

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## Körnersdorf "Schwärz" mit 26. Flächennutzungsplanänderung



### 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

zum Bebauungsplan in der **Fassung vom 12.08.2024**

Verfahren nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension</b> .....	<b>3</b>
	1.1.1 Nutzungen.....	3
	1.1.2 Orts- und Landschaftsbild .....	3
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahrenswahl</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur</b> .....	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT - ANLAGE</b> .....	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>9</b>
	6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	9
	6.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen, Landschaftsplan .....	9
	6.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung .....	9
	6.1.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	9
<b>6.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
	6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	9
	6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	9
	6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden .....	9
	6.2.4 Schutzgut Wasser .....	9
	6.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	10
	6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	10
	6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	10
	6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	10
	6.2.9 NATUR2000-Gebiete.....	10
	6.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
	6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	10
<b>6.3</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen</b> .....	<b>10</b>
<b>6.4</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung</b> .....	<b>10</b>
<b>6.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>10</b>
<b>6.6</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>10</b>
<b>6.7</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</b> .....	<b>10</b>
<b>6.8</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>11</b>

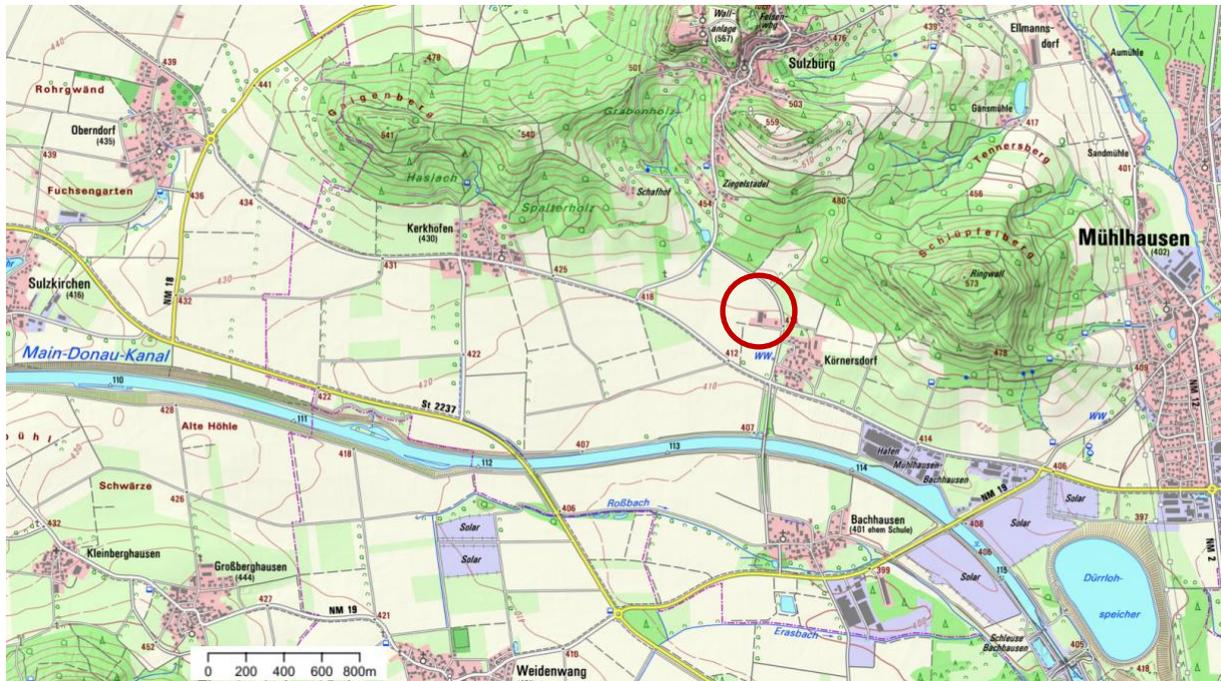
6.8.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren .....	11
6.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	11
6.8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	11
<b>6.9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>11</b>

Vorentwurf

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Dimension

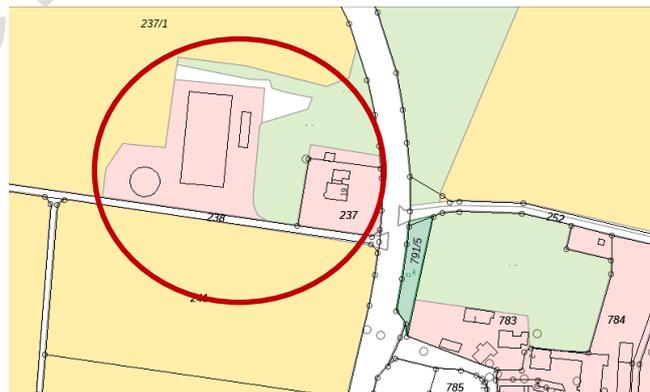
Das Plangebiet befindet sich westlich von Mühlhausen im Ortsteil Körnersdorf zwischen Mühlhausen und Kerkhofen, ca. 600 m nördlich des Main-Donau-Kanals.



Der überplante Bereich, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 237/1 sowie dem Flurstück 237 der Gemarkung Bachhausen, ist in Teilen bereits bebaut und umfasst eine Fläche von ca. 12.800 m<sup>2</sup>.

### 1.1.1 Nutzungen

Der Bereich auf Flurstück 237/1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist mit einem Rinderstall mit Güllegrube bebaut. Auf dem östlich angrenzenden Anwesen, Flurstück 237, befindet sich die dazugehörige Betriebsleiterwohnung.



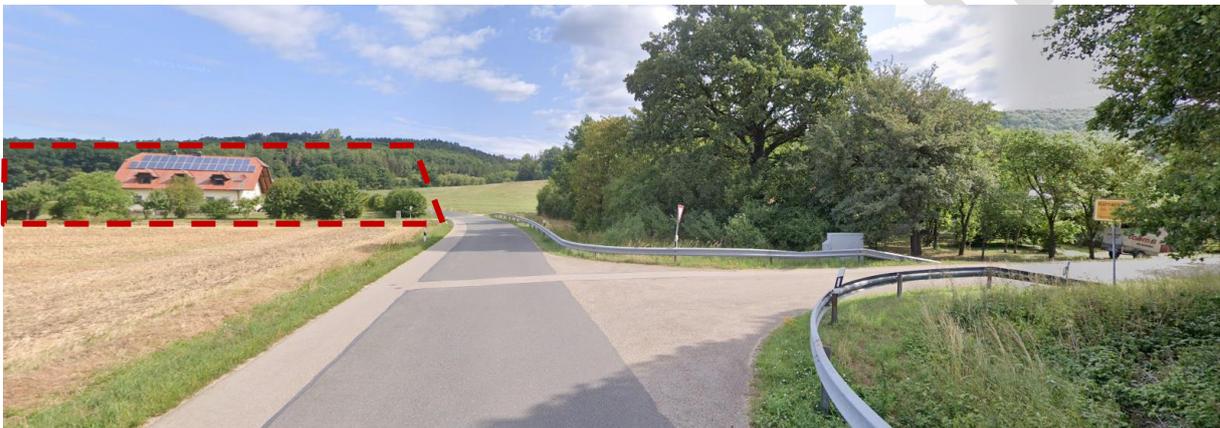
### 1.1.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche ist von drei Seiten von Ackerland umgeben. Östlich verläuft die Ortsverbindungsstraße nach Sulzburg.



*Ansicht Süden (Stallung)*

Das Wohngrundstück auf Flur 237 liegt als Einzelbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Körnersdorf und bildet den baulichen und funktionalen Übergang zur geschlossenen Siedlungseinheit sowie zur vorhandenen Stallung.



*Ansicht Süden (Wohnhaus)*

Zu den umliegenden Ackerflächen wird der Planungsbereich durch eine größtenteils zusammenhängende Eingrünung abgegrenzt, wobei die Betriebsgebäude nach Süden aufgrund der topographischen Neigung in Richtung Main-Donau-Kanal mit wahrnehmbarer Fernwirkung deutlicher hervortreten.



*Ansicht Norden (Stallung + Wohnhaus)*



*Ansicht Norden (Stallung + Wohnhaus / Ortsanbindung Körnersdorf)*

Nach Norden und Westen geht die Fläche aufgrund der vorhandenen Senkenlage und durch begrünte Erdwälle fließend in die freie Landschaft über.



*Ansicht Nordenwesten (Stallung + Wohnhaus / Ortsanbindung Körnersdorf)*

Nördlich verläuft in einem Abstand von ca. 150 Metern die Waldgrenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Sulzbürger Schlüpfelberg.

## **1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich, ein Bebauungsplan existiert bisher nicht. Die derzeitige Bebauung besteht seit 2002 und wurde als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich realisiert.

## **1.3 Verfahrenswahl**

Die Gemeinde Mühlhausen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

# **2 Ziel und Zweck der Planung**

## **2.1 Planungsanlass**

Da die Voraussetzungen einer Wohnnutzung im Außenbereich an den bisherigen landwirtschaftlichen Betrieb gebunden ist, soll durch vorliegende Planung die Voraussetzung dafür geschaffen werden, die bestehende Wohnnutzung auf Fläche der ehemaligen Betriebsleiterwohnung weiter

zu ermöglichen. Insgesamt soll die verkehrstechnisch erschlossenen Planungsfläche als erweitertes Dorfgebiet auch zukünftig landwirtschaftliche Nutzung als auch Wohnnutzung ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlhausen ist Körnersdorf als Bereich von Bauflächen ausgewiesen, der nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist. Da für den Ort eine zentrale Abwasserbeseitigung zwischenzeitlich erstellt ist diese Darstellung nicht mehr aktuell und wird in der Deckblattänderung zum FNP berücksichtigt.

Ziel ist es, den bereits bebauten Bereich städtebaulich in das bestehende Dorfgebiet zu integrieren und dabei eine Weiterentwicklung der bereits weitgehend bebauten Bereiche zu ermöglichen.

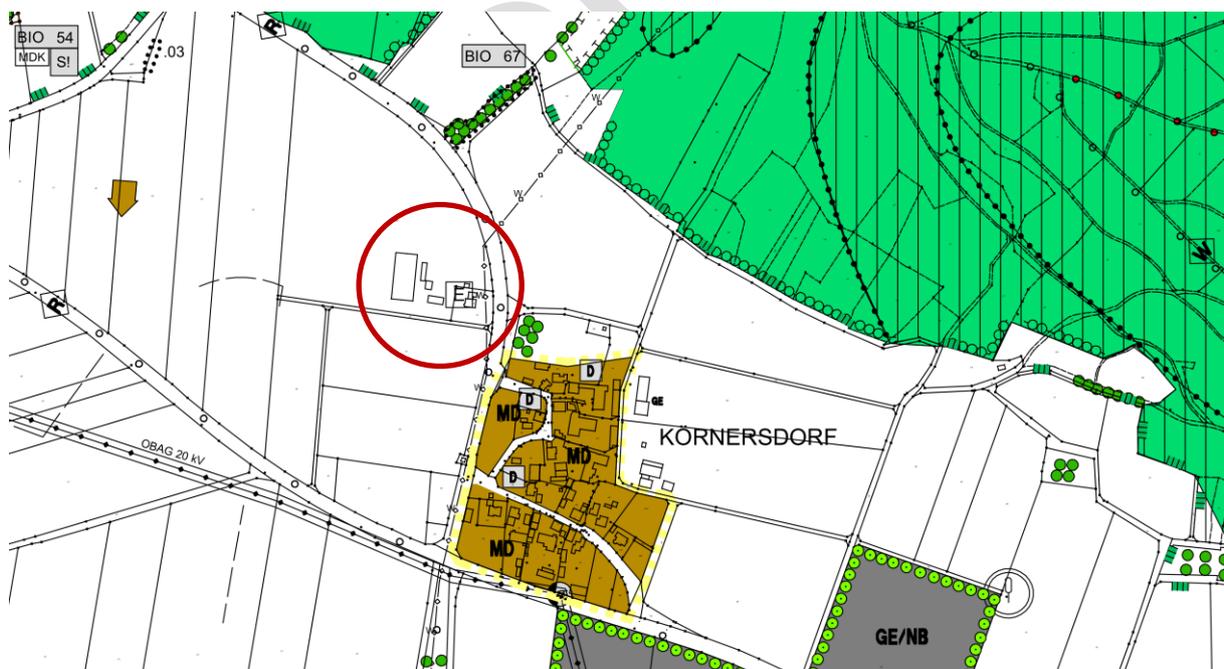
Konflikte sind durch die derzeitige Nutzung der Flächen nicht bekannt. Daher ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender bzw. sogar eingeschränkter Nutzungsintensität sind auch zukünftig keine nachteiligen Auswirkungen oder Betroffenheiten zu erwarten.

Vorliegende Planung entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Mühlhausen, die in Nutzung befindlichen Flächen zu sichern und als Entwicklungsflächen zu erhalten und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zur längerfristigen Absicherung der Nutzungen ist eine gesicherte bauplanungsrechtliche Grundlage erforderlich. Anstelle einer Ergänzungs- bzw. Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.3 (erweitert Innenbereich in den Außenbereich) und aufgrund der nach Einschätzung des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf nicht gegebenen Voraussetzungen in Anwendung des § 35 BauGB, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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



Weitergehende Betroffenheiten von öffentlichen Belangen sind nicht erkennbar.

## 2.2 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die geplante Planungsfläche ist größtenteils bereits bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird gegenüber dem Bestand eine zusätzliche bauliche Entwicklung in einem Umfang von ca. 1.400 m<sup>2</sup> 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.

Das Anbindegebiet für den Planungsbereich ist dabei als nicht einschlägig zu betrachten, handelt es sich hierbei um die Entwicklung einer vorhandenen Siedlungsflächen ohne raumordnerische Relevanz.

## 4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die städtebaulich geordnete Entwicklung ist sichergestellt, sofern es sich bei der Nutzung um eine im Außenbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb konfliktfreie Nutzung handelt. Erreicht wird dies in vorliegender Planung durch Ausweisung eines Dorfgebiet (MD), so dass die bestehende Wirtschaftsstelle als auch sonstige Wohngebäude unter der Voraussetzung, die Belange, einschließlich dessen Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, zulässig werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan konkret geregelt, nicht zuletzt um einer späterer Splitterbebauung entgegenzuwirken. Durch Nutzungseinschränkung und eine klare Gliederung der Flächen ist auch weiterhin ein konfliktfreier Fortbestand unterschiedlicher Interessen nebeneinander sichergestellt. Dabei wird auf Fläche der bestehenden Wirtschaftsstelle Wohnnutzung ausgeschlossen. Für eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung wird der Bereich nördlich des Flurstücks 237, entlang der Ortsverbindungsstraße vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzungen lehnt sich an die bestehende Bebauung an. Im Bereich MD1 (inkl. zulässiger Wohnnutzung) erfolgt eine Beschränkung auf 2-Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0.6. Um die sichtbare Baumasse und somit die Außenwirkung auf das Landschaftsbild auch zukünftig nicht weiter zu verstärken bildet die Baugrenze auf Fläche der Rinderhaltung (MD2) nur den Gebäudebestand einschließlich vorhandener Güllefläche ab. Für Nebenanlagen beschränkt sich der Flächenanteil auf bisherigen Lager- und Zufahrtsbereich.

## **5 Wesentliche Auswirkungen**

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

### **5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur**

Die Flächen sind über den öffentlichen Flurweg NR. 238 erschlossen.

### **5.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung**

Nachdem die Nutzung bereits seit vielen Jahrzehnten besteht, ist die Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung für Teile der Planungsfläche nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden auf Fläche der Wirtschaftsstelle (MD2) keine weiteren nennenswerten, baulichen Anlagen zugelassen.

Der zusätzliche Eingriff infolge einer späteren Bebauung der Erweiterungsfläche im Bereich MD1 ist durch adäquaten Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches durch verpflichtende zusätzlichen Strauch- und Baumpflanzung auf dem Grundstück kompensierbar.

### **5.3 Immissionsschutz**

Der erforderliche Schutzabstand zwischen Stallung / Tierhaltungsanlage und den Teilfläche mit Wohnbebauung wird durch die Gliederung der Planungsfläche und den dadurch gewährleisteten Abstand sichergestellt. Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. ist ein gesondertes Gutachten nicht erforderlich.

## **6 UMWELTBERICHT - ANLAGE**

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, die bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Die Grundeigentümerin hat hierzu den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt.

Die überplante Fläche umfasst insgesamt wenige 12.800 m<sup>2</sup>.

#### **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**

Westlich der am Geltungsbereich vorbeiführenden Ortsverbindungsstraße stellt die amtliche Biotopkartierung Gehölzbiotope (6834-1105-008 - Hecken, naturnah (100 %)) dar. An der Süd- und Westseite des Planungsgrenze bestehen Strauchhecke, die durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Zusätzlich wurden zur Eingrünung gegenüber den nördlichen als auch westlichen Ackerflächen Pflanzbindungen zur Neuanlage und Ergänzung festgesetzt.

### **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 vorgesehenen Arten der Nutzung (Wohnnutzung und Wirtschaftsstelle) besteht bereits auf der Fläche. Grundsätzlich sind Emissionen (Geruch / Lärm) durch zulässige landwirtschaftliche Betriebe möglich. Ein entsprechender Schutzabstand zwischen Wohnnutzung (MD1) und Stallungen / Tierhaltung (MD2) wird in vorliegender Planung ausreichend berücksichtigt.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft eine wenig befahrene Ortsverbindungsstraße.

Die umliegenden Flächen werden bisher und voraussichtlich auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt.

Weitere, nennenswerte Emissionsquellen im direkten Umfang bestehen nicht.

#### **6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die Planungsfläche ist durch bestehende Eingrünung gut an die angrenzende Feldflur angebunden. Die Begrünung soll erhalten und ergänzt werden. Erhebliche Auswirkungen auf Biotope oder seltene bzw. 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 oder können im Umfeld des Eingriffes auf Planungsflächen ausgeglichen werden.

#### **6.2.4 Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Sulz.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Mühlhausen Br. I + II) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.5 km, westlich der Planungsfläche.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **6.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Ca. 150 Meter südlich der Waldflächen des Schlüpfelberges, liegt die Planungsbereich leicht vertieft im abfallenden Gelände in Richtung Main-Donau-Kanal. Eingebunden in offener Ackerflur und teils von Gehölzplantungen umgeben, sind erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima 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 zu großen Teilen bebaut war.

#### **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 Abfälle 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*

Vorentwurf