

# 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting Landkreis Eichstätt

**Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO  
„Campen“ und „mobiles Übernachten“  
für den Fremdenverkehr  
in Gungolding**



**Begründung**  
gem. § 5 Abs. 5 BauGB

**Entwurfsverfasser:**  
Architekturbüro Böhm PartG mbB  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/90 767-0  
Fax. 08421/90 767-29

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Walting mit Erläuterungsbericht vom 26.1.1988

## **1.0 Anlass und Aufgabe der Änderung**

### **1.1 Anlass der Änderung**

Der Landkreis Eichstätt plant auf den Grundstücken Flur Nr. 80 und 81 und Teilfläche Fl.Nr. 67/1 der Gemarkung Gungolding den Ausbau des dortigen provisorischen Bootsrastplatzes. Auf dem Grundstück Flur Nr. 80 (ehemalige Kläranlage) sollen ein Kiosk sowie Sanitäranlagen (WC/Duschen) und Stellplätze für ca. 10 Wohnmobile errichtet werden. Auf dem Grundstück Flur Nr. 81 sollen ca. 8 Standplätze für „mobile“ Übernachtungsmöglichkeiten (Schäferwagen) entstehen. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 67/1 ist Zelten möglich.

Auf der Flur Nr. 113 sollen Parkplätze für die Übernächter in den Schäferwägen entstehen.

Flur Nr. 80 soll als „Sondergebiet Camping“, Flur Nr. 81 als Sondergebiet „mobiles Übernachten“ und eine Teilfläche von Flur Nr. 67/1 als „Zelten“ (Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen werden.

Der Ausbau des Bootsrastplatzes wird in einem Leader-Projekt umgesetzt.

### **1.2 Aufgabe der Änderung**

Aufgabe der Planung ist die Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB. Die konkreten, von den zuständigen Körperschaften festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, werden hierbei berücksichtigt.

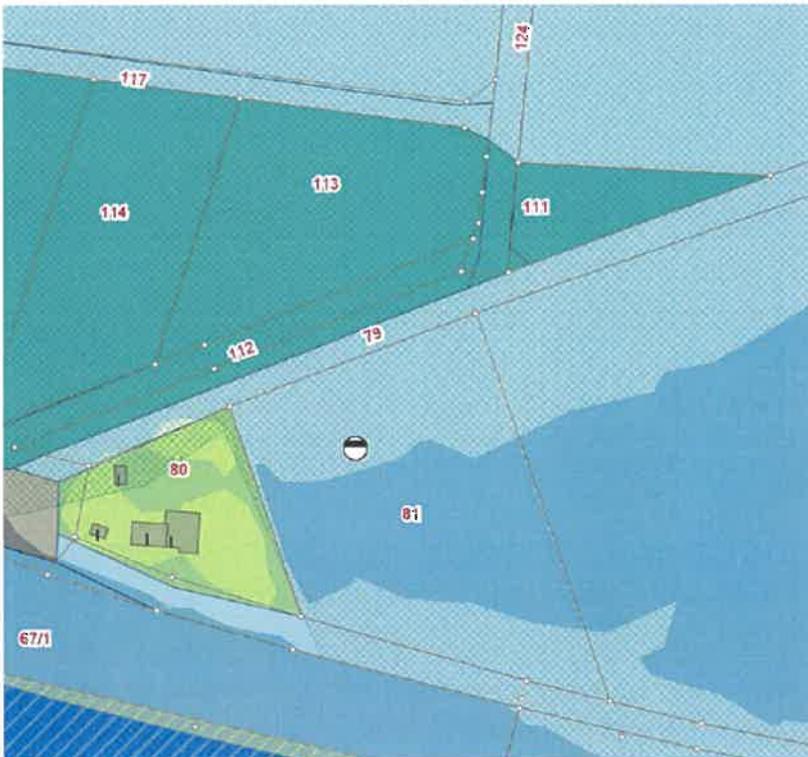
In Gungolding soll mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung der Ausbau des dort bestehenden Bootsrastplatzes als besondere Aufwertung für den Tourismus erreicht werden.

## 2.0 Neuausweisungen

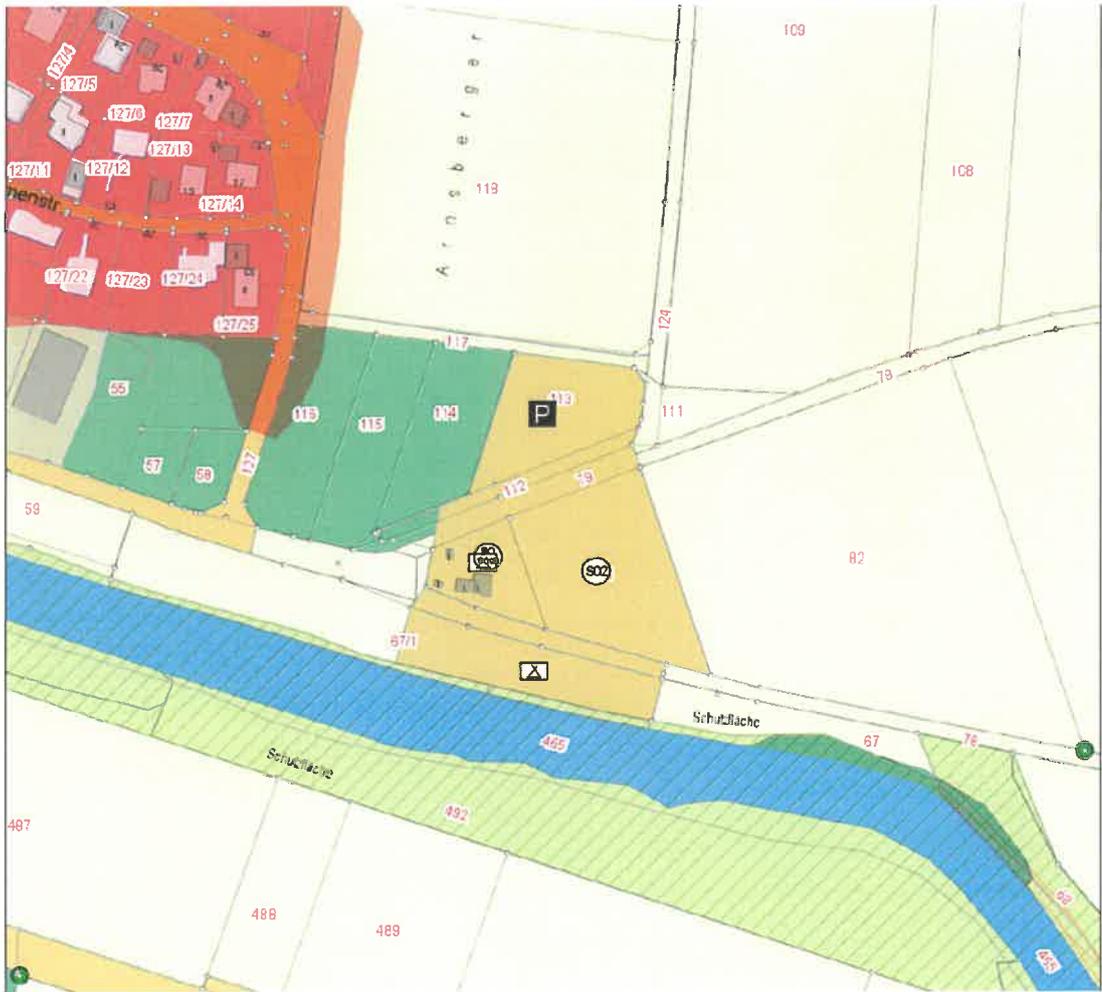
### 2.1 Neuausweisung und Änderung der Ausweisungen in Gungolding



Luftbild der Flächenbereiche, die geändert werden sollen.



Bestand des FNP vor den Ausweisungen



### FNP nach der 10. Änderung

#### Vorgesehene Planänderungen

Neuausweisung eines Sondergebietes  
in Gungolding:

**0,92 ha**

Fl. Nr. 80 „Campen“ und „Zelten“

Fl. Nr. 81 Campen und mobiles Übernachten

Fl. Nr. 113, Parkplatzfläche

Teilfläche Fl. Nr. 67/1 Zelten

### 3.0 Planungsidee

- 3.1** Die auf der Flur Nr. 80 still gelegte Kläranlage soll abgebrochen werden und auf der höher gelegenen Fläche soll ein Kiosk mit Sanitäranlagen (WC/Duschen) errichtet werden. Auf der östlich gelegenen Fläche Fl. Nr. 81 sollen Stellplätze für ca. 10 Wohnmobile und 8 Standplätze für „mobile Übernachtungsmöglichkeiten“ (Schäferwagen) entstehen.

Auf der Flur Nr. 113 sollen Parkplätze für die Übernachter in den Schäferwagen als Schotterrasenflächen angelegt werden.

Auf der Teilfläche Fl. Nr. 67/1 ist Zelten möglich

### **3.2 Gesetz der Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) § 78 bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Die Ausweisung eines Sondergebietes für "Campen" und „mobiles Übernachten“ fällt nicht unter den Anwendungsbereich des § 78 Abs.2 WHG, da hier keine Siedlungsentwicklung geplant ist, nur untergeordnete Gebäulichkeiten errichtet werden, und keine tiefgehenden Veränderungen der Geländestruktur erfolgen.

Bauliche Anlagen (Kiosk mit Sanitäranlagen, WC, Duschen) werden auf dem Grundstück Flur Nr. 80 nur außerhalb des neu ermittelten Überschwemmungsgebietes errichtet.

In der weiteren Planung und für alle stattfindenden Nutzungen ist in diesem Gebiet folgendes aufzuzeigen und zu bestätigen:

1. Durch die geplante Nutzung ist die Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden für Hochwasser nicht zu erwarten.
2. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst.
3. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum werden umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.
4. Es gibt keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger.
5. Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet.
6. Die künftigen Anlagen und Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser HQ 100, dass der Berechnung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

### **4.0 Naturschutz**

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Für die Errichtung des Kiosk und den Sanitäranlagen wird hauptsächlich die bisherige Fläche der stillgelegten Kläranlage verwendet. Die Fläche der Kläranlage war bereits bisher baulich genutzt. Im Randbereich der Übernachtungsmöglichkeit und zwischen den Schäferwagen soll eine entsprechende zusätzliche Begrünung erfolgen. Die vorhandene Begrünung auf dem Bereich der Flur Nr. 80 soll größtenteils erhalten werden. Da die Fläche der Flur Nr. 80 bereits bisher baulich genutzt war, scheint ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich, da die Flächen nicht einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 darstellen.

### **5.0 Erschließung**

Sämtliche neu ausgewiesenen Flächen sind durch entsprechende Zufahrtsmöglichkeit von bestehenden Straßen aus bereits erschlossen. Auch die Versorgung mit Wasser, Strom und die Abwasserentsorgung sind gewährleistet.

In den baulichen und auch organisatorischen Hinweisen wird festgeschrieben, dass die Feldwege von (auch kurz)parkenden Fahrzeugen freizuhalten sind, um Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs zur Erreichung der anschließenden Grundstücke zu vermeiden.

Es wird veranlasst, dass bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen etc. die N-Ergie rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird.

**6.0** Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Veränderungen.

**7.0 Finanzierung der Maßnahme der Flächennutzungsplanänderung und deren Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde**

Die Flächen der Flächennutzungsplanänderung befinden sich im Besitz der Gemeinde Walting und werden dem Landkreis Eichstätt zur Verfügung gestellt, um eine entsprechende Aufwertung für den Tourismus an dieser Stelle des provisorischen Bootsrastplatzes zu ermöglichen. Die baulichen und erschließungstechnischen Maßnahmen werden durch den Landkreis im Rahmen eines Leader-Projektes bezuschusst und durchgeführt.

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

**1.0 Einleitung**

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Walting:**

**1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 10 Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting**

Der Landkreis Eichstätt plant auf den Grundstücken Flur Nr. 80 und 81 und Teilfläche Fl. Nr.67/1 der Gemarkung Gungolding den Ausbau des dortigen provisorischen Bootsrastplatzes. Auf dem Grundstück Flur Nr. 80 (ehemalige Kläranlage) sollen ein Kiosk sowie Sanitäranlagen (WC/Duschen) und Stellplätze für ca. 10 Wohnmobile errichtet werden. Auf dem Grundstück Flur Nr. 81 sollen ca. 8 Standplätze für „mobile“ Übernachtungsmöglichkeiten (Schäferwagen) entstehen.

Auf der Flur Nr. 113 sollen Parkplätze für die Übernächter in Schäferwägen entstehen.

Flur Nr. 80 soll als Campen und Zelten und Flur Nr. 81 als Campen und mobiles Übernachten“ ausgewiesen werden.

Auf der Teilfläche Fl.Nr. 67/1 ist Zelten möglich

Der Ausbau des Bootsrastplatzes soll in einem Leader-Projekt bezuschusst werden

**1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:**

**Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Da sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden vorrangig ist, ist Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting, Ausweisungen da vorzunehmen, wo bereits Flächen bisher anders genutzt wurden., aber das jeweilige Baurecht noch nicht gegeben ist.

Durch die Aufnahme dieser städtebaulich verträglichen Flächen in zentraler Anbindung an den Ortsteil Gungolding und Ausweitung des dortigen provisorischen Bootsrastplatzes wird der Anforderung des Baugesetzbuches im § 1 a Abs.2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Dabei soll zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere der Maßnahmen zur Entwicklung auf bereits genutzten Flächen zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Deshalb wurden nur Flächen herangezogen, die bereits eine Nutzung aufweisen und in unmittelbarer Nähe zu dem bereits bestehenden Bootsrastplatz liegen.

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

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

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

##### **Neuausweisung eines Sondergebietes „Campen“ und „mobiles Übernachten“ Fl. Nr.113, Fl. Nr. 80, Fl. Nr. 81 und Teilfläche Fl. Nr.67/1 in Gungolding**

Durch die Aufgabe der Nutzung der Kläranlage auf der Flur Nr. 80 will die Gemeinde Walting an dieser Stelle einen Kiosk mit Sanitäreinrichtungen errichten.

##### **Bewertung:**

Durch die Aufgabe der Nutzung der Kläranlage fällt für die nordwestlich gelegenen Wohnbauflächen die Geruchsbelastung weg. Allerdings ist zu gewährleisten, dass durch entsprechende Reglementierungen die Nutzung als Sondergebietsfläche „Campen und mobiles Übernachten“ keine zusätzliche Lärmbelastung entsteht. Aufgrund des Abstandes von nur 100 m zur nordwestlichen WA –Fläche wird im Genehmigungsverfahren ein schlüssiges und nachvollziehbares Lärmschutzkonzept erarbeitet. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm –, Geruchs– und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein“.

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

##### **Neuausweisung eines Sondergebietes „Campen“ und „mobiles Übernachten“ Fl. Nr.113, Fl. Nr. 80, Fl. Nr. 81 und Teilfläche Fl. Nr.67/1 in Gungolding**

Die baulich in Anspruch genommene Grundstücksfläche der Flur Nr. 80 war bereits bisher mit der Kläranlage und den Nebengebäuden befestigt und bebaut. Die vorhandenen Grünbereiche werden größtenteils erhalten. Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung im östlichen Bereich der Flurnummer 80 sowie eine Begrünung der Abstellflächen für die Schäferwägen schafft eine neue Pufferzone zur freien Landschaft mit einer neuen Nutzung für Tiere und Pflanzen.

##### **Bewertung:**

Durch die Errichtung des Kiosks mit Nebenräumen unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Grünflächen werden sich im Plangebiet der Flur Nr. 80 Lebensräume für die Arten nicht ändern.

Auch die Fläche der Flur Nr. 81 für mobiles Übernachten wird auf bereits bestehenden teilversiegelten Grundstücksflächen errichtet, so dass keine Verschlechterung

eintreten wird.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird entsprechend berücksichtigt. Die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorhaltegebietes RP 10 B I 8.4.1.1 (G) werden bei der Planung berücksichtigt.

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

Durch die vorgesehene Ausweisung in Gungolding sind keinerlei Auswirkungen für Luft und Klima zu erwarten.

### **2.a.4 Schutzgut Landschaft**

Der ausgewiesenen Flächen fügen sich in das Ortsbild ein. Die ausgewiesenen Bereiche liegen längs der Altmühl. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

### **2.a.5 Schutzgut Boden**

#### **Neuausweisung eines Sondergebietes „Campen“ und „mobiles Übernachten“ Fl. Nr.113, Fl. Nr. 80, Fl. Nr. 81 und Teilfläche Fl. Nr.67/1 in Gungolding**

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die vorgesehene Änderungsbereich auf der Flur Nr. 80 war bereits entsprechend baulich und grundstückstechnisch genutzt. Durch die neue Nutzung auf der Flur Nr. 80 mit mobilen Übernachtungen wird unmerklich eine etwas größere Versiegelung evtl. eintreten. Außerdem erfolgt die Nutzung nur bei entsprechender touristischer Hochsaison.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die bereits bauliche Nutzung der ehemaligen Kläranlage liegt im Bereich der vorgesehenen Fläche für die Kioskanlage eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Durch die Ausweisung werden nur geringste Beeinträchtigungen des Bodens erwartet. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Stellplatzbereiches der Schäferwägen gleicht dies aus.

### **2.a.6 Schutzgut Wasser**

Bei der ausgewiesenen Fläche liegen keine Gewässer vor. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Vorkehrungen gegen Oberflächenwasser vorzusehen. Durch die Höhenlage des Kiosks auf den aufgefüllten Flächen der ehemaligen Kläranlage besteht keine Überschwemmungsgefahr durch die Lage im Überschwemmungsgebiet. Das Oberflächenwasser kann nach wie vor in den befestigten und unbefestigten Flächen in den Untergrund versickern.

Auf dem Wohnmobilstellplatz bzw. an der geplanten WC-Anlage wird deutlich darauf hingewiesen, dass eine Entsorgung von Chemietoilettenwasser über die Kanalisation unzulässig ist.

## 2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter



Bodendenkmäler in Gungolding

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

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund des benachbarten Denkmals D-1-7034-0211 „Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten, darunter der mittleren Bronzezeit und der Hallstattzeit, sowie des frühen Mittelalters“ muss aber mit bisher unbekanntem Bodendenkmälern gerechnet werden.

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

### **Bewertung:**

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Planungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung nahezu ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter wird nicht durch die Planung beeinflusst.

## 2.a.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in der neu auszuweisenden Fläche des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

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

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Sicherstellung, dass durch die Ausweisung des Sondergebietes keine zusätzliche Belastung für die anschließenden Wohngebiete entsteht.	x
Pflanzen	Schaffung einer neuen Sondergebietsfläche im Anschluss an bestehende Flächen der Kläranlage.	x
Tiere	Durch die Nutzung als Sondergebietsfläche für die Kioskfläche entstehen neue Teillebensräume vor allem durch die Ortsrandeingrünung.	x
Landschaft	Durch die Neuausweisung der Flächen und der vorgesehenen Nutzung erfolgt keine Störung der Landschaft.	x
Boden	Eine höhere Verdichtung als bisher ist in der ausgewiesenen Änderungsfläche nicht zu erwarten. Insgesamt keine große Beeinträchtigung.	x
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da im Bereich der Kläranlage bereits eine Überbauung vorhanden war. Wasser kann nach wie vor versickern. Keine Überbauung im bisherigen Überschwemmungsbereich der Altmühl.	x
Klima	Keine Veränderung des Kleinklimas durch die zu ändernden Flächen des Flächennutzungsplanes.	*
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	x*

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

## 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

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

Mit der Planung sind die unter 2a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können, da die Bereiche bereits intensiv genutzt werden, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituationen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung so gestaltet werden, dass keine Verschlechterung erreicht wird.

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

Ohne die Sondergebietsausweisung würde die Fläche der ehemaligen Kläranlage brach liegen. Der Wunsch der Gemeinde und des Landkreises, eine Neuaktivierung im Umfeld der vorhandenen Bootsrastplatzfläche zu erreichen, könnte damit nicht umgesetzt werden und eine Belebung des Tourismus in diesem Bereich nicht erfolgen.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Flächennutzungsplanänderung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Da die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Flächen selbst zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, sind nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und diese durch entsprechende eintretende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb der jeweiligen Gebiete auszugleichen.

Durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Dachfläche mit ökologisch sinnvoller Wasserableitung, Wasserdurchlässigkeit, notwendige Entsiegelung) und zum Ausgleich (Anlage von Versickerungsmulden) soll der durch die Bebauung veranlasste Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als brach liegende Fläche der Kläranlage innerhalb des Gebietes nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Angesichts der angestrebten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung der Gebietsfläche für den Ortsteil Gungolding andererseits wird dem Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

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

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

- Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Flächenausweisung im Bereich des Sondergebiets im Ortsteil Gungolding
- Besondere Berücksichtigung bei der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl.

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

Mit der Neuausweisung der Sondergebietsfläche wird die bestehende Problemsituation der ehemaligen Fläche der Kläranlage verbessert und ein städtebaulich evtl. entstehender Missstand beseitigt. Allerdings ist bei der Umsetzung darauf zu achten, dass keine zusätzliche Lärmbelastigung für die anschließenden Wohngebiete entsteht.

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

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

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der neuen Nutzung in das Ortsbild soll in der zukünftigen Baugenehmigung ein entsprechender Leitgedanke für die Begrünung in der Planung und Ausführung festgelegt werden.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festlegung wie und in welchen Bereichen die Bautätigkeit ausgeführt wird
- Festlegung über Erhalt und Aktivierung der vorhandenen Grünflächen auf Flur Nr. 80 und der Ortsrandeingrünung auf Fl. Nr. 81.

## 2. d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die günstige Lage im Ortsteil Gungolding zeichnet sich für die ausgewiesene Sondergebietsfläche eine sehr günstige Ausgangssituation ab. Die von der Gemeinde im Vorfeld getätigten Voruntersuchungen zur Reaktivierung der Fläche der Kläranlage konnten nur positive Aspekte für die Ausweisung der Sondergebietsfläche an dieser Stelle erarbeiten.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3. a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft sollte eine detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs und die Festlegung der evtl. notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayr. Kompensationsverordnung – BayKompV) nicht angewendet werden, da es sich bei den Flächen um bereits genutzte Flächen handelt und nur der Gebietscharakter geändert wird.

### 3. b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei der Ausweisung der Sondergebietsfläche handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung der ehemaligen Kläranlage ändert, aber ansonsten nur eine geringfügige Änderung erfährt. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei der neu auszuweisenden Fläche können deshalb als gering eingeschätzt werden.

### 3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisungen bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting umfasst die Neuausweisung eines Sondergebietes „Campen“ und „mobiles Übernachten“ auf den Flurnummern 113, 80 und 81 und Teilfläche Fl.Nr. 67/1 in Gungolding.

Für die Nichtanwendung der Eingriffsermittlung werden folgende Punkte angeführt:

- Der Ausgangszustand der überplanten Flächen ist einer Reaktivierung gleichzusetzen.
- Die Ermittlung der Beeinträchtigungen und des Kompensationsbedarfs könnte damit entfallen oder in der einzelnen Baugenehmigung abgearbeitet werden.

**Die Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 1, Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.**

Eichstätt, 19.03.2024

Walting, 19.03.2024

Architekturbüro Böhm, PartG mbB  
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt

Schermer, 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Walting