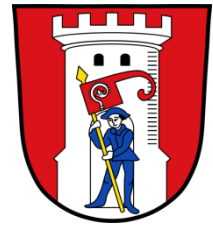


**Markt Mörsheim  
Kastnerplatz 1  
91804 Mörsheim**



**Markt Mörsheim  
Landkreis Eichstätt**

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
Nr. 22 „An der Bachstraße“  
im Ortsteil Mörsheim des Marktes Mörsheim  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

**Begründung**

**Stand: Satzungsbeschluss  
19.09.2019**

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

Donauwörth, den .....

---

**Inhalt:**

<b>1. Anlass und Ziel der Aufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Aufstellungsverfahren</b>	<b>3</b>
2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	3
2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Verfahrensablauf	4
<b>3. Bedarfsanalyse</b>	<b>5</b>
3.1 Bedarfsermittlung	5
3.2 Bevölkerungsentwicklung	5
3.2.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	5
3.2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	7
3.2.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung	7
3.3 Haushaltsstrukturveränderung	7
3.4 Zusammenfassung	8
3.5 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	8
3.6 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mörsnheim	9
3.7 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Haunsfeld	9
3.8 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Ensfeld	10
3.9 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Altendorf	10
3.10 Berechnung des Wohnflächenbedarfs für den OT Mühlheim	10
3.11 Fazit	10
<b>4. Ausgangssituation</b>	<b>11</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	11
4.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	11
4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	11
4.5 Verkehr und Erschließung	12
<b>5. Planungsziele</b>	<b>12</b>
5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	12
5.2 Grünplanerische Ziele	12

<b>6.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>12</b>
6.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	12
6.2	Bebauungsplankonzept	12
6.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.2	Stadtgestalt	13
6.3	Entwässerung von Niederschlagswasser	15
6.4	Grünordnung	15
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
7.1	Städtebau	16
7.2	Erschließung	16
7.3	Grünordnung	16
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>16</b>

**Anhang:**

Anhang 1: Aussagen zum Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP)

## 1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Markt Mörsnheim möchte im Ortsteil (OT) Mörsnheim neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können. Daher beabsichtigt der Markt im Südwesten von Mörsnheim ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

## 2. Aufstellungsverfahren

### 2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Nach der Novellierung des BauGB vom 04. Mai 2017 – in Kraft getreten am 13. Mai 2017 – besteht die Möglichkeit des beschleunigten Aufstellungsverfahrens auch für Bebauungspläne im Außenbereich nach § 13b BauGB. Hier heißt es:

#### **„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Hier werden 3 Bedingungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgegeben, welche erfüllt sein müssen:

1. Eine Grundfläche von max. 10.000 m<sup>2</sup>
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf den Flächen
3. der Anschluss an den bereits bebauten Ortsrand

zu 1.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 2.723,00 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.

Nach Abzug der nicht bebaubaren Flächen (Verkehrsflächen) bleibt eine maßgebende überbaubare Grundstücksfläche von 1.983,00 m<sup>2</sup> übrig. (Berechnung siehe Flächenbilanz unter Punkt 8)

Zulässige Grundfläche:  $0,4 * 1.983,00 \text{ m}^2 = \underline{793,20 \text{ m}^2}$

zu 2.:

Im Wohngebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Demnach dient das neue Baugebiet dem Zweck der Wohnnutzung.

zu 3.:

Das Baugebiet schließt an bereits bestehende Bebauung an.

→ Alle Bedingungen sind erfüllt. Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich.

### 2.2 Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird im § 13a Abs. 1 Satz 4 geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach

Landesrecht unterliegen.

2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

zu 1.:

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, dar.

zu 2.:

Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

→ Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren sind hier nicht gegeben.

### 2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Teilausschnitt FNP Markt Mörsnheim

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im geltenden FNP von Mörsnheim ist für den Hauptteil des geplanten Bereiches bereits ein Wohngebiet (reines Wohngebiet) vorgesehen. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Geltungsbereich liegt ein kartiertes Biotop (Nr. 7132-0028-001: Trockenhang am Schlossberg bei Mörsnheim)

Östlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00565.01) Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“.

Der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### 2.4 Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Demnach wird der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert (nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Von

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden kann abgesehen werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

### **3. Bedarfsanalyse**

#### **3.1 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

#### **3.2 Bevölkerungsentwicklung**

##### **3.2.1 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 Mörsheim in den Jahren 2008 bis 2017 zeigt, dass die Bevölkerung in Mörsheim 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 2: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2018, Stand März 2019

Auch bei den Einwohnerzahlen, die der Markt Mörnshiem 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 Mörnshiem, Einwohnermeldeamt)

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

Jahr	Mörnshiem		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 Mörnshiem, Einwohnermeldeamt)

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

### 3.2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

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

### 3.2.3 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. 3.3), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 206 EW. Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Mörsheim 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 3: Bevölkerungsveränderung Markt Mörsheim (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für den Markt Mörsheim bis 2031; S. 8)

Nun kann man von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 33 EW/ha ausgehen. Daraus ergibt sich dann für Mörsheim 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 Mörsheim von **0,6 ha**.

### 3.3 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.

### 3.4 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>

### 3.5 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 (...) 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 Flächenkataloger, 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):

Mörsheim	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.***

### 3.6 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.

### 3.7 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.

**3.8 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.

**3.9 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.

**3.10 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.

**3.11 Fazit**

Das Plangebiet mit 0,2 ha liegt innerhalb des errechneten Flächenbedarfs von 1,47 bis 1,57 ha für den OT Mörsheim.

## 4. Ausgangssituation

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des OT Mörnsheim des Marktes Mörnsheim im Landkreis Eichstätt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 2.723 m<sup>2</sup>.

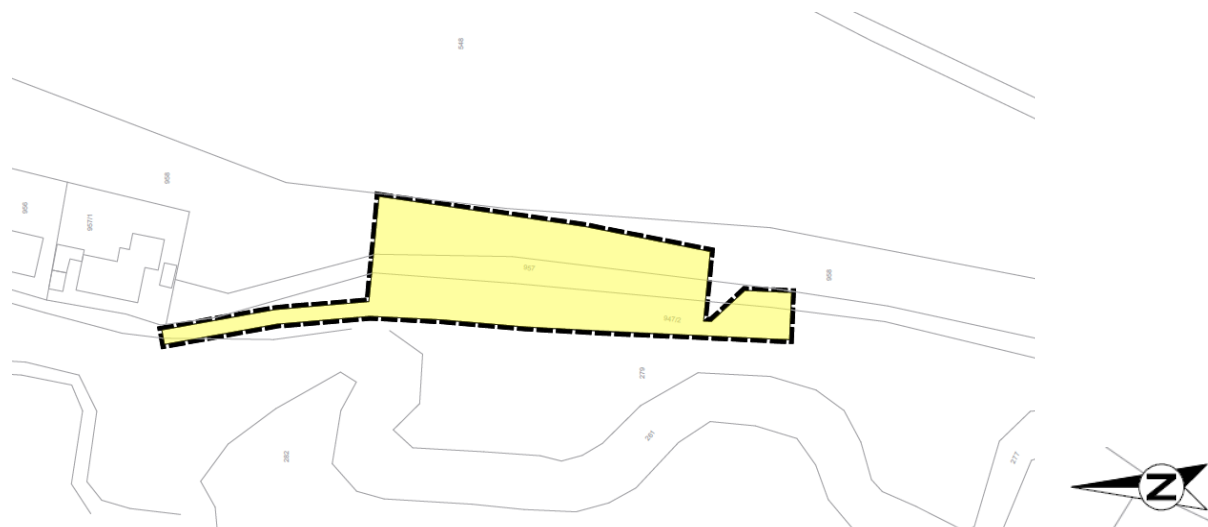


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 957, 958 und 947/2, alle Gemarkung Mörnsheim. Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum des Marktes Mörnsheim und werden derzeit intensiv als Wiese genutzt bzw. sind im Waldrand des östlich liegenden Forstes.

### 4.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden des Planungsgebietes grenzt die bestehende Bebauung, im Osten Wald, im Süden Wiese/Wald und im Westen ein Radweg und anschließend Wiese und die Gailach an.

### 4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im geltenden FNP von Mörnsheim ist für den Hauptteil des geplanten Bereiches bereits ein Wohngebiet (reines Wohngebiet) vorgesehen. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt in einem kartierten Biotop (Nr. 7132-0028-001).

Östlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00565.01) Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“.

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### 4.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

#### Altlasten

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

#### Geogefahren

Die Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weist im nördlichen Bereich des

Planungsgebietes (Verkehrsweg) eine Gefahr für Steinschlag / Blockschlag aus. Durch den steilen Hang oberhalb des Geltungsbereiches kann eine Steinschlaggefahr im restlichen Bereich des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden.

#### Immissionen

Immissionen – Lärm, Staub, Salz und Abgase – gehen von der Kreisstraße E13 im Westen des Planungsgebietes aus.

#### Wasserwirtschaft

Der westliche Randbereich (Verkehrsfläche) liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Gailach. Für die Gailach besteht eine Anlagengenehmigungspflicht nach §36 (1) WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG.

### **4.5 Verkehr und Erschließung**

Das Baugebiet wird über die von Norden kommende Bachstraße mit Wendehammer erschlossen. Dazu wird der bestehende Radweg ausgebaut.

## **5. Planungsziele**

### **5.1 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

### **5.2 Grünplanerische Ziele**

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Das Wohngebiet wird über die Bachstraße von Norden kommend erschlossen. Dieses endet in einem Wendehammer.

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

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.

### **6.2 Bebauungskonzept**

#### **6.2.1 Art und Maß der baulichen 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 baulichen 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.

### **6.2.2 Stadtgestalt**

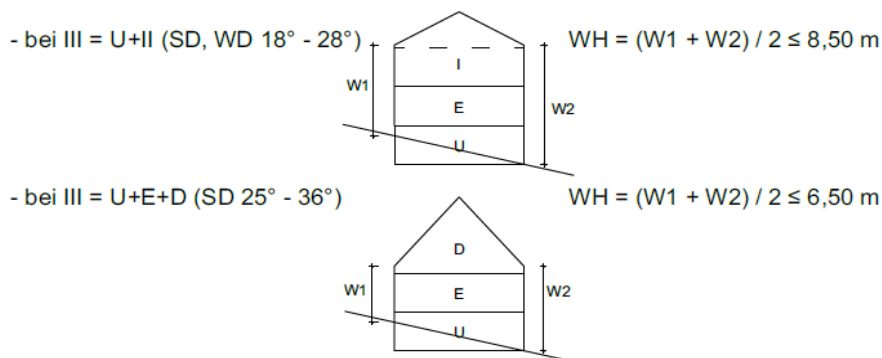
#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenze im Norden, Süden und Westen hat einen Grenzabstand von 3,00 m. Sie hat eine Breite von 10,0 m. Die überbaubare Fläche liegt damit am westlichen Grundstücksrand und ist so weit wie es die örtlichen Gegebenheiten zulassen von dem Waldgebiet entfernt.

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

Die WH sind durch folgende Werte definiert:



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 werden wie folgt festgelegt:

<b>Geschossigkeit</b>	<b>Dachform</b>	<b>Dachneigung</b>
III = U+II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Walmdach (WD)	18° - 28°
III = U+E+D	Satteldach (SD)	25° - 36°

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

Als Einfriedungen sind offene Zäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,0 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.

Dies ergibt ein homogenes Ortsbild von den öffentlichen Flächen her. Durch das Verbot von Sockeln für die Zäune ist die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben.

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](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.

#### **6.3 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. Im Zuge der Erschließung wird auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m<sup>3</sup> und ein Speichervolumen von 6,00 m<sup>3</sup> (insg. mind. 10,00 m<sup>3</sup>). Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

#### **6.4 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

Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebau**

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

### **7.2 Erschließung**

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr
- Sicherung einer wohngebietskonformen Erschließung

### **7.3 Grünordnung**

- gute Begrünung der Baugrundstücke

## **8. Flächenbilanz**

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

Bauflächen	1.983,00 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	740,00 m <sup>2</sup>
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>2.723,00 m<sup>2</sup></b>

## **9. Umweltbericht**

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

## **10. Eingriffsregelung**

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **11. 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 Bachstraße“ 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.

Mörnsheim, den .....

.....

R. Mittl  
(1. Bürgermeister)