

Begründung

08.10.2018



Gemeinde Mühlhausen Baugebiet „Obern Erlein“ Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSZIELE	3
2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Lage und Raumbeziehung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Schutzgebiete und Schutzbereiche	4
2.4	Flächennutzungsplan	4
2.5	Geltungsbereich	4
3	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND PLANINHALTE	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Verkehrerschließung	6
3.3	Ver- und Entsorgung	6
3.4	Gelände und Bodenverhältnisse	6
4	WEITERE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	7
4.1	Dachformen und –neigungen	7
4.2	Wasserhaushalt	7
4.3	Fotovoltaikanlagen	7
4.4	Rauchmelder	7
5	Weitere Verfahrensschritte	8
6	FLÄCHENBILANZ	8

Begründung zum Bebauungsplan

Gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. §13a BauGB aufgestellt.

1 PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, neue Baugrundstücke zu schaffen, für die bereits konkreter Nachfragebedarf besteht. Vorgabe für die Planung war, die Flächen auf die vorhandenen unbebauten Flurstücke zu begrenzen. Mit dem Beschluss des § 13b BauGB ist es nun möglich, das beschleunigte Verfahren nun auch auf die Außenbereichsflächen anzuwenden.

Der gewählte Umgriff stellt eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung dar. Die Gesamtfläche beträgt rund 6.716 m².

Da das Baugebiet der Innenverdichtung in Form einer Nachverdichtung dient und kleiner als 10.000 m² ist, sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB gegeben, in dem von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Raumbeziehung

Die Grundstücksfläche befindet sich in Hanglage südlich von Hofen, einem Ortsteil der Gemeinde Mühlhausen. Sie ist im Westen, Süden und Osten von Ackerland begrenzt. Im Osten und teilweise im Norden der Fläche grenzt ein Biotop an, welches vom Vorhaben allerdings nicht berührt wird.

Die Freifläche befindet sich im Besitz eines Bauers, der diese als landwirtschaftliche Fläche nutzt. Ein Teil dieser Freifläche wird zur Nachverdichtung an die Gemeinde Mühlhausen verkauft.

2.2 Regionalplanung

Das Gebiet der Gemeinde Mühlhausen liegt nach der Verordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 21.12.1972 „Einteilung Bayerns in Planungsregionen“ in der Region 11 (Regensburg) mit Sitz in Regensburg.

Die Gemeinde Mühlhausen ist als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im Stadt- und Landbereich der Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, welche zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen zählt.

Widersprüche zur geltenden Regionalplanung sind nicht vorhanden.

2.3 Schutzgebiete und Schutzbereiche

Schutzgebiete sind durch das geplante Baugebiet betroffen. Im Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. findet seit 06.06.2018 bereits die öffentliche Auslegung des Planes mit einer geänderten Landschaftsschutzzone statt.

2.4 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mühlhausen (Planfassung vom 02.07.2003) weist für das Planungsgebiet überwiegend Flächen für Ver- und Entsorgung aus. Im Osten und zum Teil im Norden grenzt ein Biotop an die vorgesehene Fläche. Im Westen und Süden des Grundstücks befindet sich Ackerland.

Im Zuge der Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Änderung des Flächennutzungsplans wäre im vereinfachten Verfahren auch rückwirkend möglich.

Auszug aus Flächennutzungsplan:



2.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan erstreckt sich über die Flur Nr. 1266 (Teilfläche) und 1265 der Gemarkung Mühlhausen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Süden durch das Grundstück Fl.Nr. 1266 (Teilbereich) der Gmkg. Mühlhausen
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.Nr. 1266 (Teilbereich, die Scheune wurde bewusst ausgenommen), durch das Grundstück 1267/1 und durch das Weg-Grundstück und Grünstreifen Fl. Nr. 1268 der Gmkg. Mühlhausen
- im Norden durch das Grundstück Fl. Nr. 1270 und Fl. Nr. 1270/2

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als – **Allgemeines Wohngebiet - (WA)**

i. S. §4 BauNVO: i. d. F. d. Bek. Vom 23.01.1990 (BGBl i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl i. S. 466) festgesetzt.

Neben der Hauptnutzungsart Wohnen sind die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die in § 4 (3) Nrn. 1-3 aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind hier nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.

Vor dem Hintergrund des Wohnflächenbedarfs ist die Schaffung von Wohnraum von besonderer Bedeutung. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Gebot, mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das gesamte Gebiet gleich und in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ist mit **E+D** (Erdgeschoss mit Dachgeschoss) oder **E+I** (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) mit einer max. Firsthöhe von **9m** auf das Straßenniveau begrenzt.

Durch diese Festsetzungen sind einerseits verschiedene Dachformen und Nutzungen von Dachräumen bei Sattel- und Pultdächern mit variablen Kniestockhöhen möglich, andererseits ist die Höhe der Gebäude beschränkt. Bei flach geneigten Dächern ergibt sich die Höheneinschränkung durch die Begrenzung der Vollgeschosse.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation wird die **Geschossflächenzahl (GFZ)** durchgehend auf **1,2** festgesetzt. Somit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist mit **0,4** begrenzt.

Es ist eine **offene Bauweise** vorgesehen, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Es ist eine Parzellierung lt. Planblatt vorgegeben. Insgesamt sind 7 Parzellen ausgewiesen.

Mit diesen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den östlich angrenzenden Fischersweg mittels Einmündung.

Der Ausbau der inneren Erschließungsstraße beginnt unmittelbar im Anschluss an den östlichen Fischersweg.

Für den Ausbau der Straße ist ein 7,00 m breites Straßengrundstück vorgesehen. Am Ende des Straßenabschnitts, der durch das Baugebiet führt, ist ein Wendehammer geplant.

Ein Fußweg entlang des Straßenverlaufs stellt eine kurze Verbindung zum benachbarten Wohngebiet dar, der auch die Unterbringung der Entwässerungs- und Versorgungsleitungen ermöglicht.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** ist über das örtliche Versorgungsnetz der Gemeinde Mühlhausen gegeben. Der Anschluss erfolgt über eine vorhandene Wasserleitung DN 150 im benachbarten Wohngebiet über eine ca. 70 m lange Zuleitung. Die Drücke im Versorgungsnetz sind ausreichend.

Die **Ableitung des Regenwassers** ist über ein gesondertes Kanalnetz vorgesehen (Trennsystem). Die Straßenentwässerung kann an den geplanten Bestand angeschlossen werden. Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die vorhandene Grabenverrohrung eingeleitet. Für das Regenrückhaltebecken ist eine Fläche von ca. 226 m² vorgesehen.

Eine planmäßige Versickerung ist aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die **Schmutzwasserentsorgung** ist über ein gesondertes Kanalnetz vorgesehen, das im freien Gefälle in Richtung Norden in das bestehende Wohngebiet der Ortschaft Hofen abgeleitet wird. Ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung ist dort vorhanden.

3.4 Gelände und Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten liegt noch nicht vor. Allerdings wurde von der Gemeinde ein Schurf durchgeführt, um den Bodentypen zu untersuchen. Erste Erkenntnisse bzgl. der Schichtenfolgen konnten somit gewonnen werden. Es wurde sowohl auf der Höhe der geplanten Straße, die als Zufahrtsstraße dienen soll, Material entnommen als auch auf Höhe der Parzelle 4.

Unter dem Mutterboden ist eine bindige Sandüberdeckung vorhanden. Danach folgt in ca. drei Metern Tiefe ein steifer Schluff. Bis ca. 3,8 m Tiefe ist ein Gemenge aus Feinsand und Schluff erkennbar. Dieser Bereich ist extrem durchnässt und beim Schurf (Sch2) schichtwasserführend. Darunter steht der Opalinuston an.

Die Gefahr der Hangrutschung ist laut ersten Einschätzungen des Gutachters nicht gegeben.

4 WEITERE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen und -neigungen

Es sollen auf Wunsch der Gemeinde keine großen Einschränkungen hinsichtlich Dachformen und -neigungen gemacht werden. Mit der Festsetzung von Sattel- und Zelt-dächer mit einer Neigung von 20° - 45° soll eine abwechslungsreiche Dachlandschaft und die Möglichkeit zeitgemäßer Baukörper geschaffen werden. Flachdächer sowie Pultdächer von 10° - 30° sind aus optischen Gründen nicht vorgesehen.

4.2 Wasserhaushalt

Das Auffangen von Oberflächenwasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Es ist zu beachten, dass nach der gemeindlichen Satzung zur Niederschlagswasserabgabe Zisternen ab einem Inhalt von 2,5 m³ bei der Beitragsfestsetzung angerechnet werden.

4.3 Fotovoltaikanlagen

Ebenso sind Fotovoltaikanlagen nicht verpflichtend zu installieren, sie werden von der Gemeinde Mühlhausen lediglich empfohlen.

Bei dem Einbau von Fotovoltaikanlagen ist aus Brandschutzgründen darauf zu achten, dass die DC-Freischaltstelle möglichst nahe dem Fotovoltaikmodul montiert wird und sicher zugänglich ist. Die Technik (Wechselrichter u. ä.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Auch die AC-Sicherung muss gut zugänglich sein. Vor und nach dem Wechselrichter sollte sich eine Freischaltstelle befinden (Art. 15 Bay-BO). Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden.

Die Feuerwehr ist über Fotovoltaikanlagen zu informieren und im Bedarfsfall ein Einsatzplan zur Verfügung zu stellen. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherungen noch unter Spannung stehen sind zu kennzeichnen.

4.4 Rauchmelder

In den vorgesehenen Neubauten sind seit dem 01.01.2013 Rauchmelder gesetzlich verpflichtend anzubringen, wodurch der Sach- und Umweltschutz wesentlich verbessert wird.

5 WEITERE VERFAHRENSSCHRIITTE

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Entsprechend der § 13 (2) S.1 Nr.2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Diese Frist beläuft sich nach § 13b BauGB auf zwei Wochen.

Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Möglichkeit, die Auslegungsfrist auf zwei Wochen zu verkürzen, wird von der Gemeinde nicht in Anspruch genommen. Die Auslegungsdauer beträgt einen Monat.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen.

Die bisherige Landschaftsschutzgebietsverordnung wird derzeit parallel in einem Antrag der Gemeinde Mühlhausen auf Änderung bearbeitet. Ein Ergebnis wird im März 2019 erwartet.

§ 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB befreit die Gemeinde grundsätzlich von der Umweltprüfung, dennoch sind die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ebenso wurde bereits ein artenschutzrechtliches Prüfung in Auftrag gegeben.

Nach dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (siehe § 1a, Abs. 2, S.1 BauGB) muss die Gemeinde in der Begründung darlegen, wie in diesem Fall damit umgegangen wird. Die Gemeinde Mühlhausen gehört zu den stetig wachsenden Gemeinden. Um der Bauplatznot und dem immer knapper werdenden Wohnraum entgegenzuwirken, bietet das vereinfachte Verfahren nach §13b BauGB die Möglichkeit, den Außenbereich den Bürgern möglichst schnell als Wohnraum nutzbar zu machen und anbieten zu können.

Nach der Gemeinderatssitzung am 08.10.2018 wurde der Bebauungsplan beschlossen mit der Zugabe, das Pultdach aus den verbindlichen Festsetzungen zu nehmen. Dies stellt eine Änderung des Bauleitplans dar. Eine erneute Auslegung gem. §§ 4, 4a Abs.3 BauGB wird demnach vorgenommen.

6 FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes teilt sich in nachstehende Teilflächen auf:

Grundstücksfläche	ca. 5666 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (Straße und Wege)</u>	<u>ca. 1.050 m²</u>
Gesamtfläche	ca. 6.794 m²