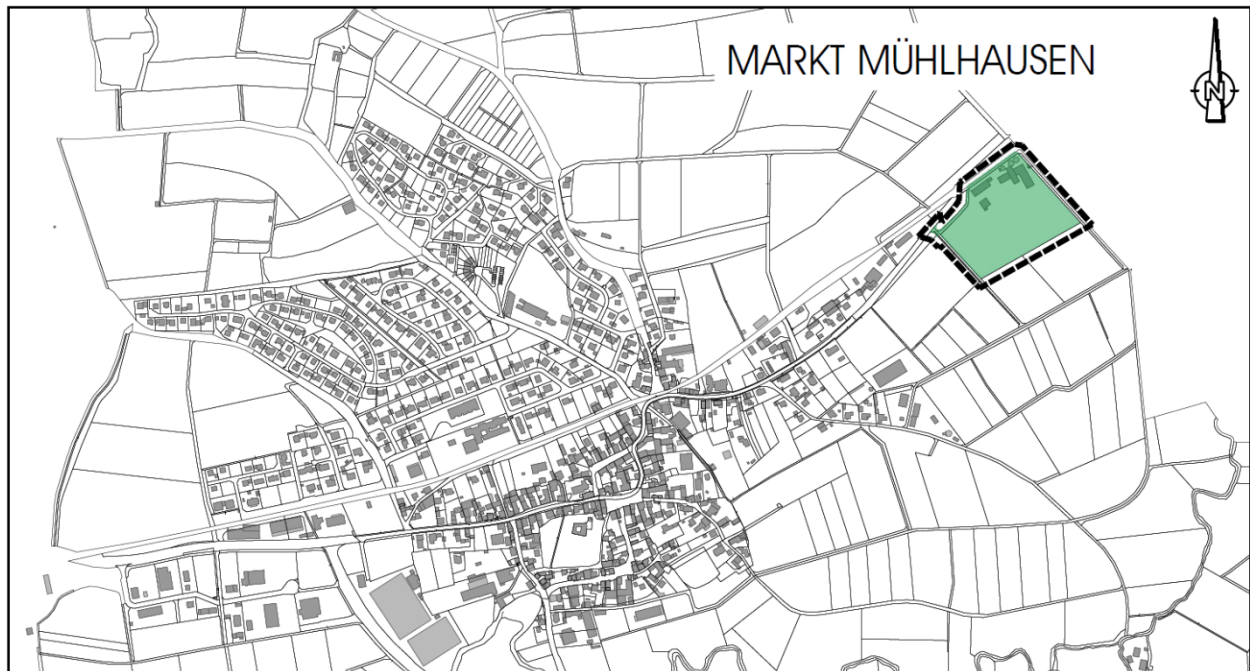


MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB

14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN MARKT MÜHLHAUSEN



Erstellt: Höchststadt, den 20. April 2026



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



1 ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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 Niblein 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.



2 VERFAHRENSABLAUF

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2024 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Mühlhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 16.01.2024 hat in der Zeit vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.01.2024 im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Höchststadt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan hat in der Zeit vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.11.2024 im digitalen Amtsblatt der VG Höchststadt.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 beteiligt.

Die Marktgemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.01.2025 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 14.01.2025 als Satzung festgestellt. In der Sitzung vom 07.10.2025 wurde der Feststellungsbeschluss aufgehoben und die erneute Beteiligung beschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2025 bis 23.11.2025 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.10.2025 im digitalen Amtsblatt der VG Höchststadt.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 07.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2025 bis 23.11.2025 erneut beteiligt.

Die Marktgemeinde Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.12.2025 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 02.12.2025 festgestellt.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Planunterlagen:

- Begründung
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 02.12.2025
- Umweltbericht
Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin, Stand 25.03.2025
- Plandarstellung Bebauungsplan
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 02.12.2025



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht wurde von Kathrin Niblein, Landschaftsarchitektin aus Höchststadt a. d. A., erstellt und ist als Anlagen der Begründung enthalten.

Schutzgüter sind durch die Planung folgendermaßen betroffen:

Schutzgut	Ergebnis
Boden und Fläche	gering
Wasser und Starkregen	gering
Klima und Luft	gering
Biotope und Arten	gering
Mensch, Erholung	gering
Mensch, Immissionen	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben kleine Flächen entsiegelt. (Hofstelle, landwirtschaftliche Grünfläche). Der Hof würde weiterhin ungenutzt bleiben.



4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Einwände und Hinweise vorgebracht. Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Seitens des Bauamtes des Landratsamtes gingen überwiegend Hinweise zu formellen Anforderungen auf dem Planblatt und in der Begründung ein. Mehrere Formulierungen wurden daraufhin überarbeitet. Unter anderem wurde eine zunächst als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ aufgenommene, fortan allerdings wieder aus dem Geltungsbereich genommen.

Sowohl seitens des Bauamtes als auch von der Abteilung Naturschutz wurde außerdem eine Überarbeitung des Umweltberichtes gefordert. Hierbei ging es zum einen ebenfalls um formelle Anforderungen, aber auch um die Ausgleichsflächenberechnung.

Das Umweltamt beanstandet insbesondere die nicht nachvollziehbare und derzeit nicht gesicherte Abwasserentsorgung und fordert eine Überarbeitung der Planunterlagen. Die Gemeinde hat daraufhin im Gemeinderat beschlossen, dass die Abwasserbeseitigung der Hofstelle weiterhin über eine private Kleinkläranlage erfolgen kann, die allerdings zu erneuern ist und für die ein Wasserrecht zu beantragen ist.

Vom Wasserwirtschaftsamt gingen bereits bekannte und übliche Hinweise zu den Themen Bodenschutz und Gewässer/ Hochwasser/ Starkregenereignisse ein.

Seitens des Staatlichen Bauamtes wurde grundsätzliches Einverständnis mit dem Vorhaben signalisiert. Es sind jedoch die Forderungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) zu berücksichtigen.

Bereits bekannte und in Bauleitplanverfahren übliche Hinweise wurden von der Bayernwerk Netz GmbH und der IHK vorgebracht. Das Eisenbahn-Bundesamt verweist außerdem darauf, dass die Zuständigkeit für die angrenzend verlaufende Bahnstrecke bei der Regierung Oberbayern und dem Betreiber, der Bayerischen Regionaleisenbahn-GmbH, liegt. Diese sind im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Alle seitens der Behörden vorgebrachten Hinweise wurden in den Planunterlagen eingearbeitet, insofern diese nicht bereits berücksichtigt wurden und auch für das Vorhaben zutreffen oder werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2 Reguläre Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der regulären Beteiligung gingen erneut Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, in denen überwiegend bereits bekannte Hinweise oder Informationen, allerdings keine neuen Einwände vorgetragen wurden. Inhaltliche Änderungen an den Planunterlagen haben sich dadurch nicht ergeben.

Das Landratsamt (Bauamt) weist darauf hin, dass die Angabe der Zweckbestimmung zur Grünfläche nicht mit der Legende übereinstimmt, was nachträglich noch korrigiert wurde. Weitere formelle Hinweise, wie beispielsweise ein Zahlendreher bei den angegebenen Flurnummern, wurden in den Planunterlagen berücksichtigt. Von den weiteren Sachgebieten des Landratsamtes wurden keine neuen Hinweise vorgetragen.

Das Wasserwirtschaftsamt wiederholt hinsichtlich den Themen Bodenschutz und Gewässer/ Oberflächenwasser die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung. Zusätzlich wird nun, wie im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, näher auf die Abwasserentsorgung eingegangen. Die Hinweise werden vor allem in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eine ordnungsgemäße



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Abwasserbeseitigung ist durch eine neue, den aktuellen Regeln der Technik entsprechende, Kleinkläranlage durch den Eigentümer sicherzustellen.

Erstmals ging auch eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein. Hier wird der Standort außerhalb des Siedlungsbereiches als geeignet für eine landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere hinsichtlich der Immissionen) bewertet, ein Weiterbetrieb der bisher landwirtschaftlichen Hofstelle solle deshalb angestrebt werden. In der Begründung wurde allerdings bereits beschrieben, warum dies derzeit nicht möglich ist. Weitere allgemeine Hinweise wurden angebracht, bei den Planungen allerdings bereits berücksichtigt.

Der Bund Naturschutz (OG Höchststadt/ Aisch) bringt erstmals im Verfahren Hinweise zum angrenzenden Überschwemmungsgebiet und Trinkwasserschutzgebiet vor, worauf in den Planunterlagen allerdings bereits näher eingegangen wurde. Weitere Hinweise werden vorgetragen, wobei diese teilweise nicht nachvollziehbar sind oder aus Sicht des Planungsbüros und der Gemeinde nicht in Zusammenhang mit der Planung stehen.

Seitens des Amtes für ländliche Entwicklung, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und der IHK gingen weitere allgemeine Hinweise ein, die bereits bekannt waren und berücksichtigt wurden.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.3 Erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund eines Fehlers in einer Bekanntmachung musste zunächst der Feststellungsbeschluss aufgehoben und anschließend der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden. Aus der Öffentlichkeit sind erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend bereits bekannte Hinweise oder Informationen, allerdings keine Einwände vorgetragen (IHK, LRA-Verkehrssicherheit). Teilweise wurde auch auf Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligungsrunde verwiesen (Eisenbahn-Bundesamt, Bayernwerk, WWA).

Einzig vom Landratsamt (Bauamt) wurden nochmal konkrete Hinweise vorgebracht. Es ging hierbei erneut um die Zweckbestimmung der Grünfläche, in der auch die Ausgleichsflächen enthalten sind – wobei diese im FNP lage- und größenmäßig nicht gekennzeichnet sind. Dies wurde auch entsprechend abgewogen.

5 GRÜNDE FÜR DEN PLAN NACH ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Marktgemeinde Mühlhausen ist bestrebt, eine städtebaulich geordnete Entwicklung ihrer Gemeinde und Ortsteile sicherzustellen. Hierfür ist es erforderlich, auf die veränderten Randbedingungen und Ansprüche innerhalb der Gemeinde zu reagieren.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die zukünftige Aufnahme der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen als Siedlungsflächen (Sondergebiet) kann die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Dadurch wird verhindert, dass eine leerstehende Hofstelle am Ortseingang weiter verfällt und die Flächen in einer der Landwirtschaft ähnlichen Nutzung (Pferdehof) wieder betrieben werden können. Hierdurch kann das Gelände aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung effizient, flächensparend und städtebaulich zweckmäßig wiedernutzbar gemacht werden. Zusätzlich wird einem flächenintensiven Leerstand am Ortstrand entgegengewirkt.

Alternative Standorte für das Vorhaben wurden vorab geprüft. Durch die vorhandenen und weiterhin genutzten Strukturen (Verkehrsflächen, bestehende Gebäude) des am Ortsrand liegenden Hofes kann allerdings eine Neuversiegelung durch die Neuerrichtung eines Pferdehofes vermieden und somit eine flächensparende, städtebaulich zweckmäßige Umnutzung unterstützt werden.