

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Hofen Koppelfeld“

mit Deckblattänderung des Flächennutzungs-
planes

Begründung (Teil D)



Gemeinde Mühlhausen

Erster 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

Fassung: Vorentwurf vom 28.06.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
	Bauplanungsrecht; Entwicklungsgebot	4
	Schutzgebiete, kartierte Biotope	6
1.3	Verfahrenswahl	6
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
2.1	Erforderlichkeit	6
2.2	Bedarfsdarlegung	6
2.3	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre	9
2.4	Konzeption und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit	9
3.	Ziele der Raumordnung	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm	10
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	12
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	12
	Verkehr 12	
	Entwässerung	12
	Weitere Sparten	12
	Brand- und Katastrophenschutz	12
4.2	Denkmalschutz	13
4.3	Immissionsschutz	13
4.4	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	14
4.5	Artenschutzrechtliche Belange	14
5.	Grünordnungsplanung	14
5.1	Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen	14
5.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	14
6.	UMWELTBERICHT - ANLAGE	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	19
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	22
6.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	22
6.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	26
6.6	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	26
6.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	26
6.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	26
6.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	26

6.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	26
6.11	Planungsalternativen	26
6.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	27
6.13	Zusätzliche Angaben	27
6.14	Zusammenfassung	27
6.15	Quellenangaben	28

Vorentwurf in der Fassung vom 28.06.2021

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche liegt im Nordwesten des Ortsteils Hofen der Gemeinde Mühlhausen.



Abb. TK mit Lage der Planungsfläche (rot), o. M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bislang als Intensivgrünland genutzt.

Die Planungsfläche ist nach Osten hin geneigt.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 1,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil an Gesamtfläche
Dörfliches Wohngebiet 1	3.781	50 %
Dörfliches Wohngebiet 2	5.243	41 %
Gemeinbedarfsfläche; Zweckbestimmung Kriechen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrich- tungen	1.828	14 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.555	12 %
Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Niederschlagswasser- rückhaltung	393	3 %
Gesamt	12.800	100 %

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauplanungsrecht; Entwicklungsgebot

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlhausen als Dorfgebiet und der westliche Teil als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt.

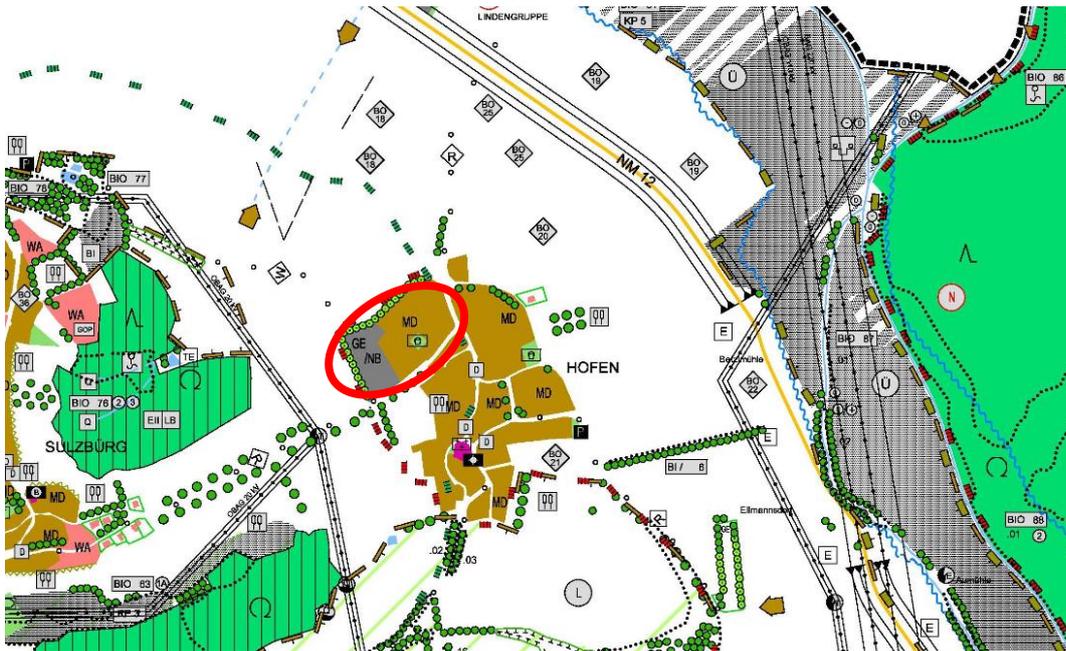


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlhausen in der Fassung vom 30.06.2003

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

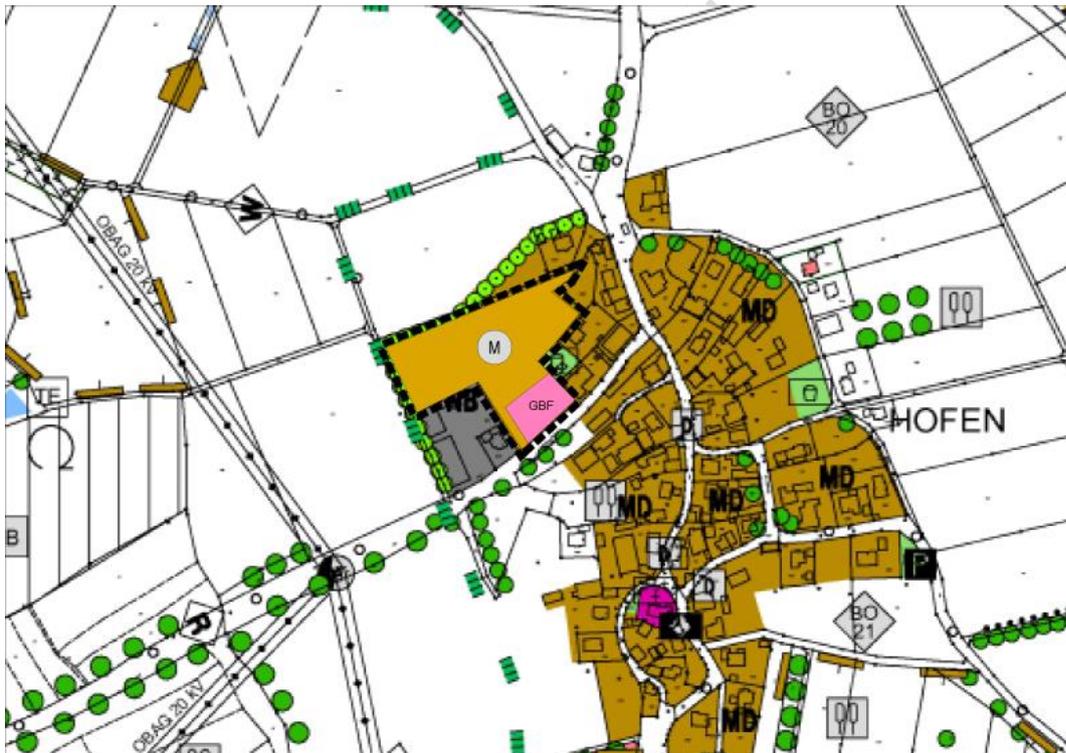


Abb.: Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlhausen

Schutzgebiete, kartierte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Biotop gelistet. Die Fläche liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Ca. 850 Meter in östlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“.

Westlich der Planfläche erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Sulzbürg mit Schlüpfelberg“.

1.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt. Es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3/ 4 BauGB vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Erforderlichkeit

Die Planungsfläche ist bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan für eine Weiterentwicklung der Dorfgebietsflächen sowie für eine nutzungsbeschränkte Gewerbegebietsentwicklung vorgesehen. Seit vielen Jahren bestehen Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung/Erweiterung des Dorfgebiets.

Für die Planungsfläche bestand eine Bauvoranfrage zur Erweiterung einer gewerblich genutzten Fläche. Zudem bestehen Nachfragen zu Wohnbauflächen am Ort.

Nachdem sich die Planungsfläche im Eigentum der Gemeinde Mühlhausen befindet und andere in den Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere zur städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich.

2.2 Bedarfsdarlegung

2.2.1 Ausgangssituation

Eine bedarfsorientierte Planung im gesamten Gemeindegebiet ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Eine umfassende Bedarfsermittlung, die die statistischen Daten sowie die städtebaulichen Ziele des gesamten Gemeindegebiets umfasst, ist eine wichtige Aufgabe bei der Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nur für einen Teilbereich des Gemeindegebiets bedarfsgerecht zu planen. Bebauungspläne sind sobald und soweit aufzustellen wie es die städtebauliche Entwicklung erfordert. Dieser Grundsatz beinhaltet eine zeitliche und eine räumliche Komponente. „Sobald“ bedeutet, dass eine Gemeinde dann tätig werden soll, wenn sich zum Erreichen der städtebaulichen Ziele eine Planungsaufgabe abzeichnet und andere Möglichkeiten zur Zielerreichung nicht ausreichend Erfolg sicherstellen. Die räumliche Komponente des „soweit“ beinhaltet eine bedarfsgerechte Flächenplanung, die einen nachvollziehbaren städtebaulich begründeten (Flächen-)Bedarf für die jeweilige Nutzung erfordert.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Innenentwicklung hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren vor allem die Wohnbauentwicklung am Hauptort Mühlhausen vorangetrieben. Bedingt durch die hohe Nachfrage in den weiteren, vor allem größeren Ortsteilen ist es erforderlich, auch hier ein nachfrageorientiertes Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln.

Ziel ist es u.a., die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin ökonomisch auszulasten und zu erhalten sowie Bauland zu erschwinglichen Preisen für weitgehend alle Bevölkerungsgruppen anzubieten.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entwickelt Wohnbau- mit integrierten Gewerbeflächen im direkten Anschluss an die bestehende Siedlung und in Anbindung an den motorisierten Individual- und öffentlichen Personennahverkehr.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Die vorliegende Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Im westlichen Teil ist der bestehende Handwerksbetrieb mit einer Erweiterungsoptionen Richtung Norden als eingeschränktes des Gewerbegebiet dargestellt. Die restlichen Teilflächen sind im bisherigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Mit der Einführung des dörflichen Wohngebiets in die Baunutzungsverordnung hat der Gesetzgeber verbesserte Möglichkeiten geschaffen, im ländlich geprägten Ortsteilen mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Betrieben Bauland zu schaffen, das dem ursprünglichen Ziel des Dorfgebiets, ein Nebeneinander und Miteinander von Landwirtschaft, Wohnen und ergänzendes Gewerbe wieder näher kommt.

Ein wesentlicher Vorteil dieses neuen Gebietstyps ist es, dass bei der Ausweisung von dörflichen, gemischt genutzten Gebieten landwirtschaftliche Betriebe nicht zwingend Bestandteil des Geltungsbereiches werden müssen.

Im vorliegenden Planungsfall ist vorgesehen, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und im bestehenden Ort weiter östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieben zu entwickeln, und dabei neben der Wohnnutzung auch andere, im dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.

Die Gemeinde Mühlhausen hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage einer früheren, beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung neu beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Mit der vorliegenden Planänderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Bauflächen dargestellt.

Es erfolgt lediglich eine Umwidmung, die durch die geänderten Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung erforderlich wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da im gesamten Gemeindegebiet derzeit die verfügbaren Wohnbauparzellen für den bestehenden Bedarf nicht ausreichen.

2.2.2 Bevölkerungszuwachs

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Neumarkt¹ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung von 2,5 bis unter 7,5 Prozent bis zum Jahr 2036 aus.

Aufgrund der Nähe der Gemeinde Mühlhausen zum Ballungsraum Neumarkt, der guten infrastrukturellen Anbindung an diesen und der landschaftlich attraktiven Lage ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten. Im Durchschnitt werden jährlich etwa 12 Bauanfragen (laut Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnung) an die Gemeinde gerichtet.

Die Gemeindedaten des bayerischen statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2019 zeigen für Mühlhausen in den nächsten 5-7 Jahren eine zunehmende Bevölkerung:

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	4 991	886	3 240	865
2018	5 060	900	3 280	880
2019	5 090	910	3 280	900
2020	5 120	920	3 280	920
2021	5 140	930	3 280	930
2022	5 160	930	3 280	940
2023	5 170	940	3 250	980
2024	5 180	930	3 230	1 010
2025	5 190	940	3 200	1 050
2026	5 190	940	3 170	1 080
2027	5 200	950	3 130	1 120
2028	5 210	950	3 100	1 160
2029	5 210	940	3 080	1 190
2030	5 210	940	3 060	1 220
2031	5 220	940	3 020	1 260

Abb.: Demographiespiegel Mühlhausen, Juli 2019

Es ist nicht erforderlich eine gemeindeweise Betrachtung bei der Prognose des Wohnbauflächenbedarfs auf Ebene des Bebauungsplanes anzustellen. Eine bedarfsgerechte, nachhaltige Baulandentwicklung auf Ebene des Gemeindegebietes entsprechend dem Bedarf erfolgt durch die Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde liegenden Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt.

2.2.3 Haushaltsstrukturveränderung

Die Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) hat von 2,496 im Jahr 2005 über 2,424 im Jahr 2016 auf 2,373 im Jahr 2019 beständig abgenommen.²

Auch aus dieser Haushaltsstrukturveränderung ist ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet ableitbar.

¹ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036, Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographisches Profil für den Landkreis Neumarkt i.d.Opf., Hrsg. im Mai 2018

² Bayer. Statistisches Landesamt, Statistik Kommunal, div. Jahrgänge, eigene Berechnungen

2.2.4 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale, Ergebnis

Gemeinde Mühlhausen hat zuletzt am Ortsteil Hofen den Bebauungsplan „Oberrn Erlein“ aufgestellt.

Für die Bauparzellen, die im Eigentum der Gemeinde sind, bestehen bereits konkrete Nachfragen. Die Realisierung der Bauparzellen wird in den Kaufverträgen durch einen Bauzwang (in der Regel 4 Jahre) abgesichert.

Für die darüber hinaus bestehenden Nachfragen ist am Ortsteil Hofen am freien Markt keinerlei Bauparzellen mehr verfügbar.

Die Bauleitplanung ist erforderlich, um gemäß den Zielen des bisherigen Flächennutzungsplanes eine Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Handwerksbetriebs zu ermöglichen und im direkten Lückenschluss zum vorhandenen Ort im geringen Umfang Flächen für ein dörfliches Wohngebiet mit gemischter Nutzung inklusive Festplatz für gemeinschaftliche Treffen zu entwickeln.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die städtebauliche Entwicklung soll nach den Grundsätzen der Bauleitplanung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesen Grundsatz hat auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern übernommen.

Die Gemeinde Mühlhausen ist bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Dieses Bestreben wird auch für den Ortsteil Hofen verfolgt.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird zwischen bestehender Bebauung nachverdichtet und ein neuer Ortsrand arrondiert.

2.4 Konzeption und bauliche Gestaltung, Nachhaltigkeit

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauparzellen ist sowohl von der Sulzbürger Straße als auch über den Heuweg und die Alte Dorfstraße möglich. Durch das Planungsgebiet führt eine 7,5 m breite Erschließungsstraße, welche sowohl an die Sulzbürger Straße als auch an den Heuweg anschließt.

Angepasst an den bestehenden Bedarf, werden die Flächen als dörfliches Wohngebiet, mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 und einer offenen Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern und maximal zwei Vollgeschossen, festgesetzt. Aufgrund einer möglichen Erweiterung der Zimmerei auf der Flur Nr. 1288/1 wird im dörflichen Wohngebiet 1 zudem eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen und -formen sind nach dem Gebot der planerischen Zurückhaltung großzügig gefasst. Für die Gestaltung des Ortsbildes ist es erforderlich, die zulässigen Dachformen auf Satteldach, Flachdach, Pult- sowie versetztes Pultdach zu beschränken und die Dachaufbauten, Dachfarben und Dachmaterialien an die im bisherigen Ortsbereich vorherrschende Situation anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Ortsbildgestaltung ist es auch erforderlich, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen und zur maximal zulässigen Wandhöhe zu treffen.

Die überbaubaren Flächen wurden als Baufenster auf den einzelnen, vorgeschlagenen Parzellen großzügig festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhenlage zukünftiger Gebäude dient dazu, Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und das Baugebiet entsprechend der vorhandenen, topographischen Situation zu entwickeln. Im weiteren Verfahren ist die Anpassung der zulässigen Höhenlage an die Erschließungsplanung erforderlich.

Um ein angemessenes Ortsbild zu erreichen, ergänzen baugestalterische Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe/Wandhöhe, zur Dachausbildung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen die städtebaulichen Festsetzungen.

Die im Nordosten des Geltungsbereichs festgelegte öffentliche Grünfläche dient zur Niederschlagswasserrückhaltung des nach Osten geneigten Planungsgebiets.

3. Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

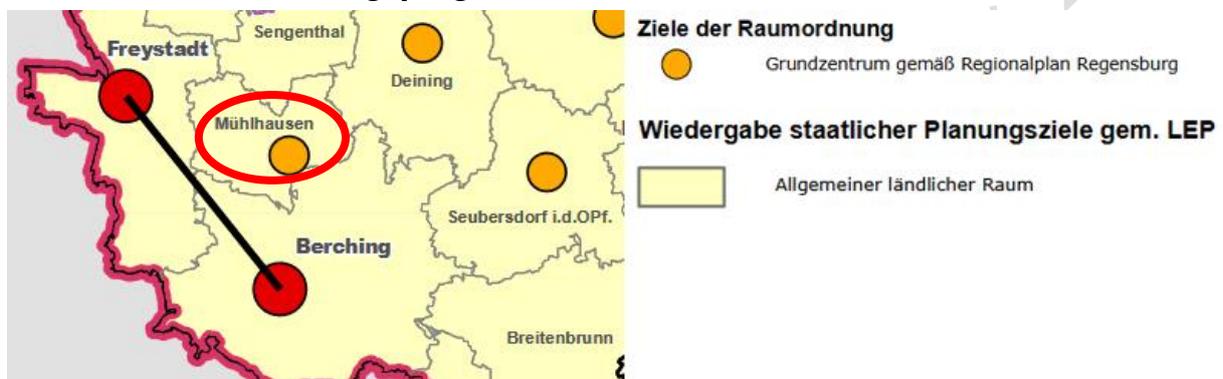


Abb.: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 1. Januar 2020)

Das Grundzentrum Mühlhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Ziel 1.2.1 LEP: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Ziel 3.2 LEP: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

Die Zielkonformität ist in der Bedarfsdarlegung dargestellt.

Grundsatz 3.3 LEP: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen Grundsatz.

Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Bauflächen sind an den vorhandenen Ortsteil angebunden.

Im **Regionalplan** werden bezüglich der Gemeinde Mühlhausen folgende Ziele formuliert:

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

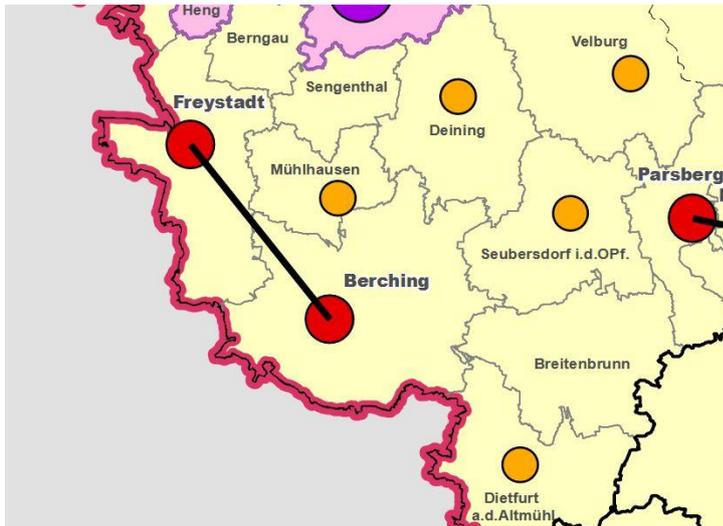


Abb.: aus Regionalplan Region Regensburg, Strukturkarte

An überregionalen Verkehrsverbindungen sind zu nennen:

- Bundesstraße B 299
- Bundeswasserstraße Rhein-Main-Donau-Kanal

In dörflichen Wohngebieten sind neben dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, der städtebauliche Trennungsgrundsatz hinsichtlich der Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

In der Standortanalyse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Mühlhausen (beschlossen am 29.11.2010 durch den Gemeinderat Mühlhausen nach Beteiligung des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf. und der Regierung der Oberpfalz) wurden entsprechend den landesplanerischen Zielvorgaben

- vorhandene Gewerbepotential in den Siedlungsgebieten erhoben und hinsichtlich Wiedernutzbarmachung oder der Erweiterungsmöglichkeiten untersucht
- geeignete Siedlungsanbindungen für den Fall geprüft, dass innerhalb der Siedlungsflächen keine ausreichenden Entwicklungspotentiale bestehen
- eine Zuordnungsprüfung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile unter besonderer Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und des Landschaftsbildes vorgenommen, da keine ausreichenden Anbindungen mit Erweiterung eines geeigneten Gebiets möglich waren.

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

Verkehr

Der Ort Hofen selbst verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. Die Planungsfläche kann über die bestehenden Erschließungsstraßen angebunden werden. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die ausreichend breit dimensionierten Straßen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt an den im Ortsteil Hofen, Richtung Kläranlage verlaufenden Mischkanal.

Die Gemeinde Mühlhausen ist für die Wasserversorgung verantwortlich.

Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es sind ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. vorgesehen.

Weitere Sparten

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

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

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

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Telekommunikation ist über das bestehende Netz der Telekom möglich.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Mühlhausen ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Planungsgebiet ausreichend vorbereitet.

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr und des Kreisbrandrates erfolgt im Rahmen der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens.

- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen oder durch den Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe

Mit einer Beeinträchtigung durch die am Ort praktizierenden Landwirten ist zu rechnen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch ein gesondertes Fachgutachten die möglichen Auswirkungen (Gerüche, Lärm) zu ermitteln sind.

Gewerbe

Inwiefern im Zuge einer Erweiterung der Zimmerei auf der Teilfläche des dörflichen Wohngebiets 1 mit lärmtechnischen Auswirkungen zu rechnen ist, wird im weiteren Verfahren überprüft.

4.4 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Nach den Übersichtsbegehungen wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt.

Das Vorkommen von Bodenbrütern oder Vogelarten wie der Feldlerche ist grundsätzlich denkbar.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes derzeit nicht vorgesehen.

5. Grünordnungsplanung

5.1 Leitziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB. Eine nachhaltige Baugebietsentwicklung wäre ohne die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen weniger gesichert erreichbar.

5.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft.

5.2.1 Bestandsbewertung

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland, keine Biotopflächen nach Biotopkartierung vorhanden	gering
Boden	Anthropogen überprägter Boden durch intensive Grünlandnutzung, Dauerbewuchs	mittel
Wasser	keine Oberflächengewässer innerhalb des Planbereiches, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft ggf. vorhanden, Grundwasserstand nicht bekannt	gering
Klima/Luft	Nennenswerte Luftaustauschbahnen liegen nicht vor, Vorbelastung durch angrenzende Bebauung	gering
Landschaftsbild	Ortsrandlage, leicht exponierte Lage, gut eingegliedert in Siedlungsstruktur durch Straßen und Gehölze, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen und Bebauung, ausgeräumte, strukturalarme Agrarlandschaft	gering
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.2.2 Eingriffsfläche

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter werden als gesonderter Teil der Begründung im Umweltbericht beschrieben. Als Eingriffsfläche werden die neuen, noch un bebauten Bauflächen und die neuen Verkehrsflächen angesetzt. Nicht mit einberechnet werden dagegen die öffentlichen Grünflächen. Die Eingriffsfläche umfasst insgesamt 12.407 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m ²
Dörfliches Wohngebiet 1	3.781
Dörfliches Wohngebiet 2	5.243
Gemeinbedarfsfläche; Zweckbestimmung Kriechen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	1.828
Öffentliche Verkehrsfläche	1.555
Gesamt	12.407

5.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet dabei zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereiches wird als Intensivgrünland genutzt und weist eine insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung (Typ A, Feld I, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad im mittleren Bereich) kann hier eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 zugeordnet werden. Um die festgesetzten Ausgleichsflächen („Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) dem vorliegenden Vorhaben vollstän-

dig zuzuordnen, wird der Mittelwert der Faktorspanne gebildet. Aufgrund vielfältiger Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht) wird ein Faktor von 0,45 angesetzt. Der Faktor liegt in der vorgegeben Faktorspanne des o.g. Leitfadens (0,3 – 0,6) im mittleren Bereich. Damit ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs folgendes Ergebnis:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
12.407 m ²	(0,45)	5.583 m ²

5.2.4 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren verbindlich zugeordnet.

6. UMWELTBERICHT - ANLAGE

6.1 Einleitung

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.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten 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.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Aufstellungsziel des Bebauungsplanes ist es, für den Ortsteil Hofen benötigte Mischbauflächen im Ortsrandbereich durch eine bedarfsgerechte Bebauung zu entwickeln.

Durch die festgelegte Art der baulichen Nutzung wird zudem sichergestellt, dass der konkreten Anfrage des zur Erweiterung vorgesehenen Gewerbebetriebes auf der Flur Nr. 1288/1 nachgegangen werden kann.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 12.800 m². Mit überplant werden die Grundstücke der Flurnummer 1288 und 1288/5 der Gemarkung Mühlhausen.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht dem Orientierungswert der BauNVO.

Für den westlichen Teilbereich der Planungsfläche ist eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt, um eine mögliche Erweiterung des Zimmereibetriebs auf der Flur Nr. 1288/1 gewährleisten zu können.

Im Zusammenspiel mit Anordnung und Ausrichtung der Bauparzellen lässt bei Anwendung des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO festgesetzt eine energetische Nutzung von Sonnenenergie zu.

Neben den überbaubaren Flächen mit einem Anteil von ca. 9.024 m² werden für eine Gemeinbedarfsfläche 1.828 m² zurückgehalten. Zudem werden 1.555 m² für die Verkehrsflächen und weitere 393 m² für ein Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Neben den Festsetzungen zu den Versiegelungen werden auch grünordnerische Festsetzungen für private Flächen im Rahmen der Grünordnung mit aufgenommen.

6.1.2 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 künftige 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 „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

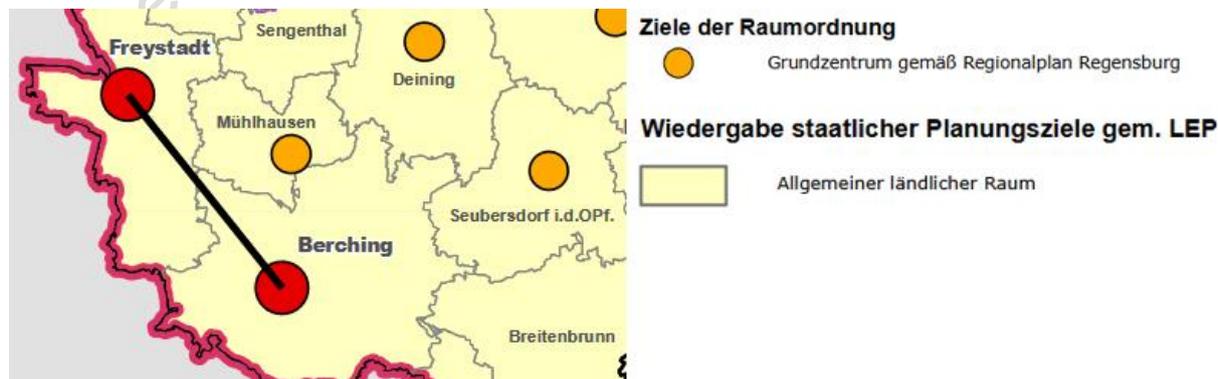
Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

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

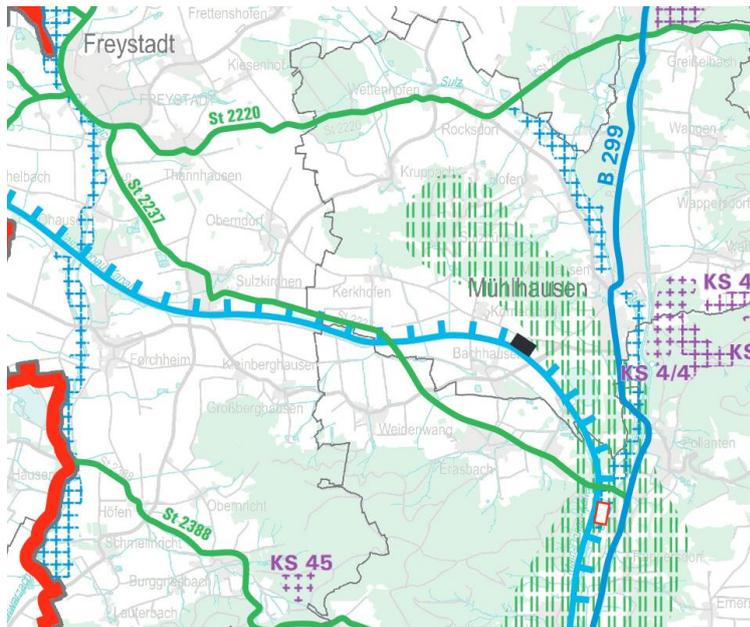
6.1.3 Ziele der Landesplanung/ Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Mühlhausen liegt im Westen des Landkreises Neumarkt in der Planungsregion Regensburg (11). Der Ort ist im Regionalplan als Grundzentrum dem allgemein ländlichen Teilraum zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum im Verdichtungsraum Neumarkt in der Oberpfalz liegt ca. 10 km Luftlinie entfernt.



Ausschnitt Regionalplan Region Regensburg, Karte 1 : Raumstruktur, o. M.



b) Zeichnerisch erläuterte Darstellungen verbaler Ziele

Siedlungswesen



Regionaler Grünzug

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Verkehr



B 8 Bundesstraße (2 - / - 4 spurig)



St 2140 Staatsstraße



Wasserstraße mit Hafen bzw. Parallelhafen

Ausschnitt Regionalplan Region Regensburg, Karte 2 : Siedlung und Versorgung, o. M.

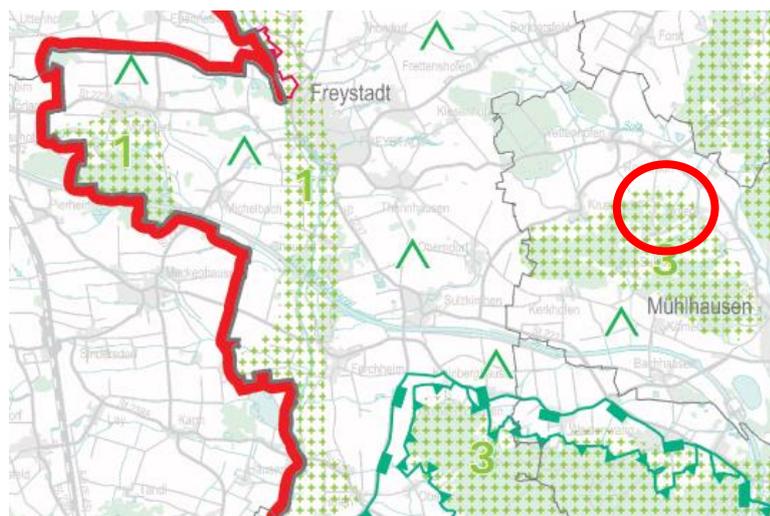
An überregionalen Verkehrsanbindungen sind zu nennen:

- mehrere Staats- und Kreisstraßen
- Bundesstraße B299 ca. 1,7 km entfernt

Die Planungsfläche grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. „Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete gelten auch größere, wertvolle Biotope und Rückzugsgebiete von regionaler Bedeutung. Neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig geprüft werden, damit die natürlichen Entwicklungsgrundlagen für die Region nicht beeinträchtigt werden.“

(3) „Der westliche Teil des Mittelbereichs Neumarkt i.d.OPf. wird durch Jura-Zeugenberge wesentlich geprägt: Dillberg, Grünberg, Tyrolsberg, Staufferberg, Buchberg, Schlupflberg und Galgenberg sowie weit vorgeschoben der Möninger Berg. Gefährdungen gehen teils vom Erholungsverkehr aus, teils besteht die Tendenz zur Aufforstung von alten Weideflächen mit Nadelholzkulturen.“³

³ Regionalplanung Regierung Oberpfalz Teil B Begründung



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer

aus Regionalplan Region Regensburg, Karte 3: Landschaft und Erholung, o. M.

6.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Der im Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht für die Planungsfläche am westlichen sowie nördlichen Rand eine Ortsrandeingrünung vor.

6.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für die Gemeinde Mühlhausen sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. sind ebenfalls nicht betroffen, da weder Wald, Fließgewässer noch Sandgebiete von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sind.

6.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Auf der Fläche sind keine amtlich kartierten Biotope vermerkt.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Die derzeitige Nutzung als Grünland entspricht den Nutzungsmöglichkeiten des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nur teilweise.

6.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Großteil des Planungsgebiets auf dem Flurstück Nr. 1288 wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Aufgrund der praktizierenden Zimmerei im Westen des Planungsbereichs, weist dieser eine geringe Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende auf. Der Teilbereich des Intensivgrünlands zwischen den Parzellen 1288/2 und 1290 wurde bislang von den Entschiedenen Christen (EC) als Festplatz für die Kirchweihe genutzt.

Das Planungsgebiet schließt, im Nordwesten des Ortes Hofen liegend, an bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen an. Von Norden hin wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen eingegrenzt. Ca. 100 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich zudem ein landwirtschaftlich genutzter Hof.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches haben keine wichtige Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die intensiv genutzten Grünlandflächen im Planungsgebiet erfüllen selbst keine Erholungsfunktion. Lediglich die außerhalb des Planbereichs, im Westen liegenden Waldflächen weisen einen gering erhöhten Erholungsnutzen auf.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Auf das Gebiet wirken Straßen, die landwirtschaftliche Nutzung sowie im Dorfgebiet zulässige Gewerbebetriebe im Umfeld als vorhandene Emissionsquellen zeitweise ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Der Geltungsbereich besitzt keine über das übliche Maß hinaus reichende Bedeutung für die Erholungsnutzung, da in der näheren Umgebung teils landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen stattfinden.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die intensive Grünlandnutzung ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

Vorbelastungen liegen durch die teils angrenzenden Siedlungs- sowie landwirtschaftlichen Flächen vor.

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine als wertvoll zu bewertenden Gehölzbestände vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlasPlus keine amtlich kartierten Biotopflächen.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Sulzbürger Straße eine Obstbaumreihe sowie im Nordosten angrenzend, auf dem Flurstück Nr. 1288/3 ein kleiner Baumbestand.

Potenziell ist ein Vorkommen der in Deutschland als gefährdet eingestuftes Feldlerche zu prüfen.

Es ist jedoch eher von einem durchschnittlichen Artenspektrum auszugehen. Es sind typische Vogelarten des Siedlungsbereiches und der feld- und gehölzgebundene Arten zu erwarten.

Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG.

Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

6.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Flächen sind unversiegelt mit Dauerbewuchs und werden derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 12.800 m².

Als Ausgleichsfläche werden insgesamt 5.583 m² angesetzt.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach Bodenschätzung (Quelle BayernAtlasPlus, Bodenschätzung) handelt es sich um Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit die durch eine 20 bis 30 cm mächtige Krume gekennzeichnet sind.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Als Bodentypen kommen vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm, vor.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutz- und Trinkwasserschutzgebieten und wasser-sensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete).

Vorbelastungen des Grundwassers können durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bestehen.

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes (Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser) liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

6.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Planungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hofen. Der Standort liegt in einem gut durchlüftetem Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Von südlicher und östlicher Richtung wird der Geltungsbereich von angrenzender Bebauung begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

Grundsätzlich handelt es sich aufgrund der Lage um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Höfe.

Das nach Osten hin abfallende Gelände der Planungsfläche besitzt derzeit eine klimatische Ausgleichsfunktion. Generell sind Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich in der Umgebung vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

6.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Hofen der Gemeinde Mühlhausen. Das Umfeld wird durch Siedlungs-, Forst- und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Richtung Osten besteht aufgrund der Hanglage eine geringe Fernwirkung hin zur Ellmannsdorfer Heide. In Richtung Norden zeigt der Geltungsbereich ebenfalls eine Fernwirkung auf, welche aber aufgrund der monotonen landwirtschaftlichen Nutzflächen, zu einem eher gleichmäßigen und strukturarmen Landschaftsbild führt.

Im östlichen und südlichen Anschluss folgen Wohnbauflächen, nördlich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an das Planungsgebiet an, dahinter befindet sich neben einer Tannenbauplantage zudem ein Wildgehege für Rehe.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. BayernAtlasPlus keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Nördlich und nordöstlich des Planungsgebiets befinden sich zwei Bodendenkmäler, bei denen es sich um ehemalige historische Siedlungen handelt.

6.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

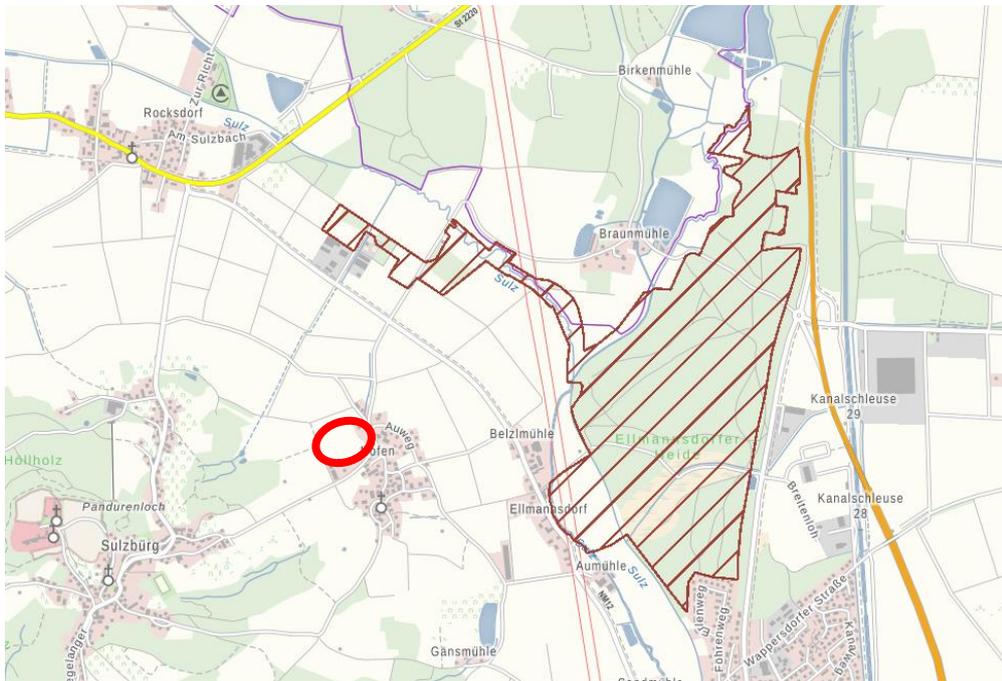
Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.2.9 NATURA2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ befindet sich in der Ellmanskopfer Heide in ca. 850 Meter Entfernung, östlich von Hofen. Aufgrund der großen Entfernung ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.



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

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

Die beschriebenen Eingriffe blieben aus. Der ermittelte Bedarf würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Die Nutzung des Geltungsbereiches als Intensivgrünland wäre weiterhin zulässig.

6.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich nach Bebauungsplanfestsetzungen zusätzlich zum Bestand auf mögliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter:

6.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Grundsätzlich können durch das westlich angrenzende Wohngebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden, da es sich um ein dörfliches Wohngebiet mit den möglichen üblichen Nutzungen (nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, Wohnen) handeln wird. Störende Lichtquellen wie Blinkwerbung oder großflächige künstliche Beleuchtung werden demzufolge nicht zu konstatieren sein.

Während der Bauzeit können weitere 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.

Eine erhebliche Zunahme des Fahrverkehrs ist nicht zu erwarten, da lediglich acht neue Bauparzellen mit einer Gemeinbedarfsfläche zukünftig miterschlossen werden und der Anliegerweg hierdurch nicht bedeutend steigen wird.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Gegebenenfalls sind im weiteren Verfahren Schallgutachten aufgrund der angrenzenden Gewerbenutzung, bzw. aufgrund einer möglichen Erweiterung im Norden, notwendig.

Zudem ist im weiteren Verfahren bei Bedarf zu prüfen, ob die notwendigen Abstände zur nächstgelegenen landwirtschaftlichen Tierhaltung eingehalten werden können.

6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust eines landwirtschaftlichen Areals ist unvermeidbar. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und Vielfalt ist, ausreichende Ersatzhabitate im nahen Umkreis vorhanden sind und wichtige Leit- und Verbundstrukturen (wie Hecke oder Allee) nicht betroffen sind. Des Weiteren werden die Lebensräume bereits durch die angrenzenden Straßen, Bebauung, Anwesenheit des Menschen sowie die intensive Landwirtschaft beeinflusst. Eine Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen wird nicht stattfinden, da durch die Standortwahl mit direktem Anschluss an die Ortschaft die umliegenden großflächigen Wald- und Ackerflächen weiterhin bestehen bleiben.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Land-, Forstwirtschafts- und Gehölzflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung im Baugebiet werden neue Lebensraumstrukturen und potentielle neue Teillebensräume (Nahrungshabitat, Ruhestätte etc.), die nicht nur für Vögel sondern auch Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung sind, geschaffen. Mit einer Erhöhung der Biodiversität im Planungsbereich ist nicht zu rechnen.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zum Planungsbereich, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Fläche. Insgesamt können maximal 7444 m² versiegelt werden. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6. Der versiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Spei-

cher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Das Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischkanal entwässert werden. Um den Niederschlagswasserkanal im Zuge des neuen Baugebiets zu entlasten, wird im Norden des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z.B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen. Sofern größere überbaute Flächen an den nächsten Vorfluter entwässern sollen, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.

Durch die bestehenden Straßenflächen gelangen bereits verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser in Boden und Wasser.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zur Mindestbegrünung minimiert werden.

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

6.4.5 Schutzgut Klima und Luft

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. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im Dörflichen Wohngebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich.

Während der Bauphase sind mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung eine leicht erhöhte Bedeutung. Es gibt jedoch keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Mindestbegrünung) können die Eingriffe minimiert werden können.

Kaltluft- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete werden nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt, da ausreichend klimarelevante Frei- und Gehölzflächen rund um den Ortsteil Hofen weiterhin zur Verfügung stehen.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, landwirtschaftliche Gehöfte, Kleingewerbe, Straßen, Gehölze, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und noch freien westlichen Ortsrandlage wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer zusammenhängender und vor allem abgeschlossener Siedlungsrand entstehen.

Von weiter entfernten, exponierten Blickpunkten bestehen mittel- bis langfristige Sichtbezüge zum Geltungsbereich. Das neue dörfliche Wohngebiet wird aber ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen.

Aus südlicher und östlicher Richtung besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird.

6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich keine Vorkommen von Kulturgütern zu erwarten.

Ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern ist unwahrscheinlich. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen. Erfolgt eine fachgerechte Berücksichtigung vermuteter Bodendenkmale, ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen.

Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden, da es sich um eine Ortsrandabrundung handelt und somit das neue dörfliche Wohngebiet ausschließlich zusammen mit der bestehenden Ortschaft wahrgenommen wird. Eine untypische Bebauung für ein dörfliches Wohngebiet wird nicht zu konstatieren sein.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingegliedert. Fremdartig wirkende Anlagen können ausgeschlossen werden.

6.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Aufgrund der ausreichend weiten Entfernung zum Planungsgebiet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

6.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

6.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Durch das dörfliche Wohngebiet sind laut derzeitigem Kenntnisstand lediglich typische Emissionen zu erwarten.

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

6.6 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Mengen sind nicht zu erwarten.

6.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Es wird empfohlen, an den dafür geeigneten Stellen erneuerbare Energien zu nutzen.

6.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht gesehen.

Ziele/Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und werden nicht geändert.

6.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

6.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Beschränkung der Versiegelung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen

6.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Planungsbereich beträgt 5.583 m².

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.11 Planungsalternativen

Entsprechend des städtebaulichen Zieles, neben der Entwicklung am Hauptort auch in allen wesentlichen Ortsteilen entsprechend dem Bedarf Wohnbauflächen zu entwickeln, ergeben sich keine Alternativen innerhalb des Gemeindegebietes. Am Ort Hofen wurden alternative Entwicklungsflächen geprüft und aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft und damit der fehlenden Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nicht weiter verfolgt.

6.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.13 Zusätzliche Angaben

6.13.1 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 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.

Eine gesonderte Erhebung des vorhandenen Artenspektrums ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgesehen

6.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.14 Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6.15 Quellenangaben

- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
Regionalplan Region Regensburg

Vorentwurf in der Fassung vom 28.06.2021