

Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim



Markt Wellheim
Landkreis Eichstätt

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Wellheim Landkreis Eichstätt

Begründung

Stand: Feststellungsbeschluss

05.02.2026

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

Donauwörth, den 05.02.2026

Inhalt:

1. Sachverhalt, Ziel und Zweck	3
2. Bestandserhebung	4
2.1 Lage, Größe, Räumliche Einordnung	4
2.2 Raumordnung, übergeordnete Planung	5
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)	5
2.2.2 Schutzgebiete	7
2.2.3 Änderungsbereiche	8
3. Begründung der Einzelflächen	10
3.1 OT Wellheim	10
3.1.1 Fläche Nr. 1	10
3.1.2 Fläche Nr. 2	14
3.1.3 Fläche Nr. 3	19
3.1.4 Fläche Nr. 4	22
3.1.5 Fläche Nr. 5	24
3.1.6 Fläche Nr. 6	26
3.2 OT Konstein	28
3.2.1 Fläche Nr. 8	28
3.2.2 Fläche Nr. 9	31
3.2.3 Fläche Nr. 10	33
3.2.4 Fläche Nr. 11	35
3.2.5 Fläche Nr. 12	37
3.2.6 Fläche Nr. 13	40
3.2.7 Fläche Nr. 14	43
3.3 OT Aicha	45
3.3.1 Fläche Nr. 17	45
3.4 OT Gammersfeld	48
3.4.1 Fläche Nr. 18	48
3.4.2 Fläche Nr. 19	50
3.4.3 Fläche Nr. 20	52
3.4.4 Fläche Nr. 22	55
3.4.5 Fläche Nr. 23	58
3.4.6 Fläche Nr. 24	61
3.5 OT Hard	64
3.5.1 Fläche Nr. 27	64
3.5.2 Fläche Nr. 28	66
3.5.3 Fläche Nr. 29	68
3.6 OT Biesenhard	70
3.6.1 Fläche Nr. 31	70
3.6.2 Fläche Nr. 32	72
3.6.3 Fläche Nr. 33	74
3.6.4 Fläche Nr. 34	77
3.6.5 Fläche Nr. 35	79
3.6.6 Fläche Nr. 36	81

Anhang 1: Karte: Übersicht der Änderungsbereiche (M 1:10.000)

Anhang 2: Denkmalliste Markt Wellheim (Stand 27.01.2026, Download am 05.02.2026)

Anhang 3: Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen und Gewerbe im Markt Wellheim (Stand 19.11.2025)

1. Sachverhalt, Ziel und Zweck

Die Marktgemeinde Wellheim hat einen gültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1993. Es gab bisher zwei Änderungen, die sich auf Teilbereiche beziehen. Die 1. Änderung wurde 1997, die 2. Änderung im Jahr 2001 bekannt gemacht und damit jeweils rechtskräftig.

Im Laufe der Jahre gab es einige Anpassungen oder Änderungen des FNP, die z.B. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen worden sind. Diese sollen nun in einem Zug in den FNP eingearbeitet werden.

Hierbei wird dargestellt, wie sich die Marktgemeinde (inkl. der Ortsteile) zukünftig entwickeln wird. Die entsprechenden Ziele und gewünschte Entwicklung (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche) sind in der vorliegenden Änderung dargestellt und erläutert.

Auch durch Bebauung oder Umstrukturierungen haben sich einige Änderungen ergeben, so dass die Darstellung des FNP nicht mehr mit den örtlichen Gegebenheiten, dem Bestand oder schon durchgeführten Anpassungen/Änderungen übereinstimmt. Auch dies soll in der 3. Änderung berücksichtigt und eingearbeitet werden.

Außerdem sollen die zwischenzeitlich allgemeinen Änderungen für das Gemeindegebiet in den Plan übernommen werden:

- Aktualisierung Boden-/Baudenkmäler
- Aktualisierung Biotopkartierung
- Aktualisierung FFH-, SPA-Flächen
- Aktualisierung der weiteren Schutzgebiete

Der FNP erhält im Zuge dieser Änderung eine komplette digitale Neuaufstellung. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.12.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Insgesamt werden 29 Änderungsbereiche im Gemeindegebiet behandelt. Hierbei wird je auf den Grund und die Ziele der Änderung, eingegangen, sowie eine Umweltprüfung durchgeführt.

Von den ursprünglichen 42 Änderungsbereichen wurden einige nach den Verfahren nach §§ 3(1), 4 (1) BauGB und im Laufe der Beratungen des Marktrates gestrichen.

Um im System zu bleiben und nicht zu verwirren, bleibt die ursprüngliche Nummerierung beibehalten. Daher ist die jetzt vorliegende Nummerierung nicht durchlaufend.

Es handelt sich nun um 29 Änderungsbereiche.

2. Bestandserhebung

2.1 Lage, Größe, Räumliche Einordnung

Die Marktgemeinde Wellheim hat eine Fläche von 33,8 km² und liegt im Südwesten des Landkreises Eichstätt. Neben Wellheim (Hauptort) gehören noch die Ortsteile Konstein, Gammersfeld, Hard und Bienenhard sowie der Weiler Aicha zur Marktgemeinde.



Abbildung 1: Lage des Marktes Wellheim im Landkreis Eichstätt (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Gemeinden_im_Landkreis_Eichst%C3%A4tt#/media/Datei:Wellheim_in_EI.svg, am 10.03.2025)

Der Markt Wellheim liegt im Naturraum Fränkische Alb, entweder im Wellheimer Trockental (ein Urdo-nau-Tal) oder in der Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Verkehrstechnisch liegt Wellheim an der Staatsstraße St2047 zwischen Dollnstein (im Norden) und Ren-nerthshofen (im Süden).

2.2 Raumordnung, übergeordnete Planung

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)

Der Markt Wellheim und der Landkreis Eichstätt sind Teil der Planungsregion Ingolstadt. Wellheim ist im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) als ‚Allgemeiner ländlicher Raum‘ ausgewiesen. Die LEP-Teilfortschreibung ist am 01. Juni 2023 in Kraft getreten (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 203-1-5-W).

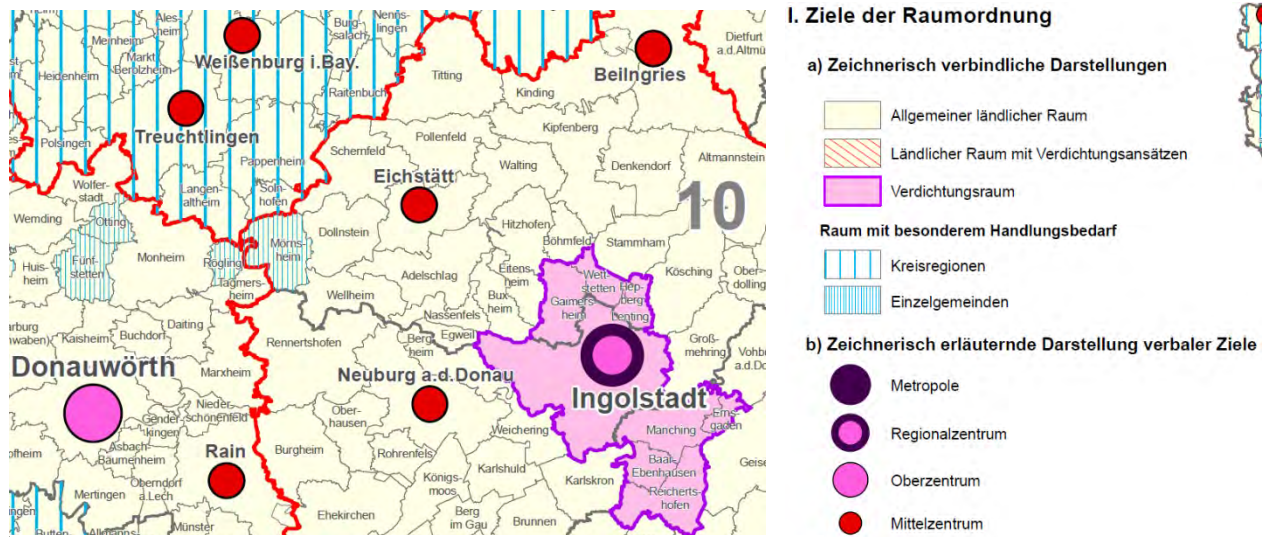


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern

Wellheim liegt ca. 25 km westlich des Regionalzentrums Ingolstadt, 10 km südlich des Mittelzentrums Eichstätt und 10 km nördlich des Mittelzentrums Neuburg an der Donau.

Der Regionalplan der Region Ingolstadt zeigt das gleiche Bild. Wellheim wird als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt, westlich des Regionalzentrums Ingolstadt.

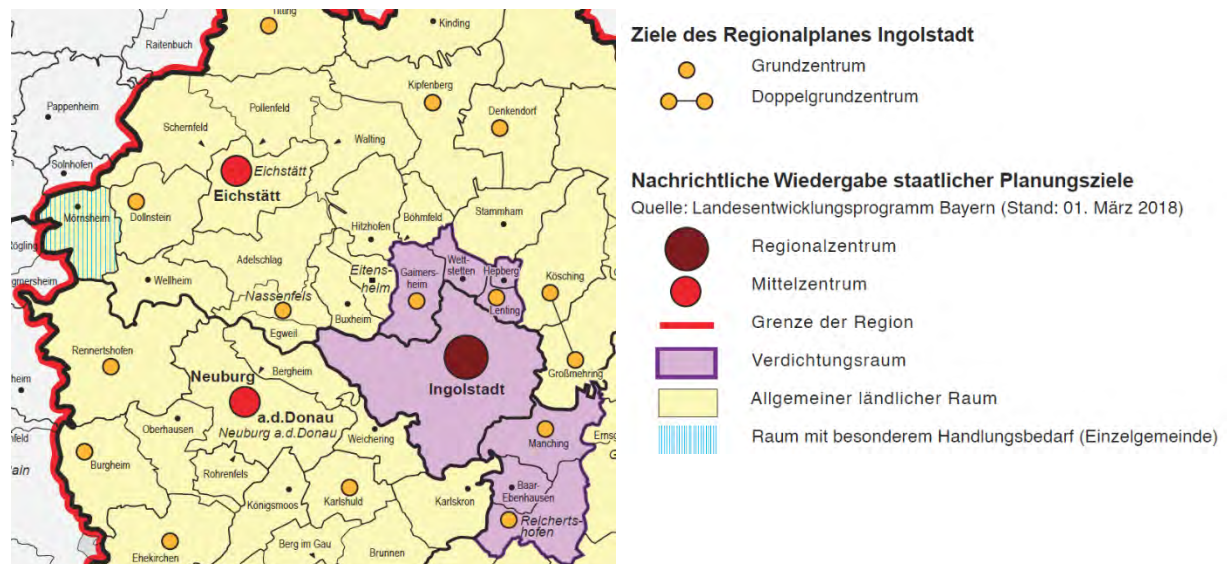


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des RP Ingolstadt (Stand: 19.12.2022)

Im Gemeindegebiet von Wellheim gibt es laut LEP mehrere Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze (hier v.a. Kieselerde). Kieselerde ist ein regional bedeutender, nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 bedarfsunabhängig zu sichernder Rohstoff.

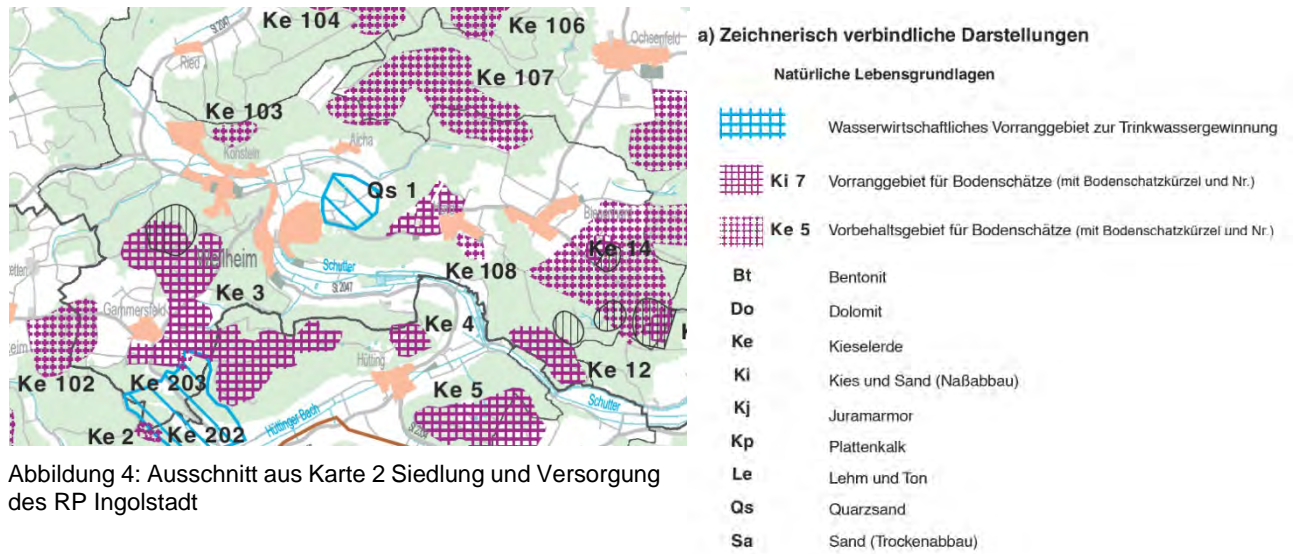


Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung des RP Ingolstadt

2.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete

- *FFH-Gebiete:*
 - 7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal
 - 7132-372 Galgenberg und Schutterquelle
- *SPA-Gebiete:*
 - 7132-471 Felden und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental
- *Naturpark:*
 - NP-00016 Altmühltal
- *Landschaftsschutzgebiet*
 - LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“

Arten- und Biotopschutz

Es gibt einige kartierte Biotope im Gemeindegebiet von Wellheim. Die genaue Lage und Kennzeichnung der einzelnen Bereiche ist dem UmweltAtlas des LfU zu entnehmen. Die Biotope sind mit Biotopteilflächen-Nummer im FNP eingetragen.

Denkmaldaten

Es gibt Bau- und Bodendenkmäler. Eine Liste mit diesen befindet sich im *Anhang 2*. Die einzelnen Bereiche sind mit Nummer im FNP dargestellt.

Baudenkmäler:

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler:

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z.B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (z.B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Wasser

- *Trinkwasserschutzgebiete:*
 - 2210713200019
 - 2210723200027
- es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete (festgesetzt und vorläufig gesichert) oder Hochwassergefahrenflächen im Gemeindegebiet

2.2.3 Änderungsbereiche

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche entsprechend ihrer Kategorie eingeordnet. Die Änderungsbereiche werden in vier Gruppen gegliedert:

1	Änderungen, die aufgrund eines Bebauungsplans bereits vorgenommen wurden
2	Berichtigungen (aufgrund eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens)
3	Anpassungen an den Bestand
4	Neuausweisungen bzw. Rücknahmen oder Umwidmung

Nr.	Gruppe	Größe (m ²) des FNP-Änderungsbereiches	Sonstiges
OT Wellheim			
1	Bebauungsplan	575,00	BP ‚Südlich des Lebensmittelmarktes Netto‘, rechtsverb. 27.10.2015
2	Bebauungsplan	9.048,00	vBP ‚Dolmer‘, in Aufstellung
3	Anpassung an Bestand	5.312,00	
4	Anpassung an Bestand	555,00	
5	Anpassung an Bestand	1.949,00	
6	Umwidmung	782,00	von M zu Gemeinbedarf (Verwaltung)
OT Konstein			
8	Rücknahme	40.161,00	von W zu Landwirtschaft
9	Anpassung an Bestand	3.335,00	
10	Berichtigung	4.827,00	BP ‚An der Grabengasse‘, Satzungsbeschluss am 24.05.2023, Berichtigung FNP noch nicht bekannt gemacht
11	Berichtigung	411,00	OAS ‚Konstein‘ (Fl.-Nr. 162/4), rechtsverb. 26.09.2014
12	Rücknahme	4.907,00	von G zu Landwirtschaft
13	Neuausweisung	11.957,00	von Landwirtschaft zu G
14	Bebauungsplan	16.131,00	BP ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘, Satzungsbeschluss 24.06.2021
OT Aicha			
17	Bebauungsplan	19.069,00	BP ‚Aicha‘, in Aufstellung
OT Gammersfeld			
18	Anpassung an Bestand	911,00	
19	Berichtigung	2.178,00	OAS ‚Hirtenstraße‘, Satzungsbeschluss am 13.02.2020
20	Berichtigung	6.603,00	ES ‚Hirtenstraße – Flur-Nummer 53‘, Satzungsbeschluss 20.11.
22	Anpassung an Bestand	2.304,00	
23	Anpassung an Bestand	5.080,00	
24	Berichtigung	3.606,00	ES ‚Kapellenstraße – Flur-Nummer 34/1‘, Satzungsbeschluss 20.11.
OT Hard			
27	Anpassung an Bestand	1.134,00	
28	Bebauungsplan	4.739,00	BP ‚Hard – 3. Änderung‘, rechtsverb. 20.05.1998
29	Bebauungsplan	13.768,00	Aufhebung BP ‚Hard- nördlich der Kreisstraße‘, Beschluss am 25.10.2018
OT Biesenhard			
31	Anpassung an den Bestand	14.701,00	
32	Berichtigung	2.970,00	OAS ‚Fl.-Nr. 70/1 und 123‘, rechtsverb. 03.08.2005
33	Neuausweisung	812,00	von Landwirtschaft zu W
34	Bebauungsplan	536,00	eBP ‚Nordwestlich der Pfahlstraße‘, rechtsverb. 15.03.2021
35	Anpassung an den Bestand	11.762,00	
36	Umwidmung	2.385,00	Gemeinbedarf Feuerwehr zu soziale Zwecke; Grünfläche zu Gemeinbedarf Feuerwehr; Grünfläche Spielplatz

Neuausweisungen oder Rücknahmen von Flächen werden im Folgenden noch zusammengefasst:

Neuausweisungen von Wohnbauflächen:	812,00 m ²
Rücknahme von Wohnbauflächen:	40.161,00 m ²
Neuausweisung von Mischgebieten:	--
Rücknahme von Mischgebieten:	--
Neuausweisung von Gewerbegebieten:	11.957,00 m ²
Rücknahme von Gewerbegebieten:	4.907,00 m ²
Neuausweisung von Gemeinbedarfsfläche	--
Rücknahme von Gemeinbedarfsfläche	--

3. Begründung der Einzelflächen

3.1 OT Wellheim

3.1.1 Fläche Nr. 1

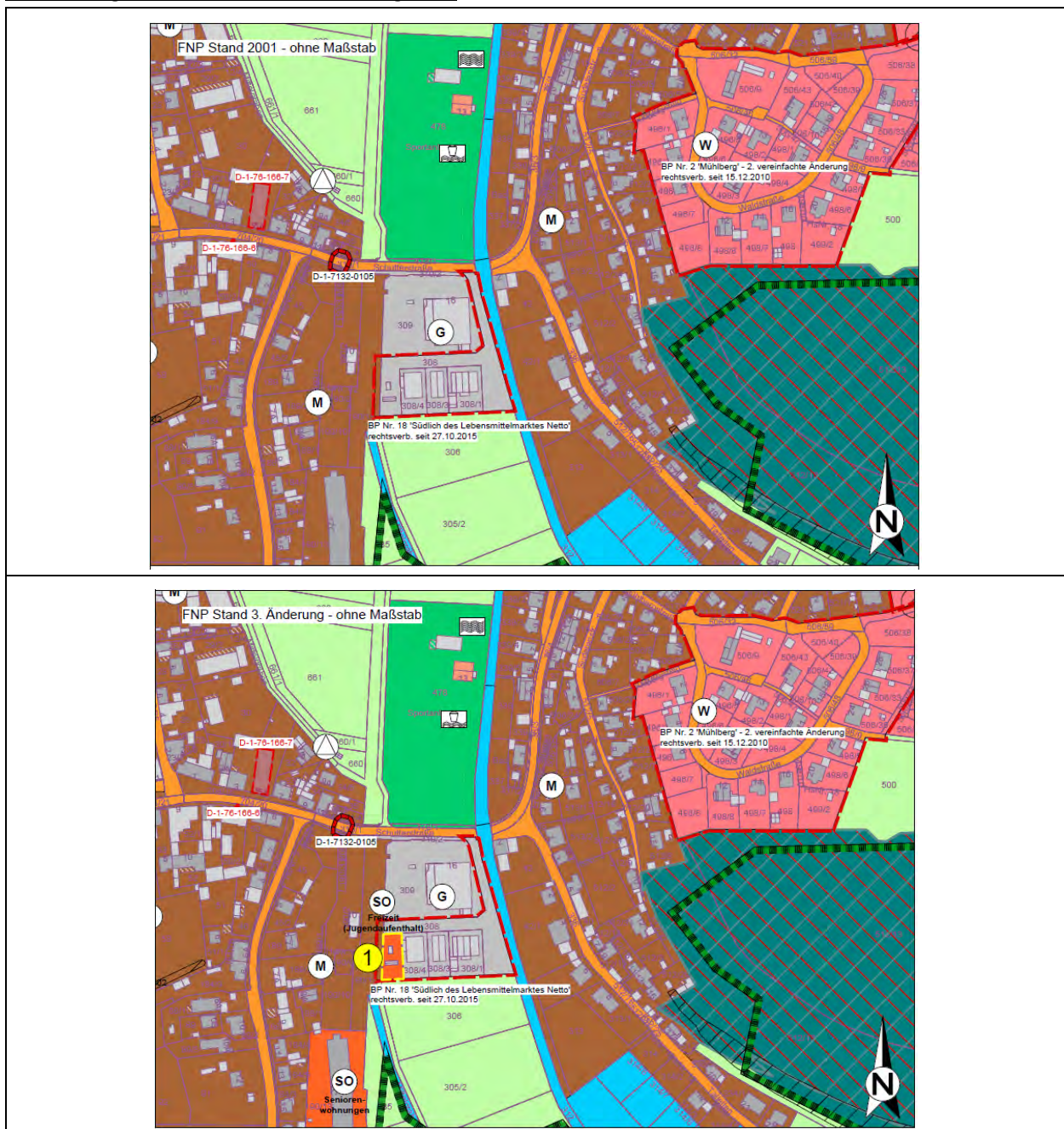
Gemarkung: Wellheim

Bereich: Südlich der Schutterstraße im Umgriff BP Nr. 18 ‚Südlich des Lebensmittelmarktes Netto‘

Bisherige Darstellung: gewerbliche Baufläche

Zukünftige Darstellung: Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



Umweltbericht:

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dies brachte zusammengefasst folgendes Ergebnis (aus Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ vom 30.05.2015):

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch die neue Gewerbegebietsfläche und die Sondergebietsfläche Freizeit (Jugendaufenthalt)	xx
Pflanzen	Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung, Erhaltung der Eingrünung im südlichen Bereich	x
Tiere	Schaffung von neuen Lebensräumen im südöstlichen Bereich und im begrüneten Bereich südlich des Gewerbegebietes	x
Landschaft	Eingrünung des östlichen Bereiches zur Schutter	x
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung Bodenbewegung und Verdichtung), allerdings insgesamt keine großen Beeinträchtigungen.	x
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung nach wie vor gewährleistet wird.	x
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch die Bebauung, Besserung durch Eingrünung und Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt, größtmögliche Erhaltung des regionalen Grünzuges.	x
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	x

x = nicht erheblich, * = wenig erheblich, ** = erheblich

Abbildung 6: Tabelle aus Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 "Südlich des Lebensmittelmarktes Netto" vom 30.05.2015

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 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, konzentriert im Ortsteil Wellheim an einer Stelle Flächen für ein kleines Gewerbegebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen. Zusätzlich sollen durch die Ausweisung des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) für die Jugend in zentraler Lage Raummöglichkeiten zum Treffen geschaffen werden.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtzustandekommen der Planung könnte das Gelände nach wie vor als ehemaliger Festplatz mit Abstellmöglichkeit genutzt werden. Eine ortsnahe Errichtung von Lagerhallen für ortsansässige Betriebe im Ortsteil Wellheim wäre allerdings dann nicht gegeben, so dass diese Betriebe anderweitig Lagerflächen suchen und wegziehen müssten. Der bereits auf der Fläche stehende Bauwagen für die Jugend würde nicht weiter geduldet und müsste an einer anderen Stelle im Ort Wellheim untergebracht werden. Außerdem würde die bereits geschaffene Infrastruktur nicht im Rahmen der Möglichkeiten genutzt werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

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 (reduzierte Verkehrsflächen, ökologisch sinnvolle Wasserableitung, Wasserdurchlässigkeit, notwenige Entsiegelung) und zum Ausgleich (Aufwertungsflächen im Planbereich etc.), der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nahezu vollständig auszugleichen ist.

Aufgrund der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung der Gewerbegebietsfläche und des Sondergebietes Freizeit der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Wellheim andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

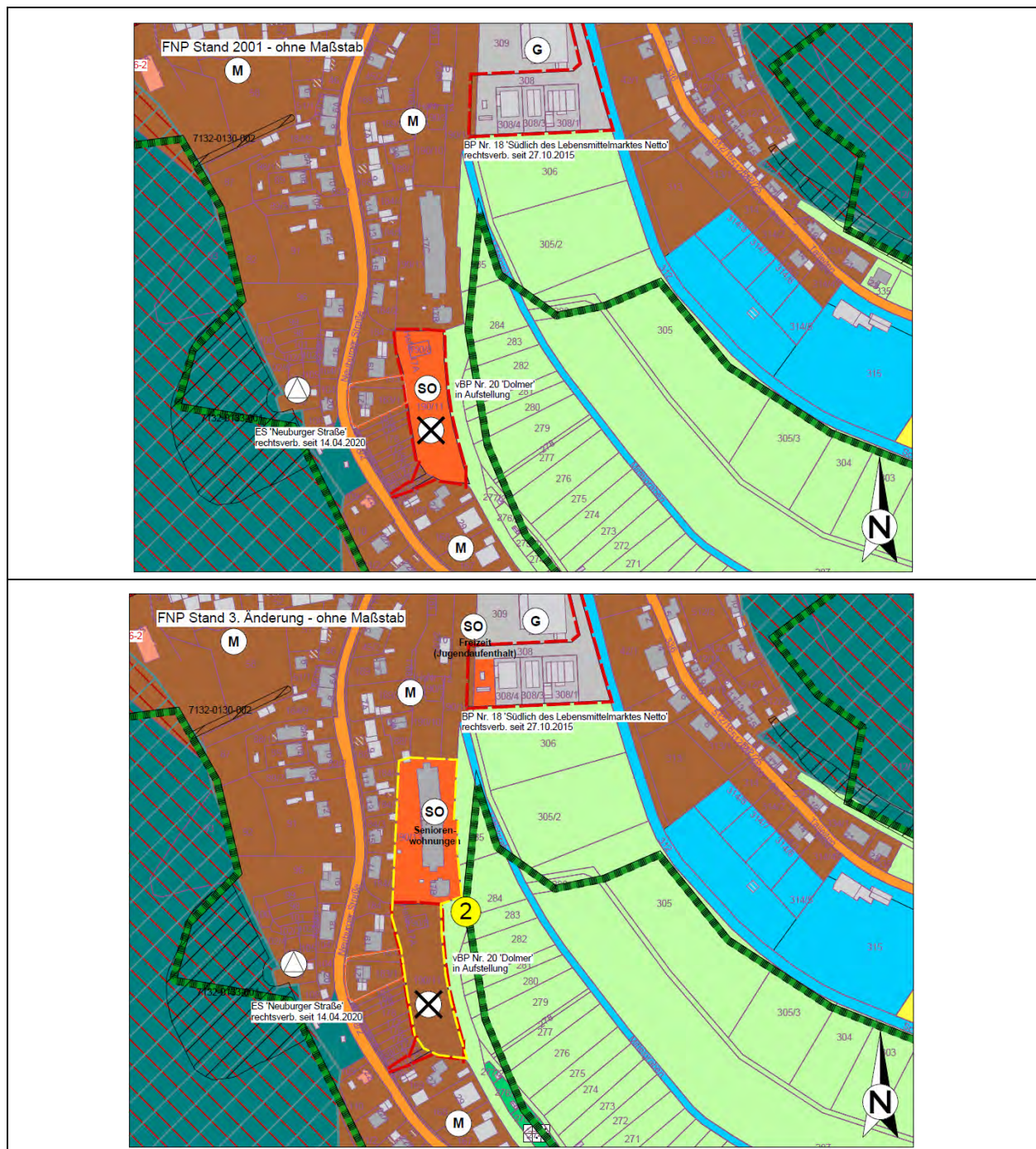
Durch die bereits vorhandenen Erschließungssysteme für das Gewerbegebiet „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Außerdem ist ein Teil des Plangebietes bereits gewerblich mit einer Lagerhalle genutzt. Auf dem Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt) steht bereits ein Bauwagen für die Jugend. Der dort ebenfalls abgestellte Container wurde zwischenzeitlich entfernt. Der Bauwagen müsste dann auch entfernt und anderweitig untergebracht werden.

(alle Angaben aus Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ vom 30.05.2015)

3.1.2 Fläche Nr. 2

Gemarkung:	Wellheim
Bereich:	Östlich der Neuburger Straße, Teilfläche im Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 ‚Dolmer‘ und bestehendes Seniorenwohneheim
Bisherige Darstellung:	gemischte Baufläche und Sondergebiet
Zukünftige Darstellung:	gemischte Baufläche und Sondergebiet (Seniorenwohnungen)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



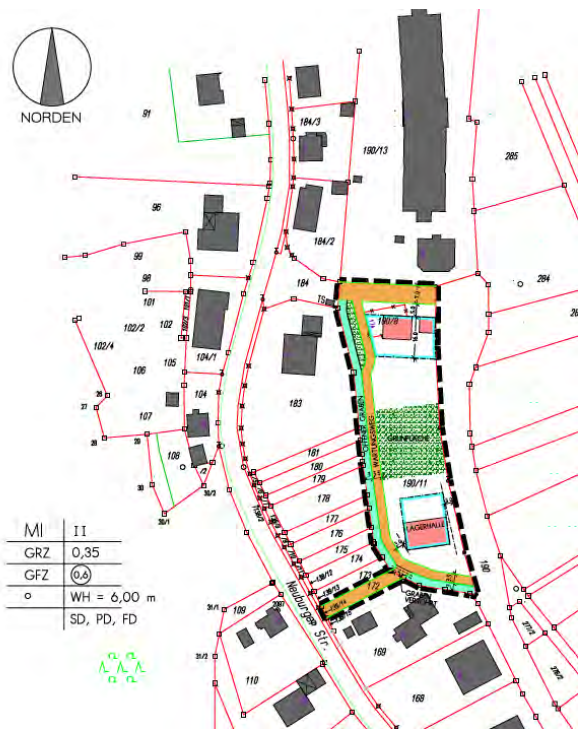


Abbildung 7: Ausschnitt Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan

In der Sitzung am 29.01.2015 beschloss der Marktgemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 ‚Dolmer‘. Die Fläche des Bebauungsplans soll als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Es ist geplant, dass hier ein Wohnhaus und eine Lagerhalle entstehen, was den gemischten Baugebietscharakter auch widerspiegelt.

In den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird die nördlich liegende Fläche des Seniorenwohnheims mit aufgenommen. Diese Fläche wird aktuell als gemischte Baufläche dargestellt und soll zukünftig, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung, als Sondergebiet ‚Seniorenwohnungen‘ dargestellt werden.

Das Seniorenwohnheim in Wellheim besteht seit dem Jahr 2007. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich nun berichtigt bzw. angepasst.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Sondergebiet	3.839,20	5.208,50	+ 1.369,30
gemischte Baufläche	5.208,50	3.839,20	- 1.369,30
Gesamt	9.047,70	9.047,70	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 190/13:
- ‚Seniorenwohnungen‘ (2007)

Umweltbericht:

Im Umgriff des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt worden. Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in Aufstellung und ist noch nicht rechtskräftig. Der Umweltbericht bringt zusammengefasst folgendes Ergebnis:

- *Bestandsbeschreibung und Bewertung:*

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch die neue Mischgebietsfläche	x
Pflanzen	Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Sanierung der Altlasten im Bereich von Erdarbeiten und Einbringung von 0,6 m unbelastetem Bodenmaterial, Erhalt der vorhandenen Eingrünung im Mittelbereich des Bebauungsplanes	x
Tiere	Schaffung von neuen Lebensräumen durch Sanierung der Altlastenverdachtsflächen im Bereich von bebauten Bereichen und im begrüneten Bereich im Zentrum des Mischgebietes Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände	x
Landschaft	Eingrünung des westlichen Bereiches zur freien Landschaft	x
Boden	Wiederherstellung des Verlustes der Bodenfunktion durch Einbringung einer Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial zur Abdeckung der vorhandenen bekannten Altlastenverdachtsflächen.	xxx
Wasser	Abdeckung der gämtnerisch genutzen Altlastenverdachtsflächen durch eine 0,6 m starke unbelastete Bodenmaterialschiht.	xxx
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch die Bebauung, Verbesserung durch die Erdauffüllung und Eingrünung und Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt, größtmögliche Erhaltung des regionalen Grünzuges.	x
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	xx

x = nicht erheblich, * = wenig erheblich, xx = erheblich

Abbildung 8: Tabelle aus Begründung mit integriertem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Dolmer" vom 23.05.2024

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation der Altlastenverdachtsflächen saniert, beseitigt und aufgewertet werden. Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, zentriert im Ortsteil Wellheim an einer Stelle Flächen für ein Mischgebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtzustandekommen der Planung bleibt das Gelände nach wie vor als Schuttabladeplatz und Altlastenverdachtsfläche bestehen. Eine ortsnahe Errichtung einer Lagerhalle für den ortsansässigen Betriebe der Fa. Dolmer im Ortsteil Wellheim wäre allerdings dann nicht gegeben, so dass sich dieser Betrieb anderweitig außerhalb des Gemeindegebietes eine Lagerfläche suchen oder wegziehen müsste. Die bereits vorhandenen Infrastrukturen der Fa. Dolmer könnten nicht im Rahmen der Möglichkeiten genutzt werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

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.

Der erforderliche Ausgleich in einem Umfang von 1.627 m² wird wie folgt nachgewiesen: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Bereich der Flur-Nr. 317 und 318 der Gemarkung Wellheim

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Durch die bereits vorhandenen Erschließungssysteme für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 „Dolmer“ der Marktgemeinde Wellheim sind Alternativen zum Standort nicht gegeben. Außerdem soll hier eine Erweiterung für die Fa. Dolmer, die in unmittelbarer Nähe bereits entsprechende Flächen nutzt, geschaffen werden.

(alle Angaben aus Begründung mit integriertem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dolmer“ vom 23.05.2024)

Der nördliche Bereich des Änderungsumgriffs (Seniorenwohnheim) ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Hier steht seit 2007 ein Seniorenwohnheim.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Flächennutzungsplanänderung wird keine Änderung eintreten. Das betroffene Grundstück wird bereits genutzt und ist bebaut. Es wird lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplans an bestehende Gegebenheiten vorgenommen.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht ändern. Die Flächen sind bereits bebaut und angelegt. Es wird sich keine Änderung einstellen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

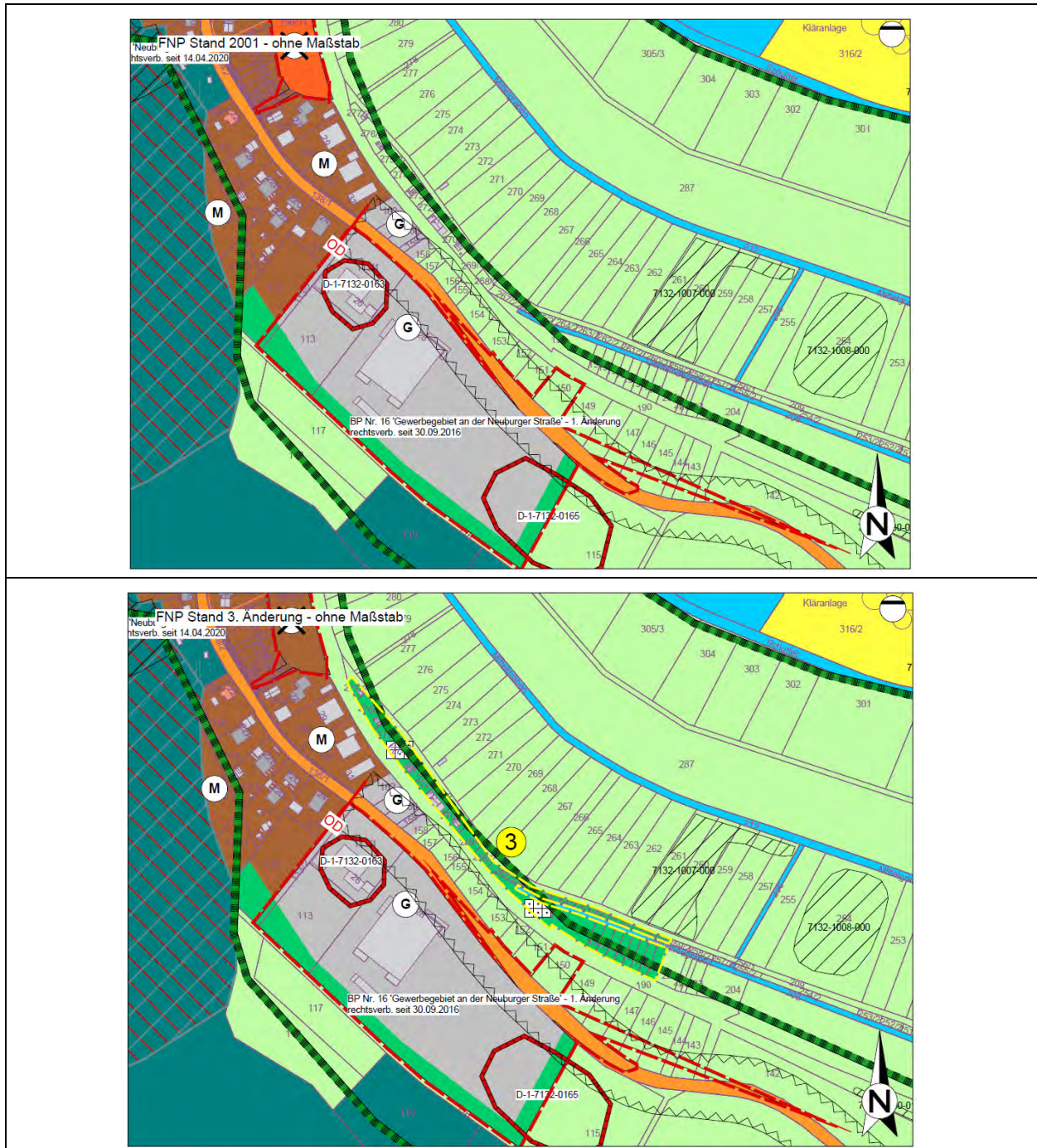
Da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt sind hier keine Maßnahmen geplant. Bei weiteren Bebauungen wird eine Baugenehmigung notwendig, bei der Maßnahmen festgelegt werden können.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Anderweitige Planungsalternativen sind hier nicht vorhanden, da sich die Bereiche an der bestehenden Situation vor Ort orientieren und es sich um eine Anpassung der Darstellung an den Bestand handelt.

3.1.3 Fläche Nr. 3

Gemarkung:	Wellheim
Bereich:	im Süden, östlich der Neuburger Straße
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung:	Grünfläche (Kleingärten/Schrebergärten)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

In der Sitzung am 24.10.2024 beschloss der Marktgemeinderat den Bereich der bestehenden Schrebergärten in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Aktuell wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die in der Flächennutzungsplanänderung zulässigen Nutzungen in diesem Bereich überlegt und in der Begründung dargelegt werden.

In der Sitzung am 04.12.2024 wurden durch den Marktgemeinderat folgende Punkte festgelegt, die für die Zulässigkeit von Vorhaben als Orientierung dienen:

- pro Parzelle ist maximal 1 Gebäude bis 24 m² (einschl. überdachtem Freisitz) zulässig
- Gebäude dürfen nicht dem dauerhaften Wohnen dienen
- pro Parzelle ist eine Versiegelung von maximal 25 % zulässig
- es sind keine gewerblichen Nutzungen oder Werkstätten (auch Hobbywerkstatt) zulässig
- Einfriedungen sind als Hecken oder offene Zäune bis 1,10 m Höhe zulässig (keine Stacheldrahtzäune)
- es sind keine festen Feuerstellen zulässig
- Ruhezeiten:
Mo – Sa 12.00 – 14.00 Uhr und 20.00 – 07.00 Uhr
So und Feiertage ganztägig

Das Gebiet soll in erster Linie der Erholung dienen. Durch die oben genannten Punkte wird dies gewährleistet und ist für alle dort ansässigen klar geregelt und definiert.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	5.311,90	--	- 5.311,90
Grünfläche	--	5.311,90	+ 5.311,90
Gesamt	5.311,90	5.311,90	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- Vorbelastung durch bestehende Bebauung und angrenzende Nutzung (Mischgebiet, landwirtschaftliche Flächen, Staatsstraße, Gewerbegebiet) - bestehende Nutzung der Fläche als Schrebergärten	- neutral/keine: Anpassung an den Bestand, bereits bebaute Flächen werden angepasst; bestehende Nutzungen bleiben erhalten	
Erholung	- Flächen dienen aktuell schon größtenteils der Erholung	- neutral/keine: kein Verlust von Erholungsflächen	
Tiere /Pflanzen	- bestehende Kleingartenanlage, die bereits zum Teil bebaut ist - gärtnerische Nutzung der Parzellen	- neutral/keine: kein Verlust von schützenswerten Strukturen; Flächen sind schon bebaut und gärtnerisch genutzt	

Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Kleingärten zum Teil versiegelt bzw. bebaut - gärtnerische Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - neutral/keine: genaue Definition des Versiegelungsgrades - Boden bleibt größtenteils unverändert durch gärtnerische Nutzung 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete - Gemeindegraben 	<ul style="list-style-type: none"> - neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen - Gemeindegraben wird nicht beeinträchtigt 	
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> - bestehende Kleingartenanlage, die bereits zum Teil bebaut ist - gärtnerische Nutzung der Parzellen 	<ul style="list-style-type: none"> - neutral/keine: geringer Versiegelungsgrad - Frischluftentstehung wird nicht gehemmt 	
Landschafts- /Stadt- bild	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage - durch gärtnerische Nutzung gut eingebunden in die Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> - neutral/keine: keine essenzielle Änderungen - gute Einbindung bleibt erhalten 	
Kultur- /Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern 	<ul style="list-style-type: none"> - neutral / keine 	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird keine Änderung eintreten. Die betroffenen Parzellen werden bereits kleingärtnerisch genutzt. Der betroffene Bereich wird lediglich in den Flächennutzungsplan aufgenommen und mit ‚Nutzungsregeln‘, die durch die Gemeinde festgelegt wurden, versehen. Diese Regeln stellen auch nochmal deutlich heraus, dass hier die Erholung und gärtnerische Nutzung im Vordergrund stehen sollen und die Versiegelung in einem sehr geringen Rahmen gehalten werden soll.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Die Flächen sind bereits als Schrebergärten genutzt und die Parzellen sind teilweise bebaut. Es wird sich keine Änderung einstellen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

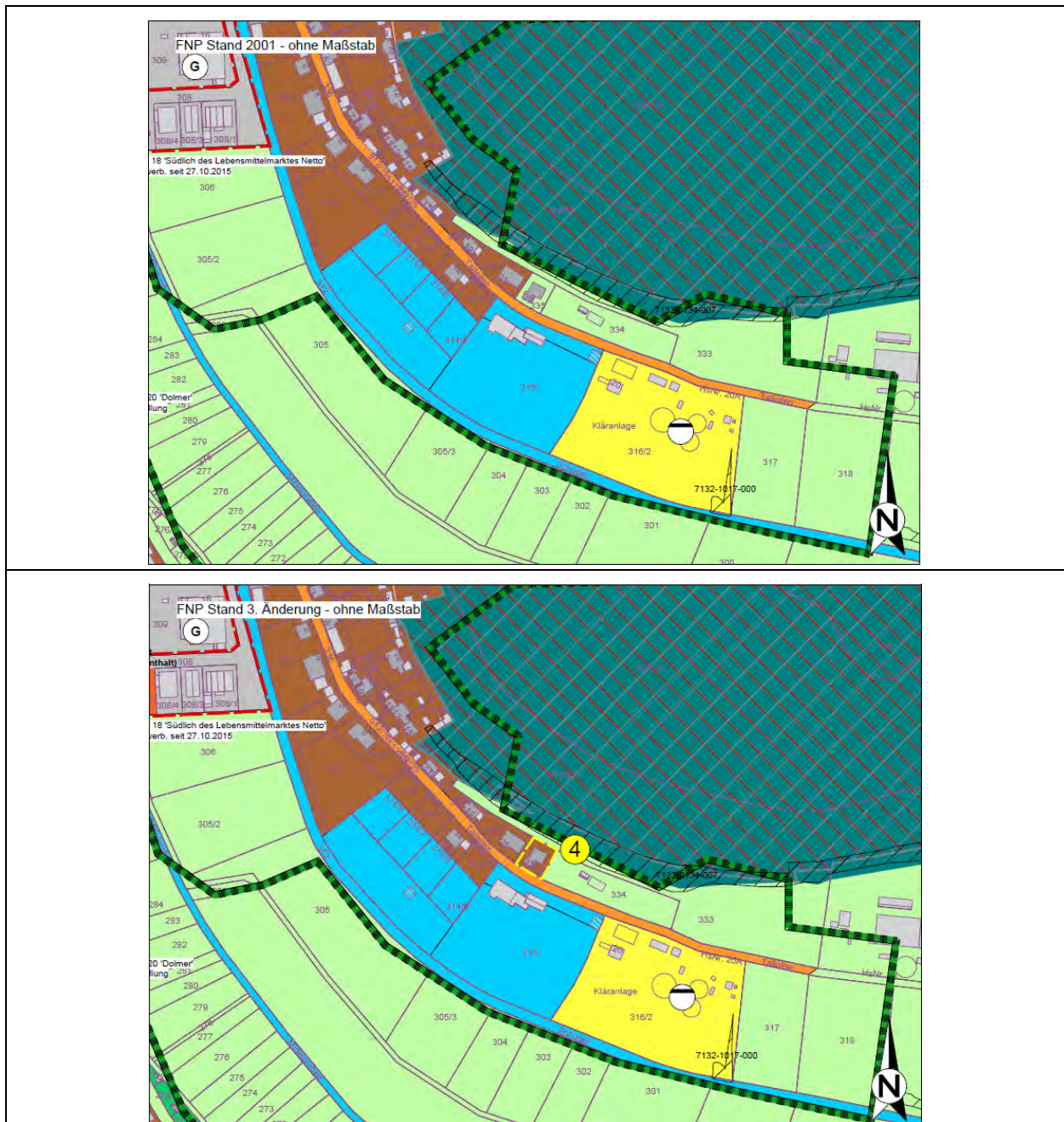
Da es sich um eine Anpassung an bestehende Strukturen handelt, sind hier keine Maßnahmen geplant. Bei weiteren Bebauungen wird eine Baugenehmigung notwendig, bei der Maßnahmen festgelegt werden können.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Anderweitige Planungsalternativen sind hier nicht vorhanden, da sich die Bereiche an der bestehenden Situation vor Ort orientieren und es sich um eine Anpassung der Darstellung an den Bestand handelt.

3.1.4 Fläche Nr. 4

Gemarkung:	Wellheim
Bereich:	Nördlich der Talleiten (Talleiten 23)
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung:	gemischte Baufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Hier wird eine Berichtigung der Darstellung durchgeführt. Es ist auf dem betroffenen Grundstück ein Wohnhaus errichtet worden. Aktuell wird die Flur-Nummer als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was nicht mehr dem Bestand entspricht.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	544,40	--	- 544,40
gemischte Baufläche	--	544,40	+ 544,40
Gesamt	544,40	544,40	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 335:
 - ‚Wohnhaus‘ (28.10.1998)

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Wohnhaus ist bestehend. Durch die Eintragung der Fläche als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan sind auf die Schutzgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier am Bestand nichts geändert wird. Auf eine detaillierte Untersuchung wird in diesem Fall verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

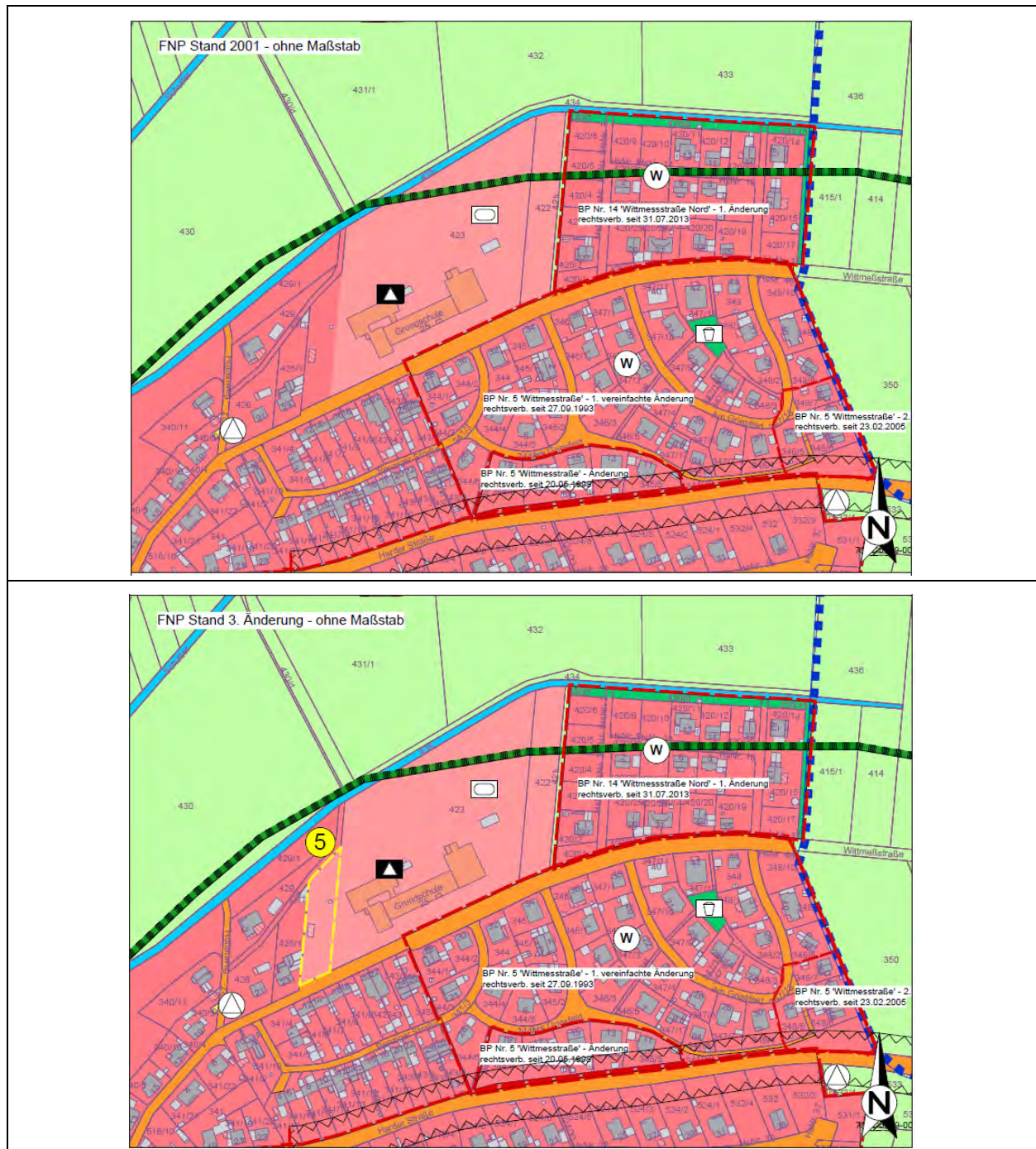
--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.1.5 Fläche Nr. 5

Gemarkung:	Wellheim
Bereich:	Grundschule Markt Wellheim
Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung:	Gemeinbedarfsfläche (Schule)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Im Bereich der Grundschule hat eine Verschmelzung von Grundstücken stattgefunden, so dass alle Bereiche inkl. Außenbereich der Grundschule auf einer Flur-Nummer liegen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll nun der Südwestliche Bereich der ‚neuen‘ Flur-Nummer mit in die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen werden. Hier befindet sich ein Teil des Pausenhofes bzw. der Außenanlagen der Schule. Aktuell ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es handelt sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplans, da die Nutzung auch vorher schon als Teil der Schule vorhanden war.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Wohnbaufläche	1.948,60	--	- 1.948,60
Gemeinbedarfsfläche	--	1.948,60	+ 1.948,60
Gesamt	1.948,60	1.948,60	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Es handelt sich um einen bestehenden Pausen- und Außenbereich der Grundschule. Durch die Eintragung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan sind auf die Schutzgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier am Bestand nichts geändert wird. Auf eine detaillierte Untersuchung wird in diesem Fall verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.1.6 Fläche Nr. 6

Gemarkung:	Wellheim
Bereich:	Marktplatz
Bisherige Darstellung:	Mischgebiet
Zukünftige Darstellung:	Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltung)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Das Rathaus und die öffentliche Verwaltung von Wellheim werden in das ehemalige Sparkassengebäude verlegt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird das Grundstück der ehemaligen Sparkasse von einem Mischgebiet in eine Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltungen) umgewandelt.

Es handelt sich um eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
gemischte Baufläche	781,20	--	- 781,20
Gemeinbedarfsfläche	--	781,20	+ 781,20
Gesamt	781,20	781,20	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Marktplatz 12 (20.01.1997)
- Umbau mit Einbau einer Sparkassen-Zweigstelle im EG und einer Arztpraxis sowie 2 Wohnungen im 1. OG (1998)
- Umbau und Nutzungsänderung Marktplatz 12 (in Genehmigung)

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Es handelt sich um ein bestehendes Gebäude, welches in der Fläche nicht verändert wird. Das Gebäude wird im Inneren umgebaut, so dass die Verwaltung dort einziehen kann. Das Grundstück ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt, was keinerlei schützenswerten Strukturen erwarten lässt. Auf eine detaillierte Untersuchung wird in diesem Fall verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.2 OT Konstein

3.2.1 Fläche Nr. 8

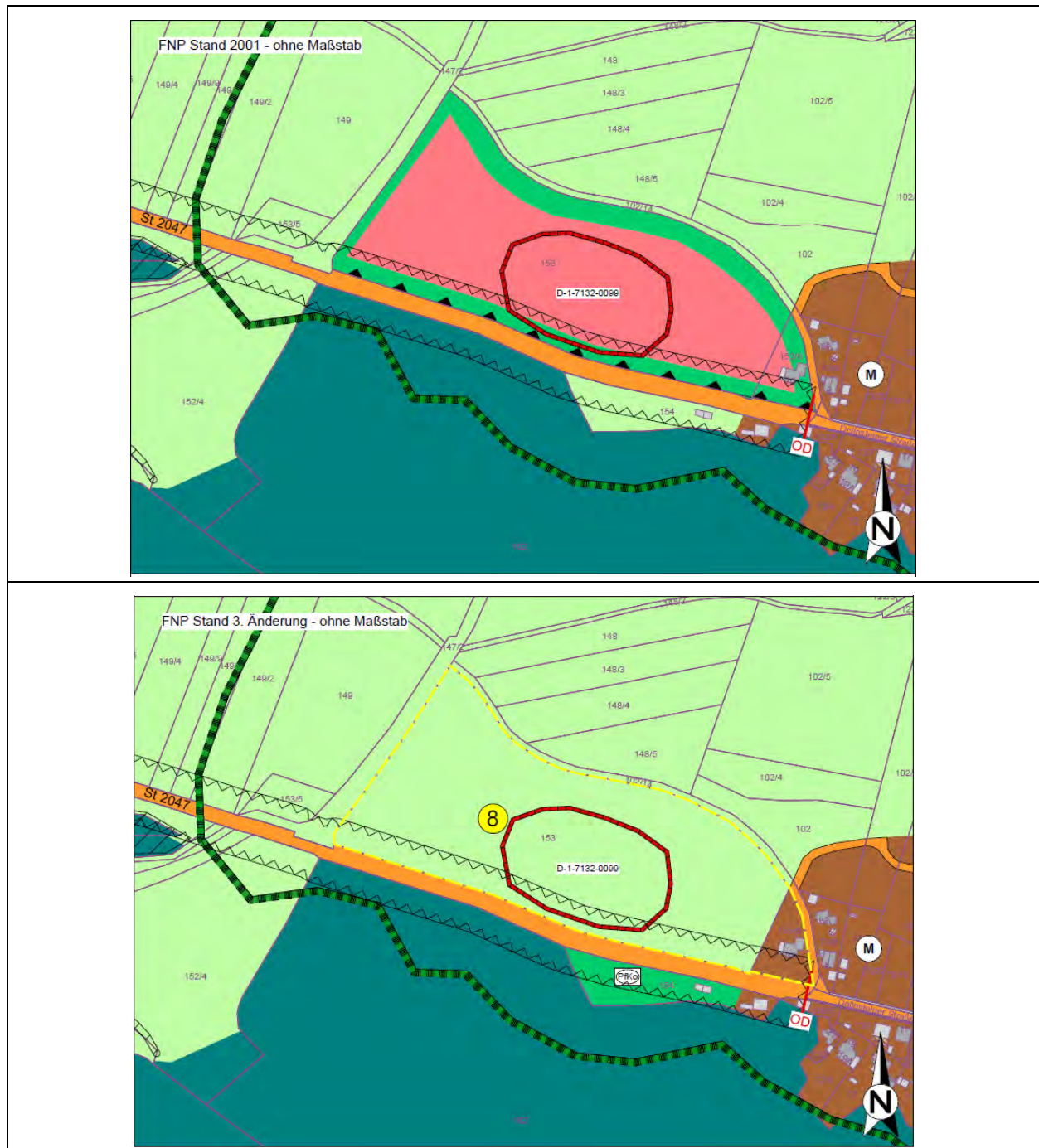
Gemarkung: Konstein

Bereich: im Westen, nördlich der Staatsstraße St 2047

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Grünfläche

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche, Fläche für Landwirtschaft

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



In der Sitzung am 04.12.2024 hat der Marktgemeinderat beschlossen die Flächen mit den Flur-Nummern 153 und 153/6 nicht mehr als Bauland auszuweisen und entsprechend der tatsächlichen, aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und Mischgebiet auszuweisen.

Das Gebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche aufgenommen, um den Bedarf an Wohnfläche zu decken.

Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass die Umsetzung an dieser Stelle schwierig ist. Direkt südlich verläuft die St 2047, was zum einen zu einer Bauverbotszone führt und zu einer Lärmbelastung für künftige Bewohner. Außerdem befindet sich ein Bodendenkmal innerhalb des Gebietes, was zu einem enormen Mehraufwand bei einer Erschließung der Flächen führen würde. Auch die Erwerbbarkeit der Fläche ist nicht möglich.

Im Zuge dieser Änderung soll nun diese Fläche wieder aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Im Gegenzug soll eine andere Fläche (siehe Punkt 12.2.1) als Wohnbaufläche aufgenommen werden.

Der östlichste Bereich (Flur-Nummer 153/6) ist mittlerweile bebaut.

Im Osten an die Fläche grenzt die Bebauung von Konstein an, im Süden Wald bzw. eine Pferdekoppel, im Norden und Westen zunächst landwirtschaftliche Fläche.

Schutzgebiete befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Wohnbaufläche	28.174,20	--	- 28.174,20
Grünfläche	11.986,60	--	- 11.986,60
Fläche für Landwirtschaft	--	38.271,50	+ 38.271,50
gemischte Baufläche	--	1.889,30	+ 1.889,30
Gesamt	40.160,80	40.160,80	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 153/6:
 - Letzte Baugenehmigung bezgl. Anbau einer Wohnung an das Einfamilienhaus (29.02.1996)

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahm und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- Vorbelastung durch bestehende Bebauung und angrenzende Nutzung (Mischgebiet, landwirtschaftliche Flächen, Staatsstraße) - bestehende Nutzung: intensiv landwirtschaftlich (Acker)	- neutral/keine: Reduzierung der Wohnbaufläche	
Erholung	- Fläche ohne besondere Erholungsfunktion	- neutral/keine: Reduzierung der Wohnbaufläche	

Tiere /Pflanzen	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung - potentielle Wohnbaufläche	- neutral/keine: Reduzierung der Wohnbaufläche	
Boden	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - vorherrschend Braunerde	- neutral/keine: Reduzierung der Wohnbaufläche	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung - potentielle Baufläche mit Reduktion der Frischluft und Erwärmung	- neutral/keine: Reduzierung der Wohnbaufläche	
Landschafts-/Stadtbild	- Ortsrandlage umgeben von freier Landschaft	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen	
Kultur-/Sachgüter	- Bodendenkmal betroffen	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern. Es wird keine Versiegelung stattfinden und die Fläche bleibt nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Der östlichste Bereich (neu Mischgebiet) ist bereits bebaut, auch hier wird sich keine Änderung einstellen. Die Eingrünung im Süden ist hier erfolgt. Die geringere Versiegelung ist eher positiv zu werten, da das Gebiet weiter als Frischluftentstehungsgebiet erhalten bleibt.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Potential für ein Wohngebiet mit Eingrünung bieten. Es würde eine Flächenversiegelung stattfinden und mehrere Schutzgüter würden beeinträchtigt werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Durch die Reduzierung von Baurecht sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung sowie Ausgleichsflächen notwendig.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Potentielle Wohnbaufläche, um den Wohnbedarf decken zu können, wird an anderer Stelle vorgesehen.

3.2.2 Fläche Nr. 9

Gemarkung:	Konstein
Bereich:	im Westen, südlich der Staatsstraße St 2047
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung:	Grünfläche (Pferdekoppel)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Der betreffende Bereich wird bereits als Pferdekoppel genutzt. Es handelt sich daher um eine Berichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Durch die Zweckbestimmung Pferdekoppel wird hier klar definiert welche Nutzung auf der Grünfläche zulässig ist.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	3.335,10	--	- 3.335,10
Grünfläche	--	3.335,10	+ 3.335,10
Gesamt	3.335,10	3.335,10	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Die Pferdekoppel ist bestehend. Durch die Eintragung der Fläche als Grünfläche statt Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungsplan sind auf die Schutzgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier am Bestand nichts geändert wird. Auf eine detaillierte Untersuchung wird in diesem Fall verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

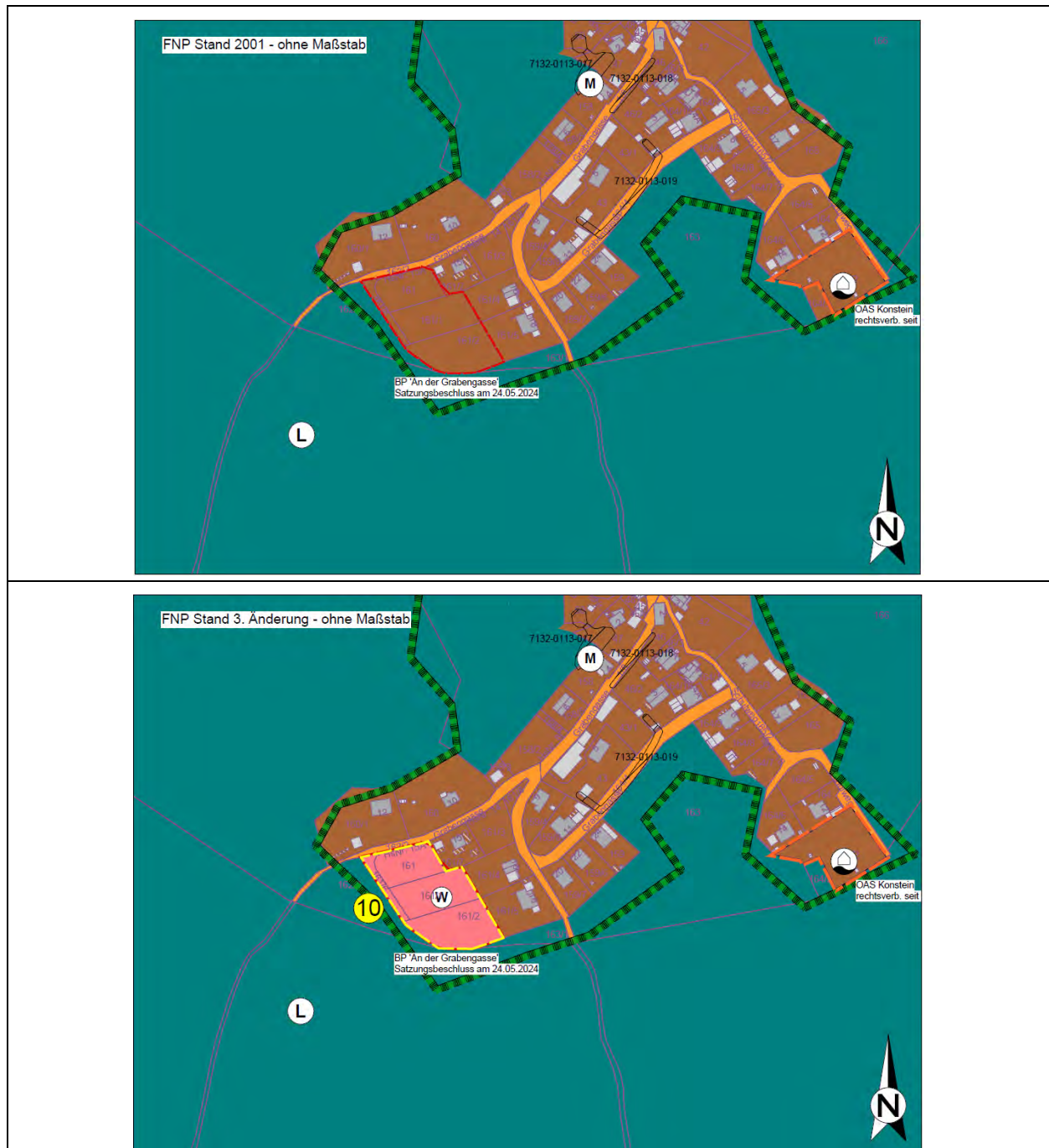
--

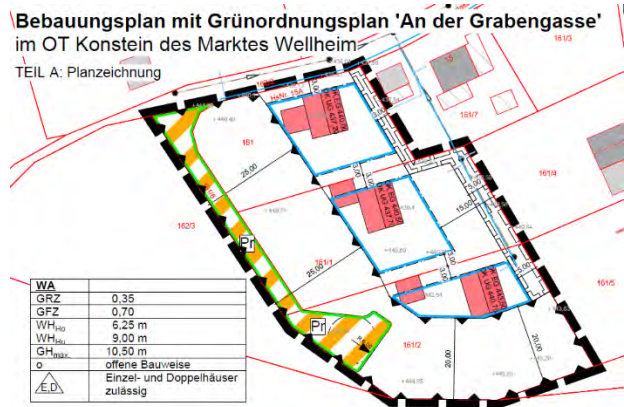
- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.2.3 Fläche Nr. 10

Gemarkung:	Konstein
Bereich:	Süden, Bebauungsplan ‚An der Grabengasse‘
Bisherige Darstellung:	gemischte Baufläche
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



In der Sitzung am 28.10.2021 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans ‚An der Grabengasse‘ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB. Am 05.06.2023 hat der Marktgemeinderat den Satzungsbeschluss gefasst.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde festgehalten, dass der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden muss. Die Flächen sollten von einer gemischten Baufläche in Wohnbaufläche geändert werden.

Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan, Stand Satzungsbeschluss

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde noch nicht durchgeführt und wird nun im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemacht.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
gemischte Baufläche	4.827,20	--	- 4.827,20
Wohnbaufläche	--	4.827,20	+ 4.827,20
Gesamt	4.827,20	4.827,20	--

Umweltbericht:

Ein Umweltbericht sowie eine Ausgleichsbilanzierung war damals nicht notwendig, auch bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist eine Umweltprüfung nicht notwendig.

Zur Abklärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufelddräumung (Rodung) außerhalb der Vogelschutzzeit und Minimierung des Arbeitsumfeldes zum Schutz der anliegenden freien Landschaft als Tierlebensraum) keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind. Ebenso sind keine Verbotstatbestände betroffen.

- *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:*

--

- *voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:*

--

- *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:*

--

- *anderweitige Planungsmöglichkeiten:*

--

3.2.4 Fläche Nr. 11

Gemarkung:	Konstein
Bereich:	südlicher Ortsrand, Bereich außerhalb der Ortsabrundungssatzung
Bisherige Darstellung:	gemischte Baufläche
Zukünftige Darstellung:	Waldfläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Die Fläche Südwestlich der Ortsabrundungssatzung soll im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (Wald) dargestellt werden. Aktuell ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt, wurde jedoch im Rahmen der Ortsabrundungssatzung nicht mit in den Innenbereich des OT Konstein aufgenommen, was eine zukünftige Bebauung erschwert. Auch die Erschließung dieses Grundstücks ist aufgrund der Gegebenheiten nur schwer umsetzbar.

Zudem ist die Fläche von Wald umgeben, was eine Bebauung aufgrund des notwendigen Abstands zu Wäldern (Baumfallgrenze) unmöglich macht.

Daher hat sich der Marktgemeinderat entschieden die Fläche als Waldfläche darzustellen, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
gemischte Baufläche	411,40	--	- 411,40
Waldfläche	--	411,40	+ 411,40
Gesamt	411,40	411,40	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Die betroffene Fläche ist im Bestand bereits bewaldet. Durch die Eintragung der Fläche als Waldfläche statt gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan sind auf die Schutzgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier am Bestand nichts geändert wird. Auf eine detaillierte Untersuchung wird in diesem Fall verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

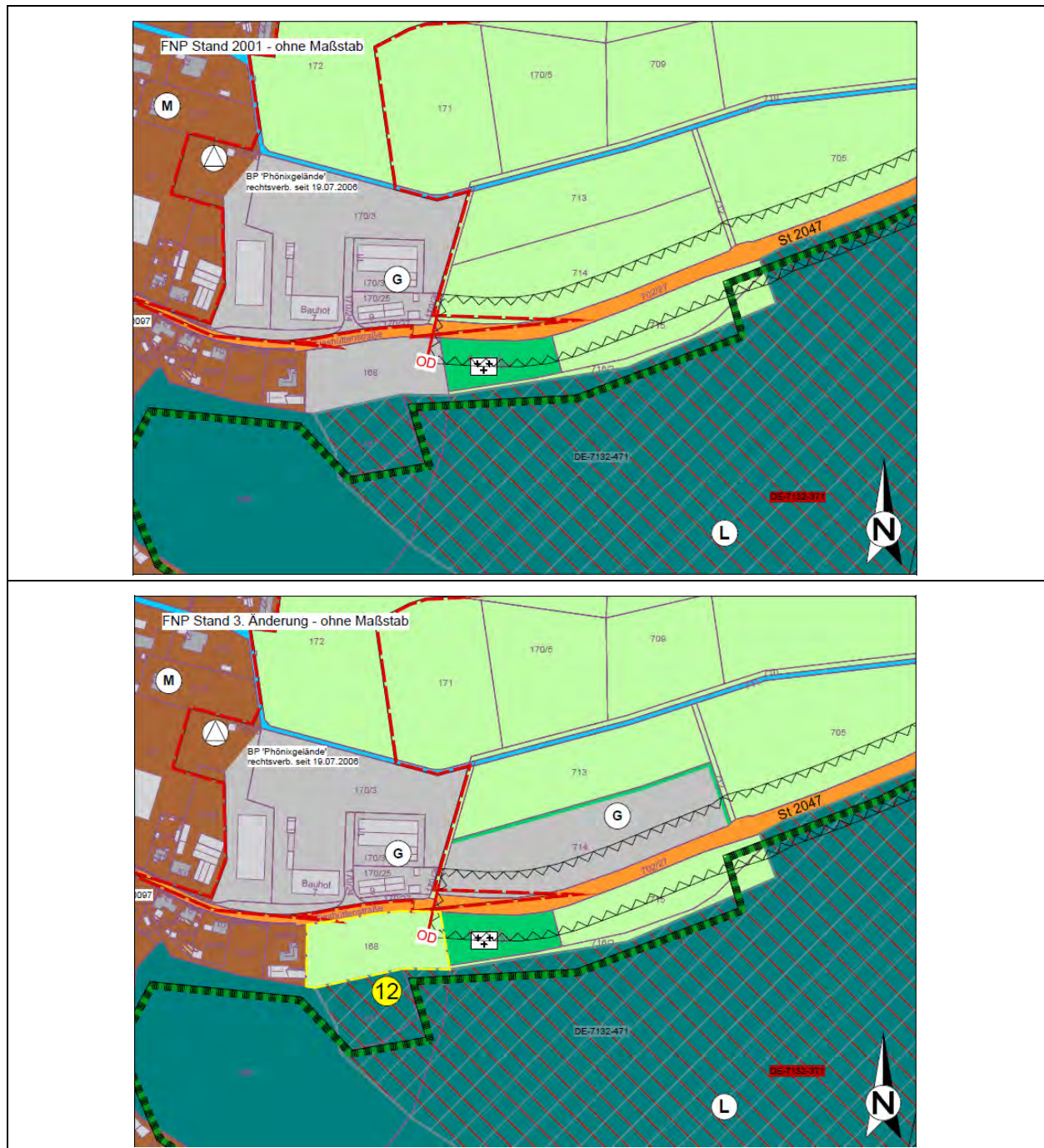
--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.2.5 Fläche Nr. 12

Gemarkung: Konstein
Bereich: im Osten, südlich der Staatsstraße St 2047
Bisherige Darstellung: gewerbliche Baufläche
Zukünftige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da eine Umsetzung an dieser Stelle schwer möglich ist, hat sich der Marktgemeinderat entschlossen den Bereich nicht mehr als Gewerbefläche auszuweisen. Zukünftig wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft (aktuelle Nutzung) dargestellt.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
gewerbliche Baufläche	4.907,20	--	- 4.907,20
Fläche für Landwirtschaft	--	4.907,20	+ 4.907,20
Gesamt	4.907,20	4.907,20	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- Vorbelastung durch bestehende Bebauung und angrenzende Nutzung (Gewerbegebiet, Staatsstraße) - bestehende Nutzung: intensiv landwirtschaftlich (Acker)	- neutral/keine: Reduzierung der ge- werblichen Fläche	
Erholung	- Fläche ohne besondere Erholungsfunktion	- neutral/keine: Reduzierung der gewerblichen Fläche	
Tiere /Pflanzen	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung - potentielle Gewerbefläche	- neutral/keine: Reduzierung der gewerblichen Fläche	
Boden	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - vorherrschend Braunerde	- neutral/keine: Reduzierung der gewerblichen Fläche	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung - potentielle Baufläche mit Reduktion der Frischluft und Erwärmung	- neutral/keine: Reduzierung der gewerblichen Fläche	
Landschafts- /Stadtbild	- Ortsrandlage	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen	
Kultur- /Sachgüter	- kein Bodendenkmal betroffen	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern. Es wird keine Versiegelung stattfinden und die Fläche bleibt nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die geringere Versiegelung ist eher positiv zu werten, da das Gebiet weiter als Frischluftentstehungsgebiet erhalten bleibt.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Flächennutzungsplan würde weiterhin Potential für ein Gewerbegebiet bieten. Es würde eine Flächenversiegelung stattfinden und mehrere Schutzgüter würden beeinträchtigt werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Durch die Reduzierung von Baurecht sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung sowie Ausgleichsflächen notwendig.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Potentielle Gewerbefläche, um den Bedarf decken zu können, wird an anderer Stelle vorgesehen.

3.2.6 Fläche Nr. 13

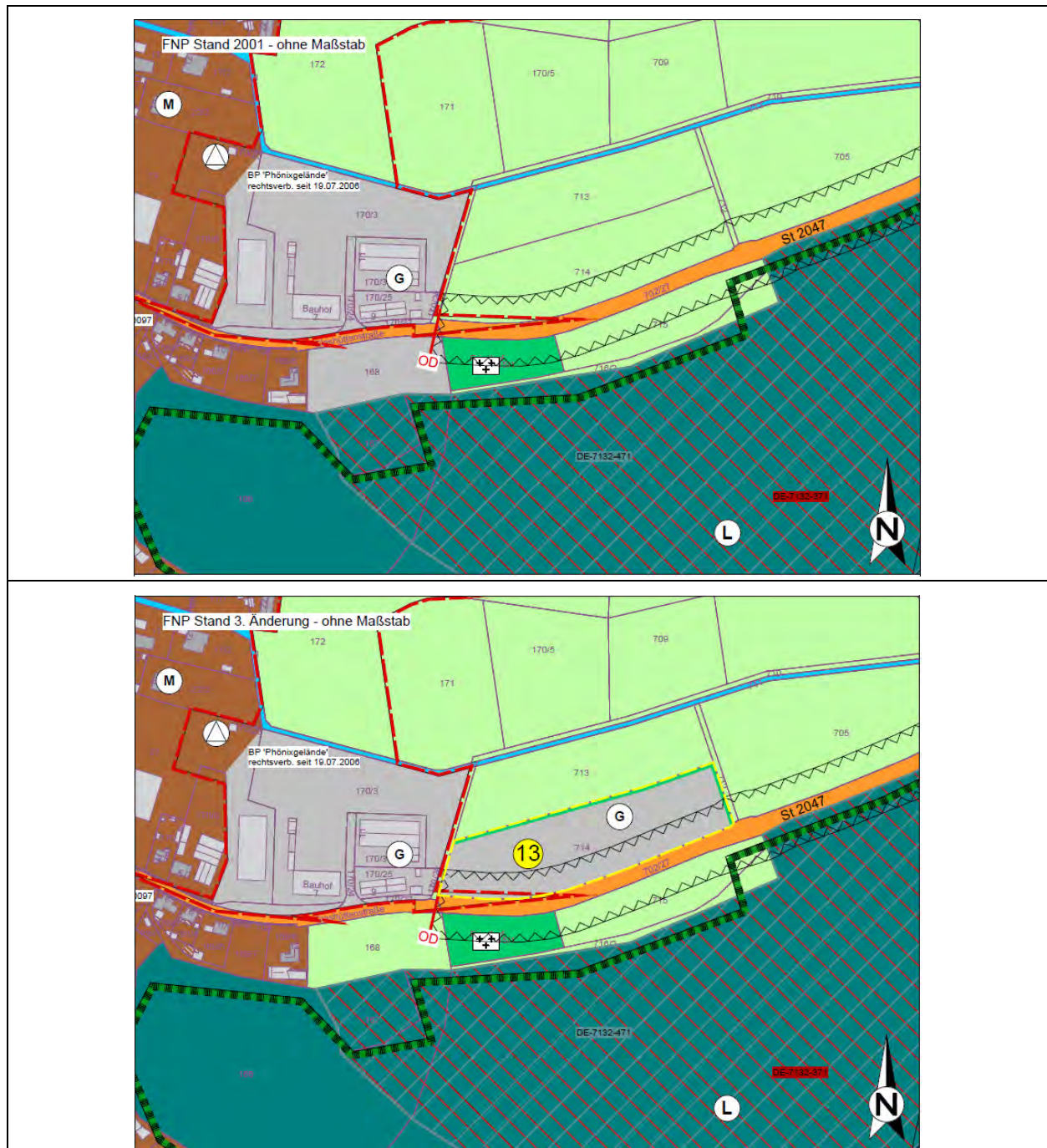
Gemarkung: Konstein

Bereich: im Osten, nördlich der Staatsstraße St 2047

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft

Zukünftige Darstellung: gewerbliche Baufläche, Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



Im vorherigen Punkt wurde eine Gewerbegebietsfläche gestrichen. Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.12.2024 beschlossen die Fläche mit der Flurnummer 714 als mögliche Fläche für ein Gewerbegebiet in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an dieser Stelle ist sinnvoll. Das bestehende Gewerbegebiet ist mittlerweile voll bebaut und es gibt keine weiteren Flächen, an denen sich ein Betrieb erweitern bzw. neu ansiedeln kann. An dieser Stelle ist die Ausweisung sinnvoll, da hier keinerlei Schutzgebiete betroffen sind oder direkt angrenzen und auch der Wald (Baumfallgrenze) einen entsprechenden Abstand hat.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	11.957,00	--	- 11.957,00
gewerbliche Baufläche	--	11.192,00	+ 11.192,00
Grünfläche (Ortsrand)	--	765,00	+ 765,00
Gesamt	11.957,00	11.957,00	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch bestehende Bebauung und angrenzende Nutzung (Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Flächen) - bestehende Nutzung: intensiv landwirtschaftlich (Acker) 	- temporär hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering Wohnbebauung nicht direkt angrenzend, sondern mit Abstand	
Erholung	- kein Gebiet der Erholungsnutzung	- neutral/keine	
Tiere /Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - intensiv landwirtschaftliche Nutzung - keine Bäume/Sträucher vorhanden 	- gering: Versiegelung, aber durch Grünordnung kann entgegengewirkt werden	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - bisher unversiegelte Fläche - intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig - Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel: bisher unversiegelte Fläche wird teilweise versiegelt - Bodenprofil und -funktion wird verändert 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete - keine Hochwassergefahrenflächen 	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	

Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung	- gering: Wald und freie Landschaft angrenzend, geringe Änderung der Frischluftentstehung	
Landschafts-/Stadt- bild	- Ortsrandlage neben Gewerbegebiet - freie Landschaft und Wald angrenzend	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen - gute Einbindung kann hergestellt werden	
Kultur- /Sachgüter	- keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand von mehreren Schutzgütern in einem geringen Rahmen ändern. Durch Aufwertungen bzw. Vermeidungsmaßnahmen kann dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Es wird mehr Boden versiegelt werden, da dieser durch die landwirtschaftliche Nutzung jedoch stark anthropogen überformt ist, kann durch Grünordnungsmaßnahmen dem negativen Einfluss entgegengewirkt werden.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Die Flächen werden wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Der Bedarf an Gewerbeflächen bleibt weiterhin bestehen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetationen, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Das Gewerbegebiet würde die bestehende Bebauung ergänzen. Es muss eine Eingrünung des Gebietes festgelegt werden und die Größe muss an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Beeinträchtigungen (z.B. Retention, Begrünung, usw.) festgelegt.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nach BNatSchG, BayNatSchG und BauGB bei Planungen von Bauvorhaben ausgeglichen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt und Ausgleichsflächen festgesetzt.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Im OT Konstein stehen Erweiterungsflächen nur in sehr geringem Maß zur Verfügung. Bisher ist eine Fläche südlich der Staatsstraße St 2047 als mögliche Gewerbefläche in den Flächennutzungsplan eingetragen. Diese Fläche ist aber z.B. aufgrund der Lage nicht umsetzbar und wird daher aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (Punkt 4.2.6). Daher ist die hier behandelte Fläche aktuell die einzige Erweiterungsmöglichkeit.

3.2.7 Fläche Nr. 14

Gemarkung: Konstein

Bereich: im Osten, BP ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche (Parken)

Zukünftige Darstellung: Grünfläche (Sportplatz), Sondergebiet (Sport und Freizeit)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

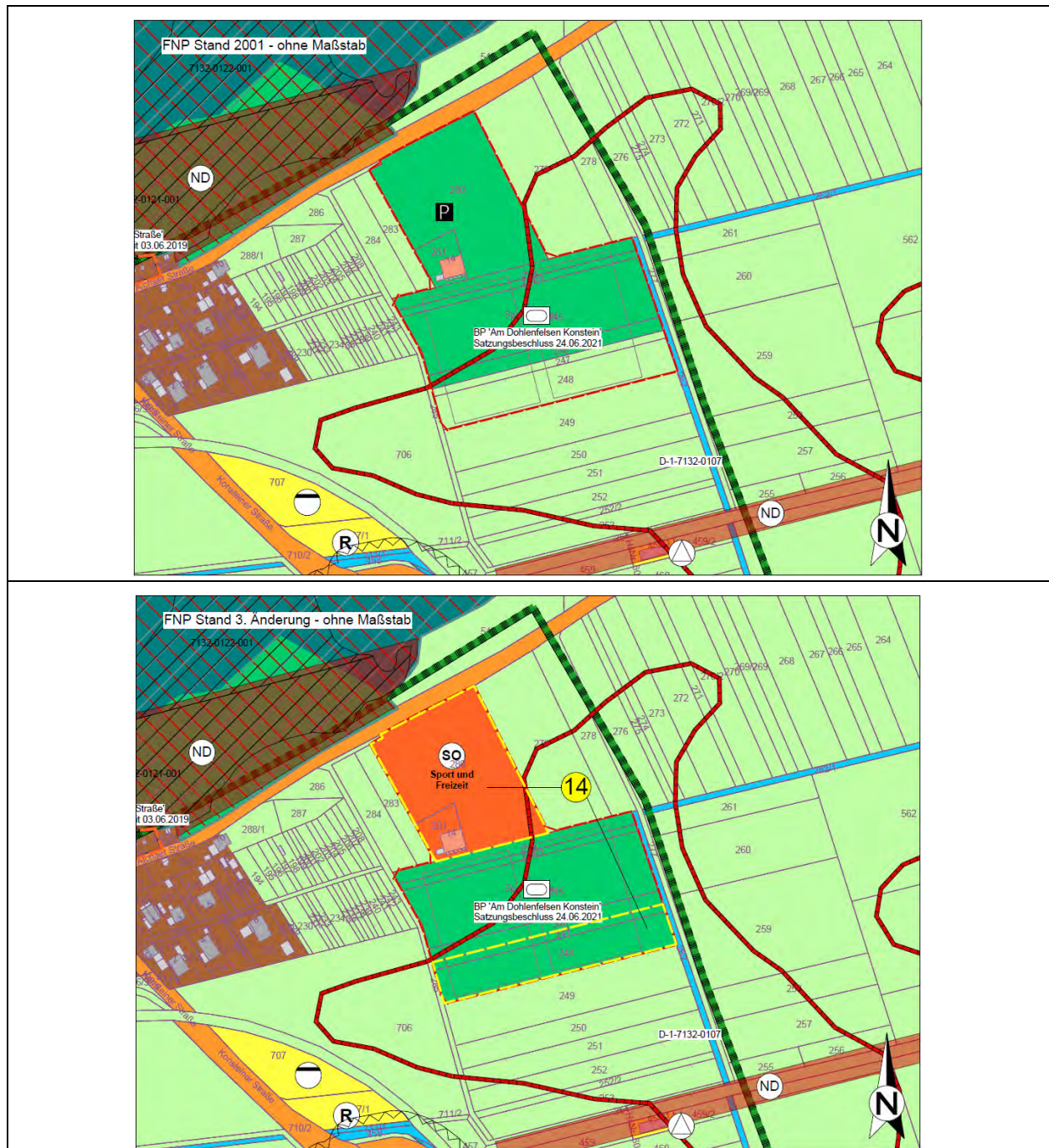




Abbildung 10: Auszug aus Bebauungsplan (ohne Maßstab)

In der Sitzung am 25.07.2019 hat der Marktgemeinderat beschlossen den Bebauungsplan ‚Am Dohlenfelsen Konstein‘ aufzustellen. Am 24.06.2021 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung steht noch aus und wird nach der Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird nun die Darstellung an den Bebauungsplan angepasst.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	5.904,30	--	- 5.904,30
Sondergebiet	--	10.226,60	+10.226,60
Grünfläche	10.226,60	5.904,30	- 4.322,30
Gesamt	16.130,90	16.130,90	--

Umweltbericht:

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen auf die Schutzgüter vorhanden sind.

Bauliche Veränderungen finden auf dem Gelände nicht statt, daher werden die Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung stattfindet und keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden war, auch kein Ausgleich notwendig.

- *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:*

Keine Änderungen zu erwarten.

- *voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:*

Keine Änderungen zu erwarten.

- *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:*

--

- *anderweitige Planungsmöglichkeiten:*

--

3.3 OT Aicha

3.3.1 Fläche Nr. 17

Gemarkung: Konstein

Bereich: Aicha, Bebauungsplan ‚Aicha‘ (in Aufstellung)

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



Umweltbericht:

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen auf die Schutzgüter vorhanden sind.

Es werden insgesamt viele Flächen aufgenommen, die bereits bebaut sind (z.B. Flur-Nummer 625, gesamter südlicher Bereich, ...)

Für die Flächen, die zusätzlich einer möglichen Bebauung zugeführt werden, als mögliche Erweiterungsflächen wurde eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der notwendige Ausgleich wird nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

--

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

--

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

Im Bereich der freiwilligen Feuerwehr Gammersfeld finden Anpassungen statt.

Das Grundstück auf dem die Feuerwehr steht wird als Gemeinbedarfsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Grünfläche	911,40	--	- 911,40
Gemeinbedarfsfläche	--	911,40	+ 911,40
Gesamt	911,40	911,40	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 238:
 - ‚Feuerwehr‘ (24.04.2008)

Umweltbericht:

Es handelt sich um eine bestehende Fläche, die bebaut bzw. genutzt ist.

Eine Veränderung der Schutzgüter ist durch die FNP-Anpassung in diesem Bereiche nicht zu erwarten, daher wird auf eine detaillierte Darstellung verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

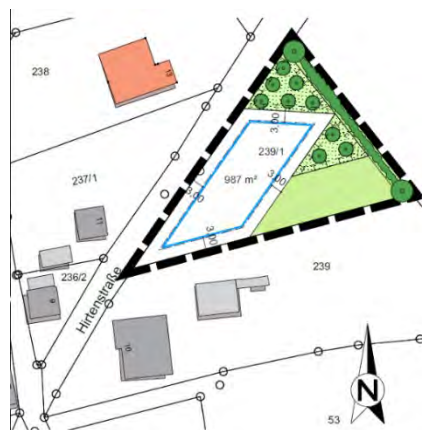
- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.4.2 Fläche Nr. 19

Gemarkung: Gammersfeld
Bereich: im Norden, Ortsabrundungssatzung ‚Hirtenstraße‘
Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche, Grünfläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



In der Sitzung am 20.08.2019 hat der Marktgemeinderat beschlossen eine Ortsabrundungssatzung ‚Hirtenstraße‘ für das Grundstück mit der Flur-Nummer 239/1 aufzustellen. Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung am 13.02.2020 gefasst. Die Bekanntmachung und damit das Inkrafttreten sind noch nicht erfolgt, da dazu diese 3. Änderung rechtskräftig sein muss.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen nun die Fläche innerhalb des Umgriffs als gemischte Bauflächen mit Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dargestellt werden.

Abbildung 12: Auszug aus Satzung (ohne Maßstab)

Flä-

chenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	2.178,10	--	- 2.178,10
gemischte Baufläche	--	2.009,30	+2.009,30
Grünfläche	--	168,80	+ 168,80
Gesamt	2.178,10	2.178,10	--

Umweltbericht:

Ein Umweltbericht war für die Erstellung der Satzung nicht notwendig, da Die Satzung nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wurde.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden die Schutzgüter bewertet:

Schutzgut	Bestand	Einstufung
Arten und Lebensräume	intensiv gepflegte Grünfläche	Kategorie I, Oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie II, Unterer Wert
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Kategorie II, Unterer Wert
Klima und Luft	Ortsrandbereich, gut durchlüftet	Kategorie I, Oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandbereich, ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	Kategorie I, Oberer Wert

→ Zusammenhängend ist das Gebiet in Kategorie I, Oberer Wert einzustufen.

Für den Eingriff wurde eine Ausgleichsfläche erstellt, welche sich direkt auf dem Grundstück befindet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

--

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

--

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

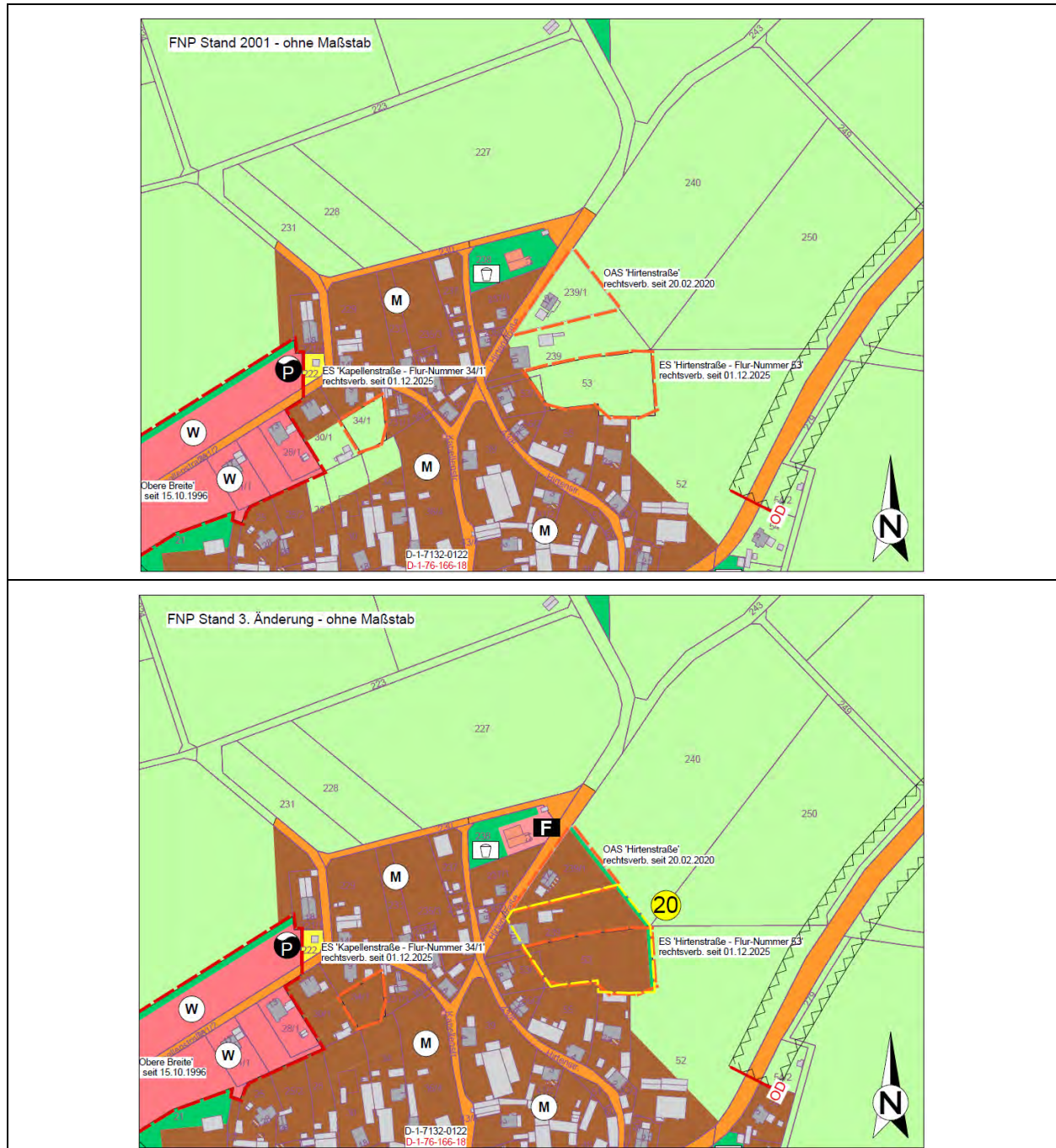
3.4.3 Fläche Nr. 20

Gemarkung: Gammersfeld

Bereich: im Norden, Ortsabrundungssatzung Flur-Nummer 53 und Nachbargrundstück (nördlich)

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche, Grünfläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

In der Sitzung am 24.10.2024 hat der Marktgemeinderat beschlossen eine Ortsabrundungssatzung für einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flur-Nummer 53 aufzustellen. Das Verfahren wird aktuell vorbereitet.

In der Änderung des Flächennutzungsplans soll nun die entsprechende Fläche geändert werden und als gemischte Baufläche mit Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dargestellt werden.

Geplant auf der Fläche ist die Errichtung einer gewerblichen Halle und ein Wohngebäude. Die Erschließung ist über die Hirtenstraße westlich geplant. Der südliche Bereich des Grundstücks ist bereits bebaut, als Mischgebiet dargestellt und nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.

Flächenbilanzierung:





Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	6.603,40	--	- 6.603,40
gemischte Baufläche	--	6.331,80	+ 6.331,80
Grünfläche	--	271,60	+ 271,60
Gesamt	6.603,40	6.603,40	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- intensiv genutzte Fläche (Grünfläche) als z.B. Lager - Fahrspuren erkennbar	- neutral / keine: durch bestehende Nutzung wird keine Auswirkung er- wartet	
Erholung	- keine Erholungsnutzung	- neutral / keine	
Tiere /Pflanzen	- intensive Nutzung - keine Bäume, Pflanzen im Gebiet - keine Strukturen für Tiere vorhanden	- neutral / keine: durch Randeingrünung und zusätzliche Bepflanzung eher Verbesserung	
Boden	- bisher unversiegelter Boden - durch Nutzung stark verdichtet	- mittel: bisher unversiegelte Fläche wird teilweise versiegelt - Bodenprofil und -funktion wird verändert	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung	- gering: freie Landschaft angrenzend, geringe Änderung der Frischluftentstehung	
Landschafts- /Stadt- bild	- Ortsrandlage zwischen bebauten Grundstücken	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen - gute Einbindung kann hergestellt werden (Grünstreifen)	
Kultur- /Sachgüter	- keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand vor allem des Schutzguts Boden in einem geringen Rahmen ändern. Durch Aufwertungen bzw. Vermeidungsmaßnahmen kann dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Es wird mehr Boden versiegelt werden, da dieser durch die intensive Nutzung jedoch stark anthropogen überformt und stark verdichtet ist wird in der Regel durch gärtnerische Nutzungen und Bepflanzungen dem negativen Einfluss entgegengewirkt.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Die Flächen werden wie bisher intensiv genutzt. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellungsbeschluss Ortsabrundungssatzung gefasst) sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetationen, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Es müsste eine Eingrünung des Gebietes erfolgen.

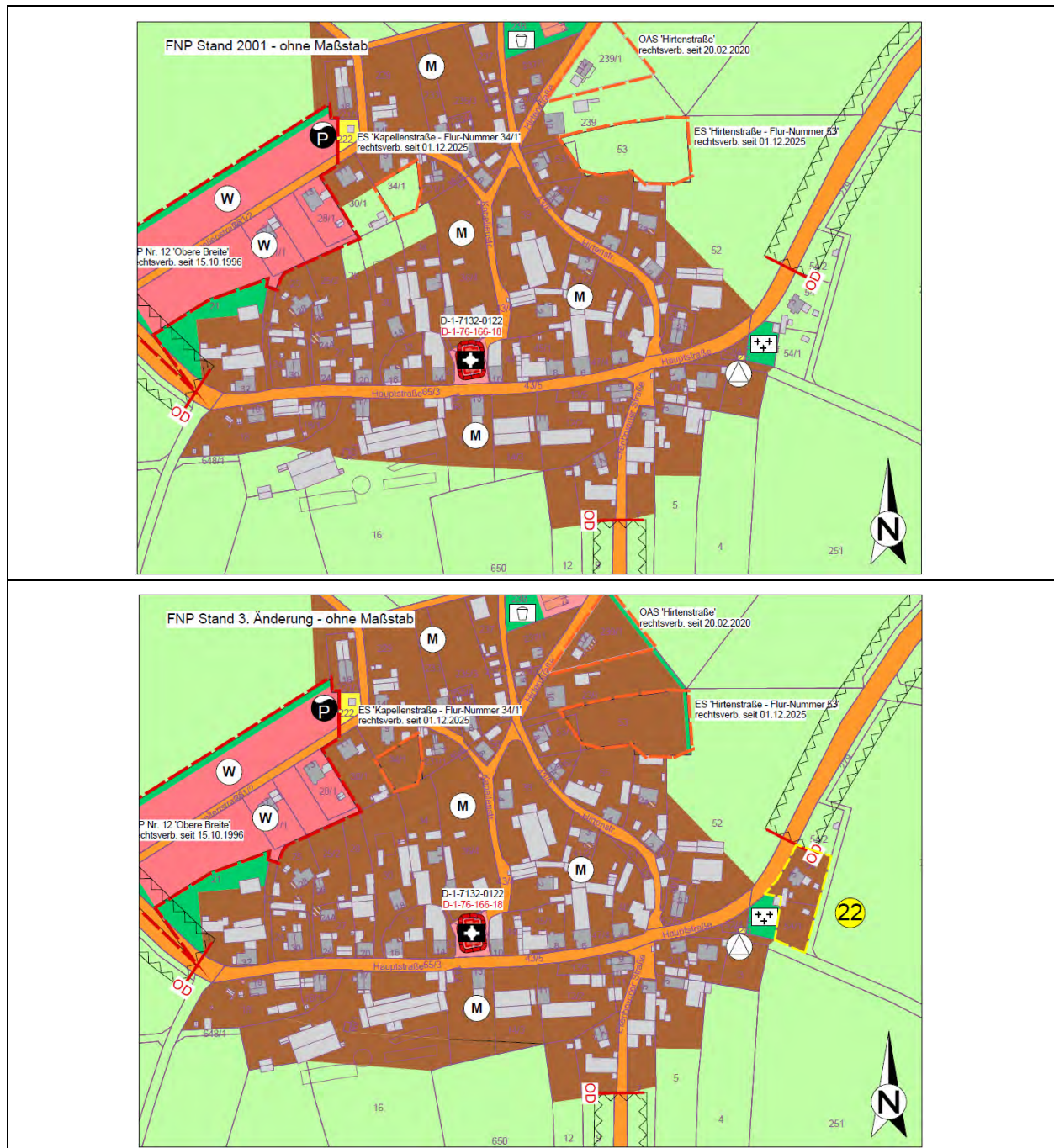
Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nach BNatSchG, BayNatSchG und BauGB bei Planungen von Bauvorhaben ausgeglichen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt und Ausgleichsflächen festgesetzt.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Es handelt sich um eine Maßnahme des Grundstückseigentümers, daher sind hier keine Planungsalternativen vorhanden und werden auch nicht untersucht.

3.4.4 Fläche Nr. 22

Gemarkung:	Gammersfeld
Bereich:	im Osten, östlich EI 5
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung:	gemischte Baufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Hierbei handelt es sich um eine reine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans an den Bestand. Die Grundstücke sind bereits bebaut. Die Darstellung soll in gemischte Baufläche geändert werden.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	2.304,20	--	- 2.304,20
gemischte Baufläche	--	2.304,20	+ 2.304,20
Gesamt	2.304,20	2.304,20	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 54 und 54/1:
 - ‚Wohnhaus‘ (vor 1970) → kein Bauantrag vorhanden

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- gärtnerische Nutzung - Wohn- und Nebengebäude	- neutral/keine: durch bestehende Nutzung wird keine Auswirkung erwartet	
Erholung	- Erholung (Garten) für Eigentümer	- neutral/keine: Nutzung bleibt	
Tiere /Pflanzen	- Hausgarten mit Bäumen und Sträuchern	- neutral/keine: keine bauliche Veränderung geplant	
Boden	- Versiegelung durch Bebauung vorhanden - bisher unversiegelter Boden (Garten mit Bepflanzung)	- neutral/keine: keine bauliche Veränderung geplant	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte, bepflanzte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung	- neutral/keine: Gartenbereiche des Privatgrundstücks bleibt erhalten - keine bauliche Veränderung geplant	
Landschafts- /Stadt- bild	- Innenortsbereich, hinten liegende Gärten	- neutral/keine: keine baulichen Änderungen	
Kultur- /Sach- güter	- keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand der Schutzgüter nicht ändern. Es sind keine baulichen Veränderung geplant. Es handelt sich rein um eine Anpassung des Flächennutzungsplans an bestehende Gegebenheiten. Der Bereich wird weiterhin als Wohnhaus mit Privatgarten genutzt werden.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht ändern. Die Flächen werden wie bisher als Garten genutzt.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

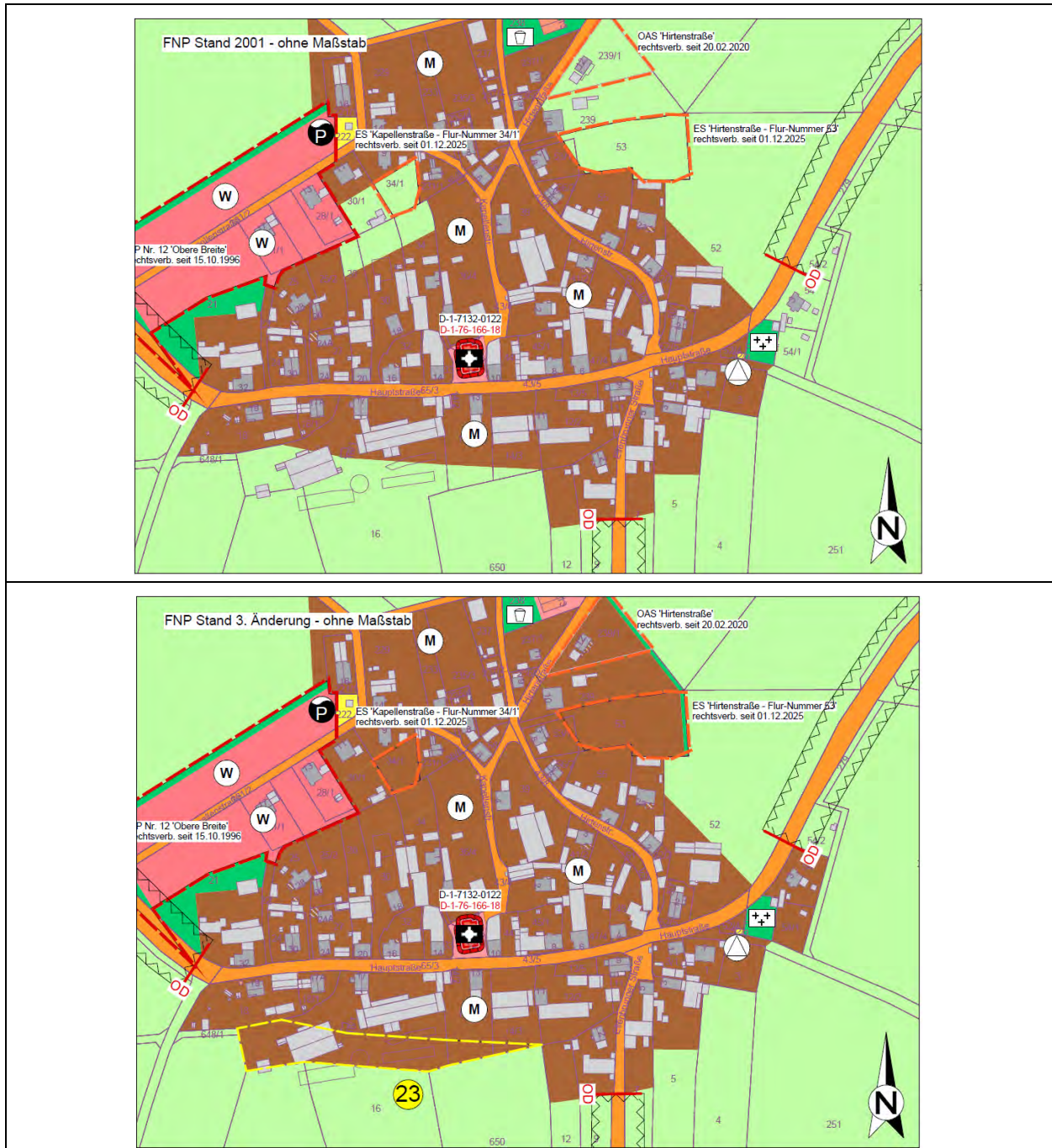
Sollten genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen werden, wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung oder eines Bauantrags über die Erbringung einer Umweltprüfung oder eines Ausgleichs entschieden.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Es handelt sich um eine Anpassung des FNP an den Bestand, daher sind keine Alternativen vorhanden.

3.4.5 Fläche Nr. 23

Gemarkung: Gammersfeld
 Bereich: im Süden
 Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft
 Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Der Bereich des betreffenden Grundstücks, welcher bereits mit einer landwirtschaftlichen Halle bebaut ist, soll im Zuge der Änderung des FNP an den Bestand angepasst werden. Die Darstellung soll in gemischte Baufläche geändert werden.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	5.080,00	--	- 5.080,00
gemischte Baufläche	--	5.080,00	+ 5.080,00
Gesamt	5.080,00	5.080,00	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 16:
 - ‚landwirtschaftl. Halle‘ ‚landwirtschaftl. Halle‘ (Baujahr 1960), Dachstuhlerneuerung und Fassadenänderung Halle (letzte Baugenehmigung 10.10.1985)

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- landwirtschaftliche Nutzung (Hof, Halle, Fahrсило)	- neutral/keine: durch bestehende Nutzung wird keine Auswirkung er- wartet	
Erholung	- keine Erholungsnutzung	- neutral/keine: Nutzung bleibt	
Tiere /Pflanzen	- Hausgarten mit Bäumen und Sträuchern	- neutral/keine: keine bauliche Veränderung geplant	
Boden	- Versiegelung durch Bebauung vorhanden	- neutral/keine: keine bauliche Veränderung geplant	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- keine Eignung als Fläche für Frischluftentstehung	- neutral/keine: keine Fläche für Frischluftentstehung	
Landschafts- /Stadt- bild	- Ortsrandbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung	- neutral/keine: keine baulichen Änderungen	
Kultur- /Sachgüter	- keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand der Schutzgüter nicht ändern. Es sind keine

baulichen Veränderung geplant. Es handelt sich rein um eine Anpassung des Flächennutzungsplans an bestehende Gegebenheiten. Der Bereich wird weiterhin landwirtschaftlicher Hof genutzt werden.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht ändern. Die Flächen werden wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

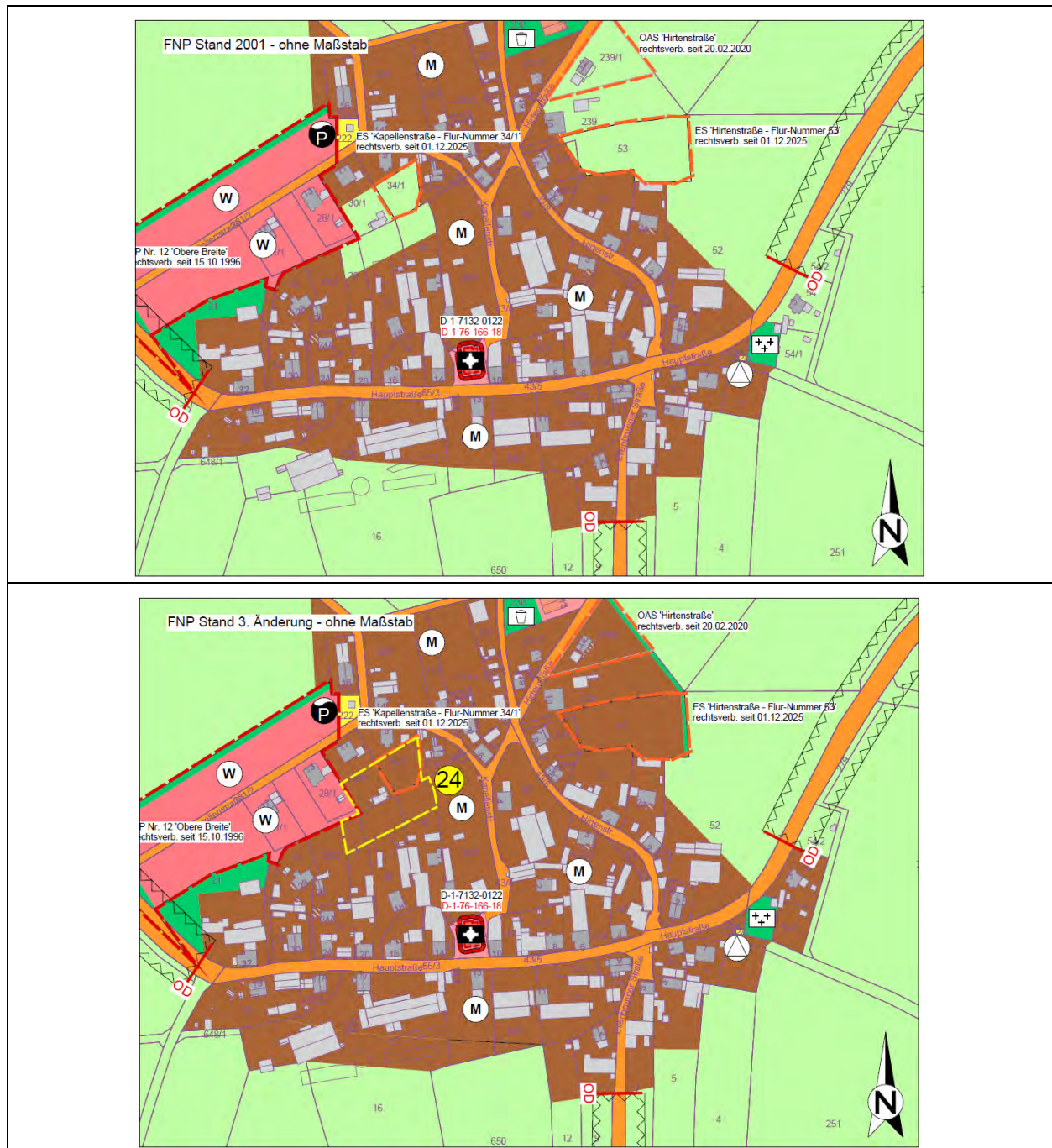
Sollten genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen werden, wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung oder eines Bauantrags über die Erbringung einer Umweltprüfung oder eines Ausgleichs entschieden.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Es handelt sich um eine Anpassung des FNP an den Bestand, daher sind keine Alternativen vorhanden.

3.4.6 Fläche Nr. 24

Gemarkung:	Gammersfeld
Bereich:	Ortsabrundungssatzung
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung:	gemischte Baufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

In der Sitzung am 24.10.2024 hat der Marktgemeinderat beschlossen eine Ortsabrundungssatzung für den Teilbereich der Flur-Nummer 34/1 aufzustellen. Das Verfahren wird aktuell vorbereitet.

In der Änderung des Flächennutzungsplans soll nun die entsprechende Fläche geändert werden und als gemischte Baufläche dargestellt werden. Um einen gesamten Lückenschluss herzustellen und den betroffenen Bereich der tatsächlichen Nutzung entsprechend darzustellen, soll in der Flächennutzungsplanänderung der gesamte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Diese Darstellung im FNP ist sinnvoll, da die entsprechenden Teilflächen der Grundstücke keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, sondern entweder mit Nebengebäuden bebaut sind oder der gärtnerischen Nutzung unterliegen. Der Lückenschluss in der Darstellung ist in der Gesamtdarstellung des FNP durchaus sinnvoll und nachvollziehbar.

Flächenbilanzierung:





Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	3.605,50	--	- 3.605,50
gemischte Baufläche	--	3.605,50	+ 3.605,50
Gesamt	3.605,50	3.605,50	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- gärtnerische Nutzung	- neutral / keine: durch bestehende Nutzung wird keine Auswirkung erwartet	
Erholung	- Erholung (Garten) für Eigentümer	- neutral / keine: Nutzung bleibt	
Tiere /Pflanzen	- Hausgarten mit Bäumen und Sträuchern	- gering: Bereich wird in den Innenbereich aufgenommen, teilweise mit Nebengebäude schon bebaut, es handelt sich um Privatgärten	
Boden	- bisher weitgehend unversiegelter Boden	- mittel: bisher unversiegelte Fläche wird teilweise versiegelt (durch geplante Bebauung auf einem Grundstück) - Bodenprofil und -funktion wird verändert	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte, bepflanzte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung	- gering: Gartenbereiche der Privatgrundstücke bleiben erhalten, geringe Änderung der Frischluftentstehung	
Landschafts- /Stadt- bild	- Innenortsbereich, hinten liegende Gärten	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen	
Kultur- /Sach- güter	- keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand des Schutzguts Boden und Tiere und Pflanzen in einem geringen Rahmen ändern. Durch Aufwertungen bzw. Vermeidungsmaßnahmen kann dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Ein Großteil der Nutzung als Privatgarten bleibt jedoch erhalten, und wird nicht verändert werden.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Die Flächen werden wie bisher als Garten genutzt.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellungsbeschluss Ortsabrundungssatzung gefasst) sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetationen, Lebensräume und Denkmäler zu sichern.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nach BNatSchG, BayNatSchG und BauGB bei Planungen von Bauvorhaben ausgeglichen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Für die Restbereiche, welche nicht in der Ortsabrundungssatzung enthalten sind, würde bei genehmigungspflichtigen Vorhaben in einem Bauantrag ein Ausgleich ermittelt und erbracht werden.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Es handelt sich um eine Maßnahme des Grundstückseigentümers, daher sind hier keine Planungsalternativen vorhanden und werden auch nicht untersucht.

Im Bereich der freiwilligen Feuerwehr Hard finden Anpassungen statt.

Zum einen wird das Grundstück auf dem die Feuerwehr steht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, zum anderen ist die dort vorher geplante Grünfläche (Spielplatz) etwas nach Nordosten verschoben und wird jetzt dort auch dargestellt (vorher gemischte Baufläche).

Eine weitere Anpassung findet südlich statt, dort wird ein bereits bebauter Teilbereich eines Grundstücks, analog seiner tatsächlichen Nutzung, als gemischte Baufläche dargestellt (vorher Fläche für Landwirtschaft).

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	486,20	--	- 486,20
gemischte Baufläche	442,60	486,20	+ 43,60
Grünfläche	205,20	442,60	+ 237,40
Gemeinbedarfsfläche	--	205,20	+ 205,20
Gesamt	1.134,00	1.134,00	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 805:
 - ‚Feuerwehr‘ (14.01.1992)

Umweltbericht:

Es handelt sich um bestehende Flächen, die bebaut bzw. genutzt sind.

Eine Veränderung der Schutzgüter ist durch die FNP-Anpassung in diesen Bereichen nicht zu erwarten, daher wird auf eine detaillierte Darstellung verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.5.2 Fläche Nr. 28

Gemarkung:	Biesenhard
Bereich:	im Süden, Teil des BP ‚Hard‘
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



Abbildung 13: Auszug aus Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans ‚Hard‘, dessen 3. Änderung am 20.05.1998 in Kraft getreten ist.

Die Erstaufstellung des Plans stammt aus dem Jahr 1978, hier war der Änderungsbereich noch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit der 1. Änderung vom 26.02.1982 ist der Teil in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Bis jetzt erfolgte keine Anpassung des Flächennutzungsplans.

In der hier behandelten 3. Änderung soll nun der Teilbereich als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden. Die Darstellung entspricht dem Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans und den tatsächlichen, bestehenden Gegebenheiten.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	4.738,50	--	- 4.738,50
Wohnbaufläche	--	4.738,50	+ 4.738,50
Gesamt	4.738,50	4.738,50	--

Umweltbericht:

Durch die Eintragung der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, die seit 1982 im rechtskräftigen Bebauungsplan so festgesetzt ist, entstehen keine Änderungen an den Schutzgütern. Die betreffenden Grundstücke sind bis auf eines bebaut.

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung war kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung notwendig.

Aufgrund der reinen Anpassung des FNP an den Bestand kann auch hier auf eine detaillierte Darstellung verzichtet werden.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

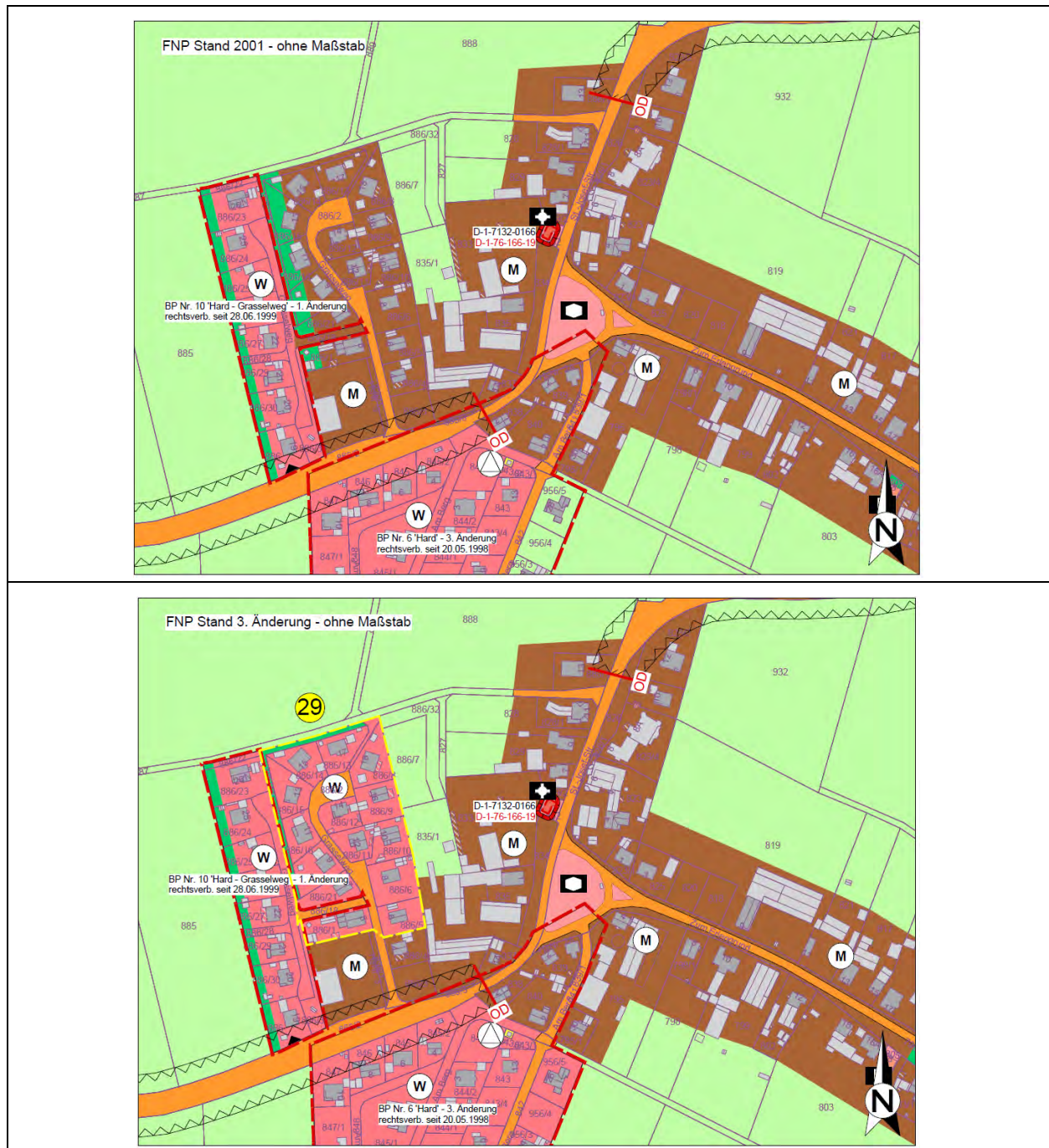
- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.5.3 Fläche Nr. 29

Gemarkung: Biesenhard
Bereich: im Nordwesten
Bisherige Darstellung: gemischte Baufläche, Grünfläche
Zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



Der Änderungsbereich befindet sich im Umgriff eines aufgehobenen Bebauungsplans („Hard – nördlich der Kreisstraße“).

In der aktuellen Darstellung im FNP ist das Gebiet als Mischgebiet mit Eingrünung im Westen dargestellt. Durch das im Westen anschließende Baugebiet kann die Ortsrandeingrünung entfallen, diese ist nach Westen verrückt worden.

Im Bereich des FNP-Änderungsbereiches ist ausschließlich eine Wohnbaunutzung (alle Grundstücke sind bebaut) vorhanden, daher wird nun die Darstellung im FNP an die aktuellen, bestehenden Gegebenheiten angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Grünfläche	2.307,60	806,30	- 1.501,30
gemischte Baufläche	11.460,00	--	- 11.460,00
Verkehrsfläche	--	338,40	+ 338,40
Wohnbaufläche	--	12.622,90	+ 12.622,90
Gesamt	13.767,60	13.767,60	--

Umweltbericht:

Im Rahmen der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde folgendes festgelegt: „Der im Norden des Planbereichs festgesetzte Grünstreifen als Schutzzone zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie der Grünstreifen im Westen, bleiben trotz der Aufhebung erhalten, da sich die Flächen (Fl.Nr. 886/19) im Eigentum der Marktgemeinde befinden und aufgrund der in der Nachbarschaft betriebenen intensiven Landwirtschaft für den Naturschutz wichtig sind und hier wertvolle Habitate für schützenswerte Arten entstehen können und einen Ausgleich/Ersatz für die durch die Bebauung entstandene Versiegelung von Flächen darstellen. Der Grünstreifen entlang der Westgrenze des Bebauungsplanbereiches wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. im Rahmen des Programms innerörtliche kommunale Blühflächen noch aufgewertet.“

Durch die nahezu vollständige bebaute Fläche und den Erhalt der Grünflächen sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. Auswirkungen auf diesen zu erwarten.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.6 OT Biesenhard

3.6.1 Fläche Nr. 31

Gemarkung: Biesenhard

Bereich: Anpassungen im Bereich nördlich der Römerstraße

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft

Zukünftige Darstellung: gemischte Baufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



Die Änderungsbereiche sind Anpassungsmaßnahmen an den aktuellen Bestand. Die betroffenen Flächen werden aktuell schon genutzt und sind zu einem Großteil bereits durch Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) bebaut. Die aktuelle Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht nicht mehr dem Bestand.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	14.701,50	--	- 14.701,50
gemischte Baufläche	--	14.701,50	+ 14.701,50
Gesamt	14.701,50	14.701,50	--

Erteilte Baugenehmigungen:

- Flur-Nummer 9/2:
 - ‚Wohnhaus‘ (30.04.1980)

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Die Bebauung ist bestehend. Durch die Eintragung der Fläche als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan sind auf die Schutzgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier am Bestand nichts geändert wird. Auf eine detaillierte Untersuchung wird in diesem Fall verzichtet.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Keine Änderungen zu erwarten.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

--

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.6.2 Fläche Nr. 32

Gemarkung:	Biesenhard
Bereich:	Ortsabrundung Biesenhard Flur-Nr. 123 (Teilfläche) und Flur-Nr. 70/1; Nordosten bei Kläranlage
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft, gemischte Baufläche, Versorgungsfläche (Abwasser)
Zukünftige Darstellung:	gemischte Baufläche, Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche ‚Freizeit/Erholung/Jugend‘, Versorgungsfläche (Abwasser)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Mit der Bekanntmachung vom 03.08.2005 ist die Ortsabrundung Biesenhard Flur-Nr. 123 (Teilfläche) und Flur-Nr. 70/1 in Kraft getreten. Die Grundstücke wurden somit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Im Zuge der 3. Änderung des gesamten Flächennutzungsplans soll nun die Art der Bebauung entsprechend im FNP angepasst werden.

Bei Flur-Nummer 70/1 wird das Grundstück im Norden und Osten mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst, der restliche Bereich wird als gemischte Baufläche dargestellt. Bei Flur-Nummer 123 wird der nordwestliche Bereich (auf dem Einrichtungen für die Jugendlichen gebaut sind) in eine Gemeinbedarfsfläche ‚Freizeit/Erholung/Jugend‘ geändert. Der weitere Bereich bleibt Versorgungsfläche (Abwasser).

Ziel der Satzung war es den Jugendlichen einen offiziellen Ort zu sichern, der vorher schon geduldet war (Fl.-Nr. 123). Auf Flur-Nummer 70/1 wurde die gemischte Baufläche etwas erweitert und durch die Ortsrandeingrünung wurde eine harmonische Abrundung des Ortsrands geschaffen.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	506,10	--	- 506,10
gemischte Baufläche	1.101,40	1.366,40	+ 265,00
Versorgungsfläche	1.362,70	1.024,40	- 338,30
Grünfläche	--	241,10	+ 241,10
Gemeinbedarfsfläche	--	338,30	+ 338,30
Gesamt	2.970,20	2.970,20	--

Umweltbericht:

Im Rahmen des Verfahrens zur Ortsabrundung wurden bereits naturschutzrechtliche Belange / Ausgleichsflächen betrachtet. Diese kamen zu folgendem Ergebnis:

„Durch die geplante Hereinnahme der Flächen in den Innenbereich wird nur eine geringe Versiegelung der Flächen hervorgerufen, da lediglich die Fl.Nr. 70/1 dann für eine Bebauung zur Verfügung steht. Bei der Flurnummer 123 sind keine weiteren baulichen Vorhaben geplant, die zu einem Flächenverbrauch führen könnten. Auch sind die einbezogenen Flächen nicht in Schutzzonen (z.B. FFH oder Vogelschutz) einbezogen. Ebenso ist die Art der baulichen Nutzung im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils gegeben, so dass von nur einem sehr geringen Eingriff in die Natur auszugehen ist und somit auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Sofern Ausgleichsflächen auszuweisen sind, werden diese in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgeklärt.“

Eine Eingrünung der Fl.Nr. 70/1 entlang der Nord- und Ostgrenze erscheint sinnvoll.“ (aus Begründung zur Ortsabrundungssatzung in Biesenhard für den Bereich der Flurnummern 70/1 und Teilfläche Nr. 123 (westl. Teilfläche an der Abwasserpumpstation am Adelschlagler Weg) als Gemeinbedarfsfläche für Freizeit/Erholung/Jugend)

3.6.3 Fläche Nr. 33

Gemarkung:	Biesenhard
Bereich:	Flur-Nummer 235 (Teilfläche), östlich BP ‚Zur Buche‘
Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung:	Wohnbaufläche, Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Südlich der Pfahlstraße soll ein Bereich von ca. 812 m² Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Ein Teil des Grundstücks ist bereits seit der Erstfassung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Wenn der hier behandelte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wird ist die Grenzföhrung geradlinig und nachvollziehbar. Erschlossen werden kann dieses Grundstück über die Pfahlstraße.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Fläche für Landwirtschaft	811,90	--	- 811,90
Wohnbaufläche	--	738,30	+ 733,30
Grünfläche	--	73,60	+ 73,60
Gesamt	811,90	811,90	--

Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- Vorbelastung durch bestehende Bebauung und angrenzende Nutzung (Wohngebiet, landwirtschaftliche Flächen) - bestehende Nutzung: intensiv landwirtschaftlich (Acker)	- temporär hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering durch Anliegerverkehr (allgemeines Wohngebiet)	
Erholung	- Kein Erholungsgebiet durch private Nutzung und Nutzung als Acker	- neutral/keine	
Tiere /Pflanzen	- intensiv landwirtschaftliche Nutzung	- gering: weniger, qualitativ hochwertigere Habitate - Teilversiegelung	
Boden	- bisher unversiegelte Fläche - intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Acker) - Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage	- mittel: bisher unversiegelte Fläche wird teilweise versiegelt - Bodenprofil und -funktion wird verändert	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete - keine Trinkwasserschutzgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung	- gering: freie Landschaft angrenzend, geringe Änderung der Frischluftentstehung	
Landschafts-/Stadtbild	- Ortsrandlage - freie Landschaft und Wald angrenzend	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen - gute Einbindung kann hergestellt werden	
Kultur-/Sachgüter	- keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand von mehreren Schutzgütern in einem geringen Rahmen ändern. Durch Aufwertungen bzw. Vermeidungsmaßnahmen kann dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Es wird mehr Boden versiegelt werden, da dieser durch die landwirtschaftliche Nutzung jedoch stark anthropogen überformt ist wird in der Regel durch gärtnerische Nutzungen und Bepflanzungen dem negativen Einfluss entgegengewirkt.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Die Flächen werden wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Der Wohnraumbedarf bleibt weiterhin bestehen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetationen, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Das Wohngebiet würde die bestehende Bebauung ergänzen. Es müsste eine Eingrünung des Gebietes festgelegt werden und die Größe an den tatsächlichen Bedarf anpassen. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Beeinträchtigungen (z.B. Retention, Begrünung, usw.) festgelegt.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nach BNatSchG, BayNatSchG und BauGB bei Planungen von Bauvorhaben ausgeglichen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt und Ausgleichsflächen festgesetzt.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

--

3.6.4 Fläche Nr. 34

Gemarkung:	Biesenhard
Bereich:	einfacher BP ‚Nordwestlich der Pfahlstraße‘
Bisherige Darstellung:	Straßenverkehrsfläche
Zukünftige Darstellung:	gemischte Baufläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Im einfachen Bebauungsplan ‚Nordwestlich der Pfahlstraße‘ wird das Gebiet im Umgriff als Dorfgebiet festgesetzt. Auf Flächennutzungsplanebene wird gemischte Baufläche festgelegt. Der Großteil der Fläche ist auch bereits schon als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich eine mal geplante Verkehrsfläche teilt das Gebiet. Da die Erschließung mit dem einfachen Bebauungsplan anders geregelt wurde, wird die Verkehrsfläche herausgenommen und der gesamte Umgriff als gemischte Baufläche dargestellt.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Verkehrsfläche	536,10	--	- 536,10
gemischte Baufläche	--	536,10	+ 536,10
Gesamt	536,10	536,10	--

Umweltbericht:

Im Rahmen des Verfahrens zur Ortsabrundung wurden bereits naturschutzrechtliche Belange / Ausgleichsflächen betrachtet.

- *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:*

--

- *voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:*

--

- *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:*

--

- *anderweitige Planungsmöglichkeiten:*

--

3.6.5 Fläche Nr. 35

Beschreibung:

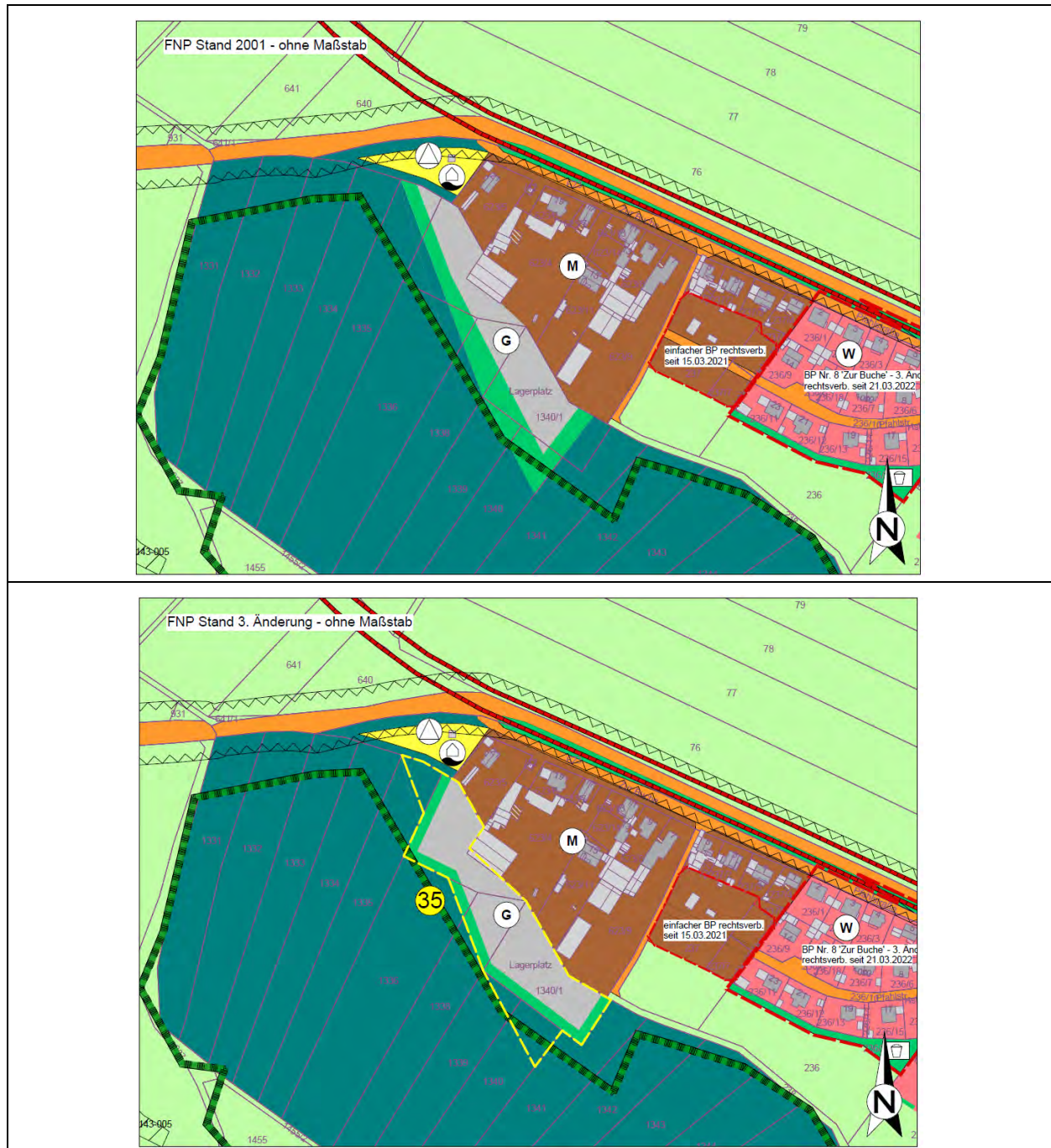
Gemarkung: Biesenhard

Bereich: Westen, südlich der E15

Bisherige Darstellung: gewerbliche Baufläche, Ortsrandeingrünung, Waldfläche

Zukünftige Darstellung: gewerbliche Baufläche, Ortsrandeingrünung, Waldfläche

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:



Anpassung der Flächen an aktuelle Grenzen und bestehende Nutzung.

Mit der ersten und zweiten Änderung ist hier bereits gewerbliche Baufläche mit Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Zuge der 3. Änderung des gesamten Flächennutzungsplans werden die Flächen an den aktuellen Stand der Flurgrenzen und Nutzung angepasst.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
gewerbliche Baufläche	5.875,20	7.352,90	+ 1.477,70
Grünfläche	4.488,40	2.447,30	- 2.041,10
Waldfläche	1.398,40	1.961,80	+ 563,40
Gesamt	11.762,00	11.762,00	--

Umweltbericht:

Aufgrund der reinen Anpassung des FNP an den Bestand wird auf eine detaillierte Betrachtung verzichtet.

- *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:*

--

- *voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:*

--

- *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:*

--

- *anderweitige Planungsmöglichkeiten:*

--

3.6.6 Fläche Nr. 36Beschreibung:

Gemarkung:	Biesenhard
Bereich:	Osten, nördlich der Johannisstraße
Bisherige Darstellung:	Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)
Zukünftige Darstellung:	Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, sozialen Zwecken dienendes Gebäude), Grünfläche (Spielplatz)

Darstellung Bestand FNP – 3. Änderung FNP:

Die Ortsgruppe Biesenhard der freiwillige Feuerwehr Wellheim ist ein aktiver Verein, der einen guten Mitgliederstand und -zusammenhalt aufweist. Der Verein hat rund 121 Mitglieder, davon 45 im aktiven Dienst. Das bestehende Feuerwehrhaus in Biesenhard ist mittlerweile in die Jahre gekommen, entspricht nicht mehr den Anforderungen und ist zudem viel zu klein geworden.

Die Gemeinde plant die Verlegung und den Neubau eines Feuerwehrhauses für Biesenhard. Dieses soll nun etwas nach Nordosten rücken, auf die Fläche des aktuellen Spielplatzes. Der neue Standort soll weiterhin im ‚Zentrum des OT Biesenhard‘ bleiben, um die Akzeptanz der Mitglieder und die Erreichbarkeit hoch zu halten, dies ist auch der Wunsch der Feuerwehrmitglieder. Gleichzeitig ist hier auch mehr Platz, um ein entsprechendes Gebäude und Übungsflächen errichten zu können.

Der Spielplatz soll Richtung Westen verlegt und erhalten werden.

Das bestehende Gebäude der Feuerwehr soll ebenfalls erhalten bleiben und in ein Gebäude für soziale Zwecke umgewidmet werden. Das Gebäude kann durch Vereine und Bürger genutzt werden.

Flächenbilanzierung:

Art der Nutzung	bestehender FNP (m ²)	3. Änderung FNP (m ²)	Differenz (m ²)
Grünfläche	2.140,30	1.200,60	- 939,70
Gemeinbedarfsfläche	244,70	1.184,40	+ 939,70
Gesamt	2.385,00	2.385,00	--





Umweltbericht:

- Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	voraussichtl. Umweltauswirkungen	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	- Vorbelastung durch bestehende Bebauung und angrenzende Nutzung (Mischgebiet, bestehende Feuerwehr mit Sirene) - bestehende Nutzung: Spielplatz, Grünfläche, bestehende Feuerwehr	- temporär hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering durch Anliegerverkehr (allgemeines Wohngebiet)	
Erholung	- Kinderspielplatz	- keine: Spielplatz bleibt direkt angrenzend erhalten	
Tiere /Pflanzen	- versiegelt durch bestehende Feuerwehr - bestehender Spielplatz - intensive Grünfläche mit Baum	- gering: teilweise zusätzliche Versiegelung durch Feuerwehr; Restflächen bleiben wie bestehend oder unversiegelt	
Boden	- bisher größtenteils unversiegelte Fläche - intensive Nutzung (Grünfläche, Spielplatz, Feuerwehr) - Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Gesteine der Kreide, Lösslehm) - Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)	- mittel: bisher unversiegelte Fläche wird teilweise versiegelt - Bodenprofil und -funktion wird verändert	
Wasser	- Grundwasserstand: unbekannt - keine Überschwemmungsgebiete	- neutral/keine: keine Schutzgebiete,	

	- keine Trinkwasserschutzgebiete	Überschwemmungsgebiete betroffen	
Luft/Klima	- unversiegelte Flächen dienen in gewissem Maß der Frischluftbildung	- gering: kleine unversiegelte Flächen in intensiver Nutzung oder versiegelt inmitten des Dorfes	
Landschafts-/Stadt- bild	- innerorts - gemischte Bebauung angrenzend	- neutral/keine: keine essenzielle Änderungen - gute Einbindung kann hergestellt werden	
Kultur- /Sachgüter	- keine Denkmäler betroffen - Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand von mehreren Schutzgütern in einem geringen Rahmen ändern. Durch Aufwertungen bzw. Vermeidungsmaßnahmen kann dieser negativen Entwicklung entgegengewirkt werden. Es wird mehr Boden versiegelt werden, da dieser durch die aktuelle Nutzung jedoch stark anthropogen überformt ist kann der negativen Wirkung durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt werden.

- voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführen würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Die Flächen werden wie bisher intensiv als Grünfläche und Spielplatz genutzt. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Der Bedarf eines neuen Feuerwehrhauses für die Gemeinschaft des Ortes bleibt weiterhin bestehen.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind flächensparende, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und wertvolle Vegetationen, Lebensräume und Denkmäler zu sichern. Die Gemeinbedarfsfläche und der Spielplatz sind essenziell wichtig für den Ortsteil, für die Gemeinschaft und für den sozialen Zusammenhalt. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Beeinträchtigungen (z.B. Retention, Begrünung, usw.) festgelegt.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nach BNatSchG, BayNatSchG und BauGB bei Planungen von Bauvorhaben ausgeglichen werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt und Ausgleichsflächen festgesetzt.

- anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Es wurden mehrere Alternativen für einen geeigneten Standort geprüft. Dieser Standort hat sich als der geeignetste herauskristallisiert. Unter anderem wurde geprüft, ob die Feuerwehr am bestehenden Ort bleiben und saniert oder dort neugebaut werden kann. Dies ist aufgrund der Platzverhältnisse und der fehlende Fläche für Parkplätze und eine Übungsfläche nicht umsetzbar. Es wurde eine Fläche gegenüber dem jetzigen Standort untersucht. Hier ist eine Umsetzung durch einen notwendigen

Umbau/Umverlegung der Bushaltestelle nicht realistisch. Ein Standort außerhalb des Ortskerns ist aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit und auch aufgrund mangelnder Akzeptanz durch die aktiven Mitglieder nicht realisierbar.

Wellheim, den

.....

R. Husterer
(1. Bürgermeister)