

ENTWURF

Begründung

Gemeinde Mühlhausen



vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Mischgebiet „Am Bräuhaus“

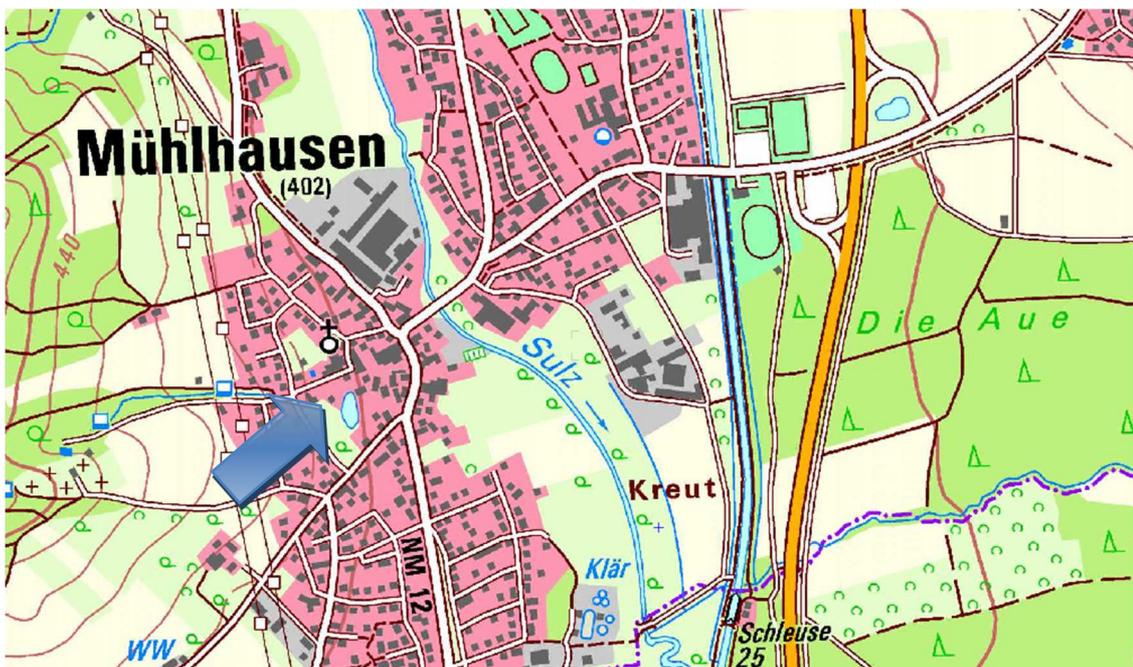
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Begründung

1. Lage und Bestandssituation
- 1.1. Allgemeines

Der Planbereich liegt im ursprünglichen Ortskern von Mühlhausen an der Sulz im Bereich des historischen Brauereigeländes. Es wird im Norden begrenzt vom Kirchengelände mit Friedhof der Pfarrkirche St. Martin sowie einer Zufahrt zur „Kirchgasse“. Im Osten und Süden schließt gemischte Bebauung an, welche aus Wohn- und Gewerbenutzung besteht. Im Westen befinden sich im Anschluss an das Plangebiet Wohnbaugrundstücke sowie eine Anbindung an die Straße „Am Zwieberg“.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 13.027 m²



Topographische Karte, Plangebiet mit Pfeil markiert

© Geodaten Bayern



Luftbild mit markiertem Geltungsbereich

© Geodaten Bayern

1.2. Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit vor allem Gebäulichkeiten einer ehemaligen Brauerei. Es handelt sich dabei um Wirtschaftsgebäude, eine Gaststätte, Veranstaltungsräume und zugehörige Lager- und Nebengebäude. Im Süden befindet sich ein größerer Weiher (im Zuge der Brauereinutzung als Eisweiher genutzt), im Nordwesten ebenfalls eine kleine Wasserfläche. Relativ mittig im Plangebiet befindet sich auf einer eigenen Flurnummer ein Wohnhaus. Über den Innenhof der Brauerei erfolgen in sehr geringem Umfang noch Durchfahrten innerhalb von Mühlhausen. Es sind jedoch keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

1.3. Topographie, Untergrund

Das natürliche Gelände steigt von ca. 399 m ü. NN im Norden bei der Einfahrt von der Kirchgasse bis auf ca. 405 m ü. NN im Osten beim Anschluss zur Straße „Am Zwieberg“. Genaue Angaben zum Untergrund bzw. aktuelle Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor.

1.4. Altlasten

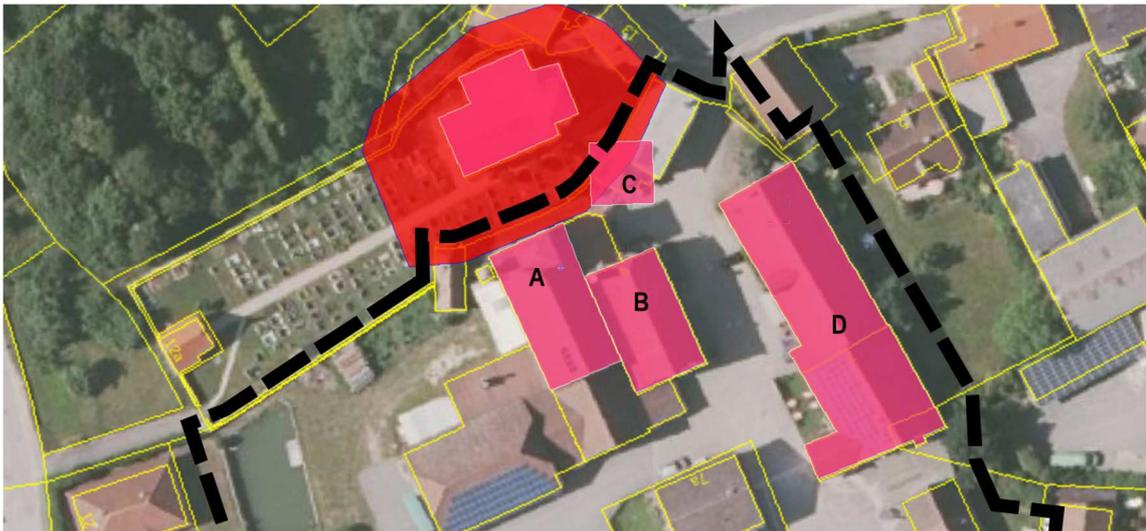
Untersuchungen im Hinblick auf Altlasten liegen derzeit nicht vor.

1.5. Bodendenkmäler / Baudenkmäler

1.5.1. Bodendenkmäler

Entsprechend den Denkmaldaten des BLfD befindet sich im Norden, zum größten Teil außerhalb des Plangebietes, das Bodendenkmal D-3-6834-0128 mit folgender Kurzbeschreibung:

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Martin in Mühlhausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.



Luftbild mit Denkmaldaten und markiertem Geltungsbereich

© BLfD

1.5.2. Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes liegen verschiedene Baudenkmäler.
(gemeinsame Aktennummer D-3-73-146-3)

	<p>Brauerei, D-3-73-146-3</p> <p>Brauerei, 18./19. Jh.; Brauereigebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, bez. 1821.</p>
<p>A</p>	

 <p>B</p>	<p>Brauerei, D-3-73-146-3</p> <p>Brauerei, 18./19. Jh.; Brauereigaststätte, zweigeschossiger und traufständiger Schopfwalmdachbau.</p>
 <p>C</p>	<p>Brauerei, 18./19. Jh.; Kopfbau des ehem. Nebengebäudes, eingeschossiger polygonaler Mansardwalmdachbau, um 1900.</p>
 <p>D</p>	<p>Brauerei, 18./19. Jh.; Stadel, eingeschossiger und traufständiger Steildachbau.</p>

Außerhalb des Geltungsbereiches, nördlich des Plangebietes, liegt als eingetragenes Baudenkmal die evangelische Pfarrkirche St. Martin.

1.6. Vegetation / Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht oder in unmittelbarer Nähe der Plangebietsfläche.

Im Zuge von naturschutzfachlichen Voruntersuchungen wurde ein Fachbüro für Natur- und Artenschutz beauftragt, das Areal zu prüfen. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im Bereich der bestehenden Weiher sehr kleine Populationen der Amphibienarten Erdkröte und Grasfrosch befinden.

Dies sind jedoch keine Arten, die im Anhang IV der FFF-Richtlinie gelistet sind. Naturschutzrechtlich sind daher keine weiteren Maßnahmen vorgeschrieben. Der Vorhabensträger beabsichtigt auf freiwilliger Basis Ersatzmaßnahmen durchführen (siehe hierzu Punkt 4.5 dieser Begründung).

1.7. Emissionen/Immissionsschutz

Die Bestandssituation im Hinblick auf Lärmemissionen ist insbesondere durch folgende Nutzungen geprägt:

- Langjähriger und bis heute praktizierter Gaststättenbetrieb mit Freischankfläche für Gäste und Veranstaltungen der örtlichen Vereine (Gartenbauverein, Oldtimer-Club, Theater-Verein, Fußball, Kegeln...) auf dem Areal mit entsprechenden Lärmemissionen durch unterschiedlichste Veranstaltungen mit damit verbundenem Zu- und Abfahrtsverkehr
- Langjährige und bis heute praktizierte Nutzung eines Partystadels schräg gegenüber der Gaststätte mit Musik- und Tanzbetrieb.
- Veranstaltungssaal für Großveranstaltungen. Die Nutzung für größere Veranstaltungen wie Vereinsbälle, Theateraufführungen, Hochzeiten, Familienfeiern, politische Veranstaltungen (wie jetzt red i), Bürgerversammlungen usw. verursacht ebenfalls Lärmemissionen in erheblichem Ausmaß.
- Das regellose Parken bei solchen (Groß-)Veranstaltungen führt dazu, dass auf dem Gelände zeitweise bis zu 400 Fahrzeuge abgestellt werden.
- Durch den Betrieb des Getränkemarktes auf dem Gelände entstehen weitere Lärmemissionen größerer Ausprägung durch den notwendigen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Lkws und den damit verbundenen Be- und Entladevorgängen (Staplerverkehr) für Getränkelieferungen und Leergutabholungen. Nicht zu vergessen ist dabei die zugehörige Kundenfrequenzierung beim Einkauf der Getränke, welcher in aller Regel mit dem Pkw durchgeführt wird.
- Die intensive gewerbliche Nutzung durch eine Brauerei führt zu weiteren Schallemissionen. Insbesondere sind hierbei Lärmbelastungen durch den eigentlichen Brauereibetrieb mit Lkw-Verkehr, Rohstoffanlieferung, Anlagenlärm, Getränkeabfüllung usw. zu nennen.
- Als weitere prägnante Lärmquellen aufgrund der Bestandsnutzung sind die beiden Kegelbahnen mit entsprechendem Besucherverkehr anzuführen.
- Die langjährige Aufstellung Kirchweih-Festzug im Areal und weitere Durchführungen von Festveranstaltungen in der Gemeinde (Lkw-Lärm, Betrieb hauptsächlich an Wochenenden).
- Eigene oberirdische Heizzentrale mit Hackschnitzelbetrieb. Kontinuierlicher Betrieb mit Radlader, Befüllung, auch an Wochenenden.

Generell erzeugen die oben genannten Nutzungen neben den Lärmemissionen auch nicht unerhebliche Luftverschmutzungen durch Abgase und Schadstoffe vom Pkw- und Lkw-Verkehr, aus dem Brauereibetrieb sowie aus dem Betrieb der Heizzentrale.

1.8. Entwicklungsplanerische Vorgaben

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 sind bei der vorliegenden Planung relevant:

1.2.1 Demographischer Wandel- Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist [...],

Gemäß dem Regionalplan Region Regensburg (Teil B – Fachliche Ziele und Grundsätze, Stand August 2020) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze bedeutsam:

B II Siedlungswesen 1

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

B IV Gewerbliche Wirtschaft 1.1.1

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

B IV Gewerbliche Wirtschaft 1.1.2

Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden.

B IV Gewerbliche Wirtschaft 2.5.4

In folgenden Gemeinden mit bisher geringer Fremdenverkehrsintensität soll das Angebot an fremdenverkehrswirksamen Einrichtungen in Abstimmung mit den Einrichtungen benachbarter Gemeinden ergänzt werden:

[...]

- im Bereich des Oberpfälzer Jura in Beratzhausen, Essing, Kallmünz, Mühlhausen und Velburg.

B V Arbeitsmarkt 1.1

Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelzentralen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im

Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht und dass andererseits die berufliche Qualifikation der Erwerbspersonen den Erfordernissen der Wirtschaft entspricht. Auf eine Erhöhung insbesondere der beruflichen Mobilität soll hingewirkt werden.

B VIII Gesundheits- und Sozialwesen 3

Auf einen höheren Besatz mit Apotheken, insbesondere in den ländlichen Gebieten, soll hingewirkt werden. Die Errichtung von Apotheken soll insbesondere noch in den Kleinzentren Miltach, Tiefenbach, Wald, Berg b. Neumarkt i.d.OPf., Mühlhausen, Hohenfels, Mintraching und Pettendorf angestrebt werden.

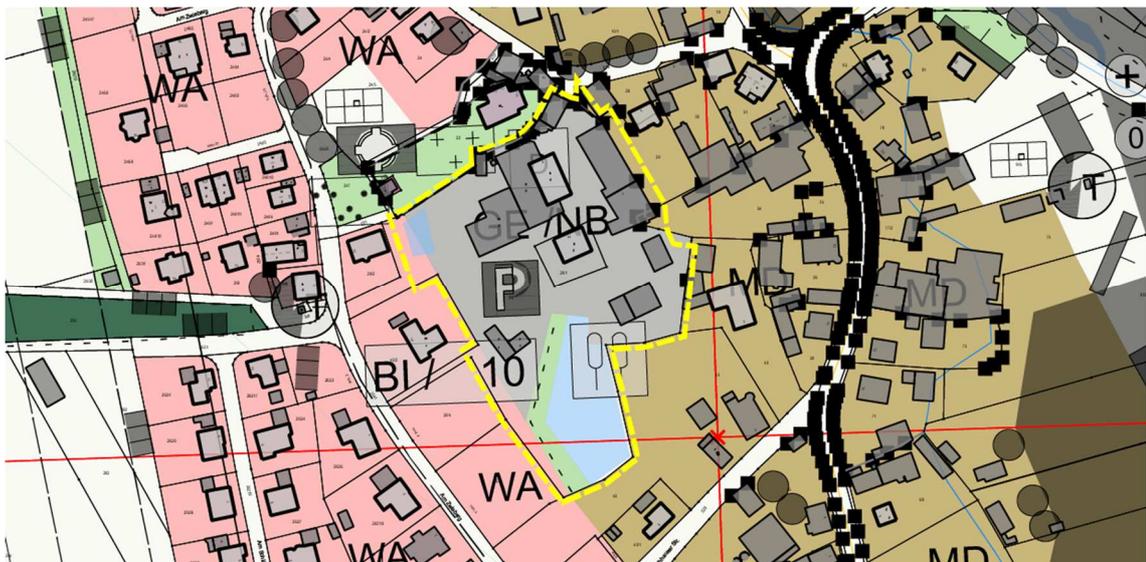
B VIII Gesundheits- und Sozialwesen 4

Für die Einrichtungen und Dienste des Sozialwesens sollen möglichst wohnungsnah oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln günstig zu erreichende Standorte angestrebt werden.

Die Planfläche liegt am östlichen Rand, aber außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (3) Zeugenberge im Albvorland

Sonstige Vorgaben durch eine überörtliche Planung bestehen für das Baugebiet nicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlhausen ist das geplante Mischgebiet nicht enthalten, sondern als gewerbliche Fläche mit Nutzungsbeschränkung dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt FNP ohne Maßstab
Plangebiet gelb markiert

© Gemeinde Mühlhausen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichend davon ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch nachträgliche Berichtigung möglich, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Errichtung einer gemischten Bebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Brauereigeländes im historischen Ortskern von Mühlhausen.

Planungsziel ist dabei die Stärkung, Revitalisierung und Erhaltung des o. g. Geländes im Ortskern mit Errichtung eines Quartierskonzeptes. Eine generationenübergreifende Nutzung und die Erweiterung der Vielfalt in Bezug auf wohnungsbauliche, gewerbliche und kulturelle Strukturen sollen die Identität an diesen historischen Standort zurückbringen. Dabei sind insbesondere folgende Funktionen geplant:

- Betreutes Wohnen / Tagespflege
- Eigentumswohnungen
- Gaststätte mit Freischankfläche und Hausbrauerei
- Gewerbliche Nutzungen wie:
 - o Physio-, und Ergotherapie, Logopädie,
 - o Friseur,
 - o Fußpflege,
 - o Büroflächen,
 - o Hotelbetrieb mit etwa 12 Zimmern.

Das Gelände befindet sich im ältesten Teil von Mühlhausen. Mit Ausnahme des Ludwig-Donau-Main-Kanals und der direkt angrenzenden Martinskirche befinden sich alle Baudenkmäler von Mühlhausen innerhalb des Plangebietes. Die Baudenkmäler, die sich derzeit in einem sehr schlechten Allgemeinzustand befinden sollen mit Unterstützung der Städtebauförderung behutsam und nachhaltig saniert werden und im Rahmen der Gesamtmaßnahme wieder einer der Allgemeinheit dienenden Nutzung zugeführt werden.

Durch die Fortführung der traditionsreichen Gaststättennutzung mit Freischankfläche und Hausbrauerei sowie der Unterbringung verschiedener Dienstleistungen im Bereich der Baudenkmäler soll der Ortskern gestärkt und das soziale Zusammenleben im geplanten Quartier gefördert werden.

Zusammen mit den vorgenannten Maßnahmen und der Schaffung des geplanten Platzes soll ein lebendiges Zentrum entstehen.

Die vorgesehene Mischung unterschiedlicher Nutzungen von betreutem Wohnen über gewerbliche Nutzungen bis hin zur Gaststättennutzung soll dabei gewährleisten, dass sich ein Quartier für „Jung und Alt“ bildet.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend des beschriebenen Planungsziels geschaffen werden.

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dabei das mit der Gemeinde Mühlhausen abgestimmte konkrete Vorhaben. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens sowie der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage. Er verpflichtet sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Das Baugesetzbuch nennt als Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Ist eine dieser Voraussetzungen gegeben (in der vorliegenden Bauleitplanung können alle drei Voraussetzungen als zutreffend erkannt werden), kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm weniger als 20 000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzt wird. Da die gesamte Gebietsgröße deutlich unter 20 000 m² (etwa 13.000 m²) liegt, ist diese Voraussetzung ebenfalls erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen,

- o wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

- wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) sind keine Vorhaben vorgesehen, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht, da sich das Plangebiet deutlich außerhalb von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten befindet.

Das beschleunigte Verfahren kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans anzupassen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr.3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

3. Bedarfsbegründung / Flächenpotenziale / Anbindung

3.1. Bedarfsbegründung gewerbliche Flächen

Eine Bedarfsüberprüfung für die gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Hotel, Tagespflege, diverse unterschiedliche Dienstleistungen) erübrigt sich aufgrund des konkreten Vorhabens. Da sich das Plangebiet ohnehin bereits im Innenbereich bzw. im beplanten Bereich befindet besteht auch keine Notwendigkeit einer weiteren Prüfung unter diesem Gesichtspunkt.

Allerdings kann hier argumentativ angeführt werden, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in erster Linie um ein Vorhaben handelt, welches auf Betreutes Wohnen/Tagespflege abzielt. Unter der Berücksichtigung, dass sich in der Gemeinde Mühlhausen bis zum Jahr 2031 der Anteil der über 65-jährigen an der Bevölkerungsgruppe um ca. 45% erhöhen wird, wird ein größerer Bedarf an den vorgesehenen Nutzungen erwartet. Die deutliche Zunahme des Anteils der über 65-jährigen wird auch für gesamten Landkreis erwartet.

3.2. Bedarfsbegründung Wohnbauflächen

Für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl für das Zieljahr der Planung (2028) werden die Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gem. Mühlhausen bis 2031 (https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09373146.pdf) sowie die Statistikdaten der GENESIS-Online Datenbank (für das Ausgangsjahr der Planung) herangezogen.

Demnach beträgt der Bevölkerungsstand

- 2020 (Ausgangsjahr der Planung)	5.058 Personen (30.09.2020 lt. GENESIS-Online)
- 2028 (Zieljahr der Planung)	5.210 Personen
Zunahme	152 Personen

Entsprechend Statistik kommunal

(https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09373146.pdf) , Seite 6 unten betrug die Einwohnerzahl Ende 2018 5.058 Personen; in derselben Statistik (Seite 12 oben) betrug der Bestand an Wohnungen Ende 2018 2.094 Wohnungen Es ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von

$$5.058 : 2.094 = 2,42 \text{ Personen / WE}$$

3.2.1. Wachstumsbedarf

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,42 Personen / Wohneinheit ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf

$$\text{von } 152 : 2,42 = 63 \text{ Wohneinheiten (WE)}$$

Diese ermittelte Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich allerdings auf bislang übliche Wohnungsgrößen in Mühlhausen (lt. Statistik kommunal, Seite 12 oben lag die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Jahr 2018 bei 122,3m².

Dies würde einen Wohnflächenbedarf

$$\text{von } 63 \text{ WE} \times 122,3 \text{ m}^2/\text{WE} = \mathbf{7.705 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$

bedeuten.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der gesamten Baugebietsfläche für allgemeines Wohnen und betreutes Wohnen eine Gesamtnutzfläche von ca. 5.300 m² vorgesehen.

3.2.2. Sonderbedarf betreutes Wohnen / barrierefreie Wohnungen

Der Vorhabenträger hat für das Quartier ein umfangreiches Vorkonzept mit Markt- & Bedarfsanalyse Pflege und Betreuungsangebote durch einen Projektentwickler für die Sozialwirtschaft erstellen lassen. Dabei wurde insbesondere im Hinblick auf die demographische Entwicklung untersucht, welcher Bedarf an barrierefreien Wohnangeboten für ambulant betreutes Wohnen besteht. Dabei wurde auch der weitere Einzugsbereich von Mühlhausen betrachtet.

Das Vorkonzept kommt dabei im Hinblick auf ambulant betreutes Wohnen sowie barrierefreie Wohnungen zu folgendem Ergebnis:

Die Wohnanlagen sollten mindestens 20 Wohnungen umfassen. Eine Obergrenze ist abhängig vom verfügbaren Baurecht. Aus konzeptioneller Sicht werden maximal bis zu ca. 40 Wohnungen in Mühlhausen an einem Standort als möglich betrachtet. Dann sind stabile Angebote zu organisieren, ohne dass im Verhältnis zur Gemeindegröße ein Ungleichgewicht entsteht.

Die Wohnungen sollten im Schwerpunkt aus 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche und wenigen 3-Zimmer-Wohnungen ab ca. 70 m² Wohnfläche bestehen.

In Mühlhausen ist ein Bedarf an barrierefreien Wohnangeboten gegeben.

Der Bedarf liegt im 15-Minuten-Fahrzeitisochron bei über 70 Wohnungen in 2020 und steigt auf ca. 120 Wohnungen in 2035 (jeweils mittleres Szenario).

In der Gemeinde Mühlhausen besteht ein lokaler Bedarf von etwas über 20 Wohnungen in 2020 der sich auf bis zu ca. 35 Wohnungen in 2035 (jeweils mittleres Szenario) entwickeln kann. Die oberen Werte reichen für die Gemeinde Mühlhausen nach diesen Modellen von 30 Wohnungen in 2020 bis zu 46 Wohnungen in 2035.

3.2.3. Argumentative Begründung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Mühlhausen (Einstufung als Grundzentrum und Allgemeiner ländlicher Raum im Regionalplan Region Regensburg) ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen. Zwischen 2010 und 2020 erfolgte eine Zunahme um etwa 440 Einwohnern, was einer Steigerung von etwa 10 % über 10 Jahre entspricht.

Auch für den Landkreis Neumarkt ist die Prognose im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung positiv (Zunahme von 2017 bis 2037 um 2,5 bis 7,5 %).

Die prognostizierte Altersstruktur im Demographie-Spiegel für die Gemeinde Mühlhausen lässt zwar eine Zunahme der über 65-jährigen Bevölkerungsgruppe erwarten, jedoch nicht in dem Maße wie für weite Teile Bayerns. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Mühlhausen wird sich nach dem Demographie-Spiegel unterhalb die Zahlen bewegen für den Landkreis, den Bezirk oder auch für ganz Bayern. Die Gemeinde Mühlhausen ist also relativ gesehen eine junge Gemeinde. Auch dies lässt eine weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnbauflächen erwarten; insbesondere die Zunahme des Anteils der unter 18-jährigen unterstützt diese These.

Somit lässt sich insgesamt sowohl ein Bedarf für gängige Eigentumswohnungen als auch für betreutes Wohnen/Tagespflege begründen.

Auch die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Mühlhausen

- Sehr geringe Arbeitslosenzahlen
- Äußerst geringe Pro-Kopf-Verschuldung
- Hohe Finanzkraft
- Kontinuierlich steigende Gemeindesteuereinnahmen

sowie die hervorragende Verkehrsanbindung (direkt an der Bundesstraße B299, sehr kurze Entfernung zum Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf., kurze Entfernungen zu den Autobahnen A9 und A3) lassen eine weiterhin positive Entwicklung erwarten.

3.3. Flächenpotenziale

Da es sich bei der Planung um eine klassische Form der Innenentwicklung (u.a. Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Flächen) wird auf eine Auseinandersetzung mit bestehenden Flächenpotenzialen in der Gemeinde Mühlhausen verzichtet.

3.4. Anbindung

Die Planung wird entsprechend dem Ziel 3.3 zur Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als angebunden an eine geeignete Siedlungseinheit bewertet. Die Flächen befinden sich im Innenbereich von Mühlhausen.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	
Mischgebietsfläche MI ₁	10.211 m ²
Mischgebietsfläche MI ₂	2.816 m ²
Gesamtfläche	13.027 m ²

4.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist der Planbereich als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO ausgewiesen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen, d. h. aus dem Katalog der allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzungen, nur solche Vorhaben verwirklicht werden dürfen, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Hierbei handelt es sich um die unter „2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ beschriebenen Nutzungen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhe im MI₁ (Gebiet mit den Neubauten) wurde festgesetzt, dass hier maximal 3 bzw. 4 Vollgeschosse zulässig sind, wobei das oberste Geschoss nur als Dachgeschoss errichtet werden darf („II + D“ bzw. „III + D“).

Die zulässige Traufhöhe im MI₁ liegt mit 10,0 m bzw. 11,5 m höher als die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung. Allerdings wird das nördliche Gebäude B4 wegen der Nähe zu den Baudenkmalern maximal als „II+D“ ausgeführt. Die Traufhöhe bei B4 bewegt sich somit in etwa im Bereich der Traufhöhen beim angrenzenden Baudenkmal.

Die Gebäude B1-B3 (III+D) werden aus städtebaulichen Gründen mit einer Traufhöhe von bis zu 11,50 m ausgeführt. Insbesondere aufgrund der Nachverdichtung des alten Ortskerns mit Wohnen und Gewerbe, sowie einer gezielten zukünftigen Entwicklung dieses Standortes wird dem hohen Bedarf an Wohnungen und sozialen pflegerischen Angeboten, wie Tagespflegeeinrichtung und Dienstleistungen, Rechnung getragen. Weitere Gründe, welche aus städtebaulicher Sicht Ausschlag geben sind wie folgt:

- Die Straße „Am Zwieberg“ steigt nach südlicher Richtung deutlich an, so dass sich die relativen Traufhöhen vom Straßenraum aus gesehen abmindern.
- Das geplante Quartier soll sich als lebendiges städtebauliches Zentrum von „Alt-Mühlhausen“ etablieren und somit größere Gebäudehöhen aufweisen als die umgebende Bebauung.
- Der Abstand zu den Baudenkmalern bei den Gebäuden B1 – B3 ist höher als der von B4.

- Die an die Baudenkmäler angrenzenden Gebäude B2 und B3 wurden bewusst traufständig zu den Baudenkmälern ausgerichtet um in diese Richtung die geringste Wandhöhe der Neubauten zu platzieren.
- Durch die Festsetzung der traditionellen Dachform Satteldach ist die wirksame Wandhöhe geringer als beispielsweise bei Flach- oder Pultdächern.

Im Teilbereich MI₂ (mit bestehenden Baudenkmälern) ist maximal die vorhandene Grundfläche bzw. die vorhandene Wandhöhe zulässig. Die Baudenkmäler können und sollen ohnehin nicht abgebrochen werden; lediglich zwei kleinere, nicht unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude können (unter Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Belange) als Ersatzbau in ähnlicher Kubatur wiederhergestellt werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage ist eine abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO vorgesehen. Dabei sind auch Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von > 50 m zulässig. Dies betrifft lediglich einen Gebäudeteil im Süden des Baugebiets. Allerdings ist die architektonische Gliederung so geplant, dass die städtebauliche Wirkung der Hausgruppe einer offenen Bauweise entspricht.

Um ein zu enges Aneinanderrücken von Gebäuden zu vermeiden und aus Gründen des Nachbarschutzes wurde im MI₁ die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach BayBO festgesetzt. Im MI₂ ist die Bebauung auf den vorhandenen Bestand begrenzt.

4.4. Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebietes im ältesten Teil von Mühlhausen sowie der Nähe zu vorhandenen Baudenkmälern wurde als Dachform das traditionelle Satteldach mit roter/rotbrauner Eindeckung festgesetzt.

Vorschriften über Dachgauben, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen sowie ein Verbot von Freileitungen sollen zusätzlich zur Erfüllung der Gestaltungsabsichten beitragen.

4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Natur und Landschaft bei.

Neben allgemeinen Festsetzungen wie

- der Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen,
- Vorgaben zur Qualität, Unterhalt und Pflege von Anpflanzungen,
- Schonung von Oberboden,
- Begrenzung von Versiegelungen,
- dem Verzicht auf Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel
- dem Verbot von Schotter- oder Zierkiesflächen
- dem Pflanzgebot von Bäumen mit einer beigefügten Pflanzliste

beabsichtigt der Vorhabensträger außerhalb des Baugebiets eine Ersatzmaßnahmen durchführen.

Wie unter Punkt 1.6 dieser Begründung dargestellt, wurde auf dem Areal auch eine sehr kleine Population des Grasfrosches vorgefunden. Da diese Art in ihrem Bestand zurückgeht, plant der Vorhabensträger in Abstimmung mit der Gemeinde und einem entsprechenden Fachbüro für Natur- und Artenschutz eine sinnvolle Ersatzmaßnahme als Aufwertung durchzuführen.

Dabei wird die in der „Anlage 1“ zu dieser Begründung dargestellte Naturschutzfachliche Aufwertung durchgeführt.

Eine rechtliche Verpflichtung für diesen Ausgleich besteht nicht; der Vorhabensträger wird diese Verbesserung auf eigene Kosten und als freiwillige Maßnahme durchführen.

4.6. Emissionen/Immissionsschutz

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplanten Nutzungen des Gebietes lassen eine deutliche Verbesserung der unter 1.7 beschriebenen Lärm- und Schadstoffemissionen erwarten:

- Der vorhandene Betrieb des Veranstaltungssaals für Großveranstaltungen von bis zu 300 Personen wird nicht weitergeführt. Die Gebäulichkeit wird ersatzlos abgebrochen.
- Ebenso wird der Betrieb des Partystadels nicht mehr weitergeführt. Die Räumlichkeiten werden einer nichtstörenden gewerblichen Dienstleistung wie Physio, Fußpflege, Friseur...zugeführt.
- Weiterhin entfällt die beträchtliche gewerbliche Nutzung aus dem Brauereibetrieb. Künftig soll Bierbrauen allenfalls als kleine Hausbrauerei stattfinden, welche an wenigen Tagen im Jahr mehr den Charakter einer touristischen Besonderheit haben wird.
- Darüber hinaus entfällt der gewerbliche Getränkehandel, sowie der Festzeltbetrieb.
- Außerdem wird die mit erheblichen Lärm- und Luftemissionen verbundene oberirdische Heizzentrale stillgelegt und abgebrochen. Es ist eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme geplant.
- Der Gaststättenbetrieb mit Freischankfläche bleibt bestehen und wird einer ruhigeren Hotel-Nutzung zugeführt. Die Veranstaltungen der örtlichen Vereine entfallen somit zukünftig.
- Durch die geplante riegelartige Bebauung der Neubauten wird sich für die westlichen Einfamilienhausgrundstücke eine weitere Reduzierung des ohnehin schon verminderten Gewerbelärms ergeben.

Fazit:

Die geplante Quartiersentwicklung auf dem Areal führt zukünftig zu einer massiven Reduzierung der bisherigen Emissionen, da die oben genannten Verursacher nahezu ausschließlich wegfallen. Insbesondere an Wochenenden und Feiertagen wird sich die Situation im Quartier und für die nähere Umgebung deutlich verbessern.

Emissionen ausgehend von der geplanten Wohnnutzung, inkl. Betreutem Wohnen werden durch die Errichtung mehrere Gebäudekörper, sowie einer zentralen Tiefgarage von vorneherein abgemindert. Die große Tiefgarage wird insbesondere Lärmemissionen aus dem Bereich der Fahrzeugbewegungen wirksam aufnehmen.

Die Planung wurde mehrmals mit den Landratsamt Neumarkt vorabgestimmt. Die Planung wurde außerdem durch ein Büro für Bauphysik mit entsprechender schalltechnischer Beratung und zugehöriger Berechnung begleitet. Dabei wurden umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen erarbeitet, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

4.7. Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Das Baugebiet besitzt für den Fahrverkehr zwei Anbindungen an öffentliche Verkehrsflächen. Im Norden kann das Quartier von der Kirchgasse her erschlossen werden. Im Westen liegt die öffentliche Straße „Am Zwieberg“ mit einer Zufahrt zum Plangebiet.

Durch diese Durchfahrtsmöglichkeit bestehen sowohl im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Müllfahrzeuge als auch für unterschiedliche Anfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge erschließungstechnische Vorteile.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen, so dass die o.g. Durchfahrt wie auch die weitere innere Erschließung als Privatstraßen ausgebildet werden.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Weitere oberirdische Stellplätze sind als offene Stellplätze bzw. als Carports/Garagen vorgesehen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzbedarf orientiert sich dabei an der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) und setzt diese als Mindeststandard fest.

4.8. Wasserversorgung

4.8.1. Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die örtlichen zentralen Versorgungsanlagen der gemeindlichen Wasserversorgung von Mühlhausen erfolgen. Grundlage hierfür bildet die örtliche Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Mühlhausen (Wasserabgabesatzung - WAS).

4.8.2. Löschwasser

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen.

In der Ausführungsplanung bzw. im Brandschutzkonzept werden konkrete Löschwassermengen ermittelt und festgelegt.

4.9. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche Energieunternehmen und ist sichergestellt. Für die konkreten Baumaßnahmen sind die Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung vom Vorhabenträger zu beantragen.

Für den Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig vor Baubeginn mit dem Energieversorger abgestimmt wird.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da ansonsten die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt sein kann. Bäume und tiefwurzelnde 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 dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4.10. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalsystem zur öffentlichen Kläranlage abgeleitet werden. Entsprechende Kapazitäten sind noch vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser muss, wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich, auf dem Baugebiet selbst über zentrale oder dezentrale Versickerungsanlagen versickert werden. Falls dies aufgrund z.B. einer fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht möglich ist, kann das Regenwasser an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

4.11. Brandschutz

Die FF Mühlhausen ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr für den Erstangriff ist gegeben.

Das Gerätehaus der FF Mühlhausen ist ca. 700 m Fahrstrecke vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen (2. Rettungsweg bei Fenstern über 8 m Höhe) ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht bzw. den Prüfsachverständigen für Brandschutz erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Feuerwehr erforderlich (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind für die Feuerwehr jederzeit zugänglich. Die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Anlage A 2.2.1.1/1) werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

4.12. Archäologische Denkmalpflege

Aufgrund des vorhandenen Bodendenkmals in einem Teilbereich des Plangebietes wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass in einem Teilbereich des Plangebietes das Bodendenkmal D-3-6834-0128 (siehe Planzeichnung) liegt. Falls Bodeneingriffe nicht vermieden werden können, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).“

5. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Wesentliche Aufgabe zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes stellt der Anschluss des Grundstücks mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen dar.

Außerdem besteht die Verpflichtung, dass vor einem Satzungsbeschluss ein wirksamer Durchführungsvertrag vorliegt.

Aufgestellt am 18.10.2021

Dipl.-Ing. FH Alois Iberl
Architekt ByAK, Stadtplaner ByAK, SRL

Anlage 1: Naturschutzfachliche Aufwertung mit Tümpelerweiterung auf „Brunnerfläche“ (Flurnummer 438/0) südlich von Mühlhausen © Georg Knipfer

Lage der Fläche:



Zweck der Maßnahme: Aufwertung für Amphibienarten im Zuge der Bebauung von Flurnummer 26/0 im Ortsbereich Mühlhausen und der damit einhergehenden Verfüllung eines Fischteiches. Die Maßnahme dient zur Populationstützung von Grasfrosch und Erdkröte, welche in besagten Teich noch in sehr kleinen Populationen anzutreffen sind. Die Maßnahme basiert auf einer freiwilligen Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Aktueller Zustand der aufzuwertenden Tümpelfläche: Der Tümpel weist aktuell eine Fläche von ca. 100m² auf und ist sehr stark verlandet, insb. mit Breitblättrigen, Schmalblättrigen Rohrkolben, Flatterbinse und Blasensegge (siehe Bild nächste Seite). Offene Wasserflächen sind nicht mehr vorhanden. Das gesamte Umfeld ist stark eingewachsen (Kiefern, Espen und Weiden) und somit stark beschattet. Für Amphibien und Libellen ist der Teich aktuell nur mehr sehr eingeschränkt nutzbar. Arten konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden.



Stark verlandeter und beschatteter Tümpelbereich

Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung:

- 1) Entfernung von stark beschattenden Gehölzen im Teichumfeld (Entfernung von 4-6 jungen bis mittelalten Kiefern, einiger junger Espen und Weiden) ab Anfang Oktober
- 2) Aufweitung der Tümpelfläche und damit einhergehende Vergrößerung von ca. 100m² auf 200-300m² (siehe Plan) ab Oktober
- 3) Teilentlandung der bestehenden Tümpelfläche (insb. des Breitblättrigen Rohrkolbens) ab Oktober
- 4) Alle Arbeiten müssen unter naturschutzfachlicher Begleitung stattfinden.

