

## Marktgemeinde Wellheim



## Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan "Südlich der Römerbergstraße"  
Ortsteil Konstein  
Westteil**

**Begründung**  
mit integriertem Umweltbericht

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027  
Fax. 08421/5443

# **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

## **1.0 Allgemeines**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung und die Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Marktgemeinde Wellheim in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

## **1.1 Anlass zur Aufstellung**

Die Marktgemeinde Wellheim will durch den Bebauungsplan „Südlich der Römerbergstraße“ Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung im Ortsteil Konstein bereitstellen. Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim sehr stark vorhanden ist, hat der Marktgemeinderat von Wellheim am 29.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich der Römerbergstraße“ der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Konstein, aufzustellen. Von den Gemeindebürgern aus Konstein wurde speziell für diesen Bereich des Bebauungsplanes „Südlich Römerbergstraße“ Bauland nachgefragt, da die Straßenerschließung bereits vorhanden ist. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes ist es möglich, jungen Familien die Ansiedlung im Ortsteil Konstein zu ermöglichen und damit den Fortbestand der öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten im Marktgemeindegbiet Wellheim zu gewährleisten.

Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Marktgemeinde Wellheim die Grundlage und die Voraussetzung.

Für die ausgewiesenen Bauplätze liegt größtes Interesse der Grundstückseigentümer zu einer schnellstmöglichen Bebauung vor. Die Lage der Grundstücke teilweise im Überschwemmungsgebiet bedurfte einer entsprechenden Klärung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt.

Bei der Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich (Ortskern) in Konstein. Durch die Bebauungsplanentwicklung soll die Bebaubarkeit der Grundstücke, speziell bedingt durch deren Lage im Überschwemmungsbereich der Schutter, gelöst werden.

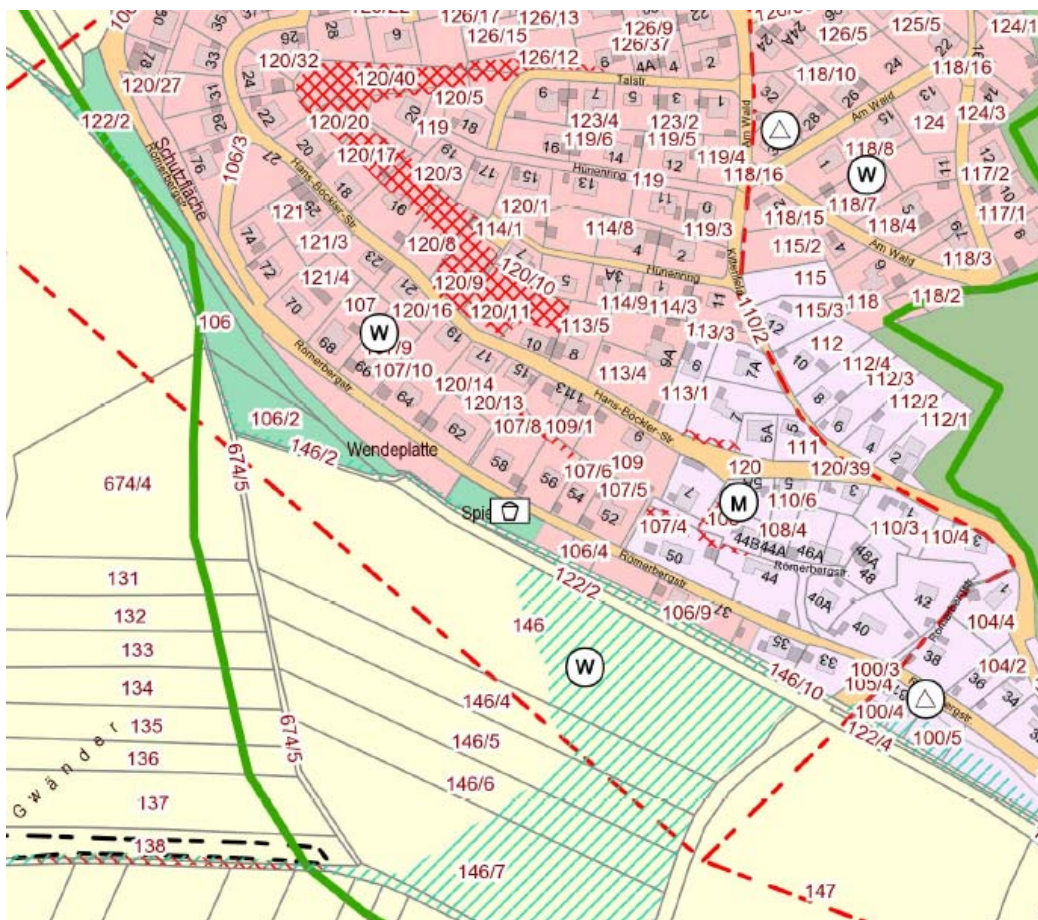
Das Baugebiet in Konstein ist eine Möglichkeit der Weiterentwicklung der Marktgemeinde Wellheim, da derzeit keine weiteren Bauflächen im gesamten Marktgemeindegbiet Wellheim zur Verfügung stehen.

Im Sinne der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden und in der damit einhergehenden Reduzierung des Flächenverbrauches hat die Marktgemeinde Wellheim bisher immer versucht, die Ausweisung von Neubauflächen einer strengen Bedarfsprüfung zu unterziehen, insbesondere Potentiale in bestehenden Siedlungsflächen sollen verstärkt herangezogen werden.

Um eine ungeordnete Entwicklung zu vermeiden, wird in der vorliegenden Planung ein Baugebot sowie eine schnellstmögliche Entwicklung mit hoher Priorität der siedlungsnahen Wohnbauflächen aufgenommen werden.

### **1.1.1 Die Grundstücksflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich Römerbergstraße“ werden aus dem in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche des Bebauungsplanes soll als „Allgemeines Wohngebiet“**

ausgewiesen werden. Die Ausweisung an dieser Stelle stellt eine sinnvolle Erweiterung des Ortsteiles Konstein im südwestlichen Randbereich dar.



Auszug aus dem FNP Wellheim

- 1.1.2 Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2.Änderung des Marktes Wellheim) und in der Fortschreibung des Bebauungsplanes (3.Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt.
- 1.1.3 Die günstige Möglichkeit der Anbindung der Grundstücke an die bereits vorhandene Straße (Römerbergstraße) und die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom begründen die Auswahl der Fläche des Bebauungsplanes der Gemarkung Konstein für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Das Plangebiet besitzt bereits eine Straßenanbindung an die Straße „Römerbergstraße“, die bereits in diesem Bereich komplett ausgebaut ist und in Fortführung eine Verbindung zu den überregionalen Straßen darstellt.

Der Bebauungsplan versucht, sich der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit mit ausgewogenen Baumassen anzupassen und dabei der sensiblen Situation des Geländes Rechnung zu tragen. Durch die Berücksichtigung des vorhandenen Topographie und einer vertretbaren Höhenentwicklung wird Rücksicht auf die örtliche Situation der im nördlichen Bereich der Römerbergstraße vorhandenen Bebauung genommen.

- 1.1.5 Geltungsbereich:  
 Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:  
 Im Norden: Durch die Römerbergstraße  
 Im Süden: Durch den Feldweg Grundstück Flur Nr. 122/2, Gemarkung Konstein

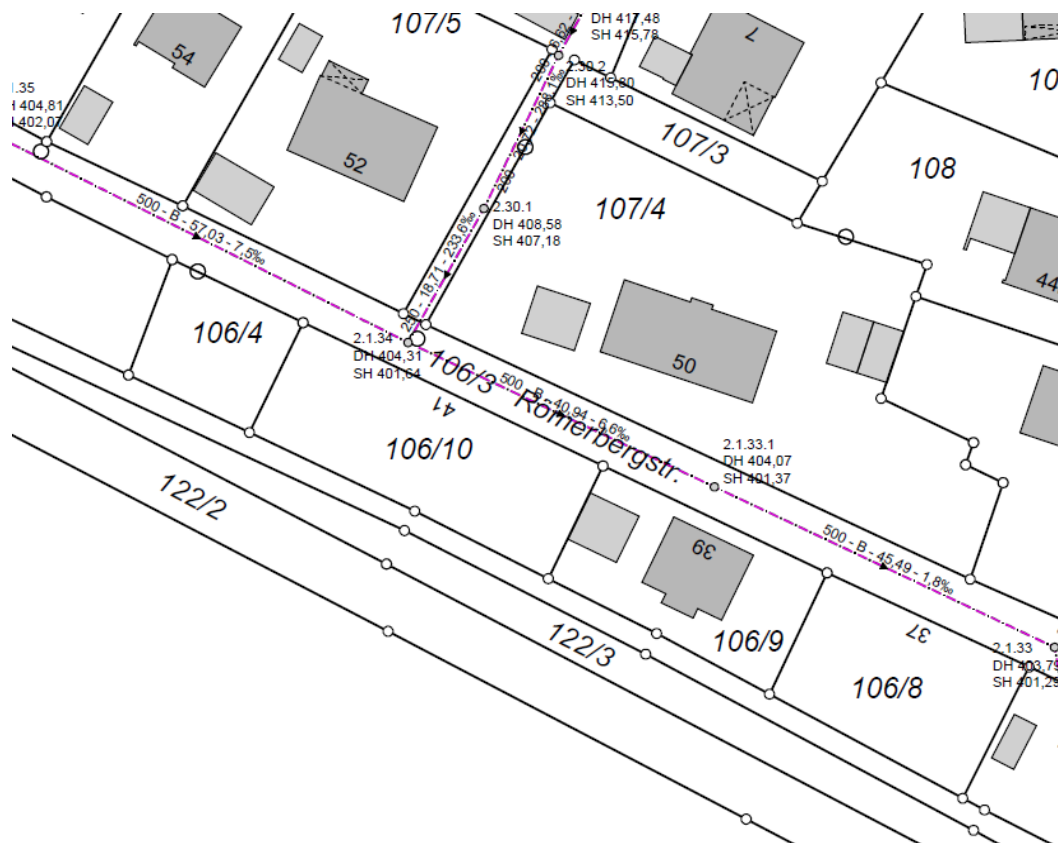
Im Osten: Durch das vorhandene bereits bebaute Grundstück Flur Nr. 106/7 der Gemarkung Konstein  
 Im Westen: Durch die westliche Grundstücksgrenze der Flur Nr. 106/6 der Gemarkung Konstein

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Römerbergstraße-Westteil“ umfasst die Flurstücke Flur Nr. 106/4, 106/6, 106/8, 106/9, 106/10 sowie Teilflächen der Flurnummer 122/3 und 146/10 der Gemarkung Konstein.



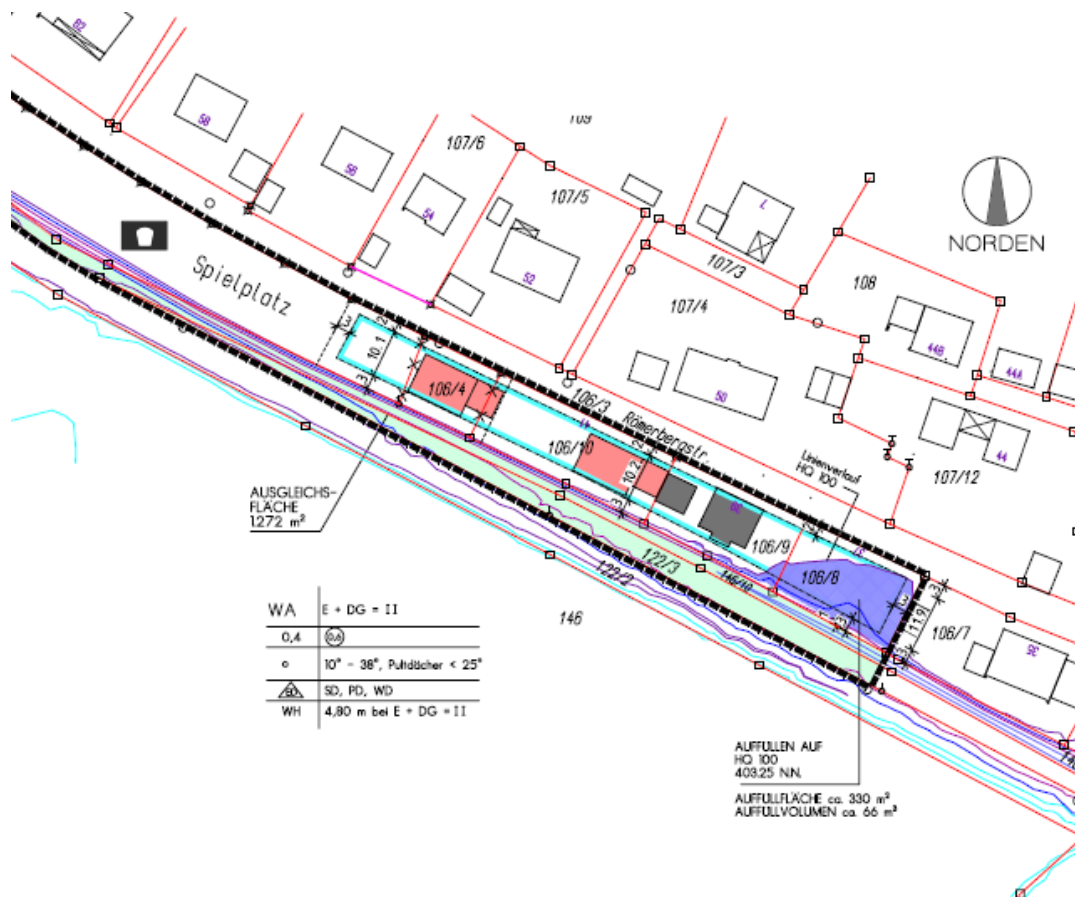
FLÄCHE  
 GELTUNGSBEREICH 6.552 m<sup>2</sup>

- 1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Konstein sichergestellt.
- 1.1.7 In der Römerbergstraße liegt ein bereits ausreichend dimensionierter Kanal, die Grundstücke werden an den vorhandenen Kanal in der Straße angeschlossen.



Bestandskanalplan

- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Konstein vorhanden.
- 1.1.9 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Baugebiet keinerlei Veränderungen.
- 1.2 Vorhandene Festsetzungen**  
Vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan „südlich der Römerbergstraße“ festgeschrieben.

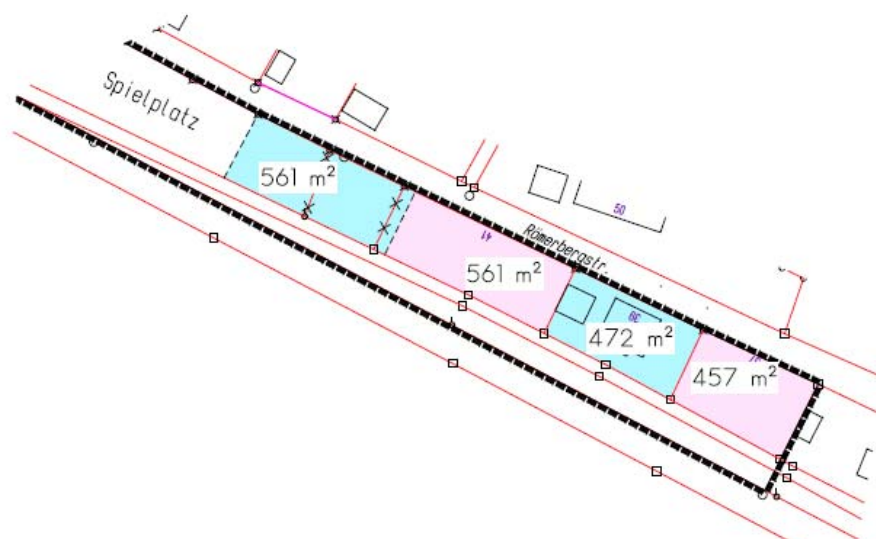


Bebauungsplan „Südlich der Römerbergstraße“ westlicher Teil

### 1.3 Städtebauliche Daten

Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von 2.051 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



## 1.4 Städtebauliche Grundsätze

Als Eckwerte städtebaulicher Gestaltung können genannt werden:

- Beachtung der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Daten.
- Durchführung von Auffüllmaßnahmen auf dem Grundstück 106/9 und 106/8, um eine Hochwasserfreilegung auf die HQ100 Niveausohle 403.25 N.N. zu erreichen.
- Erhalt des Spielplatzes nordwestliche des Baugebietes und Schaffung eines Ausgleichsfläche von 870 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches als Ausgleichsfläche
- Gute wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr durch Anschluss an die Römerbergstraße in Weiterführung zur Staatsstraße
- Beachtung der Überschwemmungsflächen, die durch die Untersuchung im Bereich der Römerbergstraße im Ortsteil Konstein durch das Büro SKI GmbH & Co. KG. ermittelt wurden.

## 1.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.

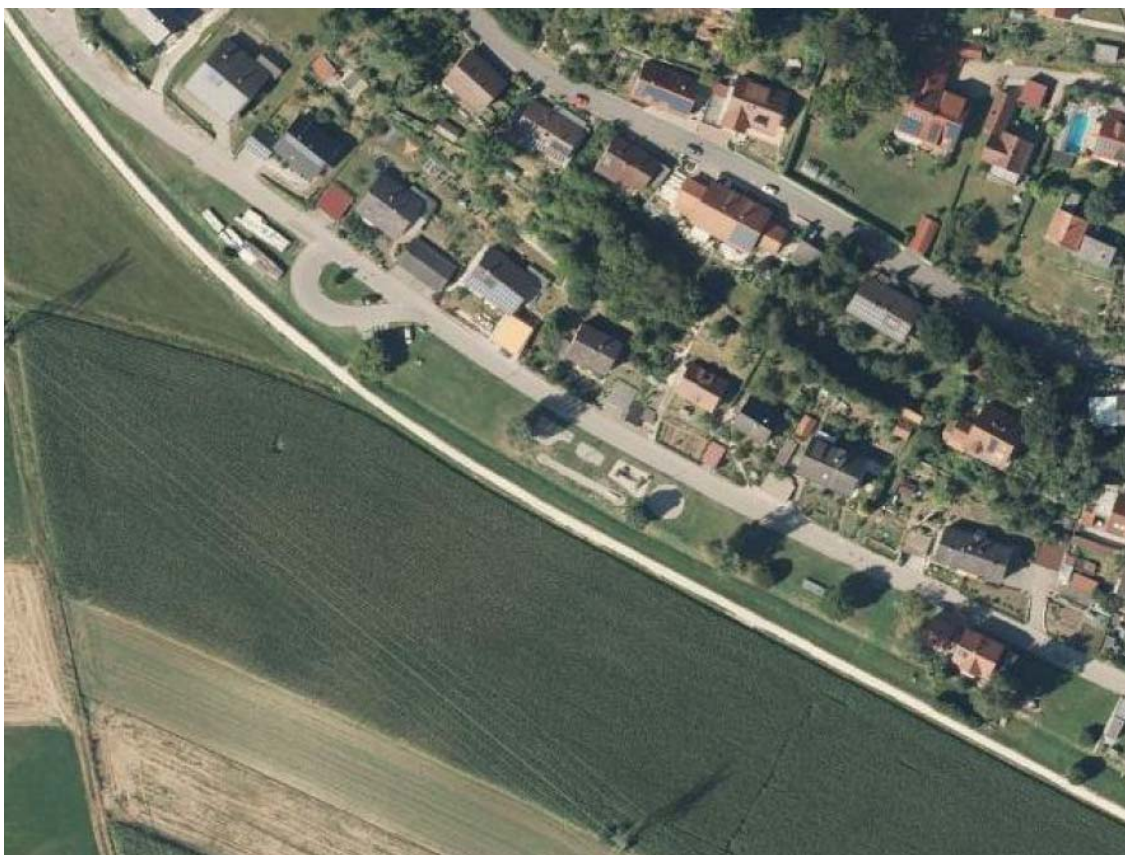
Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a wird dabei in reduzierter Form ausgearbeitet, da die bereits jetzt vorhandene Situation des Bebauungsplanes nur bedingt in den Naturhaushalt eingreift.

## II: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

### 1.0 Einleitung



Luftbild des Plangebietes

#### 1.a **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Wellheim „Südlich der Römerbergstraße Westteil“, Ortsteil Konstein**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Römerbergstraße-Westteil“ umfasst die Flurstücke Flur Nr. 106/4, 106/6, 106/8, 106/9, 106/10 sowie Teilflächen der Flurnummer 122/3 und 146/10 der Gemarkung Konstein. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2.Änderung des Marktes Wellheim) und in der Fortschreibung des Bebauungsplanes (3.Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 1.b **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan: Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel für die Ausweisung des Bebauungsplanes „Südlich der Römerbergstraße-Westteil“ ist, die bisher ungenutzten Grundstücke längs der Römerbergstraße einer Wohnnutzung zuzuführen, so dass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für städtebauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innerortsentwicklung der Gemeinde durch Nutzung und Erweiterung bestehender Wohnstrukturen auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes an dieser Stelle besteht die Chance, die Flächen südlich der Römerbergstraße, die bereits teilweise eine Bebauung aufweisen, in guter Lage zum Ortskern eine Wohnfläche für den Ortsteil Konstein zu schaffen. In diesem Bereich sollen Wohnhäuser errichtet werden können, da Grundstücke in Wellheim nur sehr begrenzt vorhanden sind.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung:**

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch:**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Grünland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der geringen Vorbelastung durch Verkehrslärm und landwirtschaftlichen Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### **Bewertung:**

Das Bebauungsplangebiet wird von keinerlei Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Deshalb sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen.

#### **Abfallentsorgung:**

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch Abfallentsorgungsbetriebe des Landkreises abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. der Müllverbrennungsanlage zugeführt.

#### **Bewertung:**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

#### **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.



Das Plangebiet wird als ausgeräumtes Intensivgrünland ohne ausgeprägte Wildkrautvegetation genutzt. Es ist komplett durch den Menschen und durch die Bewirtschaftung beeinflusst. Hecken oder sonstige schützenswerte Bepflanzungen sind auf dem Baugrundstück nicht vorhanden. In den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen und Mischbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten ausgeprägt.

Das Plangebiet weist über die in Grünböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

**Bewertung:**

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

### 2.a.3 Schutzgut Luft und Klima:

Im Falle der Bebauung von ortsnahen Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und zunehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am südwestlichen Ortsrand von Konstein. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortsrandlagen“ mit Übergang zum Ort. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

#### **Bewertung:**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung, sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf

### 2.a.4 Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist gering geneigt. Es steigt von Süden nach Norden mäßig an. Das Plangebiet ist als „ausgeräumte“ Wiesenfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am südwestlichen Ortsrand und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bildet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil Konstein eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

#### **Bewertung:**

Im Regionalplan und Landesentwicklungsplan wird die Gliederung und die Belegung des Landschaftsbildes der ausgeräumten Ackerfluren empfohlen. Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen künftiger Ortsrandlage und landwirtschaftlich genutzter Flächen zu legen. Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechend grünordnerische und gestalterische Maßnahmen im Sinne der Aussagen der übergeordneten Rahmenpläne zu verbessern

### 2.a.5 Schutzgut Boden:

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Auf den Wiesenböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

**Bewertung:**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

**2.a.6 Schutzgut Wasser:**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

In Anlage 1 Plan 101 (Büro SKI GmbH & Co. KG) ist das Überschwemmungsgebiet mit den maximalen Wassertiefen im Projektgebiet für den hundertjährigen Hochwasserabfluss dargestellt. Die Darstellung der maximalen Fließtiefen erfolgte in Schrittweiten von 0,25 m. Die Auswertung der sich einstellenden Fließtiefen zeigt, dass es bei dem untersuchten Abfluss zu Überschwemmungen im Projektgebiet kommt. Der das Projektgebiet durchfließende Gießgraben kann den Abfluss nicht fassen und ufert auf die angrenzenden Grünflächen aus.

Die Ausuferungen nördlich des Gießgrabens beschränken sich in diesem Bereich auf die Freiflächen und beeinträchtigen die bestehende Wohnbebauung nicht. Durch die vorgesehene Auffüllung wird die Hochwasserfreiheit hergestellt.



Anlage 1 SKI Plan-Nr.65161 - 101

**2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

Das Plangebiet liegt im Talgrund am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage besteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Bebauungsplanes fast ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass evtl. aufgefundene Bodendenkmäler einer sachgerechten archäologischen Sondierung und Untersuchung zugeführt werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

#### **2.a.8 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in den neu auszuweisenden Flächen des Bebauungsplanes nur mäßig zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Vorhaben werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	X
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes	XX
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	XX
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	XX
Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	X
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	X
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage	X
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	X

X = nicht erheblich, XX = wenig erheblich, XXX = erheblich

## 2.b **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### 2.b 1 **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und bei der Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sogar geringfügig aufgewertet werden.

Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, zentriert im Ortsteil Konstein an einer Stelle Flächen für Wohnbauflächen auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

### 2.b 2 **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung am südwestlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten in Frage stellt.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche auszugleichen ist. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für den Ortsteil andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen vermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

### **2.c.2 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet zu realisieren.

### **2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des

Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

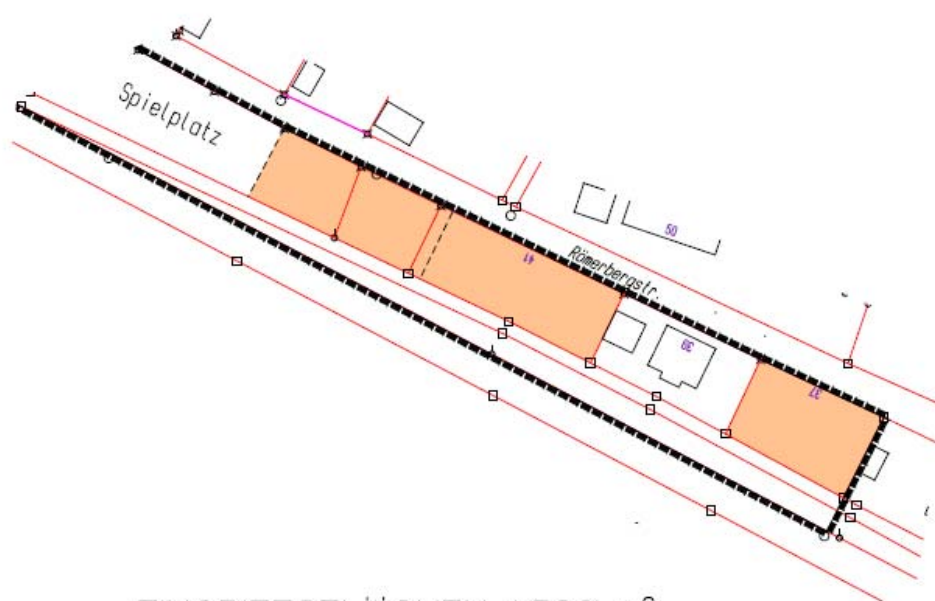
- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am südlichen Rand des Baugebietes durch Einrichtung von Pflanzstreifen in einer Tiefe von 3,0 m
- der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

#### **2.d Naturfachliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Auf der Grundlage des vorhandenen Umweltzustandes werden in Orientierung am „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.



EINGRIFFSFLÄCHEN 1.580 m<sup>2</sup>

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen zeigt, dass insgesamt 1580 m<sup>2</sup> x 0,3 = 474 m<sup>2</sup> erforderlich sind.

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des



Bebauungsplangebietes im nordwestlichen Bereich als Blühwiese. Insgesamt kann dadurch eine Ausgleichsfläche von 870 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.a Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Bei der hier vorliegenden Baugebietsausweisung handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen nur geringfügig ändern. Die Auswirkungen auf die Umwelt können als sehr gering eingeschätzt werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie sämtliche noch zu erbringenden Leistungen hat die Gemeinde zu überwachen. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

#### **3.b Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven im Ortsteil Konstein, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Ein- und Zweifamilienbauweise vor. Das Plangebiet wird über die angrenzende Gemeindestraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

U.a. sind dies:

- Die Festsetzung von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Erklärung zum Umweltbericht:**

Der Umweltbericht soll im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Eventuelle Planänderungen, die zu einer Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichtes führen, sind nach dem Scoping-Termin und der Einschaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu veranlassen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Eichstätt, 29.01.2018

Wellheim, den 29.01.2018.....

.....  
Josef Böhm, Architekt.....  
Husterer, 1. Bürgermeister  
des Marktes Wellheim