

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Breitling“

Begründung (Teil D)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstraße 7

92360 Mühlhausen

Mühlhausen, den

.....
Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 23.10.2023

Verfahren nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB

INHALT

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Dimension	3
	1.1.1 Nutzungen.....	3
	1.1.2 Orts- und Landschaftsbild	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.3	Verfahrenswahl	3
2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.1	Planungsanlass	4
2.2	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre	5
2.3	Planungsalternativen	5
3	Ziele der Raumordnung	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	6
4	Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften	6
5	Wesentliche Auswirkungen	6
5.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	6
5.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	6
6	UMWELTBERICHT - ANLAGE	6
6.1	Einleitung	6
	6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	6
	6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Landschaftsplan.....	6
	6.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung.....	6
	6.1.4 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes	6
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung und Auswirkungen der Planung	7
	6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	7
	6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	7
	6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden.....	7
	6.2.4 Schutzgut Wasser	7
	6.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	7
	6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	7
	6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
	6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	7
	6.2.9 NATUR2000-Gebiete.....	7
	6.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	7
	6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	7
6.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	7
6.4	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	8
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	8
6.6	Planungsalternativen	8
6.7	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	8
6.8	Zusätzliche Angaben	8
	6.8.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	8

6.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	8
6.8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	8
6.9	Zusammenfassung	8

Vorentwurf i. d. Fassung vom 23.10.2023

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Mühlhausen zwischen Mühlhausen und Sandmühle am Rande des Sulztal.



Die bereits bebaute Fläche umfasst weniger als 1.000 m².

1.1.1 Nutzungen

Das Grundstück ist bereits mit einem Gebäude, das als Café genutzt wird, bebaut. Im direkten nördlichen Anschluss befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung, die vom Grundstückseigentümer mit Kleintierhaltung noch betrieben wird.

1.1.2 Orts- und Landschaftsbild

das Plangebiet liegt gut eingewachsen am Rande des Sulztal in direkten Zusammenhang mit einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb. Direkt angrenzend verläuft eine Kreisstraße. Es besteht keine Fernwirkung.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich, ein Bebauungsplan existiert bisher nicht.

1.3 Verfahrenswahl

Die Vorhabenträgerin hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Gemeinde Mühlhausen beantragt.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Eigentümerin und Antragstellerin betreibt bereits ein im Familienbesitz befindliches kleines Café im direkten Anschluss an dem ebenfalls von der Eigentümerin betriebenen, landwirtschaftlichen Anwesens im Bereich Rocksdorfer Str. 20. das Grundstück ist erschlossen, Erschließungsbeiträge wurden bereits erhoben. Derzeit ist nicht geklärt, ob die ausgeübte Nutzung baurechtlich genehmigt ist. Konflikte sind durch die derzeitige Nutzung nicht bekannt. Das Vorhaben entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Mühlhausen, die noch vorhandenen Bewirtungsbetriebe insbesondere entlang von Fahrradwegen aufrecht zu erhalten. Zur längerfristigen Absicherung dieser Nutzung ist eine gesicherte bauplanungsrechtliche Grundlage erforderlich. Nachdem die Voraussetzungen für Satzungen nach § 34 Beziehung weise § 5 und 30 BauGB nicht vorliegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

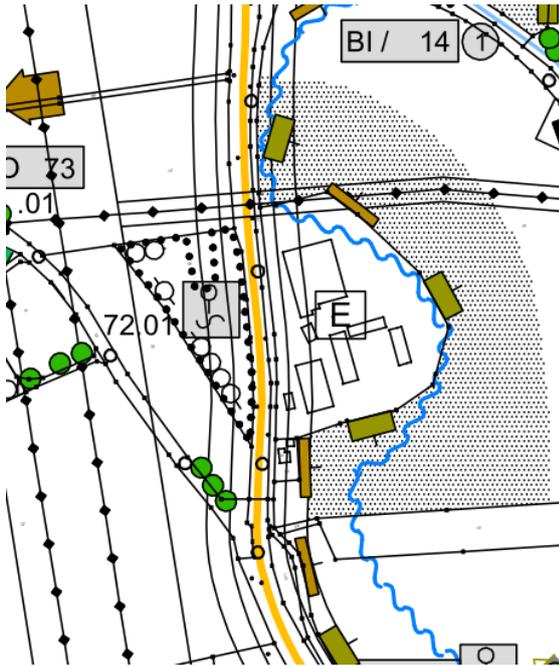
Der Gesetzgeber ermöglicht eine gewisse Freiheit der Gestaltung im Rahmen des Entwicklungsgebotes von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Der Gemeinde steht hier ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich des Bebauungsplanes nicht angetastet wird. Auch bei der Festsetzung von Baugebieten auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, kommt es auf das Verhältnis und die Größe des geplanten Gebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes an. Sofern es sich lediglich um landwirtschaftliche Flächen handelt, kann noch von einem „Entwickeln“ ausgegangen werden. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbständiger Bebauungsplan).

Nach dem Kommentar zum BauGB sind solche selbständigen Bebauungspläne auf Ausnahmefälle beschränkt. Einer dieser Ausnahmefälle ist in etwa ein Gebiet mit abgeschlossener oder nur geringer Siedlungstätigkeit und Entwicklung. Nachdem es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein einzelnes, bereits bebautes Grundstück handelt, ist diese Voraussetzung erfüllt.

Als weitere Voraussetzungen werden in den Kommentaren genannt:

- Grundzüge der Bodenordnung werden nicht berührt. Dies dürfte vorliegen, da die bereits bebaute Fläche im Eigentum des Antragstellers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.
- Ein Missverhältnis zwischen bebauten Flächen des selbständigen Bebauungsplanes und der unbebauten Fläche des gesamten Gemeindegebietes liegt nicht vor. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt.
- Der selbständige Bebauungsplan darf hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Bereich einen vorhandenen Gebäudebestand als Einzelgehöft dar:



Die städtebaulich geordnete Entwicklung ist sichergestellt, sofern es sich bei der beantragten Nutzung um eine im Außenbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben konfliktfreie Nutzung handelt. Dies liegt durch die beantragte Nutzung als Cafe (planungsrechtlich: Schank- und Speisewirtschaft) vor. Ob ein vorübergehender Aufenthalt für den Betriebsinhaber mit Übernachtungsmöglichkeit zugelassen wird, dürfte hierbei keine wesentliche Rolle spielen.

Entscheidend ist, dass keine Erweiterung des Gebäudebestandes beantragt ist und die Erschließung bereits vollständig vorliegt. Weitergehende Betroffenheiten von öffentlichen Belangen sind nicht erkennbar.

Die mündliche Abstimmung zwischen Planverfasser (Stadtplaner Bernhard Bartsch) und der Bauabteilung des Landratsamtes Neumarkt ergab, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen wird.

Die Grundstückseigentümerin, Frau Stefanie Böhm, beantragte daraufhin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Cafe's auf Flurnummer 109 Gemarkung Mühlhausen und kleineren Teilflächen auf Flur Nr. 104 und 105/1 Gem. Mühlhausen für die erforderlichen 4-5 Stellplätze nach bayer. GaStellV.

2.2 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die Fläche ist bereits bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine zusätzliche bauliche Entwicklung ermöglicht.

2.3 Planungsalternativen

Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen nicht.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

die einschlägigen Ziele der Raumordnung werden beachtet.

4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhabenplan. Im Bebauungsplan war es erforderlich, die Art der baulichen Nutzung konkret zu regeln. Ziel ist es dabei, den bestehenden Cafébetrieb kleinflächig wie im bisherigen Umfang zu ermöglichen. Für den Betriebsinhaber soll eine Übernachtungsmöglichkeit für Einzelfälle (nicht auf Dauer angelegt) ermöglicht werden. Die bestehende Kleintierhaltung am Grundstück und im direkten Umfeld soll weiterhin möglich sein.

Bestandteil des Vorhabenplanes sind auch die erforderlichen Stellplätze.

Die Festsetzung eines Baugebietes ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

5 Wesentliche Auswirkungen

Keine, die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von Schutzgebieten.

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

Das Gebäude ist bereits vollständig erschlossen.

5.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Das Grundstück ist bereits vollständig bebaut und genutzt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine nennenswerten, weiteren baulichen Anlagen zugelassen. Nachdem die Nutzung bereits seit vielen Jahrzehnten besteht, ist die Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6 UMWELTBERICHT - ANLAGE

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die bereits seit vielen Jahrzehnten bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern.

Die Grundeigentümerin hat hierzu den Antrag auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gestellt.

Die Fläche umfasst nur wenige 100 m².

6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Landschaftsplan

Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan keine nennenswerten Ziele dar.

6.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Nicht betroffen

6.1.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Am Westrand und am Nordrand des Geltungsbereiches stellt die amtliche Biotopkartierung Gehölzbiotope dar. Im Bereich der Zufahrt bestehen diese Gehölze nur nördlich der Zufahrt. An der Westseite bestehen einzelne Sträucher, die durch den Bebauungsplan zum Erhalt und zur Ergänzung festgesetzt werden.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung und Auswirkungen der Planung

6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

die Fläche ist bereits bisher als Café zeitweise genutzt. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb verfügt über keine Tierhaltung mehr. Westlich des Geltungsbereiches verläuft eine wenig befahrene Kreisstraße.

Weitere, nennenswerte Emissionsquellen im direkten Umfang bestehen nicht.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Grundstück ist als zeitweiser Cafébetrieb mit Freisitzen genutzt und naturnah gestaltet. Die bestehende Zufahrt und eingeschalteter Parkplatz sind bereits vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf Biotope oder seltene Beziehung weise geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut und genutzt. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Der Überschwemmungsbereich der Sulz befindet sich westlich der Planungsfläche. Das Plangebiet selbst ist durch den 100-jährlichen Überschwemmungsbereich nicht berührt.

Erhebliche Auswirkungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsfläche liegt am Rande des Sulztal und ist von Gehölzen umgeben. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Fläche ist bereits bisher bebaut und genutzt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch den vorliegenden Plan nicht.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Nicht betroffen

6.2.9 NATUR2000-Gebiete

Nicht betroffen

6.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegende Planung ergeben sich keine geänderten Auswirkungen auf den Umweltzustand, da die Fläche bereits bisher bebaut ungenutztes.

6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nicht zu erwarten

6.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung sind keine zusätzlichen Mengen an Emissionen von Schadstoffen zu erwarten.

6.4 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung sind keine zusätzlichen Mengen an Emissionen von Schadstoffen zu erwarten.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Keine, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

6.6 Planungsalternativen

keine

6.7 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Keine

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Im weiteren Verfahren

6.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten

6.8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

keine

6.9 Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren