

- Teil B -

# Gemeinde Finningen Ortsteil Mörslingen

Landkreis Dillingen



1. Änderung

Bebauungsplan

„Campingplatz, Gemarkung Mörslingen“

**T E X T T E I L**

vom 24.04.2019

geändert am:

**02.08.2019**

---

Christian Leis.Architekt, Weldenerstr. 1, 86465 Welden-Reutern

Grünordnung u. Umweltbericht Johanna Keil.Landschaftsarchitektin, 89407 Dillingen

Die Gemeinde Finningen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

## **1. Änderung zum Bebauungsplan „Camping, Gemarkung Mörslingen“**

als Satzung. Die alten rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes vom 01.12.1983 sind somit nicht mehr gültig.

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

---

Für den Baugebiet „Camping, Gemarkung Mörslingen“ gilt die vom Architekturbüro Christian Leis, Weldenerstr. 1, 86465 Welden-Reutern ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 24.04.2019, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Campingplatz, Gemarkung Mörslingen“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 24.04.2019, geändert am 01.08.2019 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Campingplatz, Gemarkung Mörslingen“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Campingplatz, Gemarkung Mörslingen“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **2. Art der baulichen Nutzung**

---

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

Der in der Planzeichnung mit SO (Camping) gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

Falls nicht explizit darauf eingegangen wird gelten die Festsetzungen für beide Nutzungsbereiche.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

---

Die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl wie in § 19 Abs. 4 BauNVO benannt, um 50% überschritten werden.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

---

- 4.1 **Im Plangebiet WA** gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:
- Typ A (steilgeneigtes Satteldach)  
Für den Gebäudetyp A gilt eine Trauf-Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 10,00 m. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Typ B (flachgeneigtes Pultdach)  
Für den Gebäudetyp B gilt eine Trauf-Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 10,00 m. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Typ C (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach, eingeschossig)  
Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 6,00 m. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- 4.2 **Im Plangebiet Sondergebiet, SO Camping** gilt gemäß § 10 BauNVO
- 4.2.1 Zulässig sind:
- Flächen für das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen von Campern sowie Dauercampern. Dauercamper < 50 % der Standplätze
  - **Zentrale Sanitäreanlage in Verantwortung des Betreibers**
  - Kiosk mit überdachter Terrasse
  - Anlagen für die Campingverwaltung

- Feste Unterkünfte für Betriebsinhaber, -leiter und Aufsichtspersonen
- Parkplatz
- Zusätzlich sind der Eigenart eines Sondergebietes Campingplatz entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Dabei ist je nach Nutzungsart der Anlagen und Einrichtungen auf eine Minimierung der Immissionen zu den angrenzenden Wohnhäusern zu achten.

#### 4.2.2 Zulässig sind:

Das Aufstellen von Mobilheimen gemäß Bayerische Bauordnung für Wochenendplätze. BayBO Art 2, Absatz 1 Punkt 3 und BayBO Art 2, Absatz 4, Punkt 15 für Camping- und Wochenendplätze.

Es können maximal 10 Mobilheime ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Zahl der Dauercamper (Punkt 4.2.1) darf dadurch nicht überschritten werden.

## 5. Abstandsflächen

---

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## 6. Höhenlagen im WA und SO

---

- 6.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) darf maximal 0,40 m über dem höchsten Punkt des durch das Gebäude angeschnittenen vorhandenen gewachsenen Geländeniveaus liegen.
- 6.2 Die Wandhöhe Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), darf die in Pkt. 4.1.2 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der hohen Gebäudeseite gemessen. Als Trauf- bzw. Firsthöhe gilt gemessen von der Oberkante des EG-FFB bis zum jeweiligen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 6.3 Zur Sicherung des Hochwasserabflusses für die Aufstellung der „Mobil-Heime“ gilt: Höhenfestsetzung: OK FFB der Mobil-Heime wird auf +0,50 m über der höchsten bestehenden Stelle des dafür definierten Baufensters festgesetzt. Die Mobilheime sind auf entsprechende Punktfundamente zu setzen und deren Bauvolumen durch eine entsprechende Ausmuldung unter der bebauten Fläche zu ersetzen. Die Retentionsfläche bleibt dadurch 1:1 erhalten. Der Hochwasserfluss kann ungehindert stattfinden.

## 7. Gestaltung der Gebäude

---

- 7.1 Die Die Firstlinie bei geneigten Dächern muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.
- 7.2 Dachneigung: Es ist eine Dachneigung von 0 bis 48 Grad zulässig.
- 7.3 Dacheindeckung: Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. bei Dachneigungen bis 20° auch beschichtete Metalleindeckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 7.4 Dachaufbauten bzw. Quergiebel sind bis zu 50% der Hauptdachlänge erlaubt, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer als der Hauptfirst und seitlich mindestens 1,50 m vom Ortgang eingerückt sein. Dachaufbauten in einem zweiten darüberliegenden Dachgeschoß sind nicht zulässig.

## 8. Garagen- und Stellplätze sowie Nebengebäude

---

- 8.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.2 Dachneigung: Wie Punkt 7.2
- 8.3 Dacheindeckung: Wie Punkt 7.3
- 8.4 Dachaufbauten bzw. Quergiebel sind nicht zulässig. Sonnen- bzw. Warmwasserkollektoren sind erlaubt.

## 9. Abwasserbeseitigung

---

- 9.1 Schmutzwasser und Regenwasser:  
Die Plangebiete WA und SO Campingplatz werden im Trennsystem entwässert.
- 9.2 Versickerung:  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf nicht bebauten Flächen zu versickern. Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. Vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor dem Baubeginn beim Landratsamt Dillingen die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beantragen.

### HINWEISE:

Es wird empfohlen, zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

Das Programm BEN, welches das LfU auf seiner website zur Verfügung stellt, ist zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit hilfreich.

## 10. Überschwemmungsgebiet im Sondergebiet Camping

---

- 10.1 Das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird Bestandteil des Bebauungsplans und in die Planzeichnung eingetragen.
- 10.2 Die Hinweise aus § 78 Abs. 3 und 8 WHG werden berücksichtigt:  
Die Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe ist im SO Camping verboten, z. B. Öle, Lacke, Farben, Pflanzenbehandlungsmittel.
- 10.3 Zur Abwendung von Gefahren für Leben, Gesundheit oder Sachschäden durch Hochwasser warnt der Betreiber im Ereignisfall die Benutzer durch einen Alarmplan der Gemeinde.  
Die Gemeinde erstellt einen Alarmplan für den Hochwasserfall. Hierzu werden der Betreiber des Campingplatzes und die einschlägigen Behörden, sowie Feuerwehr, BRK, Malteser, THW, etc. beteiligt.  
Der Betreiber des Campingplatzes hat alle daraus entstehenden technischen oder sonstigen Maßnahmen dieses Planes umzusetzen.

## 11. Sichtdreiecke und Straßenverkehrsemissionen

---

- 11.1 Innerhalb von Sichtdreiecken liegende Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs höher 0,90 m freizuhalten.
- 11.2 Von der Kreisstraße ausgehende Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu dulden. Diesbezüglich können keine Ansprüche an den Landkreis als Straßenbaulastträger gestellt werden.

## 12. Grünordnung

---

- 12.1 Zur Beleuchtung der Außenbereiche des Baugebietes werden fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtkörper verwendet.
- 12.2 Der Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden sind einheimische standortgerechte Laubgehölze. Nadelgehölze zu pflanzen ist untersagt, wie Scheinzypressen, Thuja, Fichten, etc.
- 12.3 Bei Neupflanzungen wird zu bestehenden oder geplanten Wasserleitungen der BRW ein Mindestabstand von 3 Metern eingehalten.

Finningen den .....

.....

Klaus Friegel, 1. Bürgermeister

## **C. Begründung**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

### **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Bebauungsplanänderung und ihre Begründung sind:

- des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,
- der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,

### **2. Räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung**

---

Das Sondergebiet Camping liegt in der Gemeinde Finningen, Ortsteil Mörslingen, Gemarkung Mörslingen, ca. 3 km nördlich der Bundesstraße 16 und direkt südlich der Kreisstraße DLG15 am Ende von Mörslingen Richtung Deisenhofen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich nurmehr auf das betroffene Grundstück.

Der Bereich der Änderung umfasst das Grundstück der Gemarkung Mörslingen:

- Flur Nr. 1962

### 3. Änderung des Bebauungsplanes u. Verfahrensverlauf

---

Der Gemeinderat von Finningen hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Campingplatz“ im Ortsteil Mörslingen zu ändern.

#### **Bisheriger Verfahrensverlauf:**

*Änderungsbeschluss:*

*Unterrichtung der Öffentlichkeit:*

**Bitte um Vervollständigung durch die VG Höchstätt, Hr. Junginger**

### 4. Ziel und Zweck der Planung

---

Ziel der Bebauungsplanänderung soll sein, im Geltungsbereich des Sondergebietes Camping eine direkt an der Kreisstraße gelegene Teilfläche, der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zuzulassen. Städtebaulich grenzt diese Teilfläche an die westlich gelegene Wohnbebauung des bestehenden Dorfgebietes an und gliedert sich ohne Bedenken passend zum Ortsabschluss von Mörslingen ein.

Des Weiteren sollen die aus dem Jahr 1983 stammenden Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Campingplatzes zeitgemäß angepasst werden.

- a) Neue Sanitär- und Betriebsanlagen sollen in einem Funktionsgebäude nordöstlich des Grundstückes entstehen.
- b) Der ganze Campingbereich soll für Camper als auch Dauercamper nutzbar sein. Die maximale Anzahl der Dauercamper soll allerdings kleiner 50 Prozent sein.
- c) Das Aufstellen von bis zu 10 Mobil-Heimen soll zugelassen werden. Die Zahl der Dauercamper darf dadurch nicht überschritten werden.
- d) Die Campingstandplatzanordnung soll aktualisiert werden.
- e) **Ungefähr 80% des Umgriffs, betroffen ist das das SO Camping, befinden sich im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Klosterbachs. Deswegen sind diverse Regelungen zur Gefahrenabwehr zu treffen, siehe:**
- f) **Wasserschutz, Hygiene, Alarmplan im Hochwasserfall, und Höhenfestsetzung der Mobil-Heime zum ungehinderten Hochwasserabfluss.**
- g) **Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser musste gemäß aktuell geltendem Recht geregelt werden.**
- h) **Die Vorgabe aus dem Bebauungsplan von 1983 unter Punkt 6 der Begründung (Der Campingplatz wird mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation angepflanzt und gegliedert.) wurde nicht realisiert und wird naturschutzfachlich optimiert durch die Anpflanzung einheimischer Laubgehölze für zukünftige Anpflanzungen.**



## 5. Würdigung des Bestandes basierend auf dem B-Plan aus 1983

---

Auf dem Grundstück Flur Nr. 1962 besteht seit 1983 ein Campingplatz mit 49 Camping-Standplätzen und den dafür notwendigen Einrichtungen nach der Campingplatzverordnung.

Im kleinen Nordteil des Grundstückes besteht ein Wohngebäude mit Doppelgarage des Grundstückseigentümers. Die Sanitär- und Technikanlagen für den Campingplatz sind im Keller des Wohngebäudes untergebracht.

Der große Südteil des Grundstückes ist mit 49 Standplätzen ausgestattet. Davon sind bereits 13 Standplätze für Dauercamping zugelassen. Die Erschließung der Standplätze erfolgt über Schotterrasenwege. Die Zufahrt zum Wohnhaus und Campingplatz ist über die Kreisstraße DLG 15 in den Flurweg Fl. Nr. 1961 nach Vorgaben des ursprünglichen B-Planes geregelt.

Die Wasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung geregelt.

Die Abwasserversorgung ist über die gemeindliche Kanalisation geregelt.

Das Niederschlagswasser wird in den Vegetations- bzw. Schotterrasenflächen versickert.

~~Der Campingplatz ist mit Standort üblichen Gehölzen angepflanzt und gegliedert.~~

Der Bestand an Einzelbäumen, Baumgruppen und flächenhaften Anpflanzungen dient als Schutzbepflanzung zwischen dem Sondergebiet und dem anschließenden Dorfgebiet, als Abschirmung gegen die freie Landschaft sowie als Gliederungsstreifen zwischen den Standplatzgruppen und ist zu erhalten.

Ein Flächenausgleich wird aus den Änderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 6. Flächennutzungsplan

---

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 liegt der Flächennutzungsplan des Ortsteiles Mörslingen zu Grunde. Die minimale Abweichung der neuen kleinen nördlichen Teilfläche als allgemeines Wohngebiet, macht eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

## **D. Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß BauGB § 2**

### **1. Anlass, Beschreibung des Vorhabens**

---

Der Gemeinderat von Finningen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Campingplatz" im Ortsteil Mörslingen beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bebauungspläne die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Dipl.-Ing. (FH) Johanna Keil, Landschaftsarchitektin, Jakobstal 60, 89407 Dillingen hat vorliegenden Umweltbericht und die Grünordnung zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die Umweltbelange und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird gemäß „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“, 2003 2. Auflage, erarbeitet.

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

---

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

##### Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Baugebiet befindet sich im Naturraum D 64, der Iller-Lech-Schotterplatten.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) besteht aus „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“ (F3c).

Landwirtschaftliche Umweltförderungsprogramme wie KULAP oder Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm sind nicht tangiert.

Amtlich kartierte Biotop- und Schutzgebiete nach Landes-, Bundes-, oder europäischem Naturschutzrecht sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Das europäische Schutzgebiet

*FFH-Gebiet 7328-371 Nebel-, Kloster- und Brunnenbach*

grenzt unmittelbar östlich an das Baugebiet an.

Funde wertvoller Arten liegen im Planungsgebiet nicht vor, es sind aber positive Wechselwirkungen zu der bestehenden Vegetation des Campingplatzes vorhanden. Die Fläche weist Lebensraumfunktionen für Insekten, Singvögel und Kleinsäuger auf.

Die pnV weist auf eine Fläche mit potenziell hoher Biodiversität hin.

In der Gesamtschau ist der Wert des Plangebietes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als „mittel“ zu klassifizieren.

Umweltauswirkungen:

Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen nicht beansprucht. Ökologisch wertvolle Strukturen werden nicht berührt, wobei die vorhandene Vegetation ein naturschutzfachlich hochwertiges Gebiet ist, welches durch die angrenzende Dauergrünlandfläche süd- und westlich, sowie den Brunnenbach östlich bereits positive Umweltauswirkungen aufweist.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut werden folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergriffen:

- Pflanzungen werden mit standortgerechten einheimischen Gehölzen ausgeführt.
- Die bestehende Eingrünung im Bereich Campingplatz stellt einen Lebensraum insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar und ist zu erhalten.
- Einfriedungen werden durchlässig ohne Sockel hergestellt.
- Zur Beleuchtung werden artenschutzverträgliche Leuchtkörper verwendet.
- Die Flächenversiegelung wird durch geeignete Festsetzungen in der Satzung (Versickerung von Regenwasser, durchlässige Beläge) minimiert

Zusammenfassende Bewertung:

Bedingt durch die bestehenden Strukturen und Nachbarschaft zum Schutzgebiet „FFH 7328-371 Brunnenbach“ besteht eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Beeinträchtigungen sind als „gering“ einzustufen.

Die Eingrünung bietet Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Festgesetzte Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, den Eingriff gering zu halten.

## **2.2 Schutzgut Boden**

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

71\_A / Bodenkomplex: Gleye, kalkgründig, und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Talablagerungen (Bodenübersichtskarte 1:200.000)

Anstehender Boden besteht aus Ablagerungen, Mergel, Lehm, Sand, Kies lt. geologischer Karte 1:500.000 der vom südlichen Riesrand der Donau zufließenden Bäche überdeckt sind.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden kann mit „gering“ bewertet werden.

Umweltauswirkungen:

Das geplante Baugebiet verursacht geringfügige Versiegelungen, Überbauungen und Störungen gewachsener Bodenhorizonte. Der Landwirtschaft wird keine Produktionsfläche entzogen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Über Festsetzungen wird Sorge getragen, dass die Versiegelungen von Bodenflächen grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf das technisch notwendige Maß beschränkt.  
Anfallender Aushub ist geordnet zu entsorgen.

Zusammenfassende Bewertung:

Durch bauliche Eingriffe geht Boden dauerhaft als Stätte der Nahrungsproduktion und Lebensraum, sowie als Ort für biologische Austauschprozesse dauerhaft verloren. Vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes verursacht nur Beeinträchtigungen in geringem Maße.

## 2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Im Baugebiet sind keine Oberflächengewässer oder Gräben vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers sollte ermittelt werden und bei der Bauplanung der Gebäude berücksichtigt werden. Der südliche Teil des Baugebietes, hier der Campingplatz, befindet sich innerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Mit Wasserhöhen bis 24 Zentimetern ist im Hochwasserfall zu rechnen.

Bauliche Anlagen können das Abflussverhalten und das Retentionsvermögen beeinträchtigen. Gelagerte wassergefährdende Stoffe können Umweltschäden verursachen, potenziell auch am Klosterbach und seinen geschützten Arten.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser wird als „mittel“ bewertet.

Umweltauswirkungen:

Durch Versiegelung wird die natürliche Versickerung und die Grundwasserneubildung gestört. Im Hochwasserfall können Umweltschäden entstehen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

- Nicht verschmutztes Wasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, wird auf den privaten Grünflächen versickert.
- Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden
- In der Satzung sind geeignete Maßnahmen im Hochwasserfall zu fixieren, siehe hierzu die Stellungnahmen der TÖB Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und Sachgebiet Wasserrecht des LRA Dillingen.

Zusammenfassende Bewertung:

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist eine dauerhafte Beeinträchtigung, woraus sich eine Verpflichtung zu Minimierungsmaßnahmen ergibt.

## 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Brunnenbachtal ist eine bis zur Donau großräumig wirksame Kaltluftabflußbahn und Raum der Frischluftbildung. Die Überplanung des bestehenden Baugebietes wird die Klimaverhältnisse nicht wesentlich negativ beeinflussen. Die vorhandene Vegetation fördert die Frischluftentstehung im Planungsumgriff.

*Umweltauswirkungen:*

Die Kaltluftentstehung wird durch die Überbauung geringfügig gemindert.

*Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:*

nicht erforderlich

*Zusammenfassende Bewertung:*

Durch die oben beschriebenen bestehenden Verhältnisse und minimalen Änderungen verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Die Beeinträchtigung des Schutzguts wird mit „gering“ bewertet.

## **2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

*Bestandsbeschreibung und Bewertung:*

Mörslingen ist ein deutlich von der Landwirtschaft geprägtes Dorf mit gewachsenen Strukturen und vergleichsweise lockerer Bebauung. Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung und die Kreisstraße an, so dass keine Zersiedelungseffekte wirksam werden.

*Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:*

- Die Bebauung orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf. Größere Erdbewegungen schließt die Satzung aus.
- Die bestehenden Gehölze beleben das Landschaftsbild und sollen erhalten werden.

*Zusammenfassende Bewertung:*

Die Randeingrünung und der Erhalt der Bäume schafft eine Einbindung in das Landschaftsbild. Durch den Gehölzbestand wird ein optisch geordneter und ansprechender Gesamteindruck des Baugebietes erreicht. In der Satzung ist sicher zu stellen, dass die geplanten Gebäude mit der ortstypisch-ländlichen Bebauung harmonieren. Bedingt durch die Topografie und die Ortsrandlage ist von einer geringen Eingriffstiefe auf das Schutzgut auszugehen. Das Schutzgut ist als hoch zu beurteilen.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

*Bestandsbeschreibung und Bewertung:*

Der bestehende Campingplatz ist der öffentlichen Nutzung entzogen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht keine neue Situation für das Schutzgut. Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut ist mit „gering“ zu bewerten.

Umweltauswirkungen:

Die Ausweisung des nördlichen Teils als Wohngebiet schließt zusätzliche störende Lärmentwicklung oder sonstige Immissionen aus. Zusätzliche Freizeitnutzung wird mangels Infrastruktur gering bleiben.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

entfällt

Zusammenfassende Bewertung:

Aus dem Baugebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Kultur, Bodendenkmäler**

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Das Schutzgut wird mit „gering“ bewertet.

Umweltauswirkungen:

Sollten bei Erdarbeiten archäologisch relevante Funde auftreten, müssen diese dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten angezeigt werden.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Die „Hinweise“ des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Thierhaupten werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu beachten.

Zusammenfassende Bewertung:

Die archäologische Situation ist beim Fund von Bodendenkmälern nach den Maßgaben des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten zu behandeln.

## **2.8 Schutzgut Fläche**

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Die Fläche ist bisher schon als Campingplatz genutzt. Die Wohnbebauung wird erweitert, wobei die Eingriffsintensität gering ist.

Umweltauswirkungen:

Überbauung durch Gebäude und Versiegelungen bewirken Funktionsverluste für Klima und Wasserhaushalt. Vorteilhaft wirkt sich die bestehende Eingrünung auf Landschaftsbild und Artenschutz aus.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Die Flächenversiegelung wird durch geeignete Maßnahmen in der Satzung minimiert, wodurch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima minimiert werden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der Eingriff ist gering.

## **2.9 Wechselwirkungen**

Die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen können das Schutzgut Mensch beeinflussen. Bei vorliegender Planung ist das Klima mit „gering“ bewertet. Insofern sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden und Wasser stehen in Zusammenhang hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Minimierung der Versiegelung hält die Wechselwirkung gering.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind mittel betroffen, sie stehen in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und Schutzgut Mensch. Angepasstes Bauen und Gehölze dienen und erhalten die Lebensraumfunktionen und beleben das Landschaftsbild. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen ist nicht gegeben.

## **2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltstandards bei Durchführung der Planung**

Vom geplanten Vorhaben sind aufgrund der Art (allgemeines Wohngebiet), Größe und geringen Verkehrserschließungsflächen nur sehr geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Verwendet werden die den üblichen Normen und Bauvorschriften entsprechenden Baustoffe und Techniken, die für Mehrfamilienhäuser einschlägig sind.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine Umweltgefährdungen erwartbar. Der Verbrauch natürlicher Ressourcen und Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch grünordnerische Festsetzungen kompensiert. Negative Auswirkungen und Risiken für Mensch und Natur als Außenwirkung des Vorhabens können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Klimawandel und des Klimawandels sind nicht erwartbar.

## **2.11 Zustand der Umwelt bei Nichtdurchführung**

Falls die Realisierung des Wohngebietes unterbleibt, ist mit der Fortführung der bisherigen Nutzung zu rechnen, wobei die ökologische Qualität der Fläche erhalten bleiben wird.

Die beschriebenen Umweltauswirkungen entfallen, die Versiegelungen unterbleiben. Bestehende Umweltauswirkungen bleiben. Der Planungsraum besteht weiter als Campingplatz im Ortsrandbereich.

## **3. Alternativen**

---

Entfällt

## **4. Monitoring**

---

Zur Überprüfung der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen wird folgendes vorgeschlagen:

2 Jahre nach Baubeginn Kontrolle der Umsetzung auf privaten Grünflächen mit Satzungsfestlegungen und des Anwachergebnisses aller Anpflanzungen.

Darauf folgend alle 5 Jahre Überprüfung des Pflegezustandes und der Verkehrssicherheit der Anpflanzungen.

Es ist zu überprüfen, ob das Nachbarschaftsrecht gegenüber privaten, landwirtschaftlichen und öffentlichen Anliegern eingehalten ist.

## **5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

---

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird gemäß „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“, 2003 2. Auflage, erarbeitet.

Gemäß einer Checkliste ist zu entscheiden, ob zur Bearbeitung der Ausgleichsregelung das Regelverfahren oder die vereinfachte Vorgehensweise anzuwenden ist.

Die vorliegende Planung erlaubt die vereinfachte Vorgehensweise. Deswegen fallen keine zusätzlichen Ausgleichsflächen an.

## **6. Zusätzliche Angaben**

---

Im Umweltbericht wurden die Schutzgüter aufgenommen und hinsichtlich der entstehenden Umweltauswirkungen ausgewertet und beurteilt. Nach Intensität erfolgte die Einstufung in den Abstufungen „gering – mittel – hochwertig“.

Als Datenquellen wurde der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, das Umweltinformationssystem FINWEB des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Daten und Unterlagen der bayerischen Vermessungsverwaltung und Fachbeiträge Geologie, Denkmalschutz, Artenschutzkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, persönliche Auskünfte von Fachbehörden und Ortseinsichten verwendet.



## 7. Zusammenfassung

---

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Ausweisung des nördlichen Teils als allgemeines Wohngebiet. Die Bebauung wird das Landschaftsbild des südöstlichen Ortsrandes geringfügig verändern. Die bestehenden Bäume und sonstigen Grünflächen im südlichen Teil sollen erhalten bleiben. Weitere Schutzgüter sind gering betroffen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter, sowie der Wechselwirkungen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Wechselwirkung mit</b>	<b>Bewertung</b>
Tiere und Pflanzen	mittel	Landschaftsbild	mittel
Boden	Gering	Wasser	Gering
Wasser	Gering	Boden	Gering
Klima	gering	Mensch	gering
Landschaftsbild	Hoch	Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch	gering	Landschaftsbild	mittel
Kultur	gering	keine	keine

Insgesamt gehen von der Änderung des Baugebietes nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen aus. Durch die grünordnerischen Festsetzungen ist der Eingriff ausgeglichen. Ausgleichflächen oder externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.