

Festsetzungen durch Planzeichen

MD Art der baulichen Nutzung
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

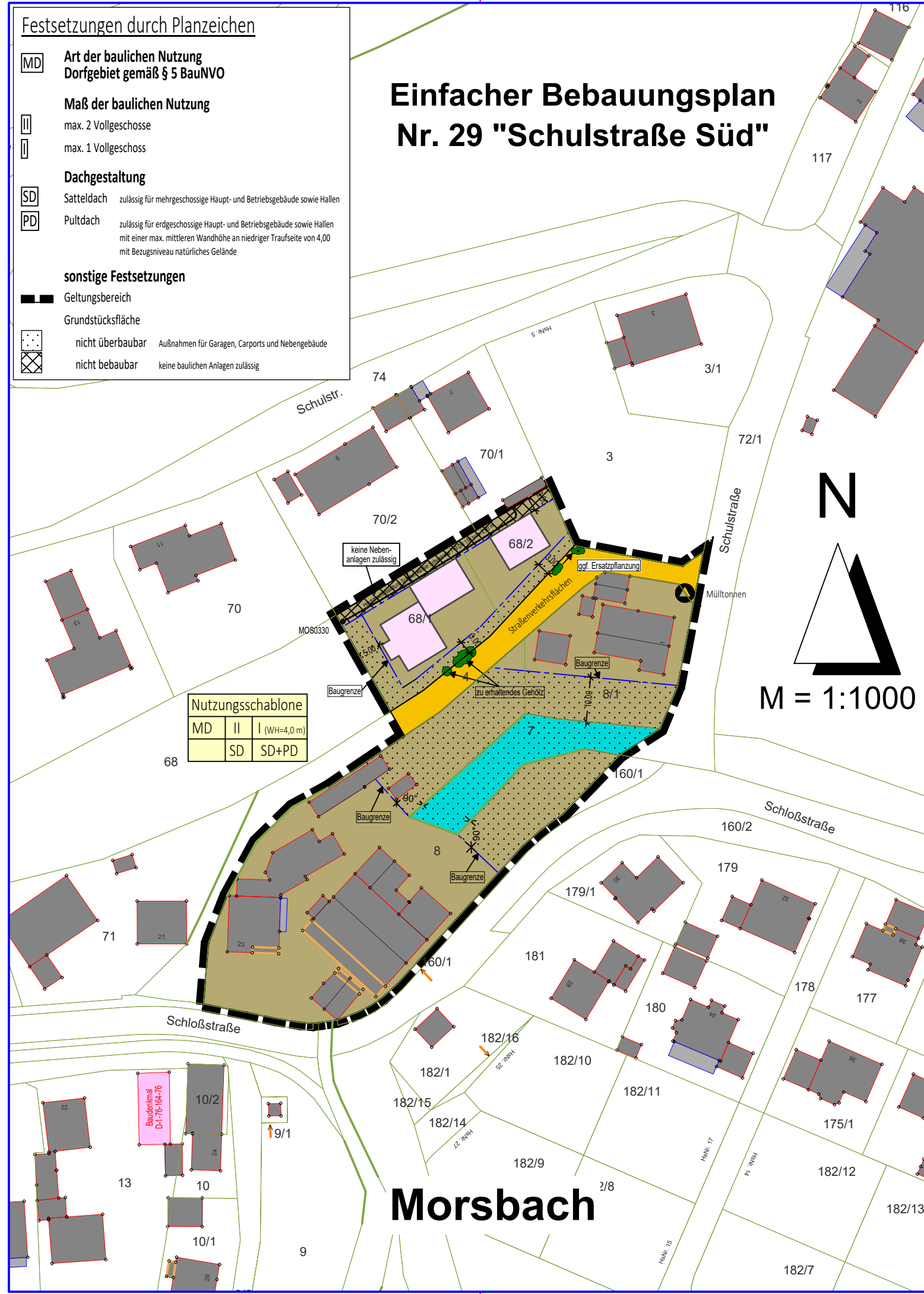
Maß der baulichen Nutzung
max. 2 Vollgeschosse
max. 1 Vollgeschoss

Dachgestaltung
Satteldach zulässig für mehrgeschossige Haupt- und Betriebsgebäude sowie Hallen
Pultdach zulässig für erdgeschossige Haupt- und Betriebsgebäude sowie Hallen mit einer max. mittleren Wandhöhe an niedriger Traufseite von 4,00 mit Bezugsniveau natürliches Gelände

sonstige Festsetzungen
Geltungsbereich
Grundstücksfläche
nicht überbaubar
nicht bebaubar

Außerungen für Garagen, Carports und Nebengebäude
keine baulichen Anlagen zulässig

Einfacher Bebauungsplan Nr. 29 "Schulstraße Süd"



Nutzungsschablone

MD	II	I (WH=4,0 m)
SD	SD+PD	

N

M = 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 13.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 08.07.2025 hat in der Zeit vom 27.08.2025 - 29.09.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 08.07.2025 hat in der Zeit vom 27.08.2025 - 29.09.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.10.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2025 - 31.12.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2025 - 31.12.2025 beteiligt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 20.01.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2026 als Satzung beschlossen.

Titting, 23.01.2026

Brigl
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Titting, 23.01.2026

Brigl
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.01.2026 gemäß § 10 Abs. 3 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

MARKT TITTING
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 29 "Schulstraße Süd" in Morsbach
Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Ausfertigung in der Fassung vom 20.01.2026
Planblatt Satzung



Entwurfsverfasser
MARKT TITTING
Rathausplatz 1, 85135 Titting

MARKT TITTING



EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Nr. 29 „Schulstraße Süd“

im Ortsteil Morsbach

SATZUNG

Ausfertigung

in der Fassung vom 20.01.2026

Der Markt Titting im Landkreis Eichstätt beschließt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Nr. 29 „Schulstraße Süd“, Morsbach

per Satzungsbeschluss am 20.01.2026.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Schulstraße Süd“ im Ortsteil Morsbach beinhaltet die Flurstücke Nr. 68/1, 68/2, 8, 7, 8/1 und Teilflächen der Fl.-Nr. 4, Gemarkung Morsbach, Markt Titting, Landkreis Eichstätt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden im Planblatt des Bebauungsplans festgelegt.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 29 „Schulstraße Süd“ im Ortsteil Morsbach sind das vom Markt Titting am 08.07.2025 ausgearbeitete und letztmalig am 20.01.2026 geänderte Planblatt sowie diese Bebauungsplansatzung mit den unter §§ 4 und 5 aufgeführten textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Der gesamte in § 1 festgelegte Geltungsbereich wird als „Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB definiert. Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) damit nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 4 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt.
- (2) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

§ 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (1) Für mehrgeschossige Haupt- und Betriebsgebäude sowie Hallen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- (2) Für erdgeschossige Haupt- und Betriebsgebäude sowie Hallen mit einer max. mittleren Wandhöhe an niedriger Traufseite von 4,00 m, mit Bezug auf das natürliche Gelände, sind zudem Pultdächer zulässig.

- (3) Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten, Windfang, etc.) können auch andere Dachformen zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.
- (4) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für die nördliche Baugrenze auf den Fl.Nrn. 68/1 und 68/2. Eine Überbauung dieser ist unzulässig.

§ 6 Naturschutzrechtliche Kompensation

- (1) Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf (Ermittelt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, 2021) wird einerseits mit der Pflanzung von 4 Obstgehölzen im Geltungsbereich des B-Plans auf Fl.-Nrn. 68/1 und 68/2 sowie 2 weiteren Obstgehölzen in unmittelbarer Nähe auf Fl. Nr. 69, Gmkg. Morsbach erbracht.

§ 7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (1) M1: Gehölzschnitt und -rodungen außerhalb der Brutzeit
Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen sind nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.
- (2) M2: Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermausvorkommen vor Abbruch von Gebäuden
Bei geplanten Abriss- und Umbaumaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Stallungen, sind die betreffenden Gebäude zuvor auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten und übertragende bzw. überwintende Fledermäuse zu untersuchen. Bei angetroffenen Vorkommen sind zeitliche Beschränkungen für den Abbruch und bei Bedarf weiterführende Maßnahmen wie Ersatzquartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt festzulegen.
- (3) M3: Verzicht auf Nachtbaustellen
Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- (4) M4: Geländebeleuchtung
Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, ist die Geländebeleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren. Es muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen und die Lichtintensität muss situationsangepasst angemessen sein. Ebenso muss die Beleuchtung zielgerichtet gelenkt und am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet werden. Es ist darauf zu achten möglichst wenig Streulicht zu verursachen und die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren.
- (5) M5: Vermeidung von großen Glasfronten
Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

§ 8 Hinweise, Sonstiges

- (1) Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern uneingeschränkt zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Regelfall die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung anzuwenden.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Titting, den 23.01.2026

Brigl, Erster Bürgermeister

MARKT TITTING



EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Nr. 29 „Schulstraße Süd“

im Ortsteil Morsbach

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung

in der Fassung vom 20.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.1	Baulandbedarf	2
2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets.....	3
3	Flächennutzungsplan	5
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	6
4.1	Allgemeine Planungsziele	6
4.2	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
4.3	Immissionsschutz	7
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
5.1	Verkehrliche Erschließung	9
5.2	Entwässerung.....	9
5.3	Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen.....	11
5.4	Abfallentsorgung.....	12
6	Umweltbericht incl. Aussagen zum Artenschutz	13
6.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele.....	13
6.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
6.2.1	Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima/Luft	14
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
6.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung.....	16
6.2.4	Schutzgut Mensch.....	17
6.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
6.3	Wechselwirkungen, Planungsalternativen	18
6.4	Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18
6.5	Artenschutzrechtliche Betrachtung	22
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
7	Aufstellungsvermerk	25
Anlage 1		26

1 Ziel und Zweck der Planung

Dem Markt Titting liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers zur Bebaubarkeit mit einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung (Handwerksbetrieb) der Fläche zwischen der Bebauung der Schul- und Schloßstraße im nordöstlichen Ortsbereich von Morsbach vor. Da die treffenden Grundstücksflächen Fl.-Nr. 68/1 und 68/2 nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden können, ist die geplante Bebauung in diesem Bereich aktuell nicht realisierbar.

Die Marktgemeinde steht den Bauvorhaben jedoch grundsätzlich wohlgesonnen gegenüber, sodass im Umgriff dieses Bereichs die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Ortsteil Morsbach beschlossen wurde, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das Planungsgebiet wurde aufgrund der Erschließbarkeit und der unmittelbaren Nähe zum südlich gelegenen Tierhaltungsbetrieb im Norden auf die Fl.-Nrn. 68/1 und 68/2 beschränkt und nicht auf die Fl.Nr. 68 ausgeweitet.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 29 „Schulstraße Süd“ im Ortsteil Morsbach soll somit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden. Siedlungspolitisches und städtebauliches Ziel ist dabei die Schaffung von Baurecht für eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Morsbachs auch hinsichtlich Gewerbeeinheiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft.

1.1 Baulandbedarf

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche überplant, bei der bereits ein konkretes Bauvorhaben mit Gewerbeeinheit bzw. eine bestehende Bebauung vorliegt. Eine Gewerbeeinheit wäre im vor kurzem erschlossenen Wohngebiet „Hofackerweg“ im Südosten des Ortsteils nach BauNVO nicht zulässig. Weitere Baulücken des Innenbereichs nach § 34 BauGB stehen im Ortsteil Morsbach nicht zur Verfügung da sich diese entweder im Privatbesitz befinden und nicht veräußert werden oder für die Ansiedlung einer Gewerbeeinheit mit Wohnbebauung ungeeignet sind. Grundsätzlich ist es für dörfliche Gewerbeeinheiten (z. B. Handwerk im Familienbetrieb) zielführend eine zugehörige Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu realisieren. Per Definition nach BauNVO kann dies am einfachsten in einem Misch – bzw. Dorfgebiet erreicht werden. Der Schätzung des Wohnbaulandbedarfs aus 2022¹ kann entnommen werden, dass hierfür geeignete Flächen im gesamten Gemeindegebiet dem Markt Titting nicht zur Verfügung stehen. In den vergangenen Jahren wurde vom Markt Titting vorrangig die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten verfolgt, jedoch soll zum Erhalt der dörflichen Struktur v. a. der Ortsteile auch die Ansiedlung von handwerklichen Familienbetrieben unterstützt werden. Die planerische Intention der Gemeinde zielt darauf ab, neben Landwirtschaft und Wohnen, das besonders lokal verwurzelte, kleinstrukturierte und nicht wesentlich störende Gewerbe und Handwerk zu halten, in seiner Weiterentwicklung soweit möglich zu fördern und weiter anzusiedeln und damit die bestehenden Mischbauflächen konsequent zu stärken. und die bauplanungsrechtliche Grundlage für Neubauten geschaffen werden. Da sich die neuen Flächen nicht im Besitz des Marktes Titting befinden wird die zielgerichtete Umsetzung des geplanten Vorhabens in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aus den genannten Gründen hat die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulstraße Süd“ keine Auswirkungen auf das Flächenmanagement der Gemeinde, da die daraus resultierenden wenigen freien Bauflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen und umgehend bebaut werden.

¹ Schätzung des Wohnbaulandbedarfs für die Kommune Titting vom April 2022; Anlage 3 der Begründung zum B-Plan Nr. 21 „Hofackerweg“ Morsbach; Veröffentlicht unter <https://www.titting.de/bebauungsplaene/>

2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Die Marktgemeinde Titting befindet sich im Nordwesten des oberbayerischen Landkreises Eichstätt und grenzt im Norden an die mittelfränkischen Landkreise Roth und Weißenburg - Gunzenhausen an. Das Gemeindegebiet ist topographisch geprägt von der Anlauter mit ihrem landschaftlich wertvollen Talraum und den umgebenden Hochflächen der südlichen Frankenalb. Der Ortsteil Morsbach befindet sich ca. 4,2 km nordöstlich von Titting im Morsbachtal.

Das Landschaftsbild um Morsbach ist allseits geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung mit teilweiser Unterbrechung durch kleinere Waldflächen.



Abbildung 1: Lage Morsbach nordöstlich von Titting (genordet, ohne Maßstab)

Die Siedlungsflächen des Ortsteils Morsbach sind durch überwiegend dorftypische Bebauung mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden geprägt. Vorherrschend sind landschaftsraumtypische Satteldächer.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Schulstraße Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha und beinhaltet die Grundstücke Nr. 68/1, 68/2, 8, 7, 8/1 und Teilflächen der Fl.-Nr. 4, Gemarkung Morsbach, Markt Titting, Landkreis Eichstätt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Schulstraße Süd“ befindet sich im Nordosten von Morsbach und wird begrenzt durch bestehende Bebauung im Norden, von Grünflächen und der Schulstraße im Osten, von Grünflächen und bestehender Bebauung Westen sowie der Kreisstraße El 47 im Süden (vgl. Abbildung 2).

Denkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulstraße Süd“ nicht ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Baudenkmal D-1-76-164-79 der bay. Denkmalliste welches in Abbildung 3 gekennzeichnet ist. Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

D-1-76-164-79 *Schloßstraße 22. Scheune, Satteldachbau auf Bruchsteinsockel mit Fachwerkoberteil, ehem. mit Kalkplatten, mittig Rundbogentor, 1. Hälfte 19. Jh.²*



Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (genordet, ohne Maßstab)

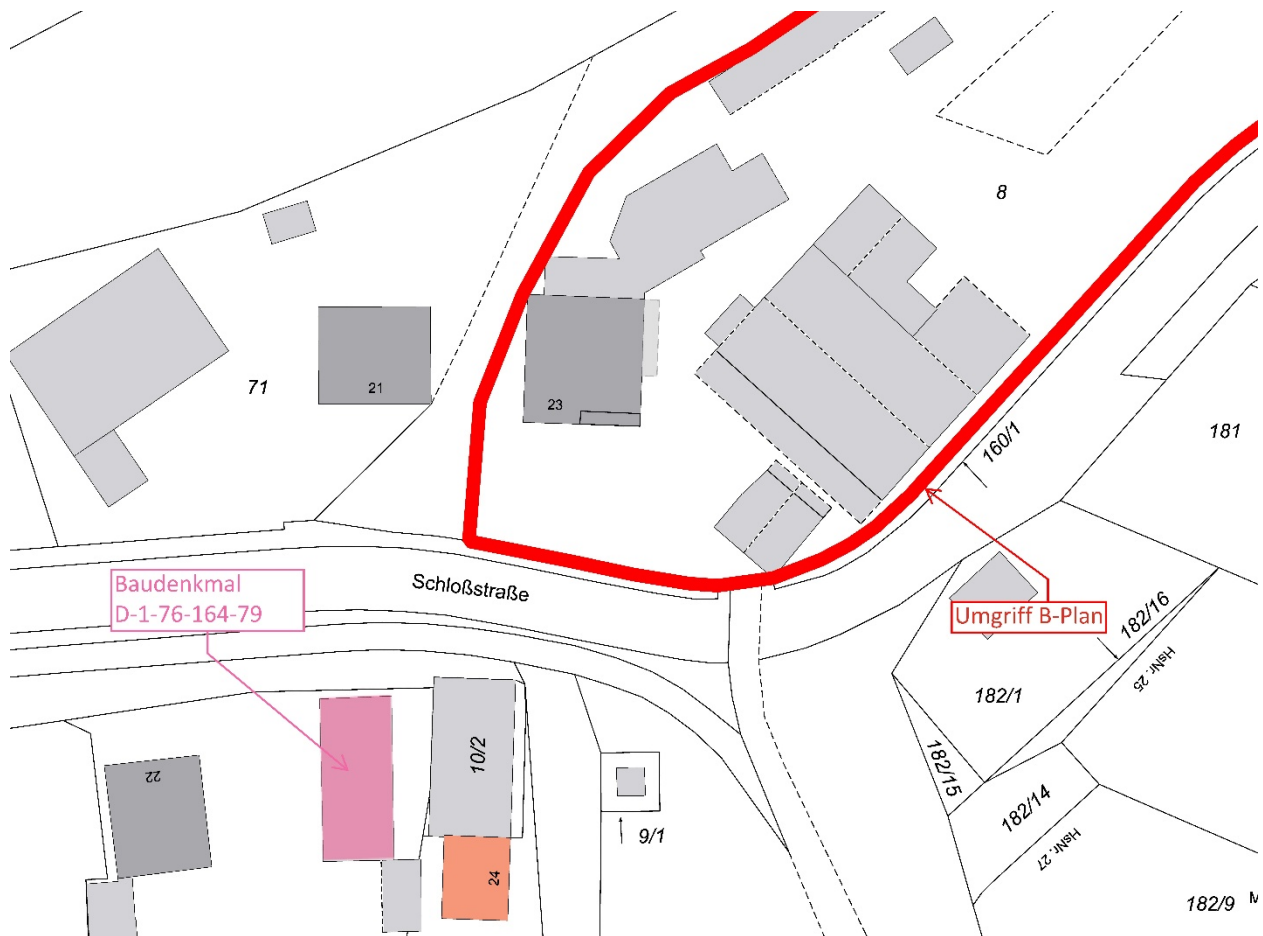


Abbildung 3: Kennzeichnung des Baudenkmals (genordet, ohne Maßstab)

² Beschreibung gemäß DenkmalAtlas 2.0; Denkmalliste Stand 04.04.2025

3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Titting ist das Planungsgebiet ebenso wie die anschließenden Siedlungsflächen im Süden bzw. Norden als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Abbildung 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 29 „Schulstraße Süd“ liegt innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Ortsteil Morsbach und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

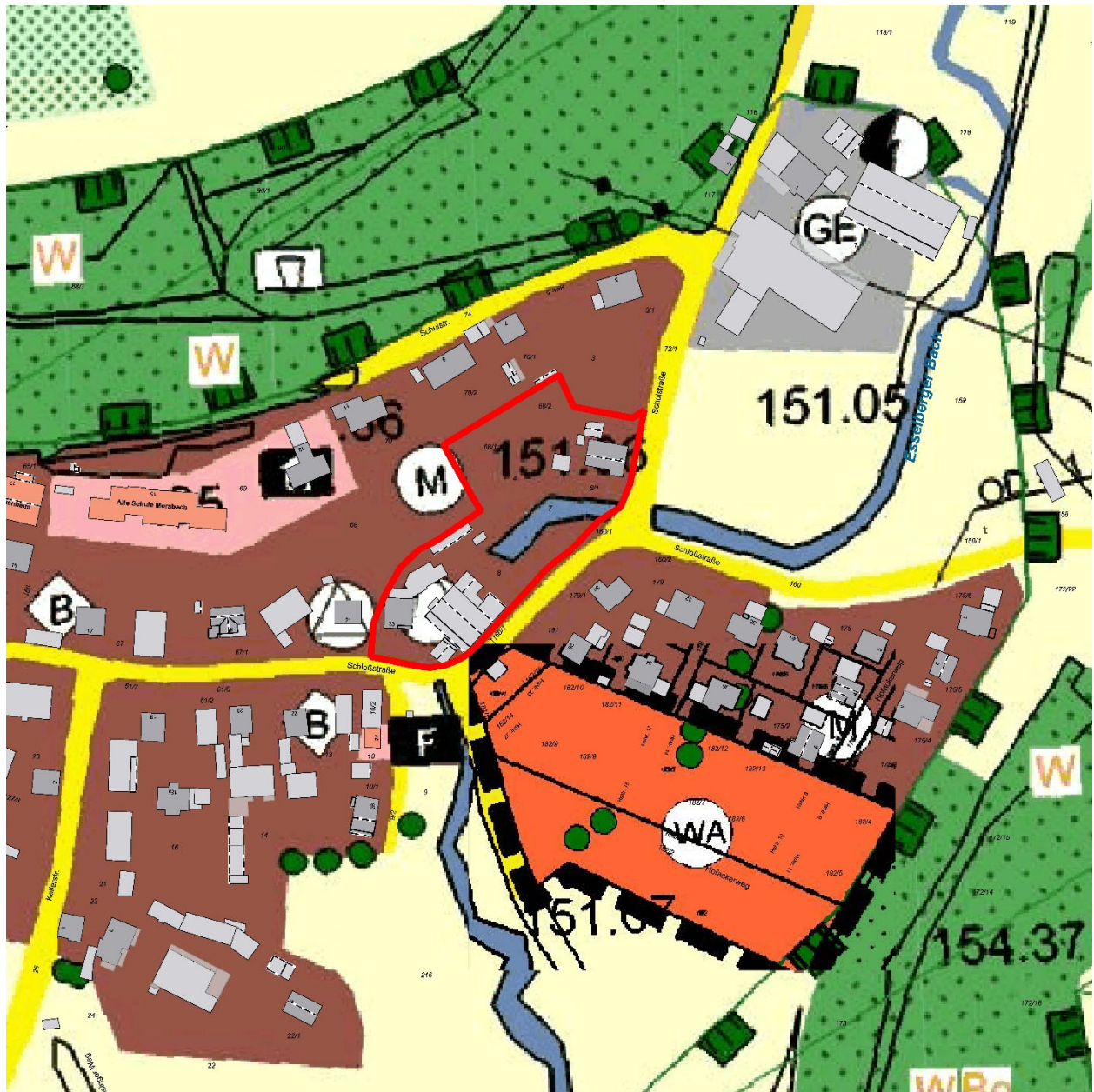


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Titting (10. Änderung in der Fassung vom 21.04.2020), Ortsteil Morsbach (Geltungsbereich rot umrandet; genordet, ohne Maßstab)

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

4.1 Allgemeine Planungsziele

Wie bereits eingangs erwähnt, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung und Lückenbebauung in einem bereits von baulicher Nutzung geprägten Siedlungsbereich von Morsbach geschaffen werden.

Die südliche Bebauung an der Schulstraße sowie der Schloßstraße dient vorrangig dem Wohnen, während die nördliche Bebauung an der Schloßstraße im Umgriff des Bebauungsplans einem dorftypischen nebeneinander von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Nebenanlagen und Stallungen entspricht, sodass sich auch ein Gewerbebetrieb ohne weiteres in das Gemenge einfügen lässt und somit ein Lückenschluss der Bebauungsreihen erreicht werden kann. Aufgrund der Erschließbarkeit und der unmittelbaren Nähe zum Tierhaltungsbetrieb auf Fl.Nr. 8 wird das Planungsgebiet zunächst auf die östliche Teilfläche der Fl.-Nr. 68 beschränkt. Die Erschließung der Fl.Nrn. 68/1 und 68/2 kann über die Fl.-Nr. 4 abzweigend von der Schulstraße erfolgen.

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Zielsetzung des Flächensparens und der Innenentwicklung wird durch den Lückenschluss eine nachverdichtende Bebauung im Kernort erreicht, wodurch dieser aktiv belebt und weitere Siedlungsausdehnungen in die Fläche vermieden bzw. vermindert werden können.

4.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund der zentralen Lage des Planungsgebietes im gewachsenen Siedlungsbereich Morsbach sollen im Rahmen des einfachen Bebauungsplans nur wenige planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, um eine dem Planungsraum angemessene Bebauung zu gewährleisten.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Gebäude- und Nutzungsbestand als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Auf die Belange der land- und fortwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist daher bei geplanten Vorhaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO Rücksicht zu nehmen. Hierbei sind insbesondere vorhandene Tierhaltungen im Planungsgebiet zu beachten.

Aktuell befindet sich im Geltungsbereich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fl.-Nr. 8 mit Tierhaltung. Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes wurden im Vorfeld der Bauleitplanung durch die Gemeinde keine weiteren Tierhaltungen ermittelt. Eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Thema erfolgt in Kapitel 4.3 (Immissionsschutz).

Städtebauliches Ziel ist insbesondere die kleinbäuerlich-dörflichen Strukturen zu erhalten und die vorhandenen baulichen Nutzungen des Dorfgebietes moderat weiterzuentwickeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal zwei Vollgeschosse (II) beschränkt. Dies entspricht dem vorhandenen Siedlungscharakter bzw. der vorhandenen Baudichte. Ziel ist die Vermeidung einer übermäßigen Nachverdichtung z. B. durch dreigeschossige Gebäude mit Geschosswohnungsbau. Solche baulichen Entwicklungen sind im dörflichen Umfeld von Morsbach aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden.

Gestalterische Festsetzungen

Die städtebauliche Umgebung im Planungsraum ist von Satteldächern mit den für den Landschaftsraum typischen mittleren Dachneigungen geprägt. Auf Grund der ländlich-dörflichen Struktur des Ortes

Morsbach soll auch für mögliche Neubauten an einer landschaftstypischen Bauweise mit Satteldächern festgehalten, aber auch Pultdächer zugelassen werden. So wird ein gutes Einfügen in das Siedlungsbild gewährleistet. Ortsfremde und moderne Dachformen (Walmdach („Toskana-Haus“), Zeltdach, Flachdach, etc.) sollen zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Für Hauptgebäude, Betriebsgebäude und Hallen werden deshalb ausschließlich Satteldächer, für erdgeschossige Gebäude mit einer max. mittleren Wandhöhe an der niedrigen Traufseite von 4,00 m, mit Bezug auf das natürliche Gelände, auch Pultdächer zugelassen. Auf eine Vorgabe der Dachneigung wird verzichtet, da diese immer in Abhängigkeit von Größe und Funktion des Gebäudes zu bewerten ist und damit ein strenger Rahmen wenig sinnvoll erscheint.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete erdgeschossige Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergarten, Windfang, etc.) können neben Satteldächern auch andere Dachformen zugelassen werden. Hierbei sind jedoch die Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB zu beachten und Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Durch großzügige, grundstücksübergreifende Baufenster soll den Bauherren ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gebäudeplanung ermöglicht werden, jedoch auch dem Immissionsschutz aus dem landwirtschaftlichen Betrieb Sorge getragen werden (vgl. Kap. 4.3) sowie Rücksicht auf den im Geltungsbereich befindlichen Bachlauf genommen werden. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind dabei einzuhalten, es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für die nördliche Baugrenze. Eine Überbauung dieser ist unzulässig, da hier die Hausanschlussleitungen der Abwasserentsorgung für die Anwesen Schulstraße 7 und 9 verlaufen, die jederzeit für Revisionsmaßnahmen zugänglich sein müssen (vgl. Kap. 5.2)

Flächenbefestigungen auf den neuen Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig. Bereits bestehende Befestigungen sind zu überdenken und ggf. in einer versiegelungsarmen Bauweise zu erneuern, insofern diese für eine Nutzung z. B. im landwirtschaftlichen Betrieb geeignet sind.

Darüber hinaus werden keine Festsetzungen getroffen. Alle weiteren gestalterischen oder auch erschließungstechnischen Aspekte sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu klären. Dabei ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB insbesondere sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis Abstandsflächen

Da im Bebauungsplan keine anderweitige Regelung getroffen wird, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung anzuwenden.

4.3 Immissionsschutz

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 29 „Schulstraße Süd“ wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Bebauung (z. B. Neubau, Nachverdichtung, etc.) auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht. Immissionsschutzrechtliche Belange sind dabei erforderlichenfalls im jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren zu klären und zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf zulässige Gewerbeeinheiten. Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Auf der Ebene des einfachen Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Benennung und verbale Bewertung möglicher, derzeit vorhandener Immissionskonflikte. Hierzu wird ein immissionstechnisches Gutachten erstellt und ausgewertet. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieses nur den Zustand zum Planungszeitpunkt darstellt und insbesondere Tierbestände im Dorfgebiet einem regelmäßigen Wandel unterliegen, sodass diese zum Zeitpunkt des Bauantrags zu überprüfen und ggf. neu zu betrachten sind. Durch genannte Umstände kann durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes noch kein generelles Baurecht für Wohnbebauungen abgeleitet werden. Je nach Situierung der geplanten Wohnbebauung und ergänzender Ansiedlung von Gewerbeeinheiten können weiterführende Gutachten erforderlich werden. Dies ist bestenfalls vor Antragstellung mit dem Sachgebiet Umweltschutz des Landratsamtes Eichstätt abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch der aktuelle Stand zu möglichen Erweiterungen oder anderen Entwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebes beim Eigentümer zu erfragen, sodass der Rücksicht auf entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Sorge getragen wird.

Grundsätzlich können derzeit auf das Planungsgebiet folgende Emissionen aus dem näheren und weiteren Umfeld einwirken:

- Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Auf diese wird im Nachfolgenden einzeln eingegangen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Auf Grund des ländlich-dörflichen Planungsraums muss innerhalb des Geltungsbereichs mit Immissionen aus der Landwirtschaft gerechnet werden. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist im Dorfgebiet auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Immissionsschutzrechtlich relevant sind dabei in erster Linie Tierhaltungsbetriebe.

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung konnte ein aktiver Betrieb mit ca. 15 Rindern und 6 Schweinen im Geltungsbereich auf der Fl.-Nr. 8 ermittelt bzw. festgestellt werden. Hiervon können mögliche Immissionskonflikte mit Wohnnutzungen ausgehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 21 „Hofackerweg“ wurde zum gleichen Tierhaltungsbetrieb 2022 bereits ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung erstellt. Der Bestand hat sich nach aktueller Abfrage beim Landwirt im Bereich der Rinderhaltung auf durchschnittlich 15 Tiere > 6 Monate reduziert. Der Betrieb wurde auf Weidehaltung umgestellt, sodass die Tiere nur noch im Winter an der Hofstelle vor Ort sind. Aufgrund von fehlenden Flächen um die Hofstelle, wurde die Weide am südlichen Dorfrand in Nähe der Hofstelle errichtet. Dementsprechend hat sich auch das Jahresmittel der Festmistlagergrundfläche reduziert. Die Anzahl der Schweine ist konstant geblieben. Der Landwirt beabsichtigt derzeit keine Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen an der Hofstelle in größerem Umfang. Nach Abschätzung aus Abbildung 5 des Gutachtens³ und der ergänzenden Auswertung im Bereich der neuen angedachten Wohnbebauung, die in Anlage 1 beigefügt ist, wird der Wert für die zulässige Geruchsbelastung von 0,15 für Dorfgebiete eingehalten. Als Sicherheit wird für Wohnbebauungen außerhalb der Hofstelle eine Baugrenze definiert, die dem der Satzung zugehörigem Planblatt zu entnehmen ist.

Grundsätzlich wird in diesem Zusammenhang auf Folgendes hingewiesen:

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

³ Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden Tierhaltung an einem geplanten Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) vom März 2022; Anlage 2 der Begründung zum B-Plan Nr. 21 „Hofackerweg“ Morsbach; Veröffentlicht unter <https://www.titting.de/bebauungsplaene/>

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs können über öffentliche Grundstücke verkehrlich erschlossen werden. Die Erschließung der geplanten Vorhaben auf den Fl.-Nrn. 68/1 und 68/2 muss entsprechend über die Fl.Nr. 4, abzweigend von der Schulstraße erfolgen. Ein entsprechender Ausbau als Zufahrtsstraße ist durch einen Erschließungsvertrag mit den Grundstückseigentümern innerhalb des Geltungsbereichs zu regeln.

5.2 Entwässerung

Der Ortsteil Morsbach wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung des Planungsgebiets (abwassertechnische Erschließung) kann über den in der Schulstraße und Schloßstraße vorhandenen Abwasserkanal erfolgen. Zur Anbindung der Grundstücke Fl.Nr. 68/1 und 68/2 muss in der Fl.-Nr. 4 eine Hauptleitung verlegt und entsprechende Hausanschlüsse hergestellt werden. Eine entsprechende Erweiterung des Abwassernetzes zum Anschluss der unbebauten Grundstücke im Planungsbereich ist durch einen Erschließungsvertrag mit den Grundstückseigentümern innerhalb des Geltungsbereichs zu regeln.

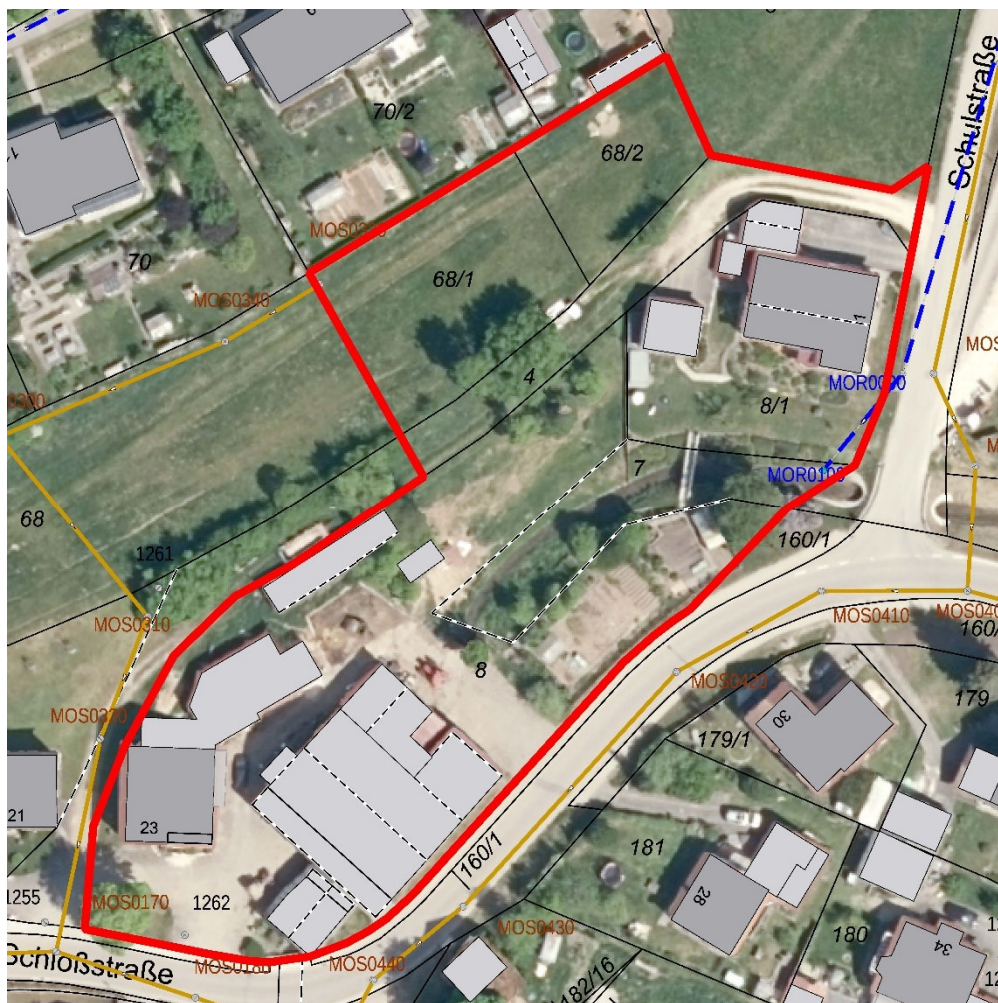


Abbildung 5: Auszug aus Kanalkataster Stand: IV/2025 (Geltungsbereich rot umrandet; genordet, ohne Maßstab)

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts sollte eine dezentrale Rückführung des Niederschlagswassers, z. B. durch eine Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone erfolgen. Grundsätzlich ist bei allen baulichen Maßnahmen darauf hinzuwirken die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung

entgegenzuwirken. Daher wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird hingewiesen.

Im nördlichen Geltungsbereich verläuft die Hausanschlussleitung für die Abwasserentsorgung der Anwesen Schulstraße 7 und 9. Diese Leitung ist zu sichern und zu keinem Zeitpunkt zu überbauen. Ebenso ist bei der Gründung angrenzender Gebäude drauf zu achten, diese so auszubilden, dass eine Abgrabung zur Leitung im Revisionsfall ohne Sicherungsmaßnahmen der Gebäude möglich ist (z. B. Tieferführung der Gründung).

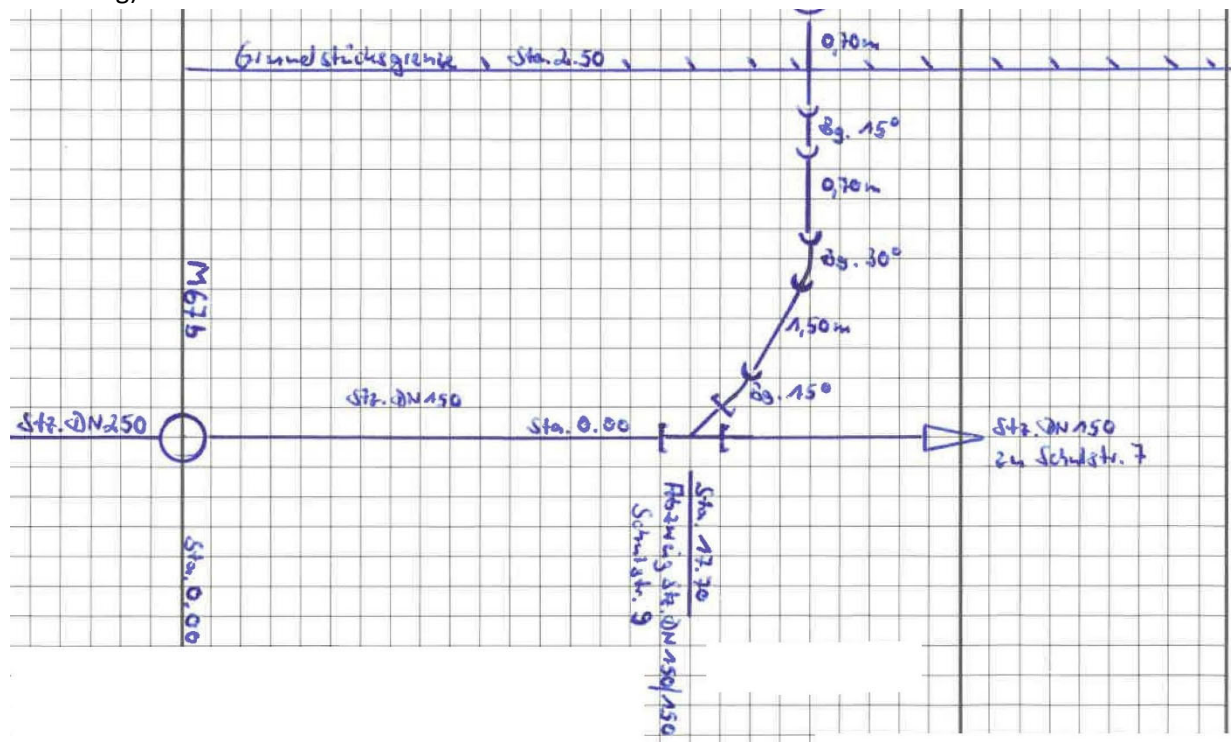


Abbildung 6: Aufmaß Hausanschluss Schulstraße 9 (09/1997; unmaßstäblich; M67b entspricht MOS0330)

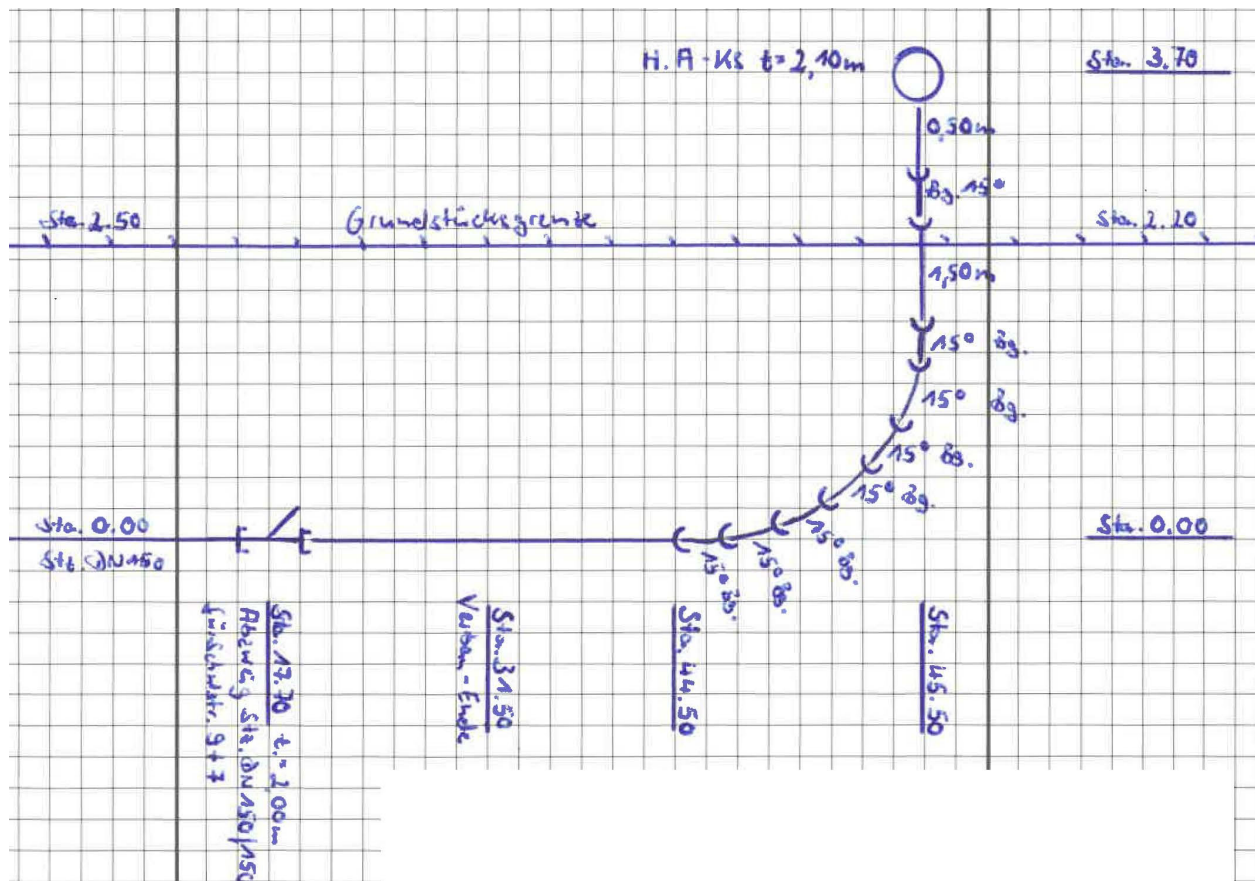


Abbildung 7: Aufmaß Hausanschluss Schulstraße 7 (09/1997; unmaßstäblich)

5.3 Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie Elektrizität und Telekommunikation ist über die vorhandenen Leitungen (vgl. Abbildung 9, Abbildung 8, Abbildung 10) möglich. Für die neue Bebauung auf den Fl.Nrn. 68/1 und 68/2 kann direkt ein Hausanschluss an das Trinkwassernetz erstellt werden, ein Anschluss an das Leitungsnetz für Elektrizität sowie Telekommunikationsnetz ist über die vorhandenen Leitungen in der Schulstraße möglich, wobei die entsprechenden Netze über die Fl.-Nr. 4 zu den Grundstücken im Planungsbereich erweitert werden müssen. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich



Abbildung 9: Bestandsplanauszug Telekommunikation (Telekom Stand 27.11.2025, informativ, ohne Maßstab)

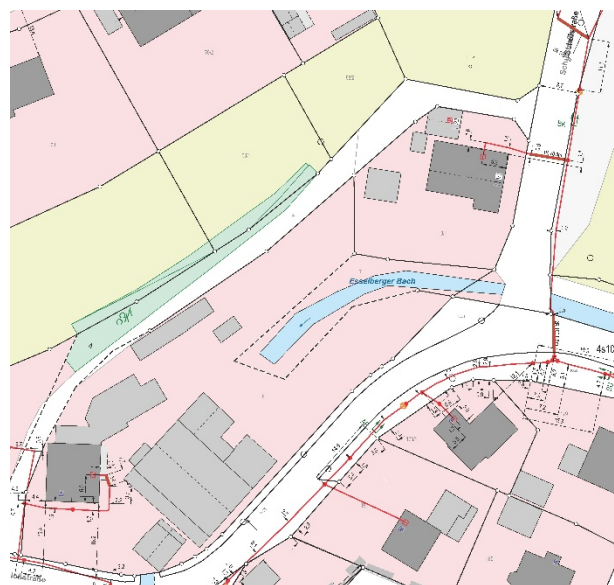


Abbildung 8: Bestandsplanauszug Strom (N-Ergie Stand 27.11.2025, informativ, ohne Maßstab)

unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei Bedarf im Rahmen der Gebäudeplanungen bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

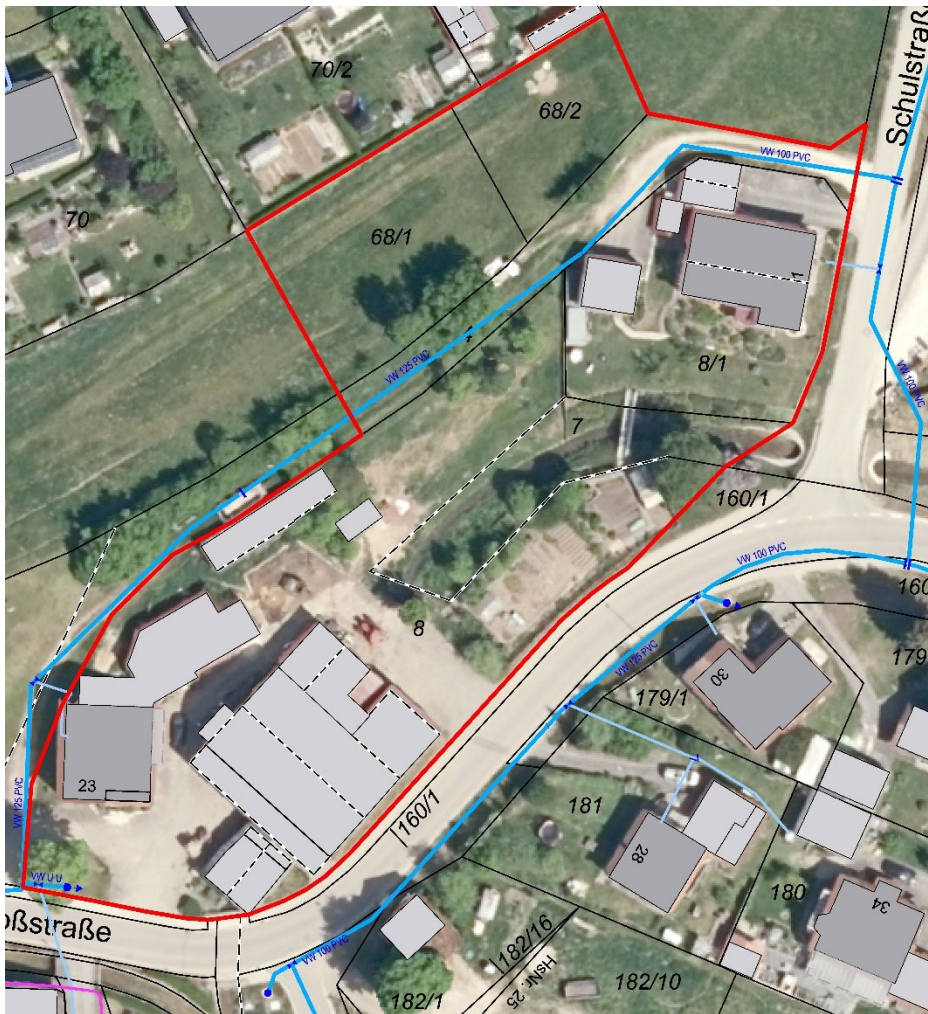


Abbildung 10: Auszug aus Wasserkataster (Geltungsbereich rot umrandet; genordet, ohne Maßstab)

5.4 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Eichstätt. Da über die Fl.-Nr. 4 keine ausreichende öffentliche Zufahrt für Müllfahrzeuge zu den Fl.Nrn. 68/1 und 68/2 sichergestellt werden kann, müssen die Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an die nächste geeignete öffentliche Straße gebracht werden. Der Abholungsstandort ist gegebenenfalls mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

6 Umweltbericht incl. Aussagen zum Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Schulstraße Süd“ im Ortsteil Morsbach umfasst Flächen mit einer Ausdehnung von gesamt rund 6.336 m², wobei nur 1.615 m² für neue Bebauung vorgesehen werden (Fl.Nr. 68/1 und 68/2), die derzeit als intensiv genutzte Grünfläche bewirtschaftet werden.

6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“ mit besonderer Funktion als Erholungsgebiet. Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs, eingeschlossen in der bebauten Umgebung, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzzwecks zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Schutzgebiete. Die nächstgelegene Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ liegt ca. 75 m nördlich, ca. 200 m östlich bzw. ca. 180 m südlich des Planungsgebiets. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

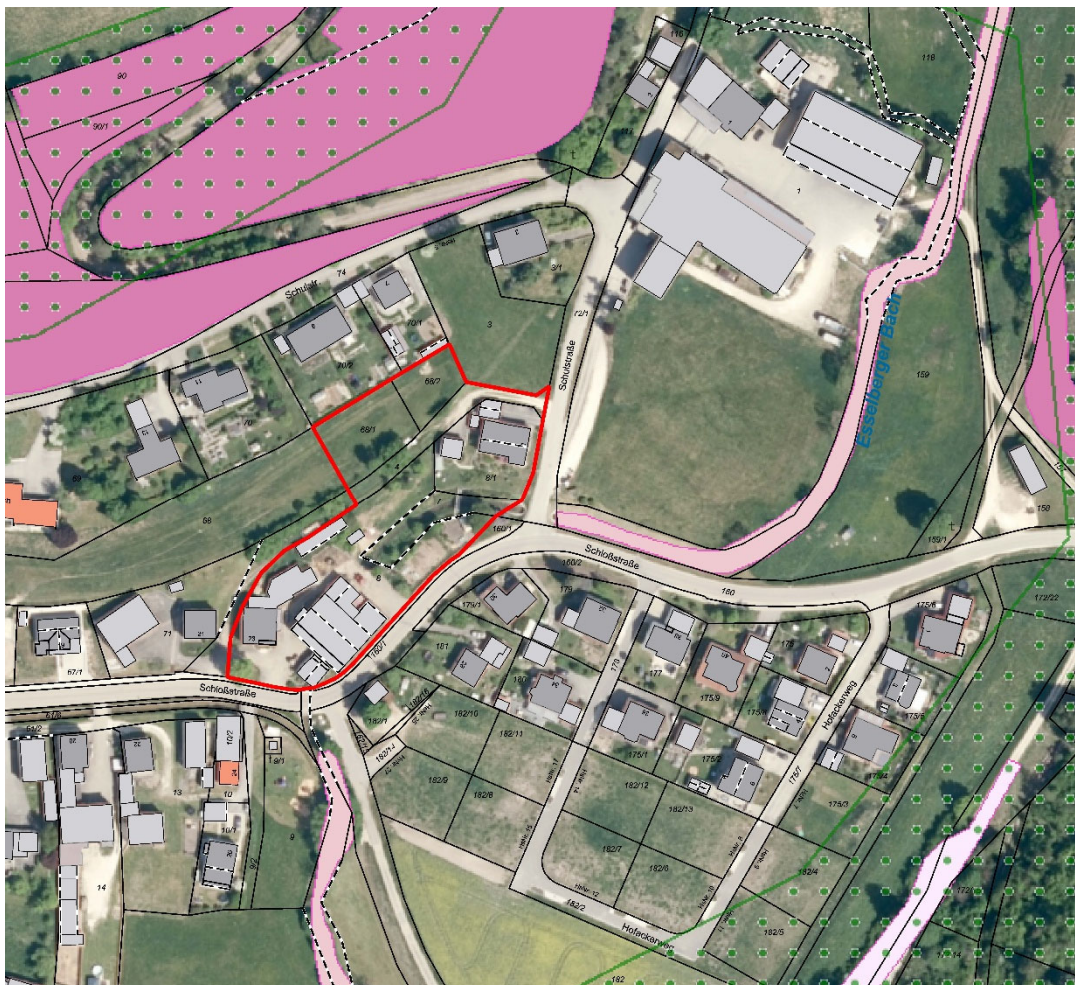


Abbildung 11: angrenzendes LSG (grün gepunktet) und karierte Biotope (pink);(Geltungsbereich rot umrandet; genordet, ohne Maßstab)

6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet sie einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Für den Geltungsbereich wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, wodurch der Lückenschluss vorhandener Innerortsbebauung und somit die Nachverdichtung im Kernort erreicht werden soll.

Auf Grund der intensiv genutzten Grünlandfläche und der innerörtlichen Lage ergibt sich hierbei nur ein geringer Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung für die zur neuen Bebauung vorgesehenen Flächen (siehe hierzu Kapitel 6.4). Weitere freie Flächen neben dem Bachlauf werden von neuer Bebauung mittels Baugrenzen ausgeschlossen. Hier sind lediglich untergeordnete Nebenanlagen zulässig, sodass sich am derzeitigen Stauts Quo (vgl. Abbildung 12) keine Änderungen ergeben.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten im Sinne der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG wird in Kapitel 6.2.2 näher beleuchtet.



Abbildung 12: Flächen am Bachlauf (11/2025)



6.2.1 Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima/Luft

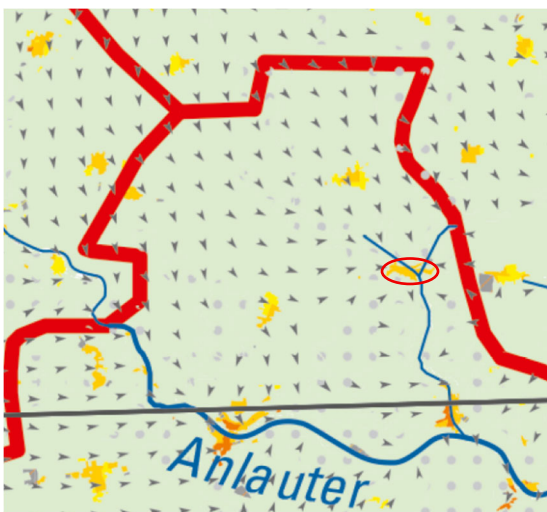


Abbildung 13: Auszug aus Schutzgutkarte Klima / Luft
Planungshinweiskarte LfU Bayern, Stand 10/2021
(unmaßstäblich) Legende ist der Gesamtkarte zu entnehmen
(https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/planunashinweiskarte/index.htm)

Der Geltungsbereich ist bereits größtenteils bebaut bzw. liegt zwischen bebauten und durch Gebäude, Hofflächen, Zufahrten u. ä. versiegelten bzw. stark verdichteten Flächen. Im Geltungsbereich sind auf der Fl.-Nr. 68/1 und 68/2 sowie auf Teilflächen der Fl.Nr. 8 und 8/1 natürliche Bodenverhältnisse anzutreffen, die jedoch auch bereits anthropogen überformt sind, da diese als Intensivgrünland bzw. Nutz- und Ziergärten genutzt werden. Bei Überplanung des Gebietes ist zu erwarten, dass eine künftige Umstrukturierung der derzeitigen Bebauung eine gewisse Entsiegelung bewirkt.

Das Planungsgebiet befindet sich lt. Planungshinweiskarte Klima/Luft des LfU Bayern (Stand 10/2021) im Wirkraum mit Belastungsstufe 2. Aufgrund der eher zentral im Ort gelegenen Fläche kommt der überplanten

Fläche keine Bedeutung zum Ausgleich zu. Um die Ortschaft Morsbach gelegen befinden sich überwiegend Flächen mit geringer bzw. sehr wenige Flächen mit erhöhter Bedeutung. Aufgrund der Tallage strömt Kaltluft aus Norden, Osten und Westen in die Ortschaft und verlässt diese nur in südliche Richtung entlang des Talverlaufs.

Es ist davon auszugehen, dass naturnahe Böden mit einer, über längere Zeit, ungestörten Bodenentwicklung aufgrund der intensiven Nutzung als Grünfläche und der direkt angrenzenden Bebauung nicht mehr bzw. nur partiell vorhanden sind. Wertvolle Ackerböden mit bedeutender Bodenfunktion liegen im Untersuchungsgebiet nicht mehr vor.

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen zu Bodenverdichtungen und zu potenziellen Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Diese Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Der Oberboden ist zu schützen und nach den einschlägigen DIN-Normen zu behandeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal.

Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzbereiches.

Anfallendes Oberflächenwasser wird auf den zu bebauenden Grundstücken gesammelt und vor Ort versickert. Oberflächenwasser der Zufahrtsstraße wird flächig im Bankettbereich versickert.

Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind mit der Überplanung der Fläche nicht verbunden.

Aus den genannten Gründen, insbesondere im Vergleich zu einer alternativen Bebauung „auf der grünen Wiese“, werden die Beeinträchtigungen für die abiotischen Schutzgüter als gering bewertet.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen



Abbildung 14: Intensivgrünland (08/2025)



Abbildung 15: Wirtschaftsweg mit angrenzendem Randgehölz (08/2025)

Ein Großteil des Geltungsbereichs, v. a. Flächen, die für eine neue Bebauung vorgesehen werden, wird als Intensivgrünland bewirtschaftet bzw. ist ein Wirtschaftsweg mit wassergebundener Oberfläche. Da dieser nur im östlichen Bereich genutzt wird, war dieser der natürlichen Sukzession überlassen. Dadurch hat sich eine natürliche Vegetation eingestellt. Dieser Bereich, ebenso wie Teilflächen der Fl.Nr. 8 und 8/1, welche derzeit als Nutz- bzw. Ziergarten dienen, werden weiterhin so belassen. Im Randbereich des Weges haben sich teilweise Gebüsche entwickelt, die zusammen mit der Grünfläche des Planungsgebietes einen gewissen Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten bieten. Niststandorte von Bodenbrütern können sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch auf den angrenzenden Flächen durch die angrenzende Bebauung im Norden und Süden ausgeschlossen werden.

Landwirtschaftliche Stallungen und Nebengebäude könnten theoretisch, je nach Ausprägung und Gestaltung, Lebensraum für beispielsweise Fledermäuse und Gebäudebrüter wie Schwalben bieten.

Die geplante Bebauung und Versiegelung im Planungsgebiet führen zum Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für die Natur und Landschaft. Vorhandenes Randgehölz ist zu erhalten bzw. in gleicher Art und Weise zu ersetzen. Auf eine Durchgrünung und Schaffung neuer Lebensräume für störungsunempfindliche Tierarten auf den Grundstücksflächen ist zu achten.

Zum Vogelschutz sind Gehölzschnitte und eventuelle -rodungen in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht grundsätzlich im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit durchzuführen (siehe hierzu auch Kapitel 6.5 Vermeidungsmaßnahme M1). Bäume sind im Vorfeld auf potenzielle Quartiereignung für Fledermäuse oder auf Bruthöhlen für Höhlenbrüter zu kontrollieren. Je nach Ergebnis sind über die Winterrodung hinausgehende Maßnahmen zu ergänzen.

Da sich der Lebensraum für Gebäudebrüter und Fledermäuse naturgemäß über die Zeit ändern kann und der gegenständliche Bebauungsplan für einen längerfristigen Planungshorizont und vorrangig für die bauplanungsrechtliche Sicherung einer neuen Bebauung auf den Fl.Nrn. 68/1 und 68/2 aufgestellt wird, ist für den (möglichen zukünftigen) Abbruch von landwirtschaftlichen Stallungen und Nebengebäuden eine vorhergehende Untersuchung auf das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten oder von Fledermausquartieren erforderlich (Kapitel 6.5 Vermeidungsmaßnahme M2).

Ergänzend werden im Planungsgebiet Maßnahmen festgelegt, die eine Störung der vorherrschenden Fauna vermeiden, insbesondere auch während der Baumaßnahmen (Kapitel 6.5 Vermeidungsmaßnahmen M3 – M5)

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die geplante Überformung und Umnutzung auf Grund der Lage mit angrenzender Siedlungsbebauung als gering bewertet.

6.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich zentral im östlichen Ortsbereich von Morsbach an der Kreisstraße EI47 sowie dem Jugendübernachtungshaus und dem Gewerbebetrieb „Hainmühle“. Das Ortsbild wird von dorftypischer Bebauung mit Satteldächern geprägt. Auf den Grundstücksflächen im Geltungsbereich liegen zum Teil größere landwirtschaftliche Nebengebäude bzw. Stallungen. Die angedachte dorftypische Bebauung stellt einen Lückenschluss zwischen der südlichen Wohnsiedlung an der Schulstraße und der landwirtschaftlichen Bebauung nördlich der Schloßstraße dar. Durch die Hanglage fügen sich die Gebäulichkeiten in angedachter Bauweise fließend in das Ortsbild ein. Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg mit wassergebundener Oberfläche. Nach den erfolgten Erschließungsarbeiten soll dieser zum besseren Unterhalt auf Minimalbreite und nur auf die Länge der Zufahrt asphaltiert oder in ähnlicher Bauweise befestigt werden. Bestehende Gehölze werden erhalten, sofern diese nicht im Bereich der Zufahrt liegen. In diesem Fall erfolgt ein adäquater Ersatz. Die in direkter Umgebung von Morsbach liegenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 29 „Schulstraße Süd“ wird eine ergänzende Bebauung im Geltungsbereich möglich. Auf Grund der räumlichen Festsetzungen, der Art der baulichen Nutzung sowie der Dachformen wird die Gestaltung der künftigen Baukörper auf eine ortsbildverträgliche Bebauung beschränkt. Ferner wird nach Maßgabe des § 34 BauGB ein Bauvorhaben erst dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Somit ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Eine potenzielle Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Örtlich vorhandene Wanderwege werden durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

6.2.4 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Schulstraße Süd“ liegt innerhalb der Ortschaft Morsbach, nördlich der durch den Ort verlaufenden Kreisstraße EI47 und westlich der Ortsstraße „Schulstraße“ die als Zubringerstraße für den nordöstlich dem Geltungsbereich gelegenen Gewerbebetrieb (Mühle mit Agrarhandel) dient. Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche aus. Angrenzend sind einige Anwesen mit ausschließlich Wohnbebauung zu finden. Im Umgriff bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind aber auch ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Gewerbebetrieb sowie ein Jugendübernachtungshaus angesiedelt.

Durch die Kreisstraße und den nahegelegenen Gewerbe- sowie Beherbergungsbetrieb, sowie die bestehende dorftypische Nutzung bestehen Vorbelastungen, die jedoch im Rahmen ortsüblicher Beeinträchtigungen innerhalb eines Dorfgebiets liegen.

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Damit ist eine angemessene Entwicklung unter Berücksichtigung der kleinförmlich-dörflichen Strukturen des Dorfgebietes möglich.

Kapitel 4.3 geht ausführlich auf mögliche Konflikte durch Immissionen auf Grund vorhandener Tierhaltungsbetriebe ein. Für Wohnbauvorhaben sind potenzielle Beeinträchtigungen durch Immissionen im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen weiter zu betrachten und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen festzulegen. Ebenso müssen Emissionen aus zulässigen Gewerbebetrieben im Zuge der Einzelbaugenehmigung beurteilt werden.

6.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Ebenso sind in direktem Umfeld keine Bodendenkmäler kartiert.

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Scheune, welche als Baudenkmal mit der Nr. D-1-76-164-76 gelistet ist:

Schloßstraße 22. Scheune, Satteldachbau auf Bruchsteinsockel mit Fachwerkberteil, ehem. mit Kalkplatten, mittig Rundbogentor, 1. Hälfte 19. Jh.⁴

Baukörper im südlichen Geltungsbereich können gegebenenfalls Auswirkungen auf die Wirkung des Baudenkmals haben. Denkmalrechtliche Anforderungen an die Gebäudegestaltung sind in diesem Zusammenhang auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Insbesondere sollten landschaftsraumtypische Bauweisen gefördert und überdimensionierte Baukörper vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Baudenkmals in seiner optischen Wirkung auszuschließen.

Vorsorglich werden die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

⁴ Beschreibung gemäß DenkmalAtlas 2.0; Denkmalliste Stand 04.04.2025

6.3 Wechselwirkungen, Planungsalternativen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, in den Kapiteln 6.2.1 bis 6.2.5 miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet des einfachen Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Die Ausweisung als Dorfgebiet ermöglicht eine Bebauung der Brachfläche zwischen den Siedlungsflächen der Schul- und Schloßstraße. Dadurch können Beeinträchtigungen insbesondere durch Neuversiegelung auf landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand vermieden werden. Die vorliegende Planung ist damit aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht als sinnvoll zu bewerten und einer Neuausweisung mit Überplanung landwirtschaftlicher Fläche vorzuziehen. Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft.

6.4 Eingriffsbewertung, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021. Mit der Fortschreibung des Leitfadens wurden Bewertungselemente der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert.

Laut Leitfaden ergibt sich der Kompensationsbedarf aus der Eingriffsfläche (= Geltungsbereich) multipliziert mit der Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ) und dem Ausgangszustand der Eingriffsfläche (Wertpunkte des Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur Bay-KompV). Die Wertpunkte werden stufenweise nach naturschutzfachlicher Bedeutung berechnet:

- • BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung = 0 WP
- • BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1-5 WP) = 3 WP
- • BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6-10 WP) = 8 WP
- • BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (11 – 15 WP) = jeweilige WP

Eingriffsermittlung

Im Ausgangszustand wurde die Fläche 1 (ca. 1135 m²) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünlandfläche genutzt. Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV ist die Fläche dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „G11 – Intensivgrünland“ zuzuordnen. Intensiv genutztes Grünland hat gemäß der Biotopwertliste eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung und wird mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Fläche 2 (ca. 317 m²) wurde als Wirtschaftsweg mit seitlichem Grünstreifen genutzt. Diese ist dem BNT „V32 – befestigter Wirtschaftsweg“ bzw. „V33 – unbefestigter, bewachsener

Wirtschaftsweg“ zuzuordnen. Auch hier wird eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung mit max. 3 Wertpunkten beschrieben.

Gemäß dem Leitfaden ermittelt sich die Eingriffsschwere normalerweise aus der GRZ. Für den Bebauungsplan liegt keine GRZ vor, sodass die Eingriffsschwere verbalargumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren ist. Im Vergleich zu den umliegend bebauten Grundstücken und dem neu erschlossenen Wohngebiet „Hofackerweg“ ist die Wahl eines Beeinträchtigungsfaktors von 0,4 realistisch. Im Bereich des Wirtschaftsweges wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,5

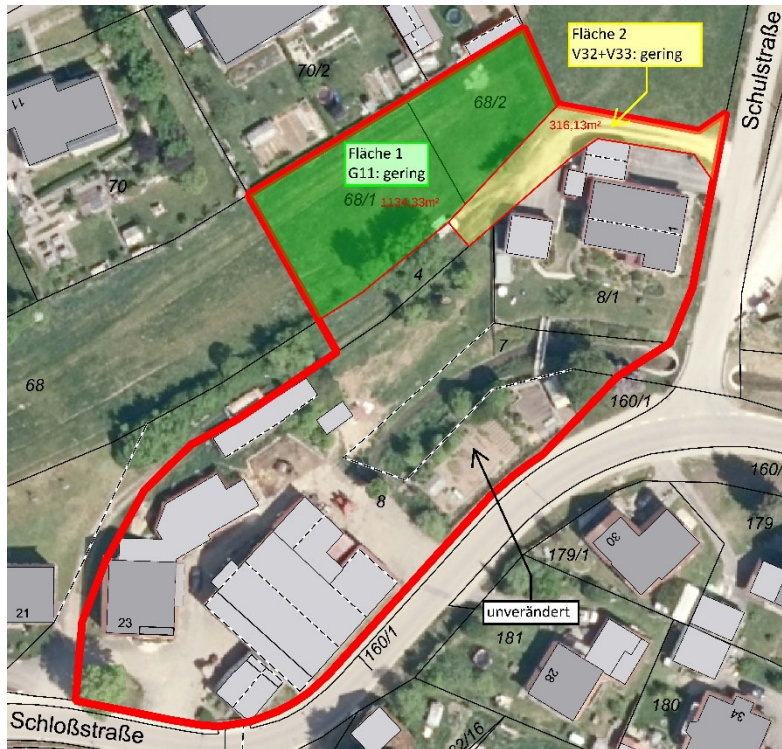


Abbildung 16: Ausgangszustand (Orthofoto 05/2025)

gewählt, da ca. die Hälfte der angesetzten Fläche dem Weg zugeordnet werden kann. Eine Verbreiterung des Weges ist nicht angedacht. Somit verbleiben die Randbereiche im Ursprungszustand.

Da grundsätzlich die Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs umgesetzt werden sollen, wird ein Planungsfaktor, der den Ausgleichsbedarf reduziert, berücksichtigt. Gemäß Anlage 2 Tabelle 2.2 werden demnach folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Je Maßnahme kann ein Planungsfaktor von 5% angesetzt werden.

Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Beein- trächtigungs- faktor	Planungs- faktor	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- bedarf
Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung						
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste						
G11	Intensivgrünland	3	0,4	-10%	1135 m²	1226 WP
V32/V33	Wirtschaftsweg befestigt / unbefestigt	3	0,5		317 m²	476 WP
Ausgleichsbedarf GESAMT						1702 WP

Tabelle 1: Übersicht zur Ausleichsberechnung nach Leitflächen (STMUV 2021)

Ausgleichsermittlung und -maßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1702 WP, der auf den nach Umsetzung der Bebauung verbleibenden Restflächen der Fl.-Nr. 68/1 und 68/2 und einer weiteren Teilfläche in unmittelbarer Nähe auf Fl.-Nr. 69 Gmkg. Morsbach zu erbringen ist. Es wird somit ein eingriffsnaher Ausgleich gewährleistet.

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken Fl.-Nrn. 68/1 und 68/2 Gmkg. Morsbach, welche vormals als intensiv genutzte Grünflächen zu bewerten war, sind 4 heimische Obstgehölze in Hochstammqualität zu pflanzen. Die zur Bepflanzung vorgesehene Fläche auf Fl.-Nr. 69 Gmkg. Morsbach ist derzeit dem Bereich BNT Typ P32 – Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad zuzuordnen. Hier wird eine Ausgleichsbepflanzung mit 2 heimischen Obstgehölzen in Hochstammqualität vorgesehen.



Abbildung 18: Fläche Fl.-Nr. 69, Gmkg. Morsbach für Ausgleichsbepflanzung (08/2025)



Abbildung 17: Ausgangszustand (Orthofoto 08/2024)

Maßgebend zur Berechnung des Ausgleichsumfangs ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand) mit einer

Entwicklungszeit von 25 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass sich bei ordnungsgemäßer Pflanzung als Zielbiotop Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung (BNT B312) mit einer Bewertung von 9 WP entwickeln. Da eine „mittlere Ausprägung“ gemäß BayKompV ein Bestandsalter der Bäume von >25 Jahre bedeutet, also eine längere Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops notwendig ist, wird ein Abschlag (Timelag) von 1 WP auf den Biotopwert angerechnet. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bestand		Planung		Abschlag (time-lag)	WP Berechnung	Fläche	Ausgleichs-umfang
BNT	WP	BNT	WP				
Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung von Obstgehölzen (Hochstamm)							
G11 (Fl.-Nr. 68)	3	B312	9	-1 WP	5	182 m²	910 WP
P32 (Fl.-Nr. 69)	2	B312	9	-1 WP	6	160 m²	960 WP
Ausgleichsumfang GESAMT							1870 WP

Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichsumfangs nach Leitfaden (STMUV 2021)

Es wird davon ausgegangen, dass die gepflanzten Obstgehölze nach einer Entwicklungszeit von > 25 Jahren eine Kronenfläche je nach Standort und umgebender Bebauung von ca. 35 - 80 m² erreichen, sodass insgesamt 6 Einzelbäume erforderlich werden, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 1702 WP abzudecken.

Bei sachgemäßer Pflanzung und Pflege kann ein Ausgleichsumfang von 1870 WP erreicht werden, sodass der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt ist.

Der genaue Standort und die Sortenwahl der Baumpflanzungen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat auf der Fl.-Nr. 69 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und auf der Fl.-Nr. 68 nach Fertigstellung der Bebauung jeweils in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

Ergänzende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren, können die nachfolgenden, allgemeinen Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen herangezogen und im Rahmen der jeweiligen Bauplanung beachtet werden:

- Begrenzung der überbauten bzw. versiegelten Fläche
- Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf (z. B. Sammeln in Zisternen und Nutzung zur Gartenbewässerung, Versickerung vor Ort)
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Pflanzung weiterer, über den Ausgleichsbedarf hinausgehender, heimischer Laubgehölze und / oder Hecken
- Gehölzrodungen und Heckenschnitt im Winterhalbjahr
- Vermeidung von intensiver Dauerbeleuchtung, Strahler u. a.

6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Nachdem es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 29 „Schulstraße Süd“ um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Überprüfung inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. der EUVogelschutzrichtlinie und der Fauna Flora Habitat- Richtlinie erfolgt durch Abschichtung.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche und der geringen Gebietsgröße ist kein Verlust an Habitatsfläche zu erwarten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen. In der Artenschutzkartierung sind keine nach der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Fauna- Habitat- Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten dokumentiert.

Im Geltungsbereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt oder zu erwarten.

Im Geltungsbereich besteht kein Lebensraum für die Zauneidechse oder für Lurcharten.

Prüfrelevante Käferarten sowie Tag- oder Nachtfalter haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinen Lebensraum.

Im Geltungsbereich besteht ein überschaubares Quartierpotential für Fledermäuse. Da aber gegenständlich dieser Bauleitplanung vorrangig die bauplanungsrechtliche Sicherung von Flächen für Neubauten ist und über einen längeren Zeitraum mit keiner Anpassung der Bestandsgebäude zu rechnen ist, wird derzeit auf eine nähere Bewertung dieser verzichtet. Da sich der Lebensraum für Gebäudebrüter und Fledermäuse naturgemäß über die Zeit ändern kann, ist für den (möglichen zukünftigen) Abbruch von landwirtschaftlichen Stallungen und Nebengebäuden zu diesem Zeitpunkt eine Untersuchung auf das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten sowie Fledermausquartieren erforderlich. Zur Sicherung des umgebenden Lebensraums werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Jagdhabitat für Fledermäuse von geringer Bedeutung.

Durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bebauung können bodenbrütende Vögel wie die Feldlerche und das Rebhuhn ausgeschlossen werden.

Die Reviere und Fortpflanzungsstätten von Bewohnern von Heckenlandschaften sind durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann aufgrund der o. a. Sachverhalte verzichtet werden.

Im Bebauungsplan integriert ist ein Grünordnungsplan. Im Geltungsbereich werden Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken als Ausgleich festgesetzt.

M1: Gehölzschnitt und -rodungen außerhalb der Brutzeit

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen sind nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

M2: Untersuchung auf Gebäudebrüter und Fledermausvorkommen vor Abbruch von Gebäuden

Bei geplanten Abriss- und Umbaumaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Stallungen, sind die betreffenden Gebäude zuvor auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten und übertagende bzw. überwinternde Fledermäuse zu untersuchen. Bei angetroffenen Vorkommen sind zeitliche Beschränkungen für den Abbruch und bei Bedarf weiterführende Maßnahmen wie

Ersatzquartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt festzulegen.

M3: Verzicht auf Nachtbaustellen

Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

M4: Geländebeleuchtung

Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, ist die Geländebeleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren. Es muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen und die Lichtintensität muss situationsangepasst angemessen sein. Ebenso muss die Beleuchtung zielgerichtet gelenkt und am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet werden. Es ist darauf zu achten möglichst wenig Streulicht zu verursachen und die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren.

M5: Vermeidung von großen Glasfronten

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulstraße Süd“ im Ortsteil Morsbach soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden. Dabei steht eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Morsbach unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Fokus.

Die vorangegangenen Kapitel beschreiben den aktuellen Umweltzustand auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen und bewerten die zu erwartenden Auswirkungen. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Auf Grund der bestehenden Bebauung werden die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen insgesamt als nachrangig bis gering eingestuft. Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung wird in der Satzung festgelegt. Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird durch Abschichtung und die Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

Die nachstehende Tabelle 1 liefert einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Schutzgut	Erheblichkeit
Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	nachrangig
Mensch	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

Tabelle 3: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

7 Aufstellungsvermerk

Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 „Schulstraße Süd“ im Ortsteil Morsbach wurde ausgearbeitet vom

Markt Titting
Rathausplatz 1
85135 Titting



aufgestellt: 08.07.2025

geändert: 20.01.2026

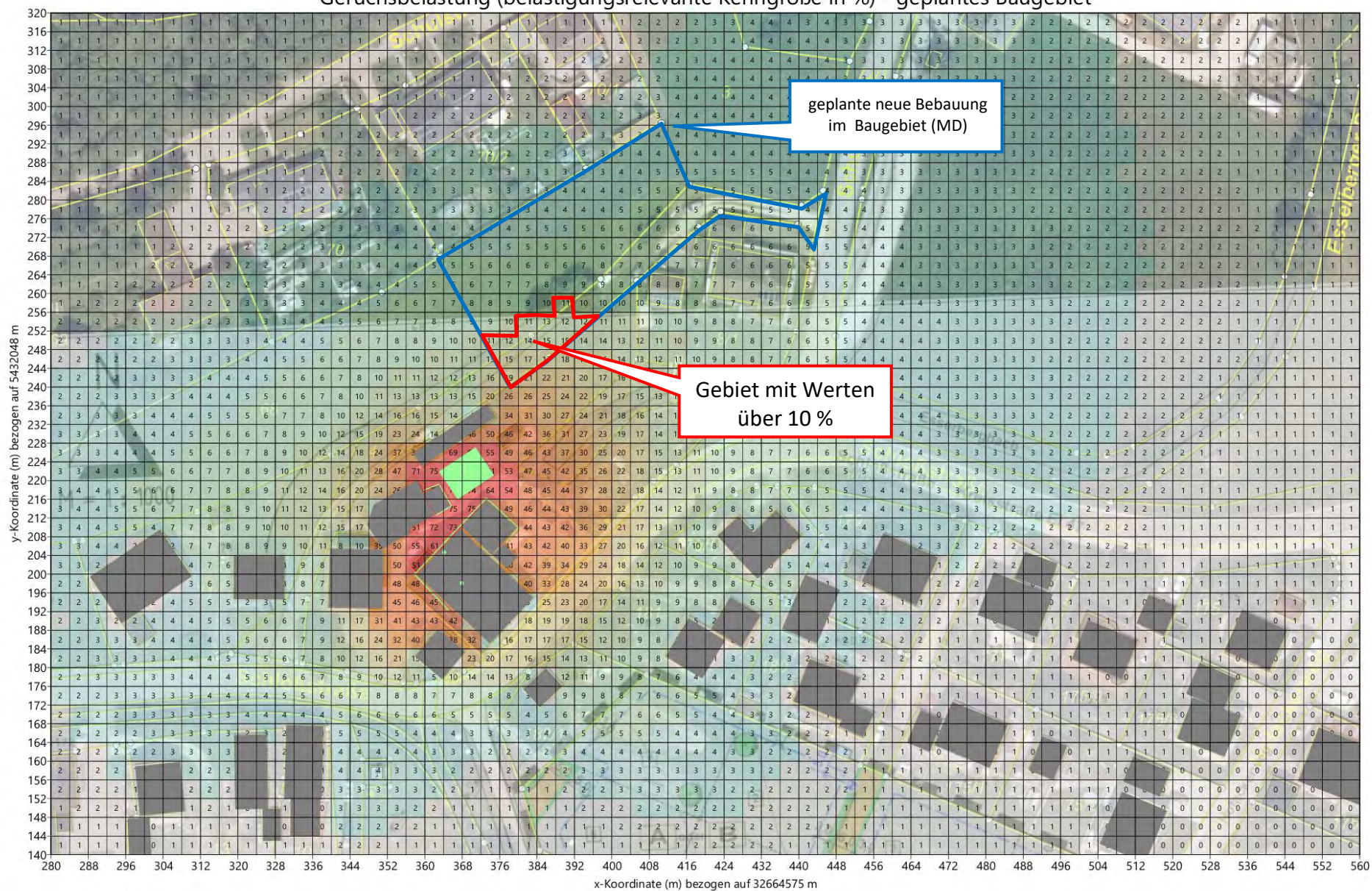
Dipl.-Ing. (FH) Elisabeth Lerzer

ausgefertigt:

Titting, den 23.01.2026

B r i g l, Erster Bürgermeister

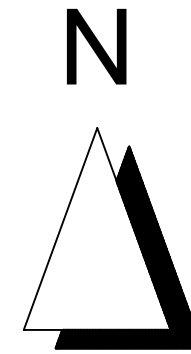
Geruchsbelastung (belästigungsrelevante Kenngröße in %) - geplantes Baugebiet



odor_mod: Geruchsstundenhäufigkeit (Schwelle 0,25) in %



einfacher Bebauungsplan Nr. 29 "Schulstraße Süd"



M = 1:1000

Ersatzpflanzung
Obstbaumgehölz

Ausgangszustand Fl.-Nr. 69, Gmkg. Morsbach Orthofoto 05/2025



Ausgangszustand Fl.-Nr. 68, Gmkg. Morsbach Orthofoto 05/2025



MARKT TITTING

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 29 "Schulstraße Süd" in Morsbach

Gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Ausfertigung in der Fassung vom 20.01.2026

Ausgleichsmaßnahmen gemäß BNatSchG



Entwurfsverfasser

MARKT TITTING
Rathausplatz 1, 85135 Titting