

Markt Mörsheim
Kastnerplatz 1
91804 Mörsheim



Markt Mörsheim
Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 24 „An der Tagmersheimer Straße“
im Ortsteil Mühlheim des Marktes Mörsheim

Begründung
inkl. Umweltbericht

Stand: Entwurf für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB
01.09.2020

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928
Fax. 0906 7091946

Inhalt:

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Bedarfsanalyse	3
2.1	Bedarfsermittlung	3
2.2	Bevölkerungsentwicklung	3
2.2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	3
2.2.2	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	5
2.2.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung	5
2.3	Haushaltsstrukturveränderung	5
2.4	Zusammenfassung	6
2.5	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	6
2.6	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mörsnheim	7
2.7	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Haunsfeld	7
2.8	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ensfeld	7
2.9	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Altendorf	8
2.10	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mühlheim	8
2.11	Fazit	8
3.	Bestandserhebung und Bewertung	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Lage und Umgebung des Planungsgebietes	9
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.4	Vorbelastungen im Planungsgebiet	11
3.5	Verkehr und Erschließung	11
4.	Planungsziele	11
4.1	Städtebauliche Ziele	11
4.2	Grünplanerische Ziele	11
5.	Planungskonzept	11
5.1	Städtebauliches und grünplanerisches Konzept	11
5.2	Bebauungsplankonzept	12
5.2.1	Art und Maß der Nutzung	12
5.2.2	Stadtgestalt	12
5.3	Versickerung	14
5.4	Grünordnung	14
6.	Auswirkungen der Planung	15
6.1	Städtebau	15
6.2	Grünordnung	15
7.	Flächenbilanz	15

8.	Umweltbericht	16
8.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	16
8.2	Plangrundlagen	16
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
8.3.1	Schutzgut Mensch	17
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
8.3.3	Schutzgut Boden	20
8.3.4	Schutzgut Wasser	21
8.3.5	Schutzgut Luft / Klima	22
8.3.6	Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	22
8.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
8.3.8	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	24
8.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	24
8.3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	25
8.3.11	Ausgleich	25
8.3.11.1	Naturschutz	25
8.3.11.2	Artenschutz	28
8.3.12	Planungsalternativen	28
8.4	Zusätzliche Angaben	28
8.4.1	Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen	28
8.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	29
8.4.3	Zusammenfassung	29

Anhang:

Anhang 1: FFH-VA

Anhang 2: saP-Relevanzprüfung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Mörsnheim beabsichtigt im Ortsteil (OT) Mühlheim neues Baurecht zu schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können.

Im Gemeindegebiet von Mörsnheim stehen kaum gemeindliche Bauplätze zur Verfügung, die an Interessenten verkauft werden können. Es gibt aber durchaus Anfragen nach Bauplätzen, so dass dieses Defizit durch die Neuausweisung von Baugebieten geschlossen werden soll. Aufgrund der topographischen Lage und der naturräumlichen Gliederung des Gebietes besteht im Gemeindegebiet Mörsnheim aber kaum Möglichkeit der Erweiterung.

Im hier vorliegenden Bereich, im südlichen Bereich des OT Mühlheim, ist eine Fläche zur Ausweisung eines Baugebietes mit sieben Bauplätzen, erworben worden.

Daher hat der Marktrat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 24 ‚An der Tagmersheimer Straße‘ beschlossen.

2. Bedarfsanalyse

2.1 Bedarfsermittlung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumannsprüche sowie abnehmende Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen)
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf)
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotentiale für eine Innenentwicklung

2.2 Bevölkerungsentwicklung

2.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik Fürth geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037 (Stand Dezember 2018, S. 4) für den Landkreis Eichstätt von einer Bevölkerungszunahme von 2,5 - 7,5 % (zunehmend) aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 131.600 (2017) auf 141.300 (2037) Menschen um 7,3% zunehmen (Stand Dezember 2018, S. 9).

Die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Mörsnheim in den Jahren 2008 bis 2017 zeigt, dass die Bevölkerung in Mörsnheim gesunken ist. In den Jahren 2014, 2015 und 2017 ist jedoch ein Wachstum zu verzeichnen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2008	1 615	- 31	- 1,9
2009	1 609	- 6	- 0,4
2010	1 587	- 22	- 1,4
2011	1 529	- 58	- 3,7
2012	1 525	- 4	- 0,3
2013	1 519	- 6	- 0,4
2014	1 537	18	1,2
2015	1 542	5	0,3
2016	1 519	- 23	- 1,5
2017	1 525	6	0,4

Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2018, Stand März 2019

Auch bei den Einwohnerzahlen, die der Markt Mörsnheim führt, ist, unabhängig von der prinzipiell höheren Zahl, in den letzten Jahren - 2016 bis 2018 (Stand jeweils 31.12.) - ein Wachstum zu verzeichnen.

Jahr	Einwohner gesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2016	1.622		
2017	1.625	3	0,19
2018	1.629	4	0,25

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung bis heute (Ergänzung zu Abb. 1; Quelle der Zahlen: Markt Mörsnheim, Einwohnermeldeamt)

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Mörsnheim, Altendorf, Ensfeld, Haunsfeld und Mühlheim der Jahre 2012 bis 2018 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Jahr	Mörsnheim		Altendorf		Ensfeld		Haunsfeld		Mühlheim		Gesamt	
2012	818		128		128		105		455		1.634	
2013	809	-9	129	+1	125	-3	114	+9	443	-12	1.620	-14
2014	810	+1	139	+10	122	-3	112	-2	446	+3	1.629	+9
2015	817	+7	143	+4	124	+2	112	0	444	-2	1.640	+11
2016	810	-7	125	-18	125	+1	113	+1	449	+5	1.622	-18
2017	803	-7	131	+6	123	-2	109	-4	459	+10	1.625	+3
2018	799	-4	124	-7	127	+4	111	+2	468	+9	1.629	+4

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: Markt Mörsnheim, Einwohnermeldeamt)

Hier zeigt sich, dass ab dem Jahr 2014 ein Wachstum zu verzeichnen ist.

2.2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand Juli 2019) ist für den Markt Mörnsheim ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Demnach wird im Markt Mörnsheim im Jahr 2031 die Einwohnerzahl 1.490 Personen betragen. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2017 ein Bevölkerungsrückgang von 2,30%.

2.2.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 750 bis 800 m² umfassen, in den Folgejahren auf 600 bis 650 m² verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die größten Bebauungspläne und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

	Nr. 13	Nr. 4	Nr. 7	Nr. 2	Summen
Fläche (ha)	0,3	0,7	1,2	4,7	6,9
akt. Gebäude	5	6	10	51	72

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,25 Wohneinheiten (WE) befinden ergeben sich für diese Fläche 90 WE. Nimmt man weiter eine Belegungsdichte von aktuell 2,290 EW/WE an (siehe Kap. 3.3), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 206 EW. Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Mörnsheim eine Siedlungsdichte von 30 EW/ha.

Bei einem Rückgang der Bevölkerung um 35 EW bis zum Jahr 2031 ergäbe dies ein Bauflächenpotential von **1,2 ha** (-35 EW / 30 EW/ha).

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2017	1 525
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	1 510
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2031	1 490

Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung Markt Mörnsheim (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für den Markt Mörnsheim bis 2031; S. 8)

Nun kann man von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 33 EW/ha ausgehen. Daraus ergibt sich dann für Mörnsheim ein Bauflächenpotential von **1,1 ha** (-35 EW / 33 EW/ha).

Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Potentiale frei werdender Wohneinheiten ausgeschöpft werden können. Es wird von einer Aktivierung von maximal 50 % ausgegangen. Dies bedeutet im Mittel ein Bauflächenpotential für Mörnsheim von **0,6 ha**.

2.3 Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraumes wird ebenfalls mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen sein. Die letzten Jahre zeigen, dass man mit einer durchschnittlichen Verringerung der EW/WE um 0,016 EW/Jahr rechnen kann.

Überträgt man diese Reduzierung auf den Planungszeitraum von 14 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2031 weiter auf 2,150 EW/WE reduzieren.

Jahr	EW	WE	EW/WE	Verringerung
2014	1.537	662	2,322	
2015	1.542	664	2,322	0,000
2016	1.519	664	2,288	- 0,034
2017	1.525	666	2,290	+ 0,002
2031	Progn. 1.490		2,066	

Tabelle 3: Angaben aus Statistik kommunal 2018

Bei einer weiteren angenommenen Abnahme von 0,208 EW/WE ergibt sich im 13-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von 666 WE ein Einwohnergleichwert von $666 \text{ WE} * 0,208 \text{ EW/WE} = 139 \text{ EW}$. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 33 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **4,2 ha** Bauflächen.

2.4 Zusammenfassung

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	- 0,6 ha
Haushaltsstrukturveränderung	4,2 ha
Gesamt	3,6 ha

2.5 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2013).“

„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) entgegengewirkt werden (3.1 (B), LEP 2013).“

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen dem errechneten Prognosewert gegenübergestellt.

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen. Die vorhandenen Baulücken befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Zwei der Grundstücke befinden sich im Eigentum des Marktes Mörsnheim.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Mörsnheim	5
Haunsfeld	2
Ensfeld	3
Altendorf	--
Mühlheim	5
	15

Insgesamt befinden sich 15 Baulücken im Gemeindegebiet von Mörsnheim. Nimmt man bei diesen

Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700 m² an, nehmen die Baulücken eine Fläche von **1,1 ha** ein.

Da jedoch aus Erfahrung nicht alle Flächen für eine Bebauung aktiviert bzw. realisiert werden können, kann von einer Aktivierungsquote von 30 bis 50 % ausgegangen werden. Das entspricht bei 15 Baulücken einem Potential von 5 - 8 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² entspricht dies einem Bauflächenpotential von **0,4 bis 0,6 ha**.

Stellt man nun den errechneten Wohnflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bauflächenbedarf:	Bevölkerungsentwicklung	- 0,6 ha
	Haushaltsstrukturveränderung	4,2 ha
<i>abzügl.</i>	Bauflächenpotential	- 0,4 bis 0,6 ha
Gesamt		3,2 bis 3,0 ha

Bis zum Jahr 2031 ergibt sich folglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von 3,0 bis 3,2 ha für das Gesamtgebiet des Marktes Mörsnheim.

2.6 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mörsnheim

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des OT Mörsnheim an der Gesamtbevölkerung des Marktes Mörsnheim auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Es ergibt sich folgende Übersicht:

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	1.629	100 %	3,0 – 3,2 ha
OT Mörsnheim	799	49,05 %	1,47 – 1,57 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Mörsnheim ein Bedarf von **1,47 bis 1,57 ha** Baufläche.

Das Baugebiet ‚An der Bachstraße‘ mit 4 Baugrundstücken und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 560 m² entspricht einer Fläche von 0,2 ha Bauland. Dies entspricht 13,61 bis 12,74 % des berechneten Wohnflächenbedarfs für den OT Mörsnheim bis zum Jahr 2031.

2.7 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Haunsfeld

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	1.629	100 %	3,0 – 3,2 ha
OT Haunsfeld	111	6,81 %	0,2 – 0,22 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Haunsfeld ein Bedarf von **0,2 bis 0,22 ha** Baufläche.

Das in Aufstellung befindliche Baugebiet ‚Haunsfeld-West‘ mit 2 Baugrundstücken und einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.625,0 m² entspricht einer Fläche von 0,16 ha.

2.8 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ensfield

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	1.629	100 %	3,0 – 3,2 ha
OT Ensfield	127	7,80 %	0,23 – 0,25 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Ensfeld ein Bedarf von **0,23 bis 0,25 ha** Baufläche.

2.9 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Altendorf

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	1.629	100 %	3,0 – 3,2 ha
OT Altendorf	124	7,61 %	0,23 – 0,24 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Altendorf ein Bedarf von **0,23 bis 0,24 ha** Baufläche.

2.10 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mühlheim

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	1.629	100 %	3,0 – 3,2 ha
OT Mühlheim	468	28,73 %	0,86 – 0,92 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Mühlheim ein Bedarf von **0,86 bis 0,92 ha** Baufläche.

Nachdem der Bebauungsplan ‚Bachstraße‘ vor kurzem in Kraft getreten ist und sich der Bebauungsplan ‚Haunsfeld West‘ im Verfahren befindet, werden diese Flächen vom Bauflächenbedarf abgezogen. Demnach ergibt sich für den neuen Bebauungsplan ‚An der Tagmersheimer Straße‘ im OT Mühlheim folgende neue Berechnung:

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	1.629	100 %	3,0 – 3,2 ha
<i>abzgl. Bachstraße</i>			<i>0,2 ha</i>
<i>abzgl. Haunsfeld</i>			<i>0,16 ha</i>
Neue Fläche Gesamtgebiet			2,64 – 2,84 ha
OT Mühlheim	468	28,73 %	0,76 – 0,82 ha

Nach Abzug der beiden o.g. Bebauungspläne bleibt für den OT Mühlheim herunter gebrochen ein Bauflächenbedarf von **0,76 bis 0,82 ha** bis zum Jahr 2031.

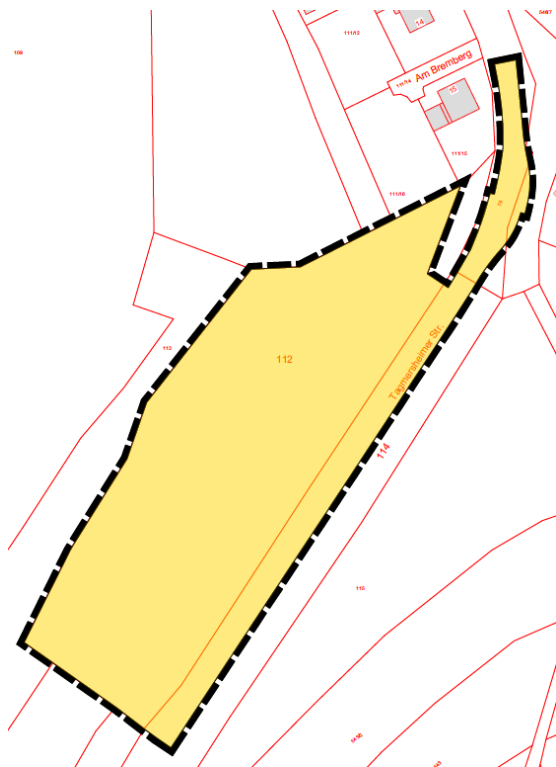
Der Bebauungsplan ‚An der Tagmersheimer Straße‘ mit sieben Bauparzellen hat eine Baufläche von **0,4 ha**.

2.11 Fazit

Das Plangebiet mit 0,4 ha liegt innerhalb des errechneten Flächenbedarfs für den OT Mühlheim.

3. Bestandserhebung und Bewertung

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des OT Mühlheim des Marktes Mörsenheim, westlich der Tagmersheimer Straße. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 13.237,5 m².

Das Plangebiet umfasst ganz die Fläche mit der Flur-Nummer 112 und Teilflächen der Flur-Nummern 76, 114 und 549 (Tagmersheimer Straße). Die Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Mörsenheim.

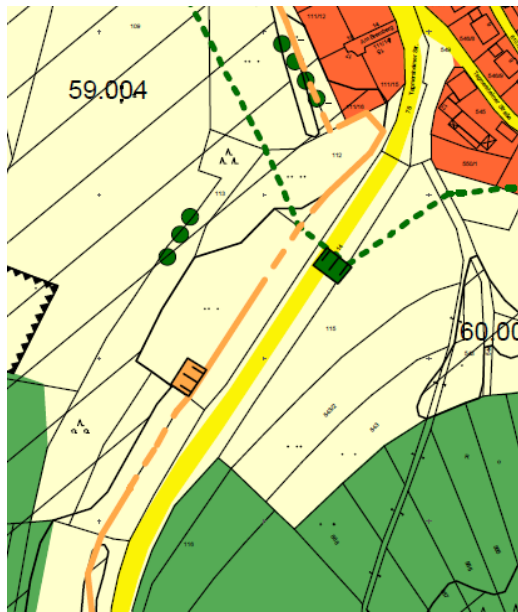
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden des Planungsgebietes grenzt bestehende Bebauung an. Im Osten und Süden grenzt die Tagmersheimer Straße und danach freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesen an. Im Westen kommt zunächst eine intensiv genutzte Wiese, danach ein Waldstreifen und im Anschluss eine mit Schafen beweidete Magerrasenfläche.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan



Der geltende Flächennutzungsplan des Marktes Mörsenheim sieht für das Gebiet Fläche für die Landwirtschaft vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 4: Auszug aus FNP Markt Mörsenheim

Arten- und Biotopschutz

- kartiertes Biotop: Biotop Nr. 7131-0059, Aufgelassener Plattenkalksteinbruch und anschließende Trockenhänge südlich von Mühlheim

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet: Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. LSG-00565.01, Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘
Mit Beschluss des Kreistages vom 20.07.2020 wurde der Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet und der Hereinnahme einer anderen Fläche, direkt nördlich angrenzend, als Ausgleich zugestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt vom 21.08.2020 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.
Das Plangebiet liegt demnach außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.
- Naturpark: Das Gebiet liegt im Naturpark (NP-00016) Altmühltal
- FFH-Gebiet: Das Gebiet liegt im FFH-Gebiet DE7132-371.07, Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal
- Vogelschutzgebiet: Das Gebiet liegt im SPA-Gebiet DE7132-471.08, Felsen- und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental

Ökoflächenkataster

- Die Ökofläche (A/E-Fläche) 89395 befindet sich im Plangebiet; südlich an den Geltungsbereich grenzt eine weitere A/E-Fläche an.

Denkmaldaten

Es befinden sich keine Denkmäler im Geltungsbereich oder in seiner Nähe

3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Geofahren

Die Gefahrenhinweiskarte des LfU weist westlich des Planungsgebietes eine Gefahr für Steinschlag / Blockschlag aus. Die Gefahrenbereiche befinden sich in ca. 200 Meter Abstand.

Immissionen

Immissionen – Lärm, Staub, Geruch – gehen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus.

Immissionen gehen auch von dem in einer Entfernung von ca. 200 m westlich liegenden Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Bodenschätzen (KP 50, Abbau von Plattenkalken) aus. Hier kann es durch den Abbau zu Lärm- und Staubentwicklungen kommen.

3.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird über die bestehende Tagmersheimer Straße erschlossen. Im Süden, nach den Bauparzellen, ist ein Wendehammer geplant. Die bestehende Straße wird durch einen Gehweg ergänzt, dieser führt von den Bauparzellen nach Mülheim und schließt mittels einer Überquerungshilfe an den bestehenden Gehweg in Mülheim an.

Das Gebiet wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

4. Planungsziele

4.1 Städtebauliche Ziele

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand

4.2 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet
- Ausgleich des Eingriffs in direktem räumlichen Zusammenhang

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches und grünplanerisches Konzept

Das Wohngebiet wird über die Tagmersheimer Straße erschlossen.

Ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite zur Erschließung des Baugebietes wird bei der Erschließungsplanung vorgesehen.

Bei allen Baumpflanzungen ist das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ‚Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen‘ zu beachten. Danach muss zu unterirdischen Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden.

5.2 Bebauungskonzept

5.2.1 Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Im gesamten Wohngebiet gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert 0,4. Dies entspricht der im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze und ermöglicht eine flexible Nutzung des Baugrundstückes.

Die Geschossflächenzahl mit 0,5 bleibt unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze. Der Wert lässt aber trotzdem eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und ist somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der Wandhöhen geregelt. Im gesamten Planungsgebiet werden zwei mögliche Geschossigkeiten zugelassen:

- III = U+II Es sind maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss
- III = U+E+D Es sind maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

Die Wandhöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

5.2.2 Stadtgestalt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

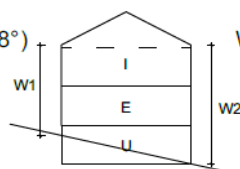
Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Wohngebiet wird durch den üblichen 3 m Grenzabstand bestimmt.

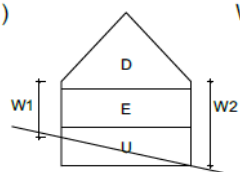
Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

Die WH sind durch folgende Werte definiert:

- bei III = U+II (SD, WD 18° - 28°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 8,50 \text{ m}$



- bei III = U+E+D (SD 25° - 36°) $WH = (W1 + W2) / 2 \leq 6,50 \text{ m}$



Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen, sowie der Ortsrandlage gerecht.

Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

Die Dachformen und –neigungen und die Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung	Dachüberstand (Ortgang und Traufe)
III = U+II	Satteldach (SD)	18° - 28°	max. 0,25 m
	Walmdach (WD)	18° - 28°	
	Zeltdach (ZD)	18° - 28°	
III = U+E+D	Satteldach (SD)	25° - 36°	max. 0,50 m

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen.

Bei III = U+E+D sind Kniestöcke zulässig. Diese dürfen maximal 1,0 m hoch sein, gemessen ab der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der UK Sparren.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der darauf abgestimmten Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese sind mit einem Satteldach mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen.

Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,50 Metern eingehalten werden. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Durch den Stauraum von 5,50 Metern sind Stellplätze direkt auf dem Grundstück vorhanden.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Dies ergibt ein homogenes Ortsbild von den öffentlichen Flächen her, ohne die Bauwerber zu stark in der Gestaltung ein zu schränken.

Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkungen ausgeht.

Wärmepumpen

Um Lärmemissionen zu verringern bzw. Lärmimmissionen zu vermeiden sind für Wärmepumpen folgende Festsetzungen getroffen:

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalldruckpegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO von 1,0 H, mindestens jedoch 3,00 m einzuhalten.

5.3 Versickerung

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. So wird einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln. Im Zuge der Erschließung wird auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m³ und ein Speichervolumen von 6,00 m³ (insg. mind. 10,00 m³). Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

5.4 Grünordnung

Begrünung der Baugrundstücke

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Dafür sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Dadurch wird gewährleistet, dass die versiegelte Fläche in Grenzen gehalten wird und das Gebiet eine gute Durchgrünung erhält.

Öffentliche Grünflächen

Die als Ausgleichsfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche und die bestehende Ökokontofläche sind entsprechend der festgesetzten Maßnahmen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Grünzäsur zur Strukturierung
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

6.2 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- Schaffung ausreichender Ausgleichsflächen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur Maßnahme

7. Flächenbilanz

Bauflächen	4.338,50 m ²
Erschließungsflächen ges.	2.606,11 m ²
<i>davon bestehend</i>	1.356,87 m ²
<i>neue Versiegelung</i>	1.249,24 m ²
öffentliche Grünfläche	6.292,93 m ²
Planungsgebiet gesamt	13.237,54 m²

8. Umweltbericht

8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Der Marktrat des Marktes Mörsnheim hat in der Sitzung vom 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ‚An der Tagmersheimer Straße‘ im OT Mühlheim des Marktes Mörsnheim beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des OT Mühlheim im Markt Mörsnheim. Es umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche fällt von West nach Ost ab.

Ziel des Bebauungsplans ist es Wohnraum zu schaffen. Im Gemeindegebiet von Mörsnheim stehen kaum gemeindliche Bauplätze zur Verfügung, die an Interessenten verkauft werden können. Es gibt aber durchaus Anfragen nach Bauplätzen, so dass dieses Defizit durch die Neuausweisung von Baugebieten geschlossen werden soll. Aufgrund der topographischen Lage und der naturräumlichen Gliederung des Gebietes besteht im Gemeindegebiet Mörsnheim aber kaum Möglichkeit der Erweiterung.

8.2 Plangrundlagen

Das Gebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Mörsnheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Folgende Schutzgebiete sind betroffen:

Arten- und Biotopschutz

- kartiertes Biotop: Biotop Nr. 7131-0059, Aufgelassener Plattenkalksteinbruch und anschließende Trockenhänge südlich von Mühlheim

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet: Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. LSG-00565.01, Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘
Mit Beschluss des Kreistages vom 20.07.2020 wurde der Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet und der Hereinnahme einer anderen Fläche, direkt nördlich angrenzend, als Ausgleich zugestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt vom 21.08.2020 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.
Das Plangebiet liegt demnach außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.
- Naturpark: Das Gebiet liegt im Naturpark (NP-00016) Altmühltal
- FFH-Gebiet: Das Gebiet liegt im FFH-Gebiet DE7132-371.07, Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal
- Vogelschutzgebiet: Das Gebiet liegt im SPA-Gebiet DE7132-471.08, Felsen- und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental

Ökoflächenkataster

- Die Ökofläche (A/E-Fläche) 89395 befindet sich im Plangebiet; südlich an den Geltungsbereich grenzt einer weiter A/E-Fläche an.

Denkmaldaten

Es befinden sich keine Denkmäler im Geltungsbereich oder in seiner Nähe

Weitere Grundlagen des Umweltberichts sind:

- saP-Relevanzprüfung (Stand: 19.11.2019)
- FFH-VA (Stand: 21.11.2019)

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

8.3.1 Schutzgut Mensch

Immissionen

Bestand

Das geplante Baugebiet schließt an bestehende Wohnnutzung an. Östlich der geplanten neuen Grundstücke verläuft die bestehende Tagmersheimer Straße.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Planungsgebietes gehen bereits Emissionen vom Planungsgebiet aus. Diese werden aufgrund ihrer Unregelmäßigkeit als nicht wesentlich eingestuft.

Immissionen auf das Plangebiet gehen von den angrenzenden Nutzungen aus. Hier sind die angrenzende Straße (Tagmersheimer Straße), das angrenzende Baugebiet, das Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Bodenschätzen (KP 50) und die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung ausschlaggebend.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Ausgleichsfläche direkt angrenzend
- öffentliche Grünflächen
- Begrünung der Baugrundstücke

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Für die bestehende Wohnbebauung ist mit keiner Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Das neue Baugebiet befindet sich an einer bestehenden Straße, welches eine Durchgangsstraße ist. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die sieben Bauplätze ist nicht zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebäude wird ausgeschlossen.

Für das geplante Baugebiet ist mit Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Diese sind allerdings mit dem ‚ländlichen Wohnen‘ vereinbar und in einem ländlichen Raum ist damit auch zu rechnen. Die Immissionen, welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen entstehen, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Ebenso wie die möglichen Emissionen aus dem Abbau der Plattenkalke in dem Vorbehaltsgebiet für den Abbau von Bodenschätzen.

Erholung

Bestand

Die Fläche der Baugrundstücke dient nicht der Erholungsnutzung, da es im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Der nordöstliche Bereich (Ökokonto, Biotop) kann durchaus erholenden Charakter auf das Schutzgut haben. Es befinden sich jedoch keine Fußwege in diesem Bereich, so dass die

tatsächliche Nutzung eingeschränkt ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche oberhalb der Baugrundstücke

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Durch die Schaffung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes entsteht ein Aufenthaltsbereich direkt vor Ort. Die Erholungsfunktion auf das Schutzgut Mensch wird dadurch gestärkt.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein ‚Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte‘ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) am 02.12.2019). Diese Vegetation ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden.

Ein Biotop, eine Ökofläche und folgende Schutzgebiete befinden sich im Planungsgebiet:

- Biotop Nr. 7131-0059, Aufgelassener Plattenkalksteinbruch und anschließende Trockenhänge südlich von Mühlheim
- Die Ökofläche (A/E-Fläche) 89395 befindet sich im Plangebiet; südlich an den Geltungsbereich grenzt einer weiter A/E-Fläche an
- Naturpark: Das Gebiet liegt im Naturpark (NP-00016) Altmühltal
- FFH-Gebiet: Das Gebiet liegt im FFH-Gebiet DE7132-371.07, Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal
- Vogelschutzgebiet: Das Gebiet liegt im SPA-Gebiet DE7132-471.08, Felsen- und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen
- Begrünung der Baugrundstücke

BayNatSchG:

- Art. 16: Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Beeinträchtigung durch die flächenmäßige Reduzierung steht eine Aufwertung durch naturnah zu gestaltende Grünflächen gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als nicht wertvoll beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch

die Planung zwar weniger Habitate, diese aber qualitativ hochwertiger, zur Verfügung.

Für das FFH- und das SPA-Gebiet wurde eine FFH-Vorabschätzung (FFH-VA, siehe Anlage) durchgeführt. Als Ergebnis der FFH-VA konnten erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Die Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegt ($4.821,50 \text{ m}^2$) wird aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und an anderer Stelle wird eine gleichgroße Fläche in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen. Mit Beschluss des Kreistages vom 20.07.2020 wurde der Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet und der Hereinnahme einer Fläche als Ausgleich in das Landschaftsschutzgebiet zugestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt vom 21.08.2020 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Die Bauflächen liegen demnach außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

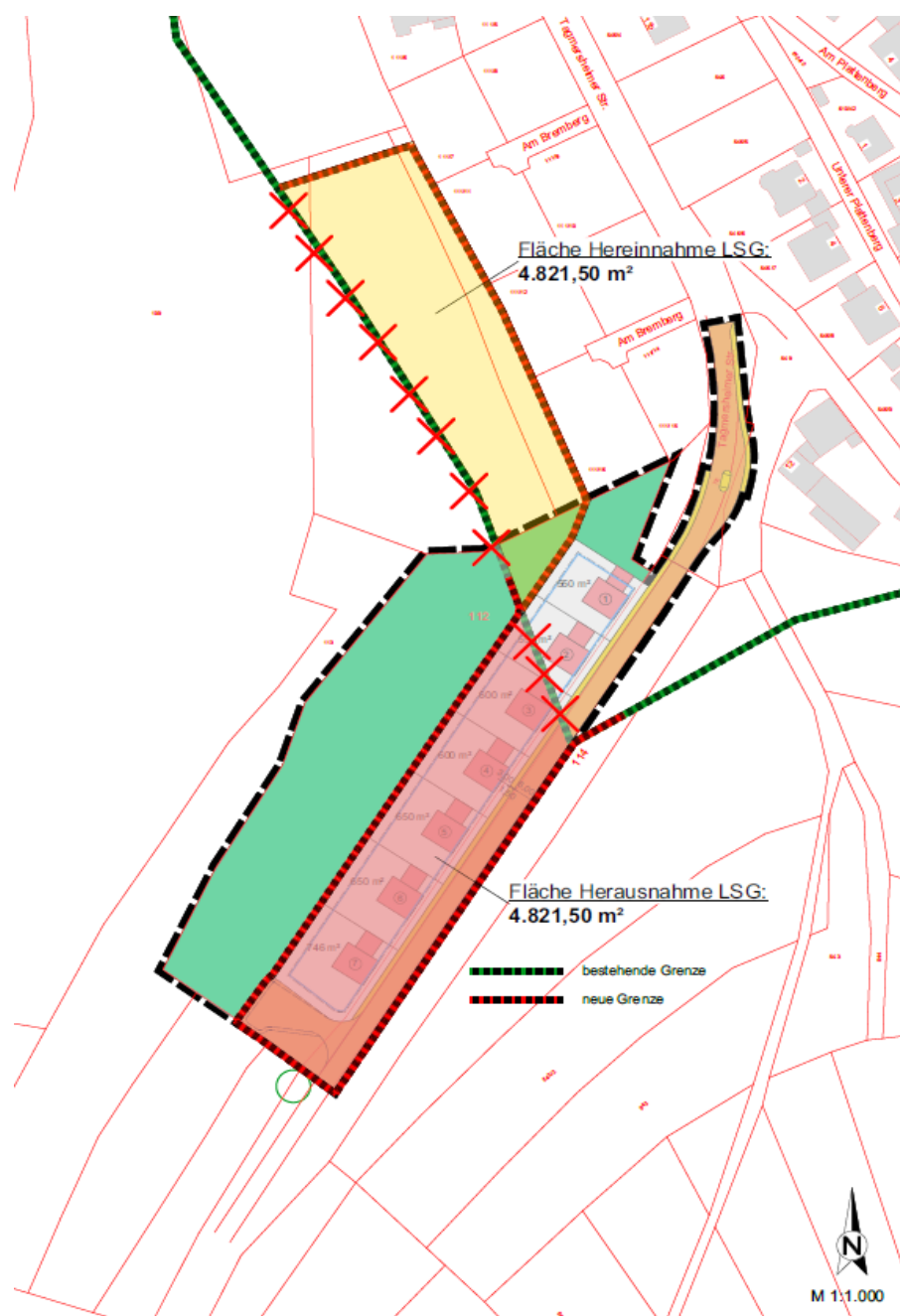


Abbildung 5: Flächentausch LSG (ohne Maßstab)

Der Teilbereich der Ökofläche, der überbaut werden kann (140 m²), wird in der oberhalb liegenden Grünfläche flächengleich ersetzt. Für die Biotopfläche, die durch das Vorhaben überbaut wird (480 m²), ist ein Ausgleichsfaktor von 2,5 angesetzt.

Allgemein lässt sich feststellen, dass sich das Planungsgebiet in allen Schutzgebieten im Randbereich befindet, in direktem Anschluss an eine befahrene Verkehrsfläche und bestehende Wohnbebauung. Der Anteil der Überbauung ist für die jeweilige Fläche als sehr gering einzustufen. Desweiteren befinden sich im überplanten Bereich keine besonderen Habitatstrukturen.

Für das Gebiet wurde ebenfalls eine saP-Relevanzprüfung (siehe Anlage) durchgeführt. Es werden keine Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst.

Oberhalb der Häuserzeile wird eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche soll zukünftig beweidet werden, so dass sich hier die für die Region typischen waldfreien Trockenstandorte entwickeln können.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der FFH-VA und der saP-Relevanzprüfung, der Ausgleichsbilanzierung und der Umsetzung der Maßnahmen wird der Eingriff insgesamt als verträglich eingestuft.

8.3.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Im Planungsgebiet kommen folgende Bodentypen vor:

1. Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig
2. Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet:

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

1. Standorte mit potenziell langanhaltend oberflächennahem Grundwassereinfluss
2. extrem trockene carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

1. hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
2. mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen

c) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Umgrenzung nicht deckungsgleich mit den Bodentypen):

mittlere natürliche Ertragsfähigkeit

(Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 03.12.2019)

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Im Geltungsbereich ist der Boden nahezu unversiegelt. Die Verkehrsfläche ist bestehend und bereits vollversiegelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, so weit möglich;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen.

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt hauptsächlich durch die Grundstücke und ihre Bebauung. Die Verkehrsfläche ist im Bestand schon versiegelt. Sie wird um einen Gehweg und einen Wendehammer erweitert und im nördlichen Bereich wird eine Überquerungshilfe eingebaut, welche eine zusätzliche Versiegelung zur Folge hat.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Versiegelungsgrad	neu versiegelte Fläche (m ²)
Bauflächen	4.338,50	0,4	1.735,40
Verkehrsflächen ges.	2.606,11		
<i>davon bestehend</i>	1.356,87		
<i>neue Versiegelung</i>	1.249,24	1,0	1.249,24
Grünflächen (ÖG)	6.292,93	0,0	0,0
Gesamtfläche			2.984,64

Insgesamt werden somit max. 2.984,64 m² bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen werden insgesamt als verträglich beurteilt. Natürliche Bodenfunktionen gehen zwar, zumindest zeitweise, verloren, stellen sich aber in den geplanten Grünflächen und in den nicht versiegelten Bereichen (Gartenbereichen) der Grundstücke wieder ein.

8.3.4 Schutzgut WasserBestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet fällt von Südwest nach Nordost hin ab. Die geplanten Bauflächen fallen durchschnittlich um ca. 4,5 m zur Straße hin. Das Gebiet liegt zwischen 444 und 430 m ü. NN. Südlich der geplanten Bebauung verläuft eine Grundwassergleiche auf 420 m ü. NN, nördlich von Mühlheim verläuft eine Grundwassergleiche auf 410 m ü. NN.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke
- Wasserdurchlässige Beläge

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und gedrosselt abgegeben. Ein Großteil des Niederschlagswassers wird gespeichert und kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden (z.B. zum Garten gießen).

Auf den Baugrundstücken ist die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, so dass hier die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser entsteht. So ist eine optimale Nutzung des Wassers vor Ableitung möglich.

Insgesamt sollen mit der Planung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Es ergeben sich insgesamt keine negativen Konsequenzen für das Schutzgut Wasser.

8.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand hat das Planungsgebiet im Bereich seiner unversiegelten Flächen eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Die Luftschadstoffbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung, 2. Bauabschnitt:

- Festsetzung von GRZ, Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung;
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion reduziert wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und direkt angrenzender freier, offener Landschaft bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen minimal.

8.3.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Bestand

Im Süden und Osten ist das Landschaftsbild geprägt von Waldgebieten. Im Osten und Nordosten befinden sich kleinere Wälder bzw. Gebüsch zwischen den landschaftsprägenden Magerrasenstandorten, die durch die für die Region typische Beweidung bewirtschaftet werden. Im Norden bzw. Nordosten grenzt der bebaute Ortsteil an.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe;
- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung anstatt den landwirtschaftlichen Flächen hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem verändern auch die Geländemodellierungen das Landschaftsbild. Diesen negativen Auswirkungen soll durch geregelte Gebäudehöhen entgegengewirkt werden. Oberhalb der Baugrundstücke wird die Ausgleichsfläche erbracht. Diese soll mit in die Beweidung aufgenommen werden, so dass hier das für die Region typische Landschaftsbild entsteht.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Denkmäler (Boden-, Bau-, Natur-, usw.) im und um das Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Auf das Schutzgut sind keine Auswirkungen zu erwarten.

8.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Auswirkung	Beurteilung
Mensch Immissionen Erholung	Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche	Aufwertung des Gebietes	0
Tiere /Pflanzen	naturnah gestaltete Grünflächen (Beweidung der Ausgleichsfläche) Begrünungsfestsetzungen für die Baugrundstücke	Quantitative Reduzierung von Lebensräumen, aber Qualitative Aufwertung des Lebensraumangebots	0
Boden	Festsetzung GRZ	grundsätzlich aber: Erhöhung der versiegelten Flächen	-
	Minimierung der Versiegelung		
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden	Teilw. Aufrechterhalten der Bodenfunktionen	0
Wasser	Versickerungsfähige Beläge, Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke	Keine Konsequenzen	0
Luft/Klima	Festsetzung GRZ	Versiegelung bisher unversiegelter Fläche	-
	Minimierung der Versiegelung		
	Öffentliche Grünfläche	Gute Durchgrünung und Durchlüftung	+
Landschafts-/Stadt- bild	Festsetzungen zu Höhenentwicklung und Eingrünung	Keine großflächige Auswirkung auf das Landschaftsbild durch direkt angrenzende gleiche Strukturen	0
Kultur- /Sachgüter	keine Denkmäler vorhanden, aber Meldepflicht für aufgefundene Denkmäler	keine Auswirkungen	0

Zeichenerklärung: - = negative Auswirkung; 0 = neutrale Auswirkung; + = positive Auswirkung

8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zusätzliche Versiegelung des Bodens hat Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Verkleinerung des ober- und unterirdischen Lebensraums, auf die Grundwasserneubildung durch die reduzierte Versickerung und auf das Mikroklima durch die erhöhte Aufheizung.

Die Aufheizung des Mikroklimas hat Konsequenzen für den Menschen und die Tiere und Pflanzen.

Das Angebot an Pflanzen (und Tieren) beeinflusst das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus.

8.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Eine Strukturanreicherung und Verringerung des Stoffeintrags kann bei gleichbleibender intensiver Nutzung ausgeschlossen werden. Allerdings würde eine Versiegelung des Schutzgutes Boden entfallen. Eine Ortsteil-, Gemeindeentwicklung wäre bei Nichtdurchführung für die Gemeinde nicht möglich.

8.3.11 Ausgleich

8.3.11.1 Naturschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung werden ca. 0,3 ha bisher unversiegelten Bodens (siehe Versiegelungsbilanz unter Punkt 8.3.3) durch zusätzliche Verkehrsflächen, Bebauung, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Das Planungsgebiet wird in drei Bereiche aufgeteilt.

Bereich 1: Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung): Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland

Bereich 2: Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung): Ökokontofläche

Bereich 3: Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung): Biotopfläche

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes:

Die GRZ ist $> 0,35$ => **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

=> Kompensationsfaktor für Bereich 1 = 0,3 – 0,6

Kompensationsfaktor für Bereich 2 und 3 = 1,0 – 3,0

Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt werden die Kompensationsfaktoren für die einzelnen Bereiche wie folgt festgelegt:

Bereich 1: **0,4**

Bereich 2: **1,2**

Bereich 3: **2,5**

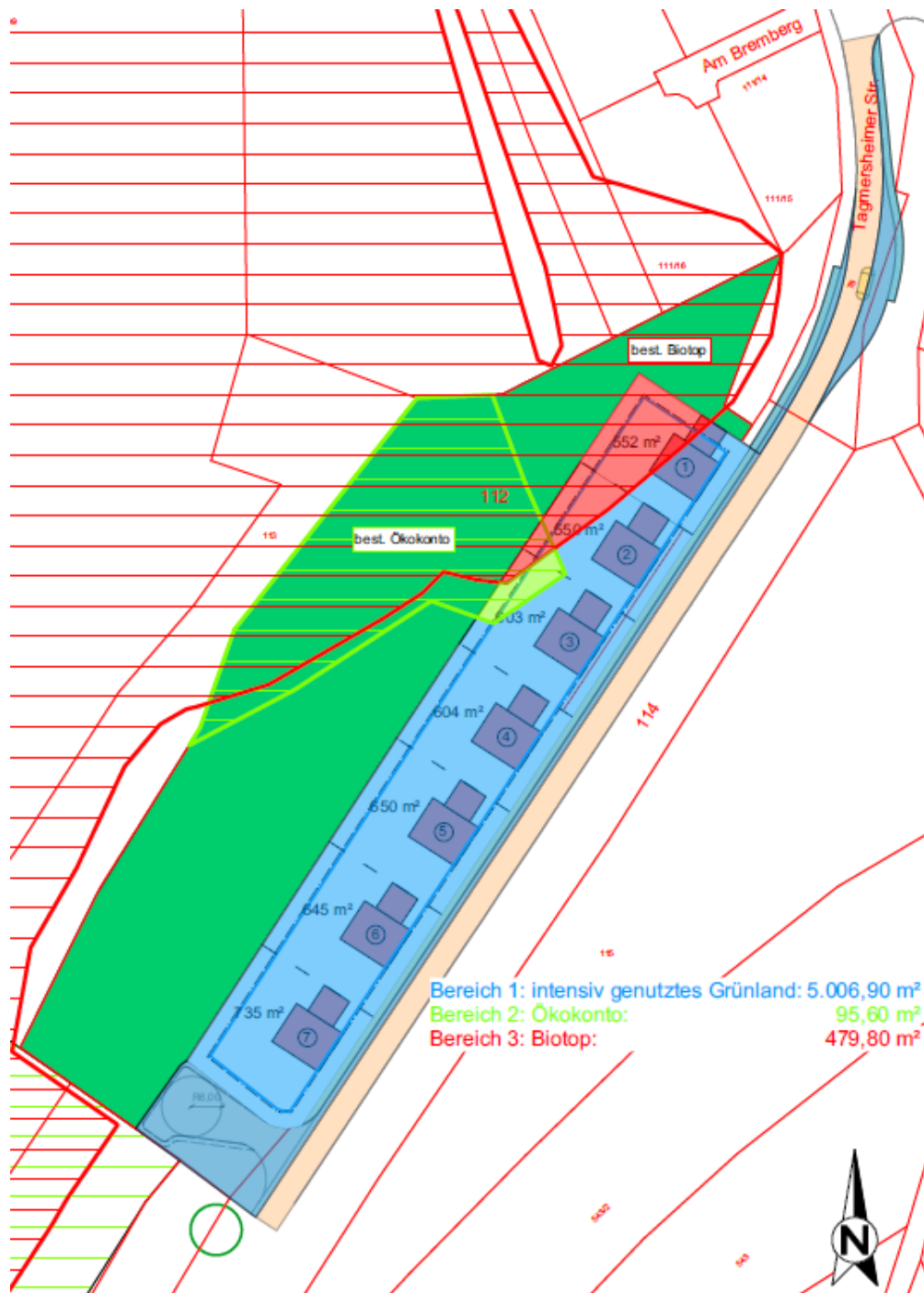


Abbildung 6: Ermittlung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsfaktors

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	Ausgleichsfläche in m ²
<u>Bereich 1:</u> intensiv genutztes Grünland	5.006,90	0,4	2.002,76
<u>Bereich 2:</u> Ökokonto	95,60	1,2	114,72
<u>Bereich 3:</u> Biotop	4789,80	2,5	1.199,50
Gesamtausgleichsfläche			3.316,98

Ausgleichsflächen:

- **Ausgleichsfläche 1: Flur-Nummer 112, Gemarkung Mühlheim (3.134,00 m²)**

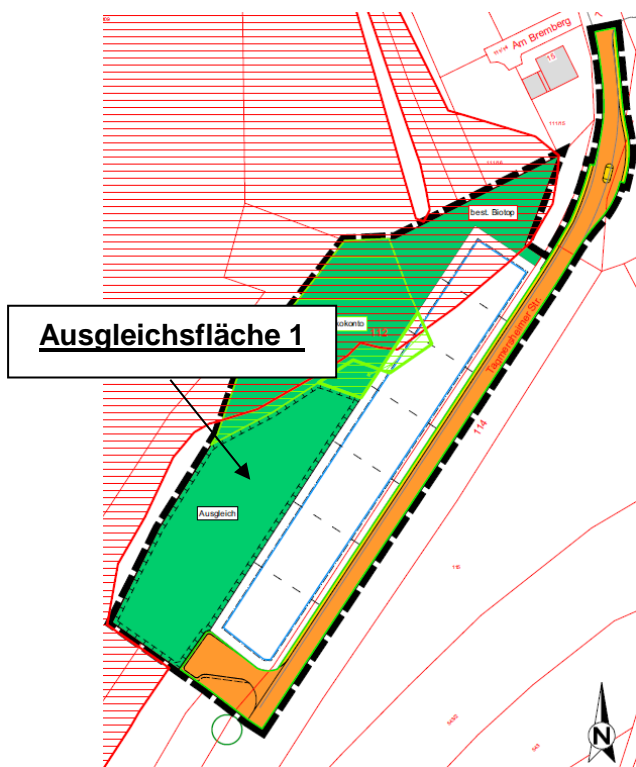


Abbildung 7: Ausgleichsfläche 1

Der Großteil des erforderlichen Ausgleichs wird direkt im Anschluss an das Plangebiet auf der Flur-Nummer 112 erbracht. Westlich der geplanten Bauparzellen wird eine Grünfläche zwischen zwei bestehenden Ökokontoflächen als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan verwendet. Die Fläche die hier zur Verfügung steht hat eine Größe von 3.134,00 m².

Die Fläche wird extensiviert und soll zukünftig in die Beweidung mit aufgenommen werden. Die Fläche nordöstlich des Planungsgebiets wird bereits beweidet. Die Weidefläche wird um die Ausgleichsfläche erweitert. Um dies zu erleichtern wird auch geprüft, ob der Waldstreifen westlich entbuscht werden kann, so dass die Flächen besser verbunden werden können. Dies wird durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt.

- **Ausgleichsfläche 2: Flur-Nummer 426, Gemarkung Ensfeld (183,00 m²)**



Abbildung 8: Ausgleichsfläche 2

Die Restfläche des Ausgleichs, der nicht direkt neben dem Baugebiet erbracht werden kann, wird auf der Flur-Nummer 426, Gemarkung Ensfeld, erbracht. Es handelt sich um 183 m².

Ein Teilbereich des Gesamtflurstücks befindet sich im Ökokonto des Marktes Mörsheim. Von dieser Fläche werden nun die benötigten 183 m² genommen.

Die Fläche wird entbuscht und extensiviert. Zunächst wird die Fläche ca. 3-5 Jahre lang 2-schurig gemäht. Die 1. Mahd findet nach dem 01.07. und die 2. Mahd im Herbst statt. Das Mahdgut wird jeweils abtransportiert. Nach dieser Entwicklungspflege soll die Fläche einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Das Maßnahmenkonzept und die nötigen Pflegemaßnahmen werden im Zusammenwirken mit dem Landschaftspflegeverband erarbeitet, festgelegt und umgesetzt.

Ausgleichsflächenbilanzierung:

Ausgleichsflächenbedarf	3.316,98 m²
Ausgleichsfläche 1	3.134,00 m ²
Ausgleichsfläche 2	183,00 m ²
	<u>0,00 m²</u>

Durch die Maßnahme wird der Ausgleichsflächenbedarf erbracht.

8.3.11.2 Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Ob solche geschützten Arten durch die Planung betroffen oder gefährdet sein könnten und ob eine detaillierte Untersuchung im Gebiet notwendig ist wird durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ermittelt (*siehe Anhang 1*).

Gutachterliches Fazit:

Durch die Realisierung des Baugebietes „An der Tagmersheimer Straße“ werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.3.12 Planungsalternativen

Es stehen keine Alternativen im OT Mühlheim zur Verfügung. Ein anderer Standort konnte wegen fehlendem Grund nicht realisiert werden.

8.4 Zusätzliche Angaben**8.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen**

Die Datengrundlagen für diese Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht waren ausreichend. Die Beurteilungen wurden auf der Basis eigener Einschätzungen, des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, angrenzender Planungsgrundlagen gemacht.

8.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Als Überwachungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere der Ausgleichsflächen (4 Jahre nach Baubeginn)
- Überwachung der Grundwasserqualität und des Grundwasserverlaufs (2 Jahre nach Fertigstellung der Baukörper)

8.4.3 Zusammenfassung

Im OT Mühlheim des Marktes Mörsheim soll im Süd-Westen am Ortsrand das allgemeine Wohngebiet ‚An der Tagmersheimer Straße‘ entstehen.

Keine Beeinträchtigungen hat die Ergänzung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Wasser, Luft/Klima und Landschafts-/Stadtbild. Zusätzliche Lärmemissionen können durch gezielte Regelungen vermieden werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen verkleinert. Da die vorgesehenen Grünflächen eine qualitative Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Habitatangebot bedeutet und Gefährdungen geschützter Tier-/Pflanzenarten vermieden werden, sind die Auswirkungen insgesamt als neutral zu beurteilen. Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden. Die zusätzliche Versiegelung verursacht eine Aufheizung des Geländes. Dieser wird durch eine ausreichende Durchgrünung entgegengewirkt. Das Stadt-/Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Die Höhenbeschränkung für die einzelnen Gebäude definiert das neue Ortsbild. Die Veränderung bedeutet keine Beeinträchtigung.

Nachteilige, aber verträgliche Auswirkungen hat die Planung auf das Schutzgut Boden. Durch die zusätzliche Versiegelung werden Bodenfunktionen beeinträchtigt (Boden als Lebensraum, Versickerung/Verdunstung, etc.). Da über geeignete Maßnahmen und eine ausreichende Durchgrünung aber einige Beeinträchtigungen wieder gemildert werden können, bleiben die negativen Auswirkungen insgesamt in einem vertretbaren Rahmen.

Der Ausgleich für die Eingriffe wird innerhalb des Planungsgebietes erbracht. Ein kleiner Teilbereich wird in der Gemarkung Ensfeld ausgeglichen.

Mörsheim, den

.....

R. Mittl
(1. Bürgermeister)