

Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim



Markt Wellheim
Landkreis Eichstätt

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„Am Dohlenfelsen Konstein“
im Ortsteil Konstein des Marktes Wellheim

**zusammenfassende Erklärung
nach § 10a BauGB**

Stand: 29.06.2026

Planverfasser:
Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906-70 91 928

1 Rechtliche Grundlage

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Gründe zu nennen, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitiger Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Einbeziehungssatzung

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. Des Weiteren 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.

3 Verfahrensablauf

25.07.2019	Aufstellungsbeschluss
27.02.2020 – 31.03.2020	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
15.03.2021 – 25.04.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
24.06.2021	Satzungsbeschluss
.....	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
	Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren.

Naturschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Bebauungsplan bzw. der Bereich des Bebauungsplans wurde hinsichtlich des derzeitigen Umweltzustands, voraussichtlicher Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung untersucht.

Untersucht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/Ortsbild, Kultur- und Sachgüter).

Aufgrund der Berücksichtigung der in der Umweltprüfung für die Schutzgüter beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Randeingrünungen, Minimierung der Versiegelung Festsetzungen zu Höhenentwicklung) sind die Auswirkungen zusammenfassend wie folgt eingestuft:

Schutzgut	Auswirkung
Mensch	neutral/keine
Tiere und Pflanzen	neutral/keine
Boden	neutral/keine
Wasser	neutral/keine
Luft und Klima	neutral/keine
Landschaftsbild	neutral/keine
Kultur- und Sachgüter	neutral/keine

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

Eingriffsregelung:

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 Bay-NatSchG) 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.

5 Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

6 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(1), 4(1) BauGB

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich 10 nicht im Verfahren. 10 weitere brachten keine Anregungen oder Bedenken vor oder erklärten ihr Einverständnis.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen vor, die jedoch keine Änderung der Satzungsunterlagen zur Folge hatten:

- Landratsamt Eichstätt – technischer Hochbau

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen vor, die eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen zur Folge hatten:

- Bayerischer Bauernverband:
 - Hinweis zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
 - Hinweis bezüglich Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wird aufgenommen
 - Erhalt des bestehenden Wegenetzes für die Landwirtschaft und landwirtschaftliche Fahrzeuge
 - Einhaltung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen bei Bepflanzung
 - Da der Bestand nicht geändert wird, sind Wirtschaftswege nicht betroffen, ebenso werden keine Neupflanzungen vorgenommen. Gesetzliche Vorgaben werden eingehalten.
- N-Ergie Netz GmbH:
 - Hinweis zu „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ in Begründung aufnehmen
 - Ergänzung des Hinweises in Begründung unter Punkt 4.1 ‚Städtebauliches und grünordnerisches Konzept‘
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt:
 - Schmutzwasser: anfallendes Schmutzwasser (WC-Anlage) ist an die Kanalisation anzuschließen
 - Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Wellheim
 - Chemietoilettenabwasser: es sollte eine Aussage getroffen werden, wie mit eventuell anfallendem Inhalt von Bordtoiletten (Chemietoiletten) umgegangen werden soll.
 - Es wird eine Festsetzung ergänzt, dass die Entsorgung der Inhalte der Bordtoilette (Chemietoilette) von Wohnmobilen nicht zulässig ist.

- Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung:
 - Ein Sportplatz ist keine öffentliche Grünfläche
 - Die öffentliche Grünfläche wird in eine private Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) umgewandelt
 - Geplante Einfriedungen sind darzulegen
 - Einfriedungen werden festgesetzt
 - Die geplante Nutzung des Gebietes ist genauer zu beschreiben und auf die Art der Nutzung ist zu achten, da ein Campingplatz anders zu bewerten ist als ein öffentlicher, gebührenpflichtiger Stellplatz (auf dem kurzfristig ein PKW oder Wohnwagen abgestellt wird)
 - Unterschiedliche Nutzungen werden detailliert dargestellt. Es wird in ein SO 1 und SO 2 unterteilt, die jeweiligen zulässigen Nutzungen werden festgelegt und beschrieben
 - Der Name des Bebauungsplans wird geändert, um auch hier keine falschen Rückschlüsse auf einen betriebenen Campingplatz zuzulassen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans keine Stellungnahmen vorgetragen. Es ergaben sich daraus keine Änderungen in Bezug auf die Unterlagen.

Nach den im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse wurden die jeweiligen Unterlagen ergänzt bzw. geändert.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich 8 nicht im Verfahren. 13 weitere brachten keine Anregungen oder Bedenken vor oder erklärten ihr Einverständnis.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen vor, die jedoch keine Änderung der Satzungsunterlagen zur Folge hatten:

- N-Ergie Netz GmbH
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen vor, die eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen zur Folge hatten:

- Landratsamt Eichstätt - Bauverwaltung:
 - Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll fortgeführt werden. Ohne gültigen Flächennutzungsplan wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB widersprochen und der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig.
 - Abwägung und Satzungsbeschluss können erfolgen, Bekanntmachung und Inkrafttreten erfolgen nach der laufenden FNP-Änderung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans keine Stellungnahmen vorgetragen. Es ergaben sich daraus keine Änderungen in Bezug auf die Unterlagen.

Nach den im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse gab es keine Änderungen an den Unterlagen.

Der Bebauungsplans ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘ wurde in der Sitzung am 24.06.2021 durch den Marktrat als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wellheim, den

.....
R. Husterer
(1. Bürgermeister)