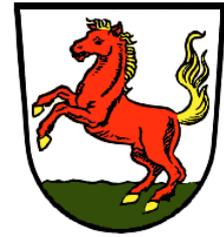


Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim



Markt Wellheim

Anlage zur Ortsabrundungssatzung ,Aichaer Straße' im OT Konstein

**Satzung,
Begründung**

Stand: 29.05.2019

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

Donauwörth, den 29.05.2019

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund der §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

die Ortsabrundungssatzung 'Aichaer Straße' im OT Konstein.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Grundstück mit der Flur-Nummer 645/18 der Gemarkung Konstein. Die Planzeichnung mit Festsetzungen (M 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 aufgeführten Festsetzungen.

§ 3 Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung gelten die im Lageplan planlich und textlich dargestellten Festsetzungen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wellheim, den 29.05.2019

.....
R. Husterer
(1. Bürgermeister)

Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Aichaer Straße“ im OT Konstein

1. Anlass und Ziel

Nördlich der Aichaer Straße im OT Konstein besteht der Wunsch des Grundstückseigentümers ein Einfamilienhaus zu errichten. Es handelt sich um das Grundstück mit der Flur-Nummer 645/18 der Gemarkung Konstein mit einer Größe von 1.182 m². Der westliche Bereich des Grundstücks soll als Baufläche ausgewiesen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird für das im Außenbereich liegende Grundstück eine Ortsabrundungssatzung erstellt.

2. Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich, Lage und Umgebung

Das Grundstück liegt nördlich der Aichaer Straße im OT Konstein des Marktes Wellheim und hat eine Größe von 1.182 m².

Südlich und westlich an das Grundstück grenzt Wohnbebauung an. Nördlich und östlich grenzt freie Landschaft in Form von Wiesen, Wald und Felsen an.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich berührt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (7132-0121 ND ‚Halbtrockenrasen am Dohlenfelsen bei Konstein‘).

Im Geltungsbereich befindet sich der Randbereich des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“.

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal.

Nördlich an die Grundstücksgrenze grenzen ein FFH- und ein Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) an.

- FFH-Gebiet: DE7132371 ‚Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal
- SPA-Gebiet: DE7132471 ‚Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental‘

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

3. Umweltschützende Belange

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs liegt im LSG Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“. Bei der Neuerrichtung eines Wohngebäudes ist daher eine Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Verordnung über den „Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb)“ erforderlich. Diese kann bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Das FFH- und SPA- Gebiet ist von dem Vorhaben nicht direkt betroffen, da es außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Das geschützte Biotop wird durch eine Bebauung nicht betroffen. Die Biotop-Grenze liegt außerhalb der Baugrenze (siehe Planzeichnung).

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

4. Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35. Dies entspricht der Bebauungsdichte in der Umgebung und fügt sich daher in den dörflichen Charakter des Gebietes ein.

Im Geltungsbereich werden maximal drei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, festgesetzt. Das wird der Hanglage in diesem Bereich sowie der unmittelbaren Umgebung gerecht. Das Gebäude fügt sich so in die Unmittelbare Nachbarschaft und in die vorhandene Ortsstruktur ein.

Als Dach wird ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° festgesetzt. Auch dies entspricht der Bebauung in der Umgebung, so dass sich das neue Gebäude gut in den Bestand einfügt und der Ortscharakter nicht beeinflusst wird.

Im nördlichen Bereich wird vom Eigentümer ein Fangzaun angebracht. Dieser dient der Abfangung von Steinschlag. Der Zaun befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks.

Die Baugrenze endet auf Höhe des bestehenden Gartenhäuschens. Der östliche Teil des Grundstücks wird als private Grünfläche festgesetzt.

Auf die dennoch bestehenden Georisiken durch Steinschlag wird hingewiesen.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Aichaer Straße im Süden des Grundstücks.

Das Abwasser kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden. Die Wasserversorgung kann über das bestehende Netz des Marktes Wellheim erfolgen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Main-Donau Netzgesellschaft mbH.

6. Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die Ortsabrundungssatzung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hier wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht (§ 2a) abgesehen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 Bay-NatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Durch die Planung werden bisher unversiegelter Boden durch Erschließungsflächen, Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Schutzgut	Bestand	Einstufung
Arten und Lebensräume	teilversiegelte Fläche, Schotterfläche bzw. Pflasterfläche intensiv gepflegte Grünfläche	Kategorie I, Oberer Wert
Boden	befestigte Verkehrs- und Lagerfläche, anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie II, Unterer Wert
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete Flächen)	Kategorie I, Oberer Wert
Klima und Luft	Ortsrandbereich, gut durchlüftet	Kategorie I, Oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandbereich	Kategorie I

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

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes:

Die GRZ ist $\leq 0,35$ => **Typ B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

=> Kompensationsfaktor für BI = 0,2 – 0,5

Vermeidungsmaßnahmen:

- Arten und Lebensräume

Sicherung des gesetzlich geschützten Biotops – Baugrenze liegt außerhalb des Biotops, Ausgleich in räumlichem Zusammenhang, Sicherung von ausreichend unversiegelter Fläche auf dem Grundstück (-0,05)

- Klima und Luft

Sicherung unversiegelter Freiflächen (-0,05)

- Boden

Reduzierung des Versiegelungsgrades, Belassen eines Großteils des Grundstücks als Grünfläche (-0,05)

Für das Gebiet ergibt sich somit ein Kompensationsfaktor von **0,35**.

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.182 m².

=> $1.182,00 \text{ m}^2 * 0,35 = \underline{\underline{413,7 \text{ m}^2}}$

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **413,7 m²**.

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der nötige Ausgleich wird süd-östlich des Planungsgebietes, in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang erbracht. Folgende Fläche wird für den Ausgleich herangezogen:

- Teilfläche der Flur-Nummer 456, Gemarkung Wellheim: 413,7 m²



Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zu einer artenreichen Blühwiese umgewandelt werden. Dafür wird auf die vorbereitete Fläche standortgerechtes, heimisches Saatgut aufgebracht.

In der Entwicklungsphase sollte die Fläche mehrmals (3 mal) im Jahr gemäht werden, um die Entwicklung der konkurrenzschwächeren Arten zu fördern. Das Mähgut ist dabei zur Aushagerung unbedingt zu entfernen. Nach der Entwicklungspflege (1-2 Jahre) ist eine 2-schürige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte dabei Ende Juni bis Mitte Juli und die 2. Mahd Anfang bis Mitte September stattfinden. Auch hier ist das Mahdgut von der Fläche abzutransportieren.

Es darf keine Düngung stattfinden, die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.