

**Markt Mörsheim  
Kastnerplatz 1  
91804 Mörsheim**



**Markt Mörsheim  
Landkreis Eichstätt**

**12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**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:**

1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
2	Bedarfsanalyse .....	2
2.1	Bedarfsermittlung .....	2
2.2	Bevölkerungsentwicklung .....	2
2.2.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	2
2.2.2	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung.....	4
2.2.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung .....	4
2.3	Haushaltsstrukturveränderung.....	5
2.4	Zusammenfassung .....	5
2.5	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale .....	5
2.6	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mörsenheim.....	6
2.7	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Haunsfeld .....	6
2.8	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ensfeld .....	7
2.9	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Altendorf .....	7
2.10	Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mühlheim .....	7
2.11	Fazit .....	7
3	Bestandserhebung.....	8
3.1	Lage und Größe .....	8
3.2	Prüfung alternativer Standorte .....	9
3.3	Raumordnung, übergeordnete Planung.....	9
3.3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP).....	9
3.3.2	Schutzgebiete.....	10
3.3.3	Ausgangssituation .....	10
4	Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept.....	11
5	Auswirkungen der Planung .....	12
6	Flächenbilanz.....	12
7	Umweltbericht.....	13
7.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung .....	13

---

7.2	Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	13
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
7.4	Artenschutz .....	15
7.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Änderung .....	15
7.6	Zusätzliche Angaben .....	15
7.6.1	Verwendete Unterlagen / Datengrundlagen .....	15
7.6.2	Zusammenfassung .....	16

## **1 Anlass und Ziel 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.

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 Marktgemeinderat des Marktes Mörsnheim hat daher in der Sitzung am 04.07.2019 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Mörsheim 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 Mörsheim, Einwohnermeldeamt)

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

Jahr	Mörsheim		Altendorf		Ensfield		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

<b>2016</b>	810	-7	125	-18	125	+1	113	+1	449	+5	1.622	-18
<b>2017</b>	803	-7	131	+6	123	-2	109	-4	459	+10	1.625	+3
<b>2018</b>	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 Mörsnheim ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Demnach wird im Markt Mörsnheim 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 Belegungsdicht 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 Mörsnheim 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 Mörsnheim (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für den Markt Mörsnheim bis 2031; S. 8)

Nun kann man von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 33 EW/ha ausgehen. Daraus ergibt sich dann für Mörsnheim 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 Mörsnheim 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	<i>Progn. 1.490</i>		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 Flächenpotenziale 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 (...) 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 Mörsheim.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Mörnsheim	5
Haunsfeld	2
Ensfeld	3
Altendorf	--
Mühlheim	5
	<b>15</b>

Insgesamt befinden sich 15 Baulücken im Gemeindegebiet von Mörnsheim. 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>abzögl.</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 Mörnsheim.***

## 2.6 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mörnsheim

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des OT Mörnsheim an der Gesamtbevölkerung des Marktes Mörnsheim 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 Mörnsheim	799	49,05 %	1,47 – 1,57 ha

Somit ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2031 für den OT Mörnsheim 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 Mörnsheim 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 Bestandserhebung

#### 3.1 Lage und Größe



Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Haunsfeld des Marktes Mörsheim. Es umfasst eine Fläche von rd. 2,3 ha.

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.

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.

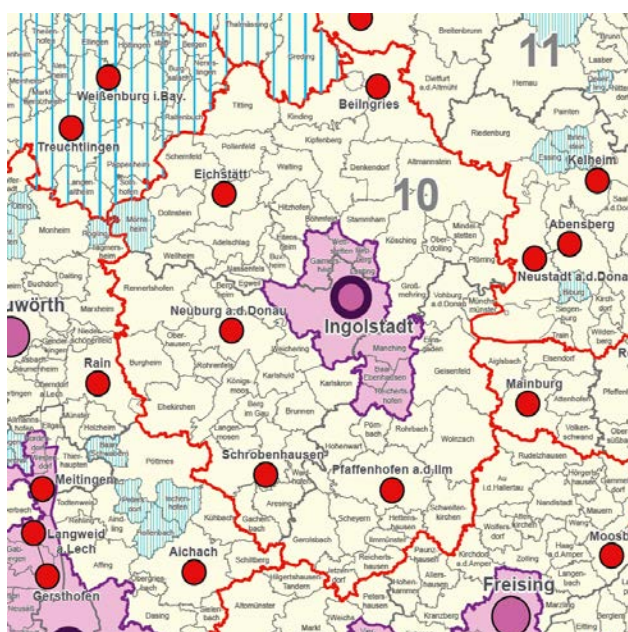
### 3.2 Prüfung alternativer Standorte

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.

### 3.3 Raumordnung, übergeordnete Planung

#### 3.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)

Der Markt Mörnsheim und der Landkreis Eichstätt sind Teil der Planungsregion "Ingolstadt". Diese ist im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen. Die Marktgemeinde Mörnsheim ist als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.



#### I. Ziele der Raumordnung

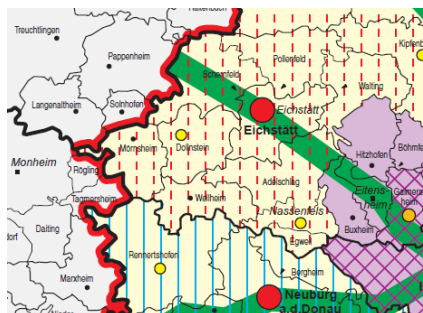
##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
  - Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
  - Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Kreisregionen
  - Einzelgemeinden

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

Der Regionalplan (RP) für die Planungsregion Ingolstadt konkretisiert die Aussagen des LEP. Der Markt Mörnsheim liegt westlich des Mittelzentrums Eichstätt und des Kleinzentrums Dollnstein.



#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Doppelort
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

#### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

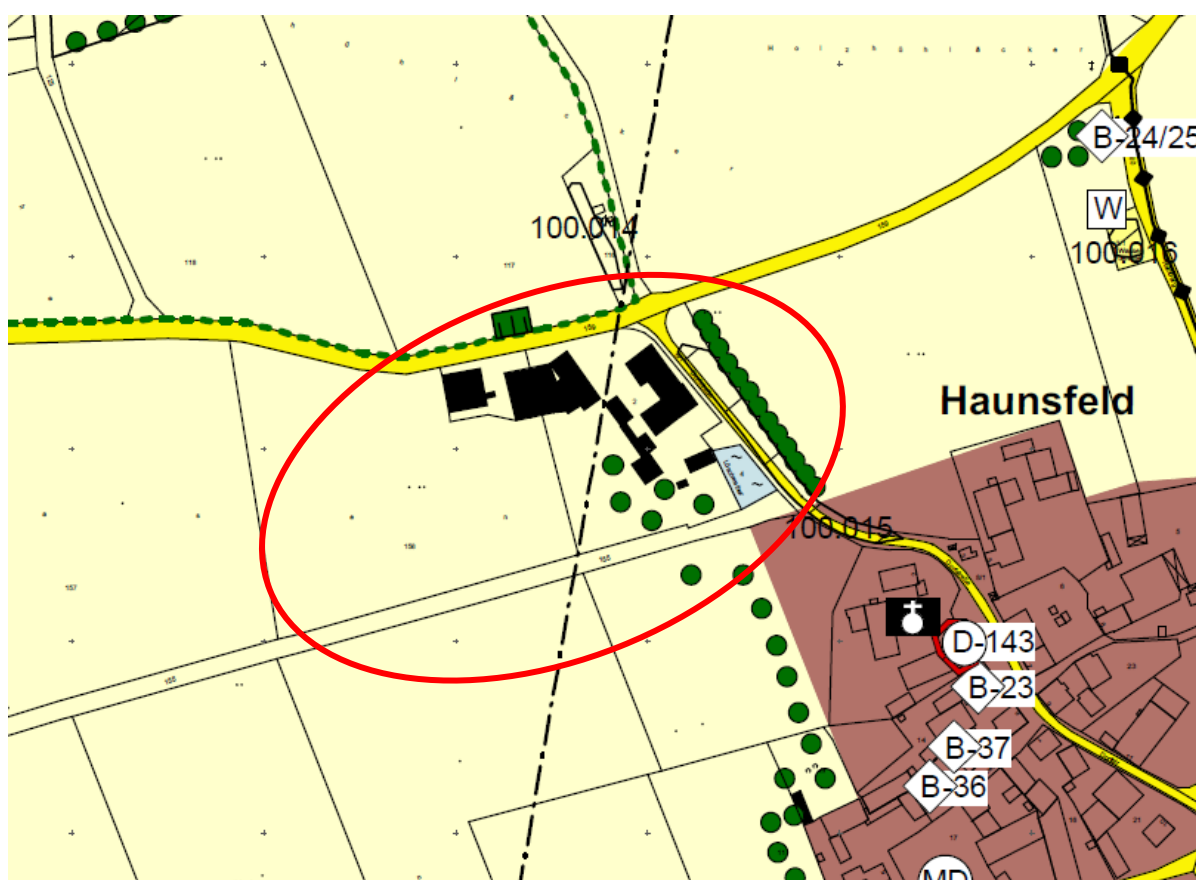
- Verdichtungsraum
    - Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
    - Äußere Verdichtungszone
  - Ländlicher Raum
    - Allgemeiner ländlicher Raum
    - Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
    - Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt  
 Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
 Stand: 29.07.2011  
 Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

### 3.3.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016). Innerhalb dieses Naturparks ist eine Schutzzone festgesetzt, die die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Für diese Schutzzone gelten besondere Vorschriften und Verbote. Das Planungsgebiet liegt außerhalb dieser Schutzzone (vgl. Verordnung über den „Naturpark Altmühltal, Südliche Frankenalb vom 14. September 1995). Die Planung sieht eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Landschaft vor, so dass mit erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturpark nicht zu rechnen ist.

### 3.3.3 Ausgangssituation

#### Geltender Flächennutzungsplan



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.

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.



### Bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Siedlungsgebiets (Dorfgebiet) des OT Haunsfeld. Der östliche Bereich ist im Bestand bereits bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll auch weiterhin bestehen bleiben.

### Bestehende Erschließung

Die unmittelbare Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die ‚Dorfstraße‘ im Osten des Gebietes, an diese binden neu zu errichtende Erschließungsstraßen mit Wendehammer an.

### Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist Teil des Landschaftsraums südliche Frankenalb.

Es befindet sich im Naturpark Altmühltal (NP-00016).

### Altlasten

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

## **4 Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept**



Ziel der Änderung ist es für den OT Haunsfeld den dörflichen Charakter beizubehalten. Der Ortsteil soll durch eine geordnete Entwicklung um Wohnbebauung erweitert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Höfe gesichert und ihnen eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden.

## **5 Auswirkungen der Planung**

Die bestehende Landwirtschaft wird gesichert und eine Erweiterungsmöglichkeit wird gegeben.

Der OT Haunsfeld kann durch die Wohnbebauung wachsen. Durch die Planung können im Gemeindegebiet Grundstücke zur Wohnbebauung angeboten werden.

Durch die Festsetzung der Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bindet sich die Erweiterung des OT in die Landschaft ein. Der dörfliche Charakter und das Landschaftsbild werden gestärkt.

## **6 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich insgesamt hat eine Fläche von rd. 2,3 ha.

Davon sind 22.609 m<sup>2</sup> für das Dorfgebiet und 368 m<sup>2</sup> für öffentliche Grünfläche vorgesehen.

## **7 Umweltbericht**

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

Der Markt Mörsheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Am 04.07.2019 hat der Marktrat des Marktes Mörsheim beschlossen das Verfahren für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. Im Rahmen dieser Änderung soll eine Fläche für MD (Dorfgebiet) ausgewiesen werden. Zusätzlich wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Nachfolgend wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des derzeitigen Umweltzustands, voraussichtlicher Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung untersucht.

### **7.2 Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich landwirtschaftliche Gebäude, ein dazugehöriges Wohnhaus, landwirtschaftliche Hof- und Verkehrsflächen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen im Geltungsbereich.

Es wirken Emissionen durch Lärm und Immissionen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung. Das Planungsgebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Erholung.

##### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen

Durch die Planung wird die Fläche in ein Dorfgebiet gewandelt. Der dörfliche Charakter des Ortsteils bleibt erhalten. Die Emissionen und Immissionen in der Umgebung ändern sich nicht wesentlich. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

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

##### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Aufgrund der intensiven Nutzung sind im Bereich des Plangebietes keine Vegetationsstrukturen und damit auch keine besonderen Biotop- oder Habitatstrukturen vorhanden. Im Osten befindet sich ein kartiertes Biotop (Nr. Nr. 7132-0100-015), bestehend aus einer Baum-Strauch-Hecke.

##### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung gehen keine besonderen Biotop- und Habitatstrukturen verloren. Das Biotop im Osten bleibt erhalten. Zusätzlich wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## **Schutzgut Boden**

### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Der natürliche Boden im Planungsgebiet ist aufgrund der intensiven Nutzung (Landwirtschaftliche Gebäude, landwirtschaftliche Hofflächen, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland) anthropogen überformt.

### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen

Durch den Bau von Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Verkehrsflächen ist eine Neuversiegelung von maximal 5.700 m<sup>2</sup> möglich. Die Bodenfunktionen in diesem Bereich werden verringert. Die angrenzenden Flächen bleiben unversiegelt. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in Zukunft extensiv gepflegt, was auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Durch die bestehende intensive Nutzung der Flächen wird die Auswirkung durch die Versiegelung, in einem Teilbereich, als gering eingestuft. Durch die Extensivierung wird das Schutzgut Boden in diesem Teilbereich positiv beeinflusst.

## **Schutzgut Wasser**

### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südwestlich von Haunsfeld verläuft eine Grundwassergleiche auf 410 m ü. NN. Nordöstlich von Haunsfeld verläuft eine Grundwassergleiche auf 400 m ü. NN.

Es befindet sich ein Löschwasserteich im Geltungsbereich.

### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen

Anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken wird vor Ort gesammelt und versickert. Es sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Auswirkungen bleiben insgesamt vertretbar.

## **Schutzgut Luft / Klima**

### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Für das Klima (Mikroklima, Frisch-, Kaltluft) spielt das Gebiet keine Rolle. Die weitläufig angrenzende offene Landschaft ist hier ausschlaggebend.

### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen

Die Planung hat hier keinen Einfluss auf das Schutzgut Klima.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Ortsrandlage und die angrenzende freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung.

### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinflusst. Durch die Ortsrandeingrünung und die Höhenvorgaben der Gebäude wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.



## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern im Planungsgebiet ist nicht bekannt.

### Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Minderungsmaßnahmen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **Gesamtbewertung**

Aufgrund der oben aufgeführten Beschreibungen sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet zu erwarten.

## **7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Haunsfeld-West“ ermittelt. In diesem Verfahren wird der konkrete Eingriff bilanziert und der Ausgleich detailliert ermittelt werden.

## **7.4 Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Haunsfeld-West“ durchgeführt.

## **7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Änderung**

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.

## **7.6 Zusätzliche Angaben**

### **7.6.1 Verwendete Unterlagen / Datengrundlagen**

Die Datengrundlagen für diese Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht waren ausreichend. Die Beurteilungen wurden auf der Basis eigener Einschätzungen sowie folgender Quellen gemacht:

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Mönsheim
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Ingolstadt
- Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

### 7.6.2 Zusammenfassung

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Mörsheim werden die bestehenden landwirtschaftlichen Hofflächen gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit zur Erweiterung des Ortsteils mit Wohnbebauung gegeben.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Zusammenfassend werden die Auswirkungen wie folgt eingestuft:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>
Mensch	neutral
Tiere und Pflanzen	neutral
Boden	gering - neutral
Wasser	gering
Luft und Klima	keine
Landschaftsbild	keine
Kultur- und Sachgüter	keine

Der Ausgleichsflächenbedarf wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Hansfeld-West“ ermittelt und berücksichtigt.

Mörsheim, den .....

.....

R. Mittl

(1. Bürgermeister)