

# 22. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Herrenau“

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



**Gemeinde Mühlhausen**

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstraße 7

92360 Mühlhausen



## Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Verfahren nach §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB

Fassung vom 24.05.2023

## INHALT

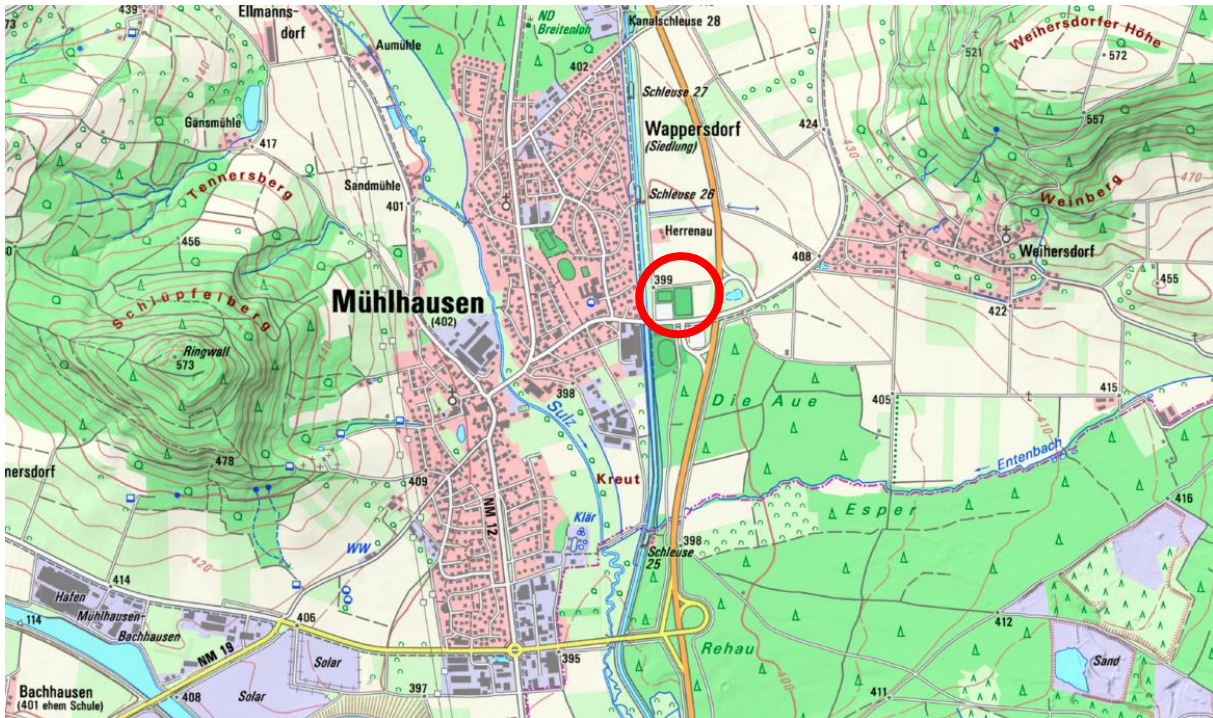
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension</b> .....	<b>4</b>
	1.1.1 Nutzungen.....	4
	1.1.2 Orts- und Landschaftsbild .....	4
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahrenswahl</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Bedarfsdarlegung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre</b> .....	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Sozialstruktur</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm</b> .....	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur</b> .....	<b>11</b>
	5.1.1 Verkehr .....	11
	5.1.2 Wasserversorgung .....	11
	5.1.3 Entwässerung .....	11
	5.1.4 Weitere Sparten.....	11
	5.1.5 Brand- und Katastrophenschutz.....	11
<b>5.2</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5.4</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>5.5</b>	<b>Kartierte Biotope und Schutzgebiete</b> .....	<b>12</b>
<b>5.6</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnungsplanung</b> .....	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
<b>6.2</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>14</b>
	6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt .....	14
	6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	14
	6.2.3 Ermittlung der Ausgleichsumfangs .....	18
<b>6.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT – ANLAGE</b> .....	<b>19</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>19</b>
	7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	19
	7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	19
	7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung.....	20
	1.1.1 Ziele des Landschaftsplans .....	20
	7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans .....	20
	7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	20
	7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	20

<b>7.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....</b>	<b>21</b>
7.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	21
7.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	21
7.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	21
7.2.4	Schutzgut Wasser .....	21
7.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	21
7.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	22
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
<b>7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>22</b>
<b>7.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>23</b>
7.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	23
7.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	23
7.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	23
7.4.4	Schutzgut Wasser .....	24
7.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	24
7.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	24
7.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
7.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	25
7.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	25
<b>7.5</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>25</b>
<b>7.6</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>26</b>
<b>7.7</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>26</b>
<b>7.8</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen .....</b>	<b>26</b>
<b>7.9</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>26</b>
<b>7.10</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>26</b>
7.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	26
7.10.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	27
<b>7.11</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>27</b>
<b>7.12</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
7.12.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	27
7.12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	28
7.12.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	28
7.12.4	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	29
<b>7.13</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>29</b>
<b>7.14</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>30</b>

# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Mühlhausen im Bereich von bestehenden Sportplatz- und landwirtschaftlichen Flächen. Direkt westlich liegt der historische Ludwig-Donau-Main-Kanal und östlich die neue B299 Ortsumfahrung.



Lageplan, Quelle: BayernAtlas

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,1 ha.

Flächenbilanz in Tabelle

Nutzung	Fläche
Gemeinbedarfsfläche	3.380 m <sup>2</sup>
Fläche für Spiel- und Sportanlagen	12.820m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.068 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.424 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	n.n.
<b>Gesamt</b>	<b>20.995 m<sup>2</sup></b>

### 1.1.1 Nutzungen

Die Planungsfläche wird überwiegend bereits als Sportplatzfläche genutzt. Der östliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Sportplatzflächen und des nördlichen Flurweges bestehen abschnittsweise Gehölze. Südlich bzw. westlich liegt der Volksfestplatz der Gemeinde.

### 1.1.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist eine Ortsrandlage, zwischen dem historischen Ludwig-Donau-Main-Kanal und der neuen B299 liegt. Die Planungsflächen werden derzeit überwiegend als Sportplatzflächen und landwirtschaftlich genutzt. Südlich schliessen weitere Sportplatzflächen an, im Norden

landwirtschaftliche Flur. Im Westen liegt auf der anderen Seite des Kanals ein Wohnbaugebiet des Hauptortes Mühlhausen.

Das Gelände ist eben.

## **1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, das Gebiet ist bauplanungsrechtlicher Außenbereich.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als Festplatz und als Sportplatz dargestellt, sowie war für die neue B299 ein Platzhalter vorgesehen. Die Bundesstraße wurde aber tatsächlich ein Stück weiter östlich gebaut.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

## **1.3 Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren durch die 22. Deckblattänderung.

# **2 Ziel und Zweck der Planung**

## **2.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Mühlhausen beabsichtigt den Neubau einer Mehrzweck-Sporthalle in Mühlhausen. Im Zuge des Turnhallenneubaus möchte die Gemeinde Mühlhausen das Areal im Bereich der bestehenden Sportplätze städtebaulich neu ordnen und entwickeln.

## **2.2 Bedarfsdarlegung**

Der Neubau der Mehrzweckhalle ist erforderlich, da die bisherige Schulsporthalle am jetzigen Standort nicht mehr ausreicht und nicht wirtschaftlich saniert werden kann. Die bestehenden Sportfreiflächen sollen erhalten bleiben. Für eine Erweiterung des Schulgebäudes aufgrund von steigenden Schülerzahlen ist vorgesehen den Standort der jetzigen Turnhalle zu nutzen. Durch den Neubau kann ein lückenloser Schulsportbetrieb gewährleistet werden. Mit der Entwicklung dieser Mehrzweck-turnhalle am neuen Standort können auch Synergie-Effekte für den außerschulischen Sport erreicht werden.

## **2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre**

Gemeinde und Landkreis haben die Sanierung der bestehenden Turnhalle als nicht zielführend bewertet.

Im direkten Umfeld des vorhandenen Schulzentrums wäre ein Neubau nicht möglich.

Aufgrund der fehlenden Konversionsflächen oder Brachflächen im bestehenden Schulzentrum musste eine Fläche für einen Neubau gefunden werden. Mit der Fläche im Umgriff an das vorhandene Schulzentrum und im Bereich von bestehenden Sportplatzflächen kann ein städtebaulich sinnvoller Standort mit Synergieeffekten entwickelt werden. Die Beanspruchung bisher landwirtschaftlich genutzter, unbebaute Flächen in einem kleinen Teilbereich ist somit unumgänglich.

## **2.4 Planungsalternativen**

Eine **Sanierung** der bestehenden Turnhalle wäre prinzipiell möglich gewesen.

Es wurde festgestellt, dass es grundsätzlich zwar möglich wäre, die erforderlichen Flächen auf dem bestehenden Grundstück unterzubringen, dies jedoch einen extremen Aufwand in der

Umsetzung der Baumaßnahme, insbesondere im Hinblick auf den Schulsportbetrieb während der Bauzeit, erfordern würde. Notwendige Erweiterungen des Schulgebäudes wären nicht möglich.

Der Schulsportbetrieb könnte bis zur Fertigstellung des Neubaus in den bestehenden Gebäuden beibehalten werden. Die schulische Ausbildung während der Bauzeit würde nicht gehindert.

Eine **Standortalternative** welche näher an der bestehenden Schule liegt ist aufgrund der umfassenden Ortsbebauung nicht möglich.

**Innerhalb des Geltungsbereiches** sind prinzipiell andere Anordnungen der geplanten Bauflächen möglich. Geringere Eingriffe in Natur- und Landschaft würden bei anderer Aufteilung der Fläche nicht entstehen. Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ggf. könnte sich dadurch die Aufteilung noch etwas ändern.

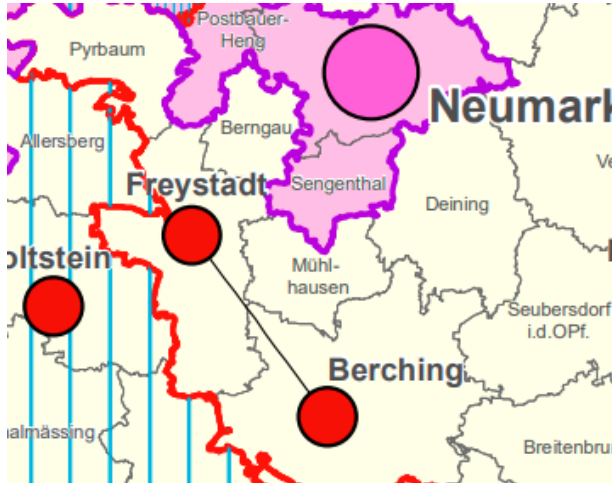
## **2.5 Sozialstruktur**

Mit den geplanten Neubauvorhaben wird der vorhandene Schwerpunkt eines Schul- und Sportzentrums gestärkt. Durch die Ergänzung der Sportanlagen können positive Synergie-Effekte genutzt werden.

### 3 Ziele der Raumordnung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Mühlhausen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (Stand zum 01.06.2023) angrenzend zum Verdichtungsraum Neumarkt i.d. Opf. Mühlhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum.



Ausschnitt der Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm vom 01.06.2023, Anhang 2-Strukturkarte

#### **Das LEP nennt folgende Ziele und Grundsätze:**

##### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

**Ziel 1.1.1:** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**Grundsatz 1.1.1** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

**Grundsatz 1.4.1** Hohe Standortqualität: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden

##### 2.2 Gebietskategorien

**Grundsatz** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann

(...)

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und (...)

##### 3 Siedlungsstruktur:

**Grundsatz 3.1** *Flächensparen: die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

**Ziel 3.2:** *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wurden geprüft. Durch die spezielle Nutzung für eine Mehrzweckhalle war eine Fläche im Umgriff von Schule und Sportflächen notwendig.

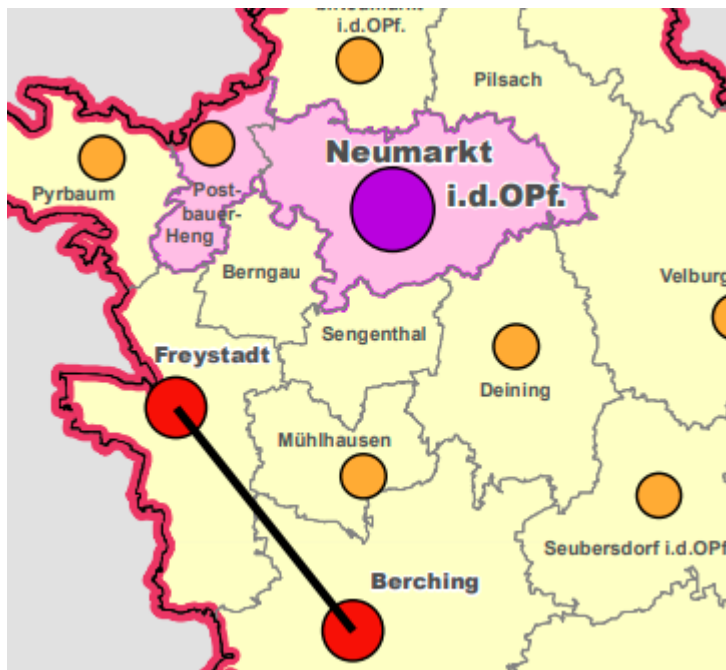
**Grundsatz 3.3** *Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

**Ziel 3.3:** *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Das Plangebiet ist an vorhandene Sportplatzflächen angebunden.

## 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2019) ordnet Mühlhausen als Grundzentrum ein und liegt im allgemein ländlichen Raum. Die Planungsfläche liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten.



Ausschnitt Karte 1 - Strukturkarte mit Grundzentren, Stand 15.03.2019

### Ziele und Grundsätze des Regionalplanes:

#### Teil A:

##### 1. Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

**Grundsatz 1.4:** *Es soll darauf hingewirkt werden, dass für die Bevölkerung der Region und in ihren Teilräumen gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße*



*Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden.*

**Teil B:**

*VII Freizeit und Erholung*

*1 Allgemeines*

*1.1 Wohnungsnahe Erholung soll insbesondere in den Mittelzentren und im Verdichtungsraum Regensburg gesichert und verbessert werden. Hierfür sollen innerörtliche Grünflächen und Verbindungen zur freien Landschaft erhalten und zugänglich gemacht werden. Für Erholungs- und Sportaktivitäten, welche nicht auf die freie Landschaft angewiesen sind, sollen innerhalb der Siedlungsbereiche Anlagen zur Verfügung stehen.*

**Zusammenfassung**

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

## 4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die Gemeinde Mühlhausen benötigt eine neue Mehrzweckhalle.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgen dieses Ziel durch die Aufteilung der Planungsfläche in eine Gemeinbedarfsfläche sowie eine Fläche für Spiel- und Sportanlagen östlich davon.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Lage der Mehrzweck-Sporthalle im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte Zweckbestimmung ermöglicht dabei auch außerschulischen Sport.

Westlich der Mehrzweckhalle und im Süden des Geltungsbereiches werden Flächen für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für Spiel- und Sportanlagen gewährleistet die Zweckbestimmung Sportplatz eine flexible Nutzung von Sportanlagen mit Zulässigkeit der Errichtung eines Gebäudes.

Die Sportanlagen sollen überwiegend der Vereinssportnutzung dienen und auch für Schulsport genutzt werden. Von einer Nutzung in den Abendstunden wird deswegen abgesehen.

Die Festlegung der großzügigen Baugrenzen dient der notwendigen Flexibilität zur Realisierung. Aufgrund der fehlenden Baugebietsqualität der Gemeinbedarfsfläche sowie der Fläche für Spiel- und Sportanlagen erfolgt die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze, um eine schwierige Definition zwischen Hauptanlagen und Nebenanlagen zu vermeiden.

Mit der vorgesehenen Festsetzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen für die Gemeinbedarfsfläche wurden geringere Abstandsflächentiefen als von der bayerischen Bauordnung vorgegeben festgesetzt um das Baufenster möglichst optimal ausnutzen zu können. Die verfolgten Schutzziele des Abstandsflächenrechtes werden dabei trotzdem ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der fortgeführten Entwurfsplanung des Hochbaus ergänzt.

Entlang der Böschung der neuen B299 wurde eine gliedernde Grünfläche festgesetzt. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zwei Parkplatzflächen festgesetzt, sowie der nördliche Flurweg.

Auf baugestalterische Festsetzungen wird weitgehend verzichtet, da durch das öffentliche Bauvorhaben ausreichend sichergestellt ist, dass eine ortsgestalterisch und städtebaulich angemessene Lösung entsteht.

## **5 Wesentliche Auswirkungen**

### **5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur**

#### **5.1.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung der Planungsfläche erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße Bahnhofstraße.

#### **5.1.2 Wasserversorgung**

Die Voraussetzungen für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sind seitens der Gemeinde grundsätzlich sichergestellt. Der Anschluss der geplanten Versorgungsleitung erfolgt über eine Sticheitung an die bestehende Zu- und Verteilungsleitung.

#### **5.1.3 Entwässerung**

Der Anschluss des geplanten Baugebietes an die Abwasseranlage von Mühlhausen erfolgt im Trennsystem an die Abwasserleitung.

Das häusliche Abwasser (= Schmutzwasser) aus den Hauptgebäuden wird innerhalb des Grundstücks in ein zu erstellendes Abwasserpumpwerk über Freispiegelkanäle eingeleitet. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage.

Nach Gutachten zur Versickerungsleistung des anstehenden Bodens wurde eine ausreichende Versickerungsleistung festgestellt. Eine Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren.

#### **5.1.4 Weitere Sparten**

Die **Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

Ein Anschluss an Telekommunikationsleitungen ist prinzipiell möglich.

#### **5.1.5 Brand- und Katastrophenschutz**

Die Feuerwehr Mühlhausen ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für die Gemeinbedarfsfläche und Fläche für Sport- und Spielanlagen ausreichend vorbereitet. Die Grundversorgung mit Löschwasser ist gesichert.

### **5.2 Immissionsschutz**

Ein Schallgutachter ist beauftragt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im weiteren in den Bebauungsplan einfließen. Ggf. können sich dadurch noch Änderungen an der Anordnung der Flächen ergeben.

### **5.3 Denkmalschutz**

Direkt westlich des Planungsgebietes sind als Bau- und Bodendenkmal der historische Ludwig-Donau-Main-Kanal in der Denkmalliste verzeichnete

Es erfolgt kein Eingriff in die Flächen der Denkmäler. Auf die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.



Abb.: Denkmale im Planungsumfeld, Quelle: BayernAtlas

## 5.4 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

- Niedriger Versiegelungsgrad
- Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen I. Ordnung

## 5.5 Kartierte Biotop und Schutzgebiete

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop Nr. 6834-1067-001 „Grasnelkenwiesen östlich am LMD-Kanal bei Wappersdorf Siedlung“ mit der Beschreibung:

*Beide Teilflächen sind durch neben Fettwiesenarten wie Glatt- u. Goldhafer, Schafgarbe u.a. bes. durch Rotschwengel, Kleine Bibernelle, Straußgras, Taubenkropf u.a. gekennzeichnet. TF 001 zeigt außer in einem kleinen, südl. Teil Sandrasencharakter durch ein bemerkenswert häufiges Vorkommen der Grasnelke mit wechselnd oft eingestreut Karthäusernelke; Grasnelken sind im S-Teil von 001 u. in TF 002 nur vereinzelt eingestreut ist.*

Ein Eingriff erfolgt durch das Planungsgebiet nicht.

In einer Entfernung von ca. 1,1 km nördlich liegt das FFH-Gebiet Nr. 6734-371 „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“. Durch die Entfernung wird von keinen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgegangen.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Sulzbürg mit Schlüpfelbeg“ liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km von der Planungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

## **5.6 Bodenordnerische Maßnahmen**

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mühlhausen, mit Ausnahme der Flurnummer 680.

## 6 Grünordnungsplanung

### 6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, bestehende Grünstrukturen zu integrieren und sowie eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes gewährleisten diese Festsetzungen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

### 6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

#### 6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Planungsflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 i.V.m. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Kapitel 3.3.1) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche mit Wechselbewuchs	Gering
	Sportplatz mit Rasenfläche	gering
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	mittel
	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe- mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering-
Wasser	mittlerer Grundwasserflurabstand	mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage, Vorbelastung durch Bundesstraße geringe Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	Gering
Landschaftsbild	keine exponierte Lage, ebene Fläche, Fernwirkung wenig ausgeprägt, Vorbelastung durch Buabestand und Bundesstraße im Umfeld, Lage neben Ludig-Donau-Main-Kanal	Gering - mittel
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

#### 6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 werden die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen gem. der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannten Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen.

Im vorliegenden Fall ist dies nur für das Schutzgut Boden und Fläche erforderlich.

Weitere Bewertungen sind nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen überwiegend um reine Ackerflächen handelt und keine besonderen Strukturen betroffen sind.

Die Ermittlung<sup>1</sup> erfolgt über die Multiplikation der Wertepunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m<sup>2</sup>) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen. Im vorliegenden Fall sind eine Vielzahl von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Ermittlung der Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich herangezogen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind berücksichtigt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Eingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Kein Eingriff in Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Minimierung tiergruppenschädigender Anlagen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- verdichtete Bauweise zulässig
- Festsetzung von einer effizienten Verkehrserschließung

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor:

- Festsetzung von Mindestbegrünung mit Gehölzen von privaten Grünflächen (Festsetzung Ziff. 1.7.1 - 2)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

**Es werden für jede Maßnahme 5% für den Abschlag des Planungsfaktors vorgesehen. Damit ergibt sich der max. mögliche Abschlag von 10% bei zwei Maßnahmen.**

Da auf Teilflächen die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt wird erfolgt für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch keine Verschlechterung durch die Neufestsetzung von Sportplatzflächen.

Durch die Festsetzung einer Mehrzweckhalle erfolgt eine hohe Versiegelung im Gegensatz zur bisherigen Sportplatzfläche.

---

<sup>1</sup> Methodik zur Eingriffsregelung, Kapitel 3.3.1, Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021



Grüne Fläche: kein Eingriff

Magentafarbene Fläche: Eingriff auf Sportplatzflächen

Cyanfarbene Fläche: Eingriff auf Ackerfläche



Ausgangszustand (Bedeutung für Schutzgüter/Naturhaushalt)	Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)	Eingriffsflächen in m <sup>2</sup>	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor*****	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen Verringerung um bis zu minus 20%)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten WP
Ackerfläche (A11)	2**	4.150 m <sup>2</sup> ****	0,2*	10%	1.660 (-10%, 166 WP) = 1.494
Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad (P32)	2**	4.440 m <sup>2</sup> ****	0,8*	10%	7.104 (-10%, 710 WP) = 6.394
			Summe		<b>7.888 WP</b>

\*\*\*\*\* Orientierung an festgesetzte Grundflächenzahl Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Seite 15f

\*\*\* Eingriffsflächen

\*\* Bewertung des Ausgangszustandes nach Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 Seite 15, i.V.m. Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Aug. 2018

\* festgesetzte Grundflächenzahl

### 6.2.3 Ermittlung der Ausgleichsumfänge

Eine Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren zugeordnet.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Eine Auswertung der ASK-Daten ergab, dass im Jahr 1982 in einer Entfernung von ca. 250 m westlich der Planungsfläche im Ludwig-Main-Donau-Kanal eine Aufnahme von verschiedenen Fischen, Krebsen etc. bestand. Durch die Entfernung und, da kein Eingriff in den Kanal stattfindet, kann nicht von einer Gefährdung der Population ausgegangen werden. Weitere Daten über die Avifauna liegen nach ASK im Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportflächen und der landwirtschaftlichen Nutzung sind besonders bodenbrütende/feldgebundene Arten (wie Schafstelze, Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn) nur in einem Teilbereich betroffen. Deswegen und da die Fläche relativ kleinteilig im Umgriff von bestehender Bebauung, sowie dem historischen Kanal und der neuen Bundesstraße liegt ist nicht von einem Vorkommen auszugehen.

Westlich des Geltungsbereiches sind potentiell günstigere Habitate für die genannten Arten vorhanden.

#### HINWEIS:

*Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.*

*Genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Empfehlung einzustufen. Eine Festsetzung der Maßnahmen wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.*

.

## **7 UMWELTBERICHT – ANLAGE**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrade Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ein Planerfordernis besteht durch den erforderlichen Neubau einer Mehrzweckturnhalle in Mühlhausen. Zudem kann durch den Neubau ein lückenloser Schulsportbetrieb gewährleistet werden. Für den erforderlichen Neubau sind auch entsprechende Spiel- und Sportanlagen erforderlich. Die bestehenden Anlagen werden innerhalb des Geltungsbereiches verschoben.

Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes „Herrenau“ beträgt ca. 2,6 ha.

#### **7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **7.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung**

Die Gemeinde Mühlhausen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (Stand zum 01.06.2023) angrenzend zum Verdichtungsraum Neumarkt i.d. Opf. Mühlhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Regionale Grünzüge des Regionalplanes sind nicht betroffen.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplan.

#### **1.1.1 Ziele des Landschaftsplans**

Nennenswerte Ziele sind nicht betroffen. Die bisherige dargestellten Gehölze werden soweit wie möglich erhalten.

#### **7.1.4 Ziele des Grünordnungsplans**

Im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan sind Grünflächen und festgesetzt.

#### **7.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfallrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Gemeindliche Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Das ABSP des Landkreises Neumarkt i.d. Opf. enthält keine konkretisierenden Aussagen für das Plangebiet.

#### **7.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes**

In einer Entfernung von ca. 1,1 km nördlich liegt das FFH-Gebiet Nr. 6734-371 „Binnendünen und Alptrauf bei Neumarkt“. Durch die Entfernung wird von keinen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgegangen.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Sulzbürg mit Schlüpfelbeg“ liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km von der Planungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Westlich des Geltungsbereiches liegt ein kartiertes Biotops. Es erfolgt kein Eingriff

## **7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Der Geltungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die Nutzung als Sportplatzflächen und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich die Bahnhofsstraße und dahinter weitere Sportplatzflächen.

Westlich des Änderungsbereiches schließt der Ludwig-Donau-Main-Kanal an mit dahinterliegender Wohnbebauung.

Östlich schließt die neue B299 an.

Vorbelastungen liegen durch den Verkehr der neuen B299 vor.

Die Sportplatzflächen dienen sportlichen Zwecken und dienen auch der Erholung.

Der Teilbereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist nur geringfügig zur Erholungsnutzung geeignet.

### **7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Es erfolgte eine Auswertung der bekannten Daten aus der Artenschutzkartierung und der Kartierung durch einen Biologen.

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus Rasensportplatzflächen und landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche. Entlang des nördlichen Flurweges und entlang des Sportplatzes befinden sich einzelne Gehölze.

Ansonsten schließen landwirtschaftliche Flächen oder Verkehrsflächen an.

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG sind im Randbereich entlang des Kanals, ausserhalb des Geltungsbereiches, vorhanden.

Eine gesonderte Artenerhebung wurde nicht durchgeführt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind aufgrund der überwiegenden Nutzung als Sportplatzflächen und Acker nicht zu prognostizieren. Detaillierte Angaben sind in [Kapitel 4.8](#) dargelegt.

### **7.2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Der Umgriff des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,6 ha. Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich unversiegelt, mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen.

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

Es liegen überwiegend sandige Ausgangsböden vor.

Es sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt. Eine Kampfmittelbelastung konnte durch ein der Stadt vorliegendem Gutachten nicht ermittelt werden.

### **7.2.4 Schutzgut Wasser**

Es ist von einem mittleren Grundwasserabstand auszugehen. Das Oberflächenwasser fließt im wesentlichen breitflächig ab. Der Ludwig-Donau-Main-Kanal liegt westlich des Geltungsbereiches. Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor. Die Fläche liegt in einem wassersensiblen Bereich.

### **7.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die Ortsrandlage lässt auf einen guten Luftaustausch schließen.

Geringe Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Mühlhausen nicht vor.

Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

### 7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt im Osten von Mühlhausen, westlich der B299 neu und östliche des Ludwig-Donau-Main-Kanals.

Der Planungsbereich ist relativ eben.

Auf einem Großteil der Fläche befinden sich bereits Rasensportplätze, nur im Osten landwirtschaftliche Flur. Direkt daran schliesst die neue B299 an.

### 7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Direkt westlich des Planungsgebietes sind als Bau- und Bodendenkmal der historische Ludwig-Donau-Main-Kanal in der Denkmalliste verzeichnete

Es erfolgt kein Eingriff in die Flächen der Denkmäler. Auf die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.



## 7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Die Aufwertung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen würde unterbleiben.

Bei Realisierung der geplanten Nutzung an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

## **7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach Entwurf des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

#### Lärm:

Durch die Benutzung der geplanten Flächen für Sportanlagen können Lärmemissionen entstehen. Im direkten südlichen Umgriff bestehen bereits weitere Sportanlagen.

Die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) werden in den benachbarten Wohngebieten gem. der in der Richtlinie vorgeschlagenen Abständen voraussichtlich nicht überschritten. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt.

Die Gemeinbedarfsflächen und die Flächen für Sport- und Spielanlagen sind ggf. immissionschutzrechtlich zu regeln. Durch Nutzungszeiten und Anordnung von Gebäuden können bestehende und geplante Wohnnutzungen geschützt werden. Ggf. sind besonders emittierende Sportarten auszuschließen.

#### Sonstige Emissionen:

Im Nahbereich sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

Elektromagnetische Strahlung ist bis auf eine ggf. erforderliche Trafostation nicht zu erwarten. Bei Nutzung der Dachflächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter eine nennenswerte Strahlenbelastung. Erschütterungen werden sich auf das direkte Umfeld während der Bauzeit beschränken.

#### Erholung:

Bisher übernehmen die Flächen aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine erhöhte Erholungsfunktion. Die bestehenden Sportplatzflächen behalten Ihre Erholungseignung. Durch den Bau der Mehrzweckhalle werden zudem weitere sportliche Nutzung zur Erholung entstehen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die zu erwartenden baulichen Anlagen zu erwarten. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Randeingrünungen und Höhenbeschränkung der Gebäude) können die Auswirkungen minimiert werden.

### **7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

In den bisher als Acker bzw. als Sportplatz genutzten Planungsbereichen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtliche notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden. Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange (Kap. 6.3) untersucht.

Zu erwarten ist der Verlust bisher landwirtschaftlicher Flächen und von Rasensportplatzflächen. Die Gehölze werden soweit möglich vollständig erhalten

### **7.4.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Die Gemeinbedarfsfläche wird durch die Überbauung mit der Mehrzweckhalle zu einem großen Teil versiegelt. Ein Teil der Sportplatzflächen bleibt erhalten, Ackerfläche wird ebenfalls zu Rasensportflächen.

Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt dem Planverfasser nicht vor, ist aber beauftragt. Anfallendes Oberflächenwasser soll vor Ort verdunstet und versickert werden. Eine Dachbegrünung wurde festgesetzt. Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z. B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

Eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut wäre nur bei einem Unfallereignis denkbar. Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. In der Regel wird es sich bei derartigen Ereignissen und behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

#### **7.4.4 Schutzgut Wasser**

Das Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet gesammelt und wird dort versickert bzw. verdunstet.

Durch die Versiegelungen erhöht sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch die Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Anlage, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben.

#### **7.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Es erfolgt eine konkrete und detaillierte Regelung zu den Grundflächen für bauliche Anlagen. Außerhalb des Änderungsbereiches sind keine Auswirkungen durch Emissionen des Änderungsbereiches zu erwarten. Mögliche Geruchsbelastungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkbereich) bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

#### **7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper im Änderungsgebiet zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen mehr oder weniger erheblich verändern. Durch das bestehende Sportzentrum, und die Verkehrsflächen im weiteren Umfeld bestehen bereits Vorbelastungen. Aufgrund der topografischen Lage sind keine wesentlichen Fernwirkungen zu erwarten.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen kann im Bebauungsplan eine negative Auswirkung durch erhöhte Versiegelungsgrade der geplanten Bebauung minimiert werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen mit standortheimischen Gehölzpflanzungen können Auswirkungen minimiert werden.



Durch die geplanten Versiegelungen ergeben sich Erwärmungen und Belastungen der Luftqualität durch Fahrzeugverkehr. Mögliche Belastungen sind abhängig von der jeweiligen Nutzung und Zunahme des Versiegelungsgrades auf der Baufläche. Aufgrund der Lage ist anzunehmen, dass das Kleinklima oder der Luftaustausch von Siedlungen nicht betroffen ist.

Der Erhalt der klimafördernden Strukturen (Eingrünung) ist positiv zu werten und minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmäler „Ludwig-Main-Donau-Kanal sind derzeit nicht erkennbar.

#### **7.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten**

Es sind keine Auswirkungen durch die Entfernungen zu den Schutzgebieten zu erwarten.

#### **7.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei dem geplanten Änderungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind. Wechselwirkungen mit Natura-2000-Flächen sind durch die Entfernung zum Planungsgebiet nicht zu erwarten.

### **7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme sonstige Belästigungen können durch den Verfasser nicht gemacht werden. Diese sind betriebsabhängig. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen können Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie betriebszugehörige Wohnungen, Wohngebiet, Schule, Sportflächen etc.) zu beachten.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

## **7.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Es werden typische Abfälle für einen Hallen- und Sportbetrieb entstehen.

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Gemeinde Mühlhausen besteht. Eine Einleitung in den Kanal ist möglich, ggf. sind Maßnahmen zu Vorreinigungen auf dem Grundstück zu treffen.

Bzgl. Niederschlagsentwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Konzept von einem Fachplaner erstellt.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist im Bebauungsplan zulässig.

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

## **7.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Für das Planungsgebiet sind im Landschaftsplan keine speziellen Darstellungen enthalten. Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ist im geplanten Änderungsbereich nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

## **7.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **7.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **7.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Überbauung und Versiegelung sind in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Soweit möglich Erhalt der Gehölze
- Reduzierung des Versiegelungsgrads
- Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen I. Ordnung

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzung der max. Höhen der Halle, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen zur Durchgrünung und Randeingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen

### **7.10.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Flächen für die Kompensation des Eingriffes werden im weiteren Verfahren zugeordnet.

### **7.11 Planungsalternativen**

Die Standortentscheidung für die Ausweisung des Sportzentrums erfolgte in Kapitel 2 der Begründung.

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Die Aufwertung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen würde unterbleiben.

Bei Realisierung der Nutzung als „Sportzentrum“ an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

In Bezug auf die beschriebenen Schutzgüter sind kaum bessere Alternativen möglich.

### **7.12 Zusätzliche Angaben**

Für den Geltungsbereich ist bei Einhaltung von technischen Standards keine spezielle Anfälligkeit eines Gefahrenpotentials für die Umwelt im Falle eines Unfalls oder Katastrophe zu erwarten.

#### **7.12.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung der Luftbilder und gängigen Informationen über das Online-Portal BayernAtlasPlus sowie durch eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgt aktuell keine Erhebung durch einen Biologen.

Da der Gemeinbedarfsfläche Emissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind, folgen im Laufe des Verfahrens noch schalltechnische Kontingentierung. Diese dienen dem Schutz der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Erschließungsplanung die Belange des Bodenschutzes und des Wasserschutzes berücksichtigt. Hier wurde ein Erschließungsplaner eingeschaltet, der den entsprechenden Regenrückhalt und Entwässerung plant.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

### 7.12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Drainagen, Altlasten, exakter Bodenaufbau, Kampfmittelreste, Schichtenwasser, Grundwasserströme, genauer Leitungsverlauf, liegen nicht vor.

Ggf. werden Gutachten und weiter zu erarbeitende Gutachten im weiteren Verfahren ergänzt.

### 7.12.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
<b>Mensch</b>	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	n.n.
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen - Monitoring
<b>Fläche, Boden</b>	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen - Monitoring
<b>Wasser</b>	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen - Monitoring
<b>Klima/Luft</b>	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen - Monitoring
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung, der Ortsrandeingrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen - Monitoring
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	Überwachung der zuständigen Behörde, Sondagen vor Baubeginn

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Mühlhausen sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

#### **7.12.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

### **7.13 Zusammenfassung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7.14 Literaturverzeichnis

- **Regionalplan Region 11 Regensburg**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern