



## MARKTGEMEINDE MÜHLHAUSEN

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

# ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „SONDERGEBIET PFERDEHOF“



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

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 richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets. Sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

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-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Nachbargemeinden sind Burgebrach, Pommersfelden, Höchstadt 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 km<sup>2</sup>.

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.

## 2 VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Sondergebiet Pferdehof" in Mühlhausen beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2024 hat in der Zeit vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2024 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 Bebauungsplanes 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.

Der Markt Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.01.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2025 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 07.10.2025 aufgehoben und die Durchführung einer erneuten Beteiligungsrunde beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 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 Bebauungsplanes 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.

Der Markt Mühlhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 24 "Sondergebiet Pferdehof" in Mühlhausen in der Fassung von 02.12.2025 als Satzung beschlossen.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Planunterlagen:

- Begründung,  
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 02.12.2025
- Umweltbericht  
Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin, Stand 24.10.2024
- Plandarstellung Bebauungsplan  
Valentin Maier Bauingenieure AG, Stand 02.12.2025

### 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	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	mittel	gering	gering	mittel
Wasser und Starkregen	mittel	gering	gering	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Biotope und Arten	gering	gering	mittel	mittel
Mensch, Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch, Immissionen	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	mittel
Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben keine Flächen entsiegelt. Der Hof würde weiterhin leer stehen und ungenutzt bleiben.

Als Minimierungsmaßnahme werden artenreiche Hecken als Eingrünung der Reithalle und des Reitplatzes gepflanzt. Eine artenreiche Wiese an der Ostgrenze dient als Ausgleichsfläche. Der Bau eines Retentionsbeckens dient dem Ausgleich des Wasserhaushaltes.

Ausgleichsflächen:

Eine Tabelle der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist als Anlage des Umweltberichtes enthalten. Hier wurde auch eine Bestandserfassung vorgenommen. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland (G11) und landwirtschaftliche Siedlungsfläche (X132).

Durch die Berechnung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.970,40 Wertpunkten. Durch die umfassende und festgesetzte Begrünung im Baugebiet kann ein Planungsfaktor von 15 % angesetzt werden, der zu einem verringerten Ausgleichsbedarf von 4.224,84 Wertpunkten führt.

Im Bebauungsplan wird eine interne Ausgleichsflächen zugeordnet. Auf einer Fläche von 604 m<sup>2</sup> wird bisher intensiv genutztes Grünland in eine Streuobstwiese mit intensiv bzw. extensiv genutztem Grünland umgewandelt. Die Aufwertung um 7 Wertpunkte ergibt 4.228 Wertpunkte, wodurch der erforderliche Ausgleichsbedarf gedeckt werden kann.

## **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.

Es ist eine einzelne Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, in der die geplante Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebs kritisiert und grundsätzlich abgelehnt wird, insbesondere mit Verweis auf eine wahrgenommene Benachteiligung landwirtschaftlicher Belange. Die Ausführungen sind überwiegend beschwerdeartig und enthalten keine konkreten, fachlich abwägungsrelevanten Aspekte für das Bauleitplanverfahren.

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

Dieselbe Forderung ging auch vom Wasserwirtschaftsamt ein, das zusätzlich noch bereits bekannte und übliche Hinweise zu den Themen Baugrunduntersuchung, Bodenschutz, Abwasserbeseitigung und Gewässer/ Hochwasser/ Starkregenereignisse anführt.

Seitens des Staatlichen Bauamtes wurde grundsätzliches Einverständnis mit dem Vorhaben signalisiert. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass kein Reitunterricht und keine Reitturniere stattfinden und die zu erwartende Verkehrsbelastung dadurch geringgehalten wird. Auch wurde vorausgesetzt, dass die Eckausrundung des Zufahrtbereiches für das größtmöglich zugelassene Fahrzeug ausgebildet werden. Die Verkehrsfläche wurde daraufhin entsprechend geprüft und vergrößert. Des Weiteren wurden weitere allgemeine und übliche Hinweise vorgebracht, die allesamt im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Die geforderte fuß- und radwegmäßige Erschließung des Geltungsbereiches, die üblicherweise vom Staatlichen Bauamt gefordert wird, wurde im Gemeinderat diskutiert. Man hatte hier beschlossen, dass die Errichtung eines Geh- und Radweges auf Kosten des Vorhabenträgers diesem wirtschaftlich zunächst nicht zumutbar ist. Da kein Reitunterricht und kein Turnierbetrieb vorgesehen, der Kreuzungsbereich gut einsehbar und der Pferdehof auch über Feldwege erreichbar ist, wurde eine geh- und radwegmäßige Erschließung nicht gefordert.

Die Sparten Träger (Telekom und Bayernwerk) haben bekannte Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen im Geltungsbereich vorgebracht und Lagepläne ihrer Leitungsnetze im Nahbereich mitgeschickt.

Das Eisenbahn-Bundesamt verweist 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.

Allgemeine Informationen und Hinweise sind auch von der IHK eingegangen. 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 Einwände vorgetragen wurden. Inhaltliche Änderungen an den Planunterlagen haben sich dadurch nicht ergeben.

Das Landratsamt (Bauamt) weist darauf hin, dass die Angabe der Zweckbestimmung zu konkretisieren ist. Das „etc.“ und „z.B.“ wurde demnach noch gestrichen, damit die Zweckbestimmung eindeutig wird. Außerdem wurden die Festsetzungen zu Vorgaben des Staatlichen Bauamtes fortan als Nachrichtliche Übernahmen auf dem Planblatt aufgeführt. Weitere formelle Hinweise wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Das Sachgebiet Naturschutz des Landratsamtes bringt Hinweise zu zwei Festsetzungen an, an denen allerdings festgehalten wird. Zudem wird nun der bei der Ausgleichsberechnung angesetzte Planungsfaktor von 15 % nicht anerkannt, es wird eine Verringerung auf 5 % gefordert. Da die Ausgleichsberechnung allerdings im Voraus mit dem Sachgebiet abgestimmt und zugestimmt wurde, fand keine Neuberechnung der Ausgleichsfläche statt. Dies hätte eine erneute Beteiligung zur Folge, welche einen deutlichen zeitlichen und wirtschaftlichen Mehraufwand für die Gemeinde bedeuten würde. Aus diesem Grund wurde eine frühzeitige Abstimmung (mit Zustimmung) beim Sachgebiet Naturschutz angestrebt, die jedoch wohl nun in der zweiten Beteiligungsrunde von einem anderen Sachbearbeiter anders bewertet wurde.

Von den weiteren Sachgebieten, sowie auch vom Wasserwirtschaftsamt wurden nur noch allgemeine Hinweise vorgebracht, die bereits bekannt waren. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung weist das WWA zusätzlich darauf hin, dass eine Entwässerung im Trennsystem vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Dies war jedoch, wie in der Begründung bereits beschrieben, generell geplant.

Erstmals ging 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.

Seitens des Amt für ländliche Entwicklung, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und der IHK gingen weitere allgemeine Hinweise ein, die bereits bekannt sind 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 Satzungsbeschluss aufgehoben und anschließend der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden. Aus der Öffentlichkeit sind erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Hierbei gingen erneut Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, in denen überwiegend bereits bekannte Hinweise oder Informationen, allerdings keine Einwände vorgetragen wurden (IHK, Bayerischer Bauernverband, Umweltamt, LRA-Verkehrssicherheit). Teilweise wurde auch auf Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligungsrunde verwiesen (LRA-Naturschutz, WWA, Bayernwerk, Eisenbahn-Bundesamt).

Das Landratsamt (Bauamt) weist als einzige Behörde noch konkret darauf hin, dass eine Festsetzung zur zulässigen Höhe über OK RFB EG noch zu ergänzen ist. Von den weiteren Sachgebieten des Landratsamtes wurden keine neuen Informationen oder Hinweise vorgetragen.

## **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 Aufstellung des Bebauungsplanes 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 und den Ortsansässigen zudem eine weitere Möglichkeit für die Unterbringung ihrer Pferde geboten werden. Zusätzlich wird einem flächenintensiven Leerstand am Ortstrand entgegengewirkt. Mit den getroffenen Festsetzungen kommt es zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

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. Der vorhandene Standort eignet sich deshalb für eine Umnutzung.