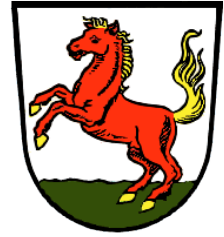


Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim



Markt Wellheim

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„Am Dohlenfelsen Konstein“
im OT Konstein / Markt Wellheim**

**Begründung
inkl. Umweltbericht**

**Stand: Satzungsbeschluss
24.06.2021**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928
Fax. 0906 7091946

Donauwörth, den

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	1
2. Ausgangssituation	1
2.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
2.2.1 Flächennutzungsplan	2
2.2.2 Verkehr und Erschließung	2
2.2.3 Natur und Landschaft	2
3. Planungsziele	2
4. Planungskonzept	2
4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	2
4.2 Bebauungsplankonzept	3
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2.2 Gestaltung der Gebäude	3
4.3 Verkehrsflächen	4
4.4 Grünordnung	4
5. Auswirkungen der Planung	4
6. Umweltbericht	5
6.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	5
6.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	5
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
6.3.1 Schutzgut Mensch	6
6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
6.3.3 Schutzgut Boden	6
6.3.4 Schutzgut Wasser	7
6.3.5 Schutzgut Luft / Klima	7
6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	8
6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
6.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	8
6.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	9
6.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	9
6.3.11 Ausgleich	9
6.3.12 Planungsalternativen	10
6.4 Zusätzliche Angaben	10
6.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen	10
6.4.2 Zusammenfassung	10

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Markt Wellheim möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘ die bereits bestehende Nutzung des Parkplatzes zum Teil als Stellplatz für Wohnmobile bzw. als Zeltplatz sichern. Desweiteren wird der Sportplatz mit seinem bestehenden Sportheim in den Bebauungsplatz aufgenommen und somit gesichert. Zusätzlich soll auch für den östlichen Bereich im SO 1 Baurecht für eine WC-Anlage mit Waschraum geschaffen werden.

Der Marktrat hat daher in seiner Sitzung am 25.07.2019 beschlossen den Bebauungsplan ‚Wohnmobilstellplatz Konstein‘ aufzustellen. Im Zuge der Abwägung zu den Verfahren nach den §§ 3(1), 4(1) BauGB hat sich eine Namensänderung des Bebauungsplanes ergeben. Zum leichteren Verständnis und um Verwechslungen vorzubeugen wurde der Name im Rahmen der Abwägung auf ‚**Am Dohlenfelsen Konstein**‘ geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Osten des OT Konstein des Marktes Wellheim südlich der Aichaer Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 29.735 m² (2,97 ha). Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flur-Nummern 244, 244/2, 245, 246, 247, 248, 280 und 281 (alle Gemarkung Konstein).

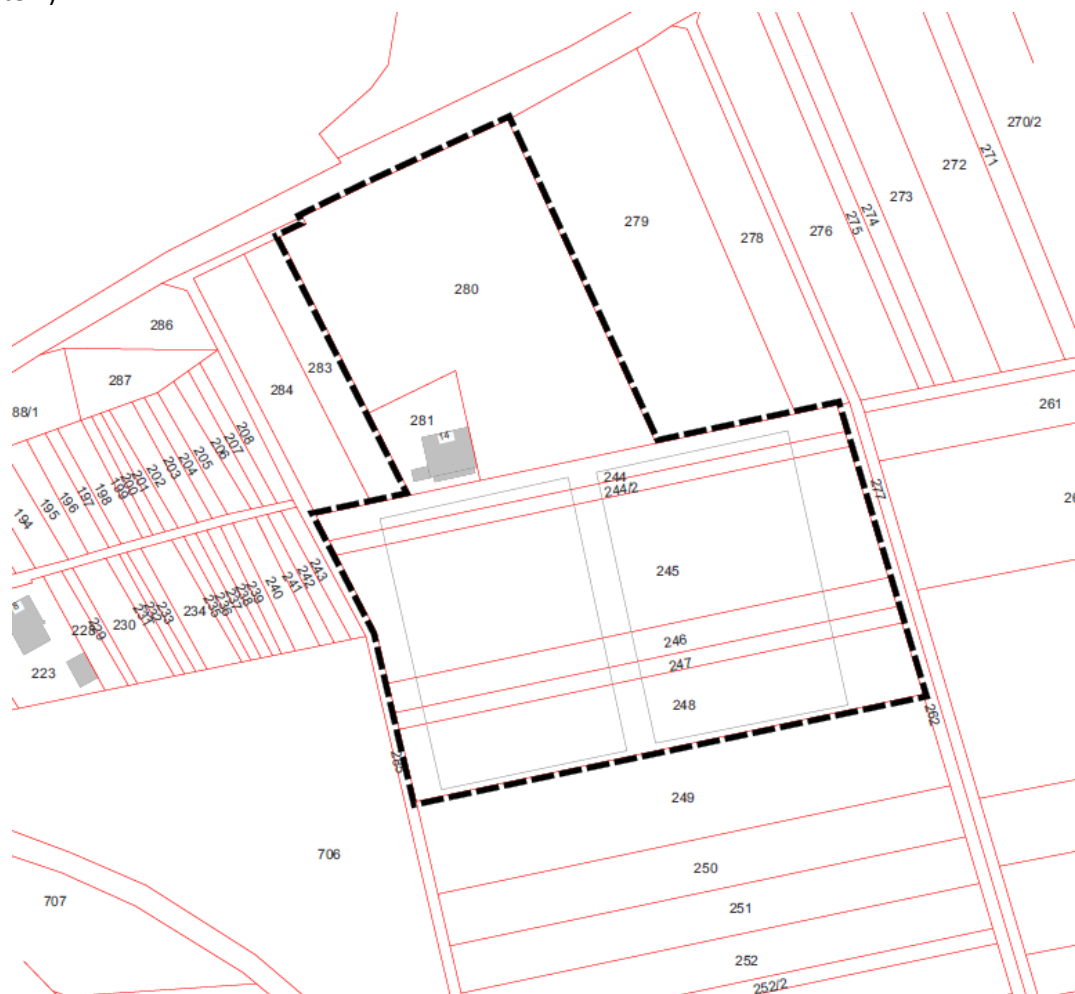


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich des Parkplatzes bzw. des Wohnmobilstellplatzes als Sonderfläche ausgewiesen, der Bereich des Sportplatzes als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz).

Aktuell läuft das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes von Wellheim. Hier wird das Sondergebiet für den Geltungsbereich berücksichtigt.

2.2.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Aichaer Straße.

2.2.3 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016).

Nördlich (nördlich der Aichaer Straße) liegen:

- FFH-Gebiet ‚Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal‘ (7132-371.10)
- SPA-Gebiet ‚Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental‘ (7132-471.14)
- Biotopkartierung ‚ND „Halbtrockenrasen am Dohlenfelsen bei Konstein“‘ (7132-0121-001)

Nördlich und östlich grenzt an:

- Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01)

Alle Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Teilweise im Umgriff befindet sich das Bodendenkmal ‚Grabhügel der Bronzezeit, Grabhügel und Flachgräber der Hallstattzeit (D-1-7132-0107)‘.

3. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘ will folgendes erreichen:

- Sicherung bestehender Nutzung
- Baurecht für eine WC-Anlage inkl. Waschraum
- Trennung und Abgrenzung des Bereichs ‚Fläche für Sportanlagen‘
- Sicherung des bestehenden Sportheims und Sportplatzes
- Sicherung der bestehenden Gehölzstrukturen beim öffentlichen Parkplatz

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Gebiet ist erschlossen über die Aichaer Straße. Des Weiteren sind die Flächen für die Parkplätze, der Sportplatz und das Sportheim bereits vorhanden. Hier wird keine Veränderung vorgenommen. Östlich des bestehenden Sportheims soll eine WC-Anlage inkl. Waschraum errichtet werden, welche von den Campern genutzt werden kann und welche öffentlich zugänglich ist.

Auch die Grünflächen mit dem Spielplatz und Sportplatz und die Bäume sind bestehend und werden durch den Bebauungsplan gesichert, so dass die sehr gute Durchgrünung des Plangebietes erhalten bleibt.

Wenn Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen durchgeführt werden ist bei Baumpflanzungen das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ‚Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen‘ zu beachten. Danach muss zu unterirdischen Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden.

4.2 Bebauungskonzept

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als sonst. Sondergebiet (Sondergebiet ‚Sport und Erholung‘) ausgewiesen.

Im SO 1 sind zulässig: Toiletten und Waschräume und das kurzzeitige Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten inkl. Übernachtung.

Das SO 2 wird als Fläche für Sportanlagen ausgewiesen. Zulässig hier sind zur Versorgung dienende Schank- und Speisewirtschaften und Toiletten, Waschräume und Übungsräume für den Sportbetrieb.

Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung werden im SO 1 maximal 1 Vollgeschoss im SO 2 maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei hier ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss. Dies entspricht dem Maß des bestehenden Sportheims.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) liegen jeweils bei 0,20.

4.2.2 Gestaltung der Gebäude

Als Dachform sind im SO 2 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° zulässig. Dachüberstände sind zulässig. Diese dürfen im Ortgang max. 50 cm, im Traufbereich max. 75 cm und im Bereich von Terrassen max. 3,0 Meter betragen. Kniestöcke sind bis zu 60 cm gestattet. Gemessen werden diese ab der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren.

Die Werte entsprechen denen des bestehenden Sportheims.

4.2.3 Ausstattungen

Im gesamten Gebiet werden Einfriedungen zugelassen. Im SO2 (Sportplatz) sind zusätzlich Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Dies entspricht der aktuellen Bestandssituation auf dem Sportplatz (Ballfangzäune und Einfriedungen sind hier bereits in der festgesetzten Höhe vorhanden) und ist dem Zweck entsprechend in diesem Umfang zu erhalten.

Des Weiteren werden die ebenfalls bestehenden Ausstattungen wie die Flutlichtanlage und Bandenwerbungen zugelassen. Die Flutlichtmasten dürfen eine max. Höhe von 16 Metern nicht überschreiten. Die Höhe entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Auch hier wird der Bestand gesichert.

4.3 Verkehrsflächen

Es werden im Geltungsbereich verschiedene Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind zulässig bewirtschaftete Parkplätze und im SO 1 ist zusätzlich zulässig, dass auf den Flächen kurzzeitig Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte aufgestellt werden inkl. Übernachtung.

Des Weiteren werden die bestehenden Fußwegeverbindungen gesichert.

Hier wird vor allem die angestrebte Trennung zwischen öffentlichem Parkplatz und dem Parkplatz für Wohnmobile etc. deutlich. Zukünftig ist geplant den Wohnmobilstellplatz durch eine Schranke o.ä. von den öffentlichen Bereichen und vom Sportplatz zu trennen, so dass hier ein ‚ungestörtes‘ Übernachten möglich wird. Der Bereich wird, auch derzeit schon, hauptsächlich von Kletterern genutzt. Auf diese soll durch einen geschützten Bereich und ein erweitertes, auf kurzzeitige Übernachtungen abgestimmtes Angebot (wie die WC-Anlage und/oder Versorgungsanlagen wie Stromanschluss und Frisch- und Abwasser), besser eingegangen werden. Außerdem soll durch die Trennung der Bereiche ein ‚wildes Campen‘ verhindert werden.

Die Inhalte von Bordtoiletten (Chemietoiletten) können auf dem Gelände nicht entsorgt werden. Diese dürfen nicht in die Abwasserkanalisation und somit in die Kläranlage geleitet werden.

4.4 Grünordnung

Es werden Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der südliche Bereich wird als Sportplatz gesichert. Hier sind die beiden vorhandenen Fußballplätze.

Nördlich des Sportplatzes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgelegt. Auch dieser Spielplatz ist im Bestand bereits vorhanden.

Im Östlichen Bereich soll die bestehende Grünfläche als Zeltplatz genutzt werden. Als Ergänzung zu dem öffentlichen Parkplatz, auf dem Wohnmobile etc. aufgestellt werden dürfen, wird dieser Bereich für das Aufstellen von Zelten freigegeben.

Die großzügig vorhandenen Bäume und Sträucher werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit zukünftig zu erhalten.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird es möglich die Abgrenzung zwischen (öffentlichen) Parkflächen und Parkflächen für Wohnmobile und Wohnwagen inkl. Übernachtung zu schaffen. Die bestehenden Flächen werden einer konkreten Nutzung zugeführt. Der bestehende Sportplatz mit Sportheim wird gesichert.

Die öffentlichen Grünflächen mit Bepflanzung werden geschützt und bleiben somit großzügig vorhanden.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Osten des OT Konstein des Marktes Wellheim südlich der Aichaer Straße.

Der Markt Wellheim möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘ zum einen die bereits bestehende Nutzung des Parkplatzes als Stellplatz für Wohnmobile bzw. als Zeltplatz sichern. Desweiteren soll der Sportplatz mit seinem bestehenden Sportheim in den Bebauungsplan aufgenommen und somit gesichert werden.

6.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich des Parkplatzes bzw. des Wohnmobilstellplatzes als Sonderfläche ausgewiesen, der Bereich des Sportplatzes als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz).

Bodendenkmäler

Es befinden sich ein Bodendenkmal im Geltungsbereich ‚Grabhügel der Bronzezeit, Grabhügel und Flachgräber der Hallstattzeit‘ (D-1-7132-0107).

Das Bodendenkmal befindet sich im Bereich öffentlicher Grünflächen. Hier ist hauptsächlich der bestehende Sportplatz betroffen. Veränderungen baulicher Art sind hier nicht notwendig oder geplant.

Für sämtliche Eingriffe im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig.

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal.

Nördlich (nördlich der Aichaer Straße) liegen:

- FFH-Gebiet ‚Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal‘ (7132-371.10)
- SPA-Gebiet ‚Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental‘ (7132-471.14)
- Biotopkartierung ‚ND „Halbtrockenrasen am Dohlenfelsen bei Konstein“‘ (7132-0121-001)

Nördlich und östlich grenzt an:

- Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine baulichen Veränderungen geplant. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind im Bestand bereits versiegelt, das Sportheim, die Ballfangzäune und die Flutlichtanlage sind bestehend und die Fußwegeverbindungen sind ebenfalls bereits vorhanden. Auch die Erschließung ist vorhanden, so dass dadurch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete wird daher ausgeschlossen und eine tiefere Betrachtung ist nicht notwendig.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6.3.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Bestand

Durch die bestehende Nutzung als Parkplatz, Campingplatz und Sportplatz gehen bereits Emissionen vom Planungsgebiet aus.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wirken auch im Bestand schon Immissionen auf das Gebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Erhalt der Ein- und Durchgrünung der Flächen

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden lediglich bestehende Nutzungen gesichert. Ein Eingriff ist nicht notwendig und wird auch nicht durchgeführt. Auf das Schutzgut Mensch werden keine Auswirkungen erwartet.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Aufgrund der intensiven Nutzung im Gebiet und der großflächigen bestehenden Versiegelungen ist weder diese Vegetation vorhanden, noch finden sich besondere Biotop- oder Habitatstrukturen. Es befinden sich Bäume und Büsche im nördlichen Bereich (neuer Wohnmobilstellplatz) des Geltungsbereiches.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Erhalt der bestehenden Bäume im Planungsgebiet

BayNatSchG:

- Art. 16: Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es werden keine Flächen zusätzlich versiegelt. Die bestehenden Bäume werden gesichert. Die Auswirkung wird als neutral eingestuft, da keine Veränderung des Bestandes stattfindet.

6.3.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Wellheimer Trockental. Der natürliche Boden sind Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment).

Aufgrund der Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Im nördlichen Bereich ist der Boden fast vollständig versiegelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung versiegelter Flächen
- Sicherung öffentlicher bestehender Grünflächen und Beschränkung der versiegelten Flächen auf die im Bestand bereits versiegelten Flächen

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung werden keine Flächen zusätzlich versiegelt. Alle Flächen, die als Verkehrsflächen festgesetzt werden sind im Bestand bereits versiegelt und werden als solche genutzt. Die Auswirkung auf das Schutzgut ist daher als neutral einzustufen.

6.3.4 Schutzgut WasserBestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zu Grundwasserflurabstand bzw. zur Grundwasserfließrichtung sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Versickerung von Oberflächenwasser, soweit möglich

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie im Bestand, weiterhin in den öffentlichen Grünflächen versickert. Es findet keine bauliche Veränderung des Bestandes statt. Die Auswirkungen sind als neutral einzustufen.

6.3.5 Schutzgut Luft / KlimaBestand

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes ist nahezu vollständig versiegelt. Der Sportplatz ist unversiegelt. Für die Frischluftzufuhr für den Markt Wellheim hat das Gebiet eine untergeordnete Rolle. Die Luftschadstoffbelastung durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung und übergeordnete Straßen ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von GRZ und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzung von Grünzäsuren und Erhalt bestehender Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Bestand

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsgebietes ist geprägt durch freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und angrenzender Waldgebiete mit seinen typischen Felsen. Das Siedlungsgebiet des Marktes Wellheim spielt für das Planungsgebiet eine eher untergeordnete Rolle.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung der max. zulässigen Geschossigkeit
- Erhalt von Begrünung der Grünflächen

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es befinden sich ein Bodendenkmal im Geltungsbereich „Grabhügel der Bronzezeit, Grabhügel und Flachgräber der Hallstattzeit (D-1-7132-0107).“

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Das Vorkommen der Bodendenkmäler muss der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Dort kann eine denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis beantragt werden. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

6.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Auswirkung	Beurteilung
Mensch	Erhalt der Eingrünung	--	0
Tiere /Pflanzen	naturnah gestaltete Grünflächen Erhalt der bestehenden Bäume	--	0
Boden	Festsetzung GRZ Beschränkung der Versiegelung auf Bestand	--	0
Wasser	Versickerung von Oberflächenwasser	--	0
Luft/Klima	Festsetzung GRZ Grünzäsuren, Eingrünungen und bestehende Bäume erhalten	--	0

Landschafts-/Stadt- bild	Festsetzungen zu Höhenentwicklung und Erhalt der Grünstrukturen	--	0
Kultur-/Sachgüter	Meldepflicht für Bodendenkmäler und das Benötigen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis	--	0

Zeichenerklärung: - = negative Auswirkung; 0 = neutrale Auswirkung; + = positive Auswirkung; -- = keine Auswirkungen/Beeinflussung

6.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Versiegelung des Bodens hat Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Verkleinerung des ober- und unterirdischen Lebensraums, auf die Grundwasserneubildung durch die reduzierte Versickerung und auf das Mikroklima durch die erhöhte Aufheizung.

Die Aufheizung des Mikroklimas hat Konsequenzen für den Menschen und die Tiere und Pflanzen.

6.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln.

6.3.11 Ausgleich

Naturschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Geltungsbereich erfolgt keine zusätzliche Versiegelung oder bauliche Veränderung des Bestandes. Es werden lediglich bestehende Flächen einer festgesetzten Nutzung zugeführt.

→ Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Eine Betroffenheit o.g. Arten im Planungsgebiet kann ausgeschlossen werden, da der Bestand gänzlich erhalten bleibt und keine Veränderungen vorgenommen werden.

6.3.12 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um die Sicherung eines bestehenden Gebietes handelt.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen

Die Datengrundlagen für diese Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht waren ausreichend. Die Beurteilungen wurden auf der Basis eigener Einschätzungen, des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, angrenzender Planungsgrundlagen gemacht.

6.4.2 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘ wird die bestehende Nutzung gesichert, das ‚wilde‘ Parken und Campen getrennt bzw. geordnet und gleichzeitig wird gewährleistet, dass bestehende Grünstruktur erhalten bleibt.

Die Aufstellung hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Landschaftsbild, Luft und Klima und Kultur- und Sachgüter. Auch wird kein Boden zusätzlich versiegelt, da die festgesetzten Verkehrsflächen auch im Bestand schon versiegelt sind. Der Erhalt der bestehenden Bäume wirkt sich eher positiv auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, daher ist kein Ausgleich erforderlich.

Wellheim, den

.....

R. Husterer
(1. Bürgermeister)