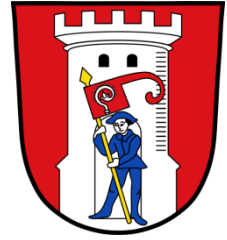


Markt Mörsheim  
Kastnerplatz 1  
91804 Mörsheim



Markt Mörsheim  
Landkreis Eichstätt

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**Nr. 23 „Haunsfeld-West“**  
im Ortsteil Haunsfeld des Marktes Mörsheim

**Begründung inkl. Umweltbericht**

**Stand: Entwurf**  
für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB  
23.03.2020

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

Donauwörth, den .....

---

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Aufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bedarfsanalyse</b>	<b>3</b>
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	8
2.9	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Altendorf	8
2.10	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mühlheim	8
2.11	Fazit	8
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>9</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Lage und Umgebung des Planungsgebietes	9
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.4	Vorbelastungen im Planungsgebiet	10
3.5	Verkehr und Erschließung	10
<b>4.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	11
5.2	Bebauungsplankonzept	11
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Stadtgestalt	12
5.3	Entwässerung von Niederschlagswasser	14
5.4	Grünordnung	14
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
6.1	Städtebau	15
6.2	Erschließung	15
6.3	Grünordnung	15

<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
8.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	17
8.2	Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	17
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	19
8.3.4	Schutzgut Wasser	20
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft	21
8.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	21
8.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
8.3.8	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	22
8.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	23
8.3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	23
8.3.11	Ausgleich	23
8.3.12	Planungsalternativen	26
8.4	Zusätzliche Angaben	26
8.4.1	Verwendete Unterlagen / Datengrundlagen	26
8.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	26
8.4.3	Zusammenfassung	26

## **Anhang:**

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	I
---	---

## **1. Anlass und Ziel der Aufstellung**

Der Markt Mörsnheim möchte im Ortsteil (OT) Haunsfeld neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können. Daher beabsichtigt der Markt im Nordwesten des OT Haunsfeld ein Dorfgebiet auszuweisen. Dadurch soll Baurecht für neue Wohnhäuser geschaffen und gleichzeitig die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im östlichen Teil des Geltungsbereiches gesichert werden.

Es stehen kaum Flächen zur Verfügung, die Interessenten zum Kauf angeboten werden können. Eine Neuausweisung von Bauflächen ist daher im Marktgebiet von Mörsnheim notwendig.

Der Marktrat des Marktes Mörsnheim hat in der Sitzung vom 17.06.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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 <sup>1)</sup>	
		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 m<sup>2</sup> umfassen, in den Folgejahren auf 600 bis 650 m<sup>2</sup> 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	<b>6,9</b>
akt. Gebäude	5	6	10	51	<b>72</b>

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. 2.3), 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	<b>2017</b>	1 525
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2024</b>	1 510
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	<b>2031</b>	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
<b>Gesamt</b>	<b>3,6 ha</b>

## 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 vermehrbares 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 (...) entgegen gewirkt 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
	<b>15</b>

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

Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Gesamt</b>		<b>3,2 bis 3,0 ha</b>

***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 geplante Baugebiet ‚An der Bachstraße‘ mit 4 Baugrundstücken und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 560 m<sup>2</sup> 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 geplante Baugebiet ‚Haunsfeld-West‘ mit 5 Baugrundstücken und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 729 m<sup>2</sup> entspricht einer Fläche von 0,36 ha.



**2.8 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ensfeld**

	EW (am 31.12.2018)	Anteil	Anteil Wohnbaufläche
Gesamtgebiet	1.629	100 %	3,0 – 3,2 ha
OT Ensfeld	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.

**2.11 Fazit**

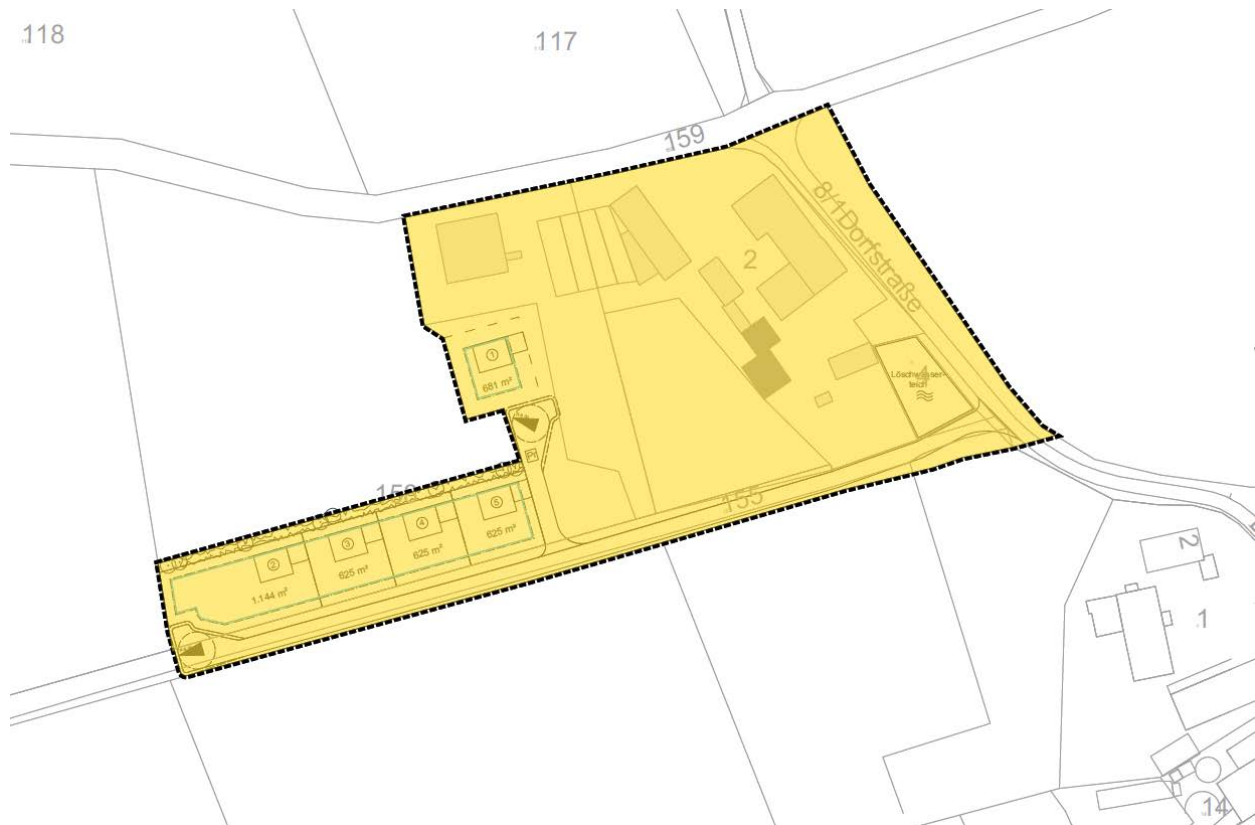
Für den OT Haunsfeld entsteht durch das Plangebiet eine Überschreitung des Flächenbedarfs. Dies kann jedoch in diesem Fall akzeptiert werden. Die Gemeinde Mörsheim hat durch seine topographische Lage am bestehenden Ortskern keine Möglichkeiten sich zu erweitern und den Nachfragen nach Bauplätzen gerecht zu werden. Hier muss auf die umliegenden Ortsteile ausgewichen werden. Im OT Haunsfeld ist eine solche Entwicklung bzw. Ausweisung möglich.

Der Gesamtbedarf des Marktes Mörsheim lässt eine solche Entwicklung zu.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des OT Haunsfeld des Marktes Mörnsheim im Landkreis Eichstätt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 22.970 m<sup>2</sup> (2,3 ha).



**Abbildung 3:** Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 158, 155 und 8/1 und ganz die Fl.-Nr. 2 und 4, Gemarkung Haunsfeld. Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Der Nordöstliche Bereich ist bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Stall, landwirtschaftlichen Nebengebäuden) und dazugehörigen Haupt-/Wohngebäuden bebaut. Der Bereich, welcher neu bebaut werden soll, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich (Wiese) genutzt.

#### 3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

An den Geltungsbereich grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Südosten grenzt bestehende Bebauung des OT Haunsfeld an.

Im Bereich östlich der Dorfstraße befindet sich eine Baum-Strauch-Hecke. Im restlichen Teil befinden sich derzeit keine Bäume oder Sträucher. Im Südosten (auf Fl.-Nr. 4) befindet sich ein Löschwasserteich.

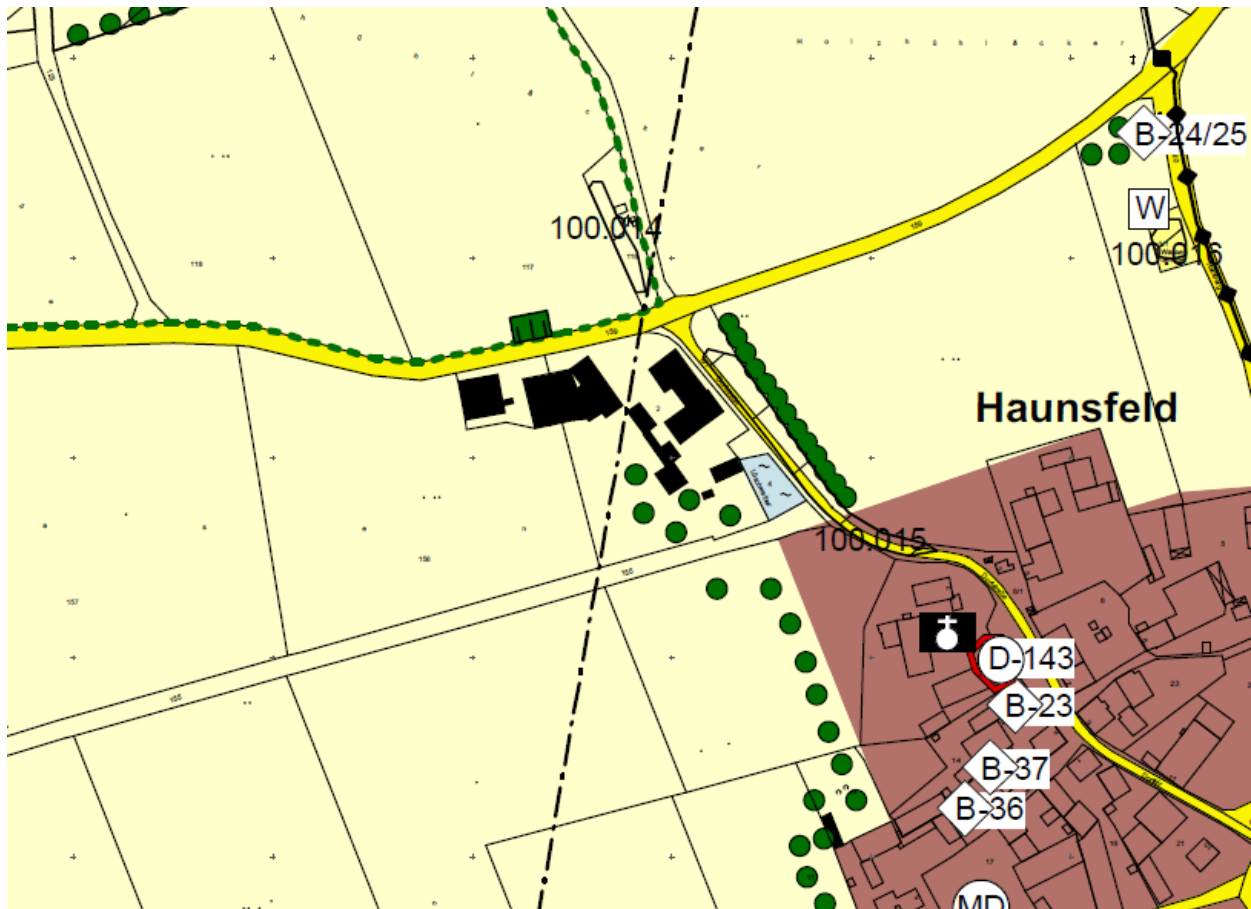
#### 3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im östlichen Bereich liegt ein kartiertes Biotop (Nr. 7132-0100-015). Es sind Einzelbäume eingezeichnet, die aber lagemäßig nicht mit dem derzeitigen Bestand übereinstimmen und somit nicht betroffen sind.

Im Südöstlichen Bereich ist ein Löschwasserteich bestehend.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



**Abbildung 4:** Ausschnitt FNP Markt Mörsheim

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘ an. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht betroffen.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

### 3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

#### Altlasten

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

#### Immissionen

Immissionen, Lärm, Staub und Geruch, auf das Plangebiet gehen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus.

### 3.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird von der Dorfstraße über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen. Von dieser zweigt eine weitere Erschließungsstraße mit Wendehammer ab.

## 4. Planungsziele

### Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand
- Sicherung des OT Haunsfeld als Dorfgebiet mit seinem landwirtschaftlich geprägten Charakter

### Grünplanerische Ziele:

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der Versiegelten Flächen im Plangebiet

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet wird über die Dorfstraße und neu zu errichtende Erschließungsstraßen mit Wendehämmern erschlossen. Die Verkehrsfläche im Planungsgebiet hat eine Breite von 5,50 m. Die Wendehämmern haben einen Radius von 6,0 m.

Ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite zur Erschließung des Baugebietes ist vorzusehen.

Eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Norden des Baugebietes ist geplant, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsteht und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

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 Bebauungsplankonzept

#### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

##### Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Gebiet gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert 0,4. Der Wert bleibt unter der im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze. Er ermöglicht eine flexible Nutzung und Bebauung der Grundstücke verhindert jedoch gleichzeitig eine zu große Verdichtung des sehr landwirtschaftlich geprägten Ortsteils.

Die Geschossflächenzahl mit 0,6 bleibt unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze. Der Wert ist auf die GRZ abgestimmt, lässt 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:

- II = E+D                      Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II                                Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

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

**5.2.2 Stadtgestalt**

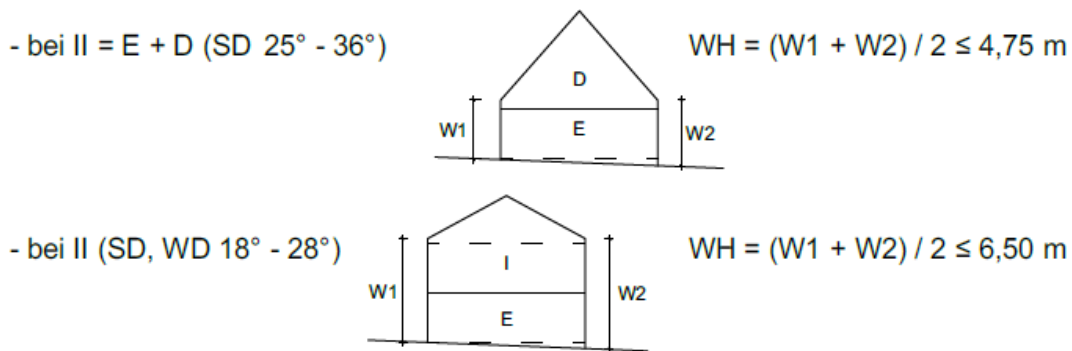
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche bei den Parzellen 2 bis 5 wird durch den üblichen 3 m Grenzabstand bestimmt. Bei Bauparzelle 1 wird der Grenzabstand auf 5,0 m festgesetzt. Östlich befindet sich ein bestehendes Maissilo. Von diesem muss ein Abstand von 15 Metern zu Wohngebäuden eingehalten werden. Durch den größeren Grenzabstand wird zwischen Maissilo und Wohnhaus der nötige Abstand erreicht.

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

Die WH sind durch folgende Werte definiert:



**Abbildung 5:** Schemazeichnungen mit Wandhöhen

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

Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung
II = E+D	Satteldach (SD)	25° - 36°
II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Walmdach (WD)	18° - 28°

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen.

Dachüberstände im Ortgang und Traufbereich sind zulässig:

- bei II = E+D mit max. 50 cm
- bei II mit max. 25 cm

Bei II = 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 Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

Zudem sind die Festsetzungen so gewählt, dass der für diese Region typische Baustil eines Jurahauses möglich ist.

#### 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.

Landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude dürfen im gesamten Geltungsbereich mit einer maximalen Wandhöhe von 5,0 m errichtet werden. Es sind Sattel- oder Pultdächer zugelassen. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung bis zu 36° und bei Pultdächern eine Dachneigung bis zu 20° zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht, dass sich die bestehenden landwirtschaftlichen Höfe weiter entwickeln können. Landwirtschaftliche Nebengebäude dürfen weiterhin neu errichtet werden. Durch die Festsetzung der Dachform und –neigung und der Wandhöhen wird gewährleistet, dass das Ortsbild nicht durch eine Überhöhung eines Gebäudes beeinflusst wird. Die Werte orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden und ermöglichen so eine geordnete Nachverdichtung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Geltungsbereich.

#### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind offene Zäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Die Einfriedungen sind 10 cm über OK Randeinfassung herzustellen. Zulässig sind senkrechte Latten oder Stäbe, vor den Stützen vorbeigeführt. Alternativ ist eine Einfriedung aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Hecken erlaubt.

Diese Festsetzungen gelten für die Grundstücke mit den Parzellennummern 2 bis 5. Diese befinden sich direkt an der Erschließungsstraße. Durch die Festsetzungen ergibt sich ein homogenes Ortsbild von öffentlichen Flächen her. Durch das Verbot von Sockeln für die Zäune ist die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben.

#### Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen. Auch diese Festsetzung gilt für die Parzellen 2 – 5. Dies gewährleistet, dass der Bestand geschützt wird und gleichzeitig das Bild von den öffentlichen Flächen für das neue Baugebiet einheitlich ist.

#### 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\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_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 Entwässerung von Niederschlagswasser**

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 und zu versickern. Die Versickerung hat möglichst über den Oberboden zu erfolgen. Die vorgesehene Entwässerung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist möglich. Unzulässig sind Bauwasserhaltungen und die dauerhafte Absenkung des Grundwassers. Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Karstgebiet, was bei der Planung berücksichtigt werden muss.

### **5.4 Grünordnung**

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen 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, sowohl im öffentlichen, wie auch im privaten Bereich, sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

#### Begrünung der Baugrundstücke

Bei den Baugrundstücken sind nicht bebaute Flächen grundsätzlich als Grünflächen herzustellen bzw. zu bepflanzen. 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 öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind mit heimischen, standortgerechten Arten als naturnahe Baum-Strauch-Hecke herzustellen. Es sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden. Für die Obstbäume gilt, dass ausschließlich Hochstämme alter, robuster Sorten zu verwenden sind. Ein Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung wird geschaffen, der durch die Verwendung von heimischen Gehölzen der naturräumlichen Situation gerecht wird.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebau**

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

### **6.2 Erschließung**

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr

### **6.3 Grünordnung**

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets
- naturnah gestaltete Ortsrandeingrünung als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft



### 7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen und der Gesamtfläche des Gebietes.

<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>22.970,10 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen (neu)	3.699,80 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche ges.	2.722,90 m <sup>2</sup>
<i>Fahrbahn</i>	2.149,40 m <sup>2</sup>
<i>Straßenbegleitgrün</i>	573,50 m <sup>2</sup>
Grünflächen (ÖG)	368,40 m <sup>2</sup>
Löschwasserteich	559,00 m <sup>2</sup>
Restfläche (Bestand)	15.620,00 m <sup>2</sup>

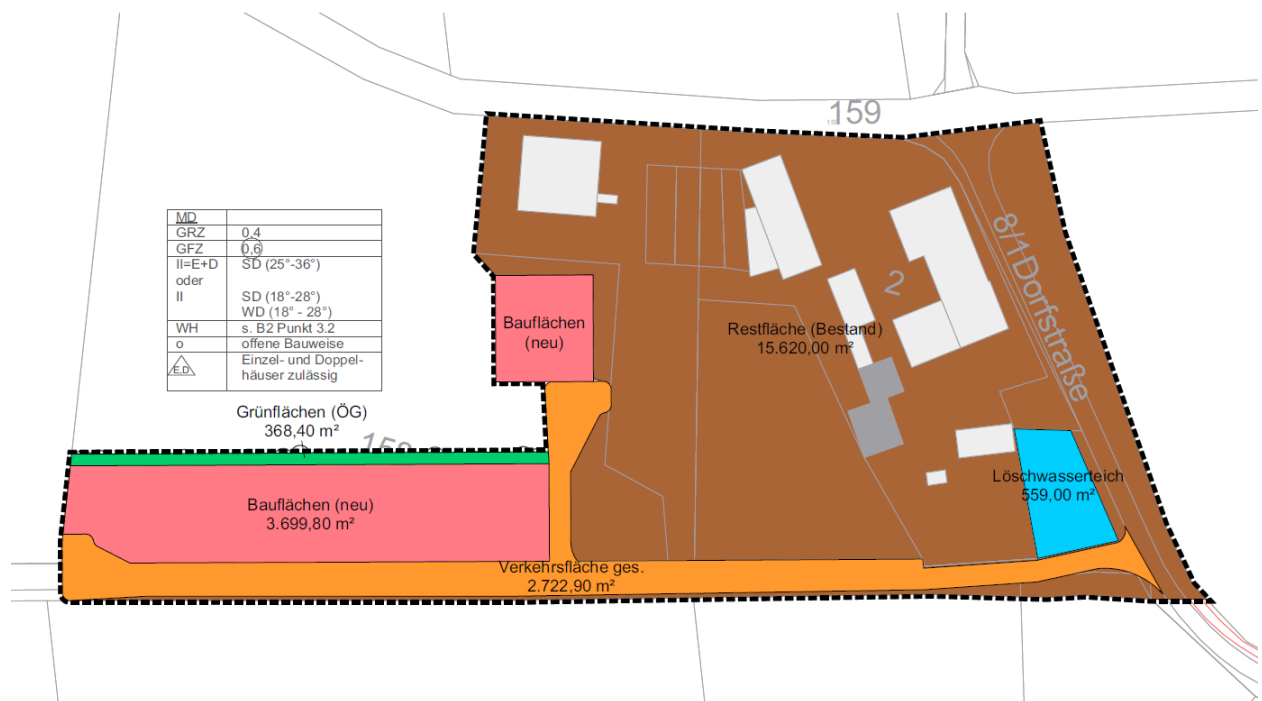


Abbildung 6: Flächenbilanz

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung**

Der Markt Mörsnheim möchte im Ortsteil (OT) Haunsfeld neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können. Daher beabsichtigt der Markt im Nordwesten des OT Haunsfeld ein Dorfgebiet auszuweisen. Dadurch soll Baurecht für neue Wohnhäuser geschaffen und gleichzeitig die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im östlichen Teil des Geltungsbereiches gesichert werden.

Das Baugebiet wird von der Dorfstraße über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen. Von dieser zweigt eine weitere Erschließungsstraße mit Wendehammer ab.

Das Gebiet wird im Norden durch eine Ortsrandeingrünung eingefasst, so dass ein Übergang von freier Landschaft zur Bebauung erzeugt wird.

Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken gesammelt und versickert werden.

### **8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben**

#### Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im östlichen Bereich liegt ein kartiertes Biotop (Nr. 7132-0100-015). Es sind Einzelbäume eingezeichnet, die aber lagemäßig nicht mit dem derzeitigen Bestand übereinstimmen und somit nicht betroffen sind.

Im Südöstlichen Bereich ist ein Löschwasserteich bestehend.

#### Schutzgebiete

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘ an. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht betroffen.

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

#### **8.3.1 Schutzgut Mensch**

##### Lärm

##### Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich bereits bestehende landwirtschaftliche Gebäude mit einem dazugehörigen Wohnhaus. Im Südosten grenzt das Dorfgebiet des OT Haunsfeld an. Weiterhin grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Durch die Lage, die Bestandssituation und die intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Geltungsbereiches gehen bereits Emissionen vom Planungsgebiet aus.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wirken auch im Bestand schon Immissionen auf das Gebiet.

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie eine Bebauung mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden zugelassen. Die Erschließung erfolgt durch neu anzulegende Erschließungsstraßen.

Es ist mit zusätzlichen Lärmemissionen (z.B. durch Verkehr), welche sich auf die bestehende Wohnnutzung auswirken, durch Neubauten zu rechnen. Da es sich um keine Durchgangsstraße handelt, sind diese jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

-Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin als Puffer zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Bebauung.

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Für die bestehende Wohnbebauung ist mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Diese bezieht sich auf den hinzukommenden Anliegerverkehr des Baugebietes. Durch die lediglich geringe Verschlechterung wird dies als zumutbar angesehen und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Für das geplante Baugebiet ist mit Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind allerdings mit dem ‚ländlichen Wohnen‘ in einem Dorfgebiet 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.

### **Erholung**

#### Bestand

Das Planungsgebiet dient nicht der Erholungsnutzung, da es im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin als Puffer zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Bebauung

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Durch die Ortsrandeingrünung wird das Gebiet zudem aufgewertet, da das Landschaftsbild positiv beeinflusst und das Gebiet so in die Landschaft eingebunden wird. Die Auswirkung auf die Erholungsfunktion des Schutzgut Mensch wird als neutral eingestuft.

### **8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) am 16.07.2019*). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet ist weder diese Vegetation vorhanden, noch finden sich besondere Biotop- oder Habitatstrukturen. Im östlichen Bereich befindet sich ein kartiertes Biotop (Nr. 7132-0100-015) bestehend aus einer Baum-Strauch-Hecke. In dieses Biotop wird nicht eingegriffen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von naturnah gestalteten Grünflächen (Grünzäsur, Ortsrandeingrünung) mit heimischen Gehölzen
- Begrünungsfestsetzungen für die 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. Mit den geplanten Bepflanzungs-/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden. Die freie Landschaft grenzt unmittelbar an. Somit ist der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vertretbar.

### **8.3.3 Schutzgut Boden**

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Im Planungsgebiet kommt folgender Bodentypen vor:

1. Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm (Lösslehm) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Bunte Trümmersmassen); gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet:

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

niedriges Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen

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

mittlere natürliche Ertragsfähigkeit

*(Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 16.07.2019)*

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Im Geltungsbereich ist der Boden lediglich in Teilen unversiegelt.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung versiegelter Flächen
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich
- Schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch Erschließungsflächen sowie durch Gebäude.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad	neu versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	3.699,80	0,4	1.479,92
Verkehrsflächen	2.722,90	1,0	2.722,90
Grünflächen (ÖG)	368,40	0,0	0,0
Restfläche (Bestand)	15.620,00		
bereits versiegelt	12.064,00		
unversiegelt	3.556,00	0,4	1.422,40
<b>Gesamtfläche</b>			<b>5.625,22</b>

Insgesamt werden somit max. 5.625,22 m<sup>2</sup> 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 Wasser**Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet liegt zwischen ca. 553 und 561 m ü. NN und ist von Süden nach Norden leicht ansteigend. Südwestlich von Haunsfeld verläuft eine Grundwassergleiche auf 410 m ü. NN. Nordöstlich von Haunsfeld verläuft eine Grundwassergleiche auf 400 m ü. NN.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Löschwasserteich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrund
- Wasserdurchlässige Beläge, soweit möglich

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und, soweit möglich, direkt vor Ort im Planungsgebiet versickert.

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 Klima / Luft**

#### 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 Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von GRZ und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzung von Grünzäsuren und Eingrünungen 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 Eingrünungsmaßnahmen und direkt angrenzender freier, offener Landschaft bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen minimal.

### **8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsgebietes ist geprägt durch freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung. Landwirtschaftliche Gebäude sind Bestandteil des Geltungsbereiches, das Siedlungsgebiet des OT Haunsfeld schließt im Süd-Osten an das Planungsgebiet an.

Durch das Planungsgebiet entsteht eine Ortsabrundung mittels Eingrünung, die einen Übergang von freier Landschaft zur Bebauung schafft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe
- Festsetzung von Begrünung des Baugebietes

#### 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. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild zum Siedlungsraum hin positiv verändert. Das vorherrschende Landschaftsbild wird in direktem Umfeld weiter bestehen bleiben und die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung wird das Gebiet weiterhin dominieren.

### **8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

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**

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Mensch</b> Lärm	Ortsrandeingrünung als Puffer	Puffer zwischen landwirtschaftlich genutzter Flächen und Wohnbebauung	0
Erholung	Ortsrandeingrünung	Aufwertung des Gebietes	0
	Anbindung an angrenzende freie Landschaft		
<b>Tiere /Pflanzen</b>	naturnah gestaltete Grünflächen	Quantitative Reduzierung von Lebensräumen, aber Qualitative Aufwertung des Lebensraumangebots	0
	Begrünungsfestsetzungen für die Baugrundstücke		
<b>Boden</b>	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
<b>Wasser</b>	Versickerung von Oberflächenwasser	Keine Konsequenzen	0
<b>Luft/Klima</b>	Festsetzung GRZ	Versiegelung bisher unversiegelter Fläche	-
	Minimierung der Versiegelung		
	Grünzäsuren und Eingrünungen	Gute Durchgrünung und Durchlüftung	+
<b>Land-schafts-/Stadt-bild</b>	Festsetzungen zu Höhenentwicklung und Eingrünung	Keine großflächige Auswirkung auf das Landschaftsbild durch direkt angrenzende gleiche Strukturen	0
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	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 neue, zusätzliche Angebot an Pflanzen und Tieren (durch neue Biotopmöglichkeiten) beeinflusst das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf das Mikroklima 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. Durch das Planungsgebiet entsteht zudem eine Ortsabrundung durch Eingrünungsmaßnahmen, welche bei Nicht-Durchführung entfallen würde. Diese wirkt sich positiv auf das Landschafts- und Stadtbild aus.

### 8.3.11 Ausgleich

#### 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. **0,6** ha bisher unversiegelten Bodens (siehe Versiegelungsbilanz unter Punkt 7.3.2) durch Erschließungsflächen, 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):

Schutzgut	Bestand	Einstufung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, teilversiegelte Flächen	Kategorie I, Oberer Wert
<b>Boden</b>	versiegelter Boden, befestigte Verkehrsflächen anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie I, Unterer Wert Kategorie II, Unterer Wert
<b>Wasser</b>	Flächen ohne Versickerungsleistung Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	Kategorie I, Oberer Wert Kategorie II, Unterer Wert



<b>Klima und Luft</b>	großflächig versiegelte Bodenbereiche	Kategorie I, Unterer Wert
	Flächen ohne kleinklimatische Luftaustauschbahnen	Kategorie I, Oberer Wert
<b>Landschaftsbild</b>	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	Kategorie I, Oberer Wert

→ Zusammenhängend ist das Gebiet in **Kategorie I** einzustufen.

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 AI = 0,3 – 0,6

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, festgesetzt:

- Arten und Lebensräume

Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops im Geltungsbereich, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (hier: Zäune ohne Sockel)

- Wasser

Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser direkt vor Ort, Verbot von dauerhafter Absenkung des Grundwasserspiegels

- Boden

Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Landschaftsbild und grünordnerische Maßnahmen

Begrünungsfestsetzungen für Baugrundstücke, Ortsrandeingrünung

Unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Eichstätt wurde für dieses Gebiet ein Kompensationsfaktor von **0,3** festgesetzt.

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs werden die neuen Grundstücksflächen, die neue Verkehrsfläche und die Flächen des Altbestandes, die noch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut werden können, genommen. Die bereits bebauten und versiegelten Bereiche und die Grünflächen werden ausgenommen.

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grundstücke und Verkehrsfläche	6.425,00
freie Flächen im Altbestand	3.556,00
<b>Fläche für Ausgleichsberechnung</b>	<b>9.981,00</b>

=> 9.981,00 m<sup>2</sup> \* 0,3 = **2.995,00 m<sup>2</sup>**

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **2.995,00 m<sup>2</sup>**.

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der nötige Ausgleich wird auf einer Fläche mit der Flur-Nummer 426 in der Gemarkung Ensfeld erbracht. Ein Teilbereich des Gesamtflurstücks befindet sich im Ökokonto des Marktes Mörsenheim. Von dieser Ökokontofläche wird die benötigte Fläche (2.995,00 m<sup>2</sup>) zum Ausgleich für den Bebauungsplan ‚Haunsfeld-West‘ herangezogen.

- Ausgleichsfläche: Flur-Nummer 426 Teilfläche, Gemarkung Ensfeld: 2.995,00 m<sup>2</sup>

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 Zusammen wirken mit dem Landschaftspflegeverband erarbeitet, festgelegt und umgesetzt.

Ausgleichsflächenbilanzierung:Ausgleichsflächenbilanz

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>2.995,0 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche	2.995,0 m <sup>2</sup>
	0,0 m <sup>2</sup>

Durch die Maßnahme wird der Ausgleichsflächenbedarf erbracht.

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 „Haunsfeld-West“ 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 wurde geprüft, ob alternative Standorte für eine Wohnnutzung im OT Haunsfeld vorhanden sind. Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass ein Grunderwerb an anderen Stellen nicht möglich ist. Daher wurde der aktuelle Standort zur Realisierung gewählt.

## 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 und angrenzender Planungsgrundlagen gemacht.

### 8.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Als Überwachungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

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

### 8.4.3 Zusammenfassung

Im OT Haunsfeld des Marktes Mörsheim soll im Nord-Westen am Ortsrand das Dorfgebiet ‚Haunsfeld-West‘ entstehen. Dieses wird durch Grünzäsuren und eine großzügige Randeingrünung strukturiert.

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 Randeingrünung das Landschaftsbild. 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 Ausgleichsbedarf wird dem Ökokonto des Marktes Mörsheim entnommen.

Mörsheim, den .....

.....

R. Mittl  
(1. Bürgermeister)