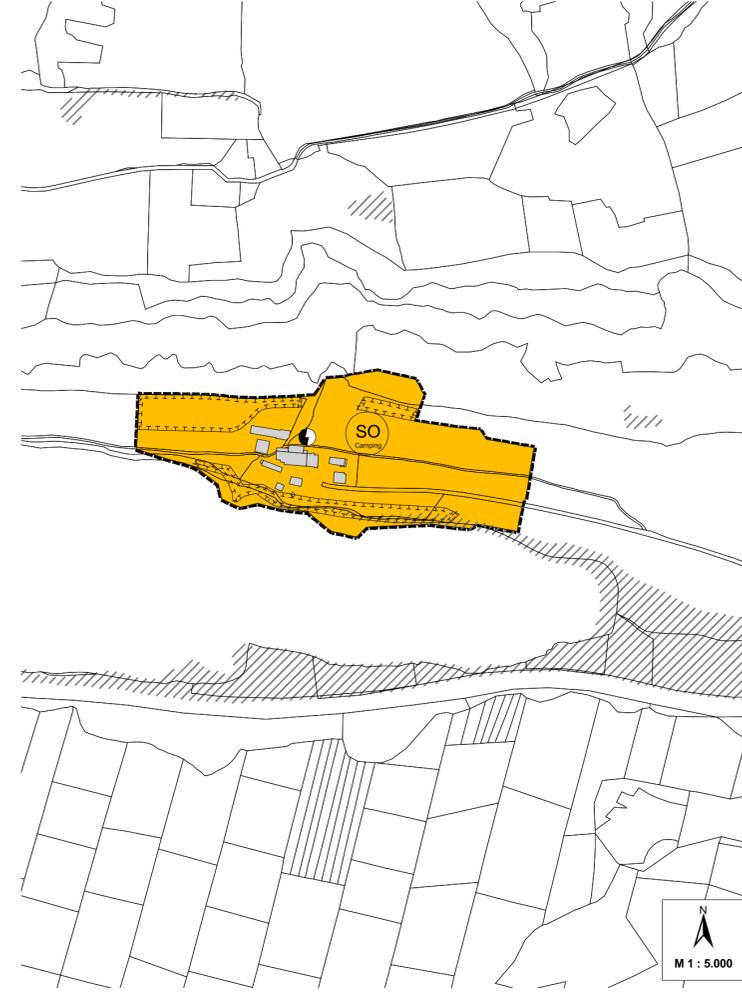


7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Campingplatz Stallauer Weiher"



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg vom 07.06.2005 für den Bereich "Campingplatz Stallauer Weiher"



Plan zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Campingplatz Stallauer Weiher"

Planfassung: 09.04.2019,
Planfertiger: Büro U-Plan, Königsdorf

DARSTELLUNGEN

Grenze des Änderungsbereiches der 7. Flächennutzungsplanänderung

Bauflächen

Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Camping" gemäß § 10 BauNVO

Grünflächen

Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB oder sonstige für das Ortsbild bedeutsame Grün- bzw. Freiflächen

Campingplatz

Freibad, Badeplatz

Flächen für die Wasserwirtschaft

Gewässer

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen

Fläche für die Landwirtschaft

Wald

Einzelbaum

Schutzgebiete nach BayNatschG

Biotope gemäß amtlicher Kartierung

Sonstige Planzeichen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Trafostation

Hinweise

Flurkarte

Baubestand aus der digitalen Flurkarte (DFK) mit Haupt- und Nebengebäuden

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx, hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss vom xx.xx.xxxx die 7. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Wackersberg, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alois Bauer

7. Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom xx.xx.xxxx, Az. xxxxxxxxxxxxxxxx gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Zi. 12 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Wackersberg, den

(Siegel)

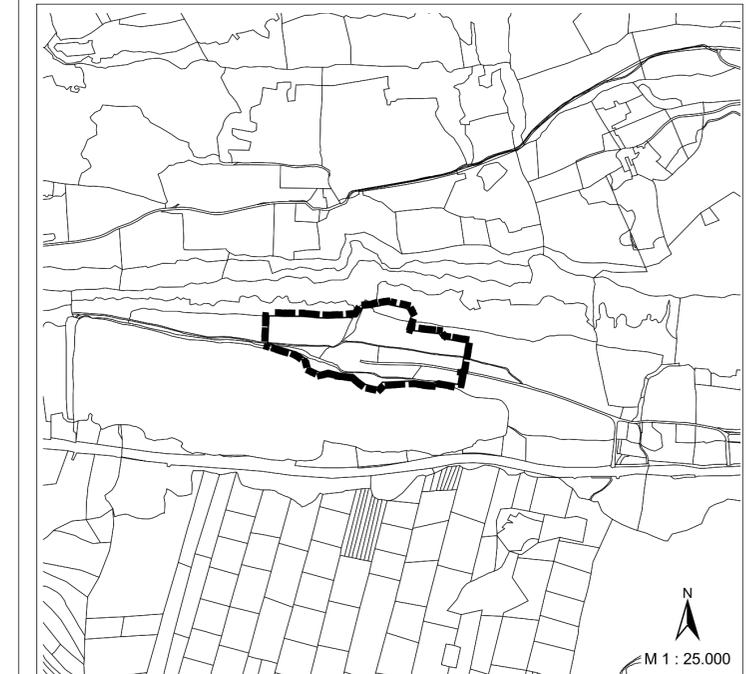
.....
1. Bürgermeister Alois Bauer

GEMEINDE WACKERSBERG



7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Campingplatz Stallauer Weiher"

Lageplan



Fassung vom: 09.04.2019

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de



Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseraich 16, 82549 Königsdorf
Tel. 0817/92540 Fax 0817/92545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 09.04.2019

Begründung

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich
„Campingplatz Stallauer Weiher“

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Wackersberg. Die vorliegende 7. Änderungsplanung umfasst innerhalb den in der Gemarkung Oberfischbach gelegenen Campingplatz Stallauer Weiher. Darüber hinaus werden im Westen und Osten unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen (ca. 2,13 ha), eine im Norden gelegene kleinere Waldfläche (Teilfläche von Flurstück 1053, Gemarkung Oberfischbach (ca. 0,29 ha) sowie ein Teil der Wasseroberfläche des Stallauer Weihers (Teilfläche von Flurstück 1058, Gemarkung Oberfischbach, ca. 0,136 ha) in den Änderungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von gesamt ca. 5,7 ha. Darin eingeschlossen sind die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes „Campingplatz Stallauer Weiher“¹.

2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1 : 5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.03.2018) ist die Gemeinde Wackersberg in Nachbarschaft zum Mittelzentrum Bad Tölz im allgemeinen ländlichen Raum gelegen dargestellt. Unter der Zielsetzung „Vermeidung der Zersiedlung (vgl. 3.3 (Z)) ist festgelegt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Der ländliche Raum soll dabei so entwickelt und geordnet werden, dass er

¹ Derzeit stellt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Stallauer Weiher vom 23.07.2008 die aktuellste Änderung des Bebauungsplanes dar.

- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (vgl. G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes).

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (vgl. G 7.2.1 Schutz des Wassers). Wasser ist als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts eine unverzichtbare Lebensgrundlage des Menschen und stellt einen bedeutenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Der Schutz dieser Funktionen liegt im öffentlichen Interesse. Durch die zunehmende Inanspruchnahme des Naturraums für Siedlung und technische Infrastruktur sowie durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung können auch die Funktionen des Wassers beeinträchtigt werden. Nutzungen, die die Funktionsfähigkeit des Grundwassers oder der oberirdischen Gewässer auf Dauer verschlechtern, sollen im Sinne des wasserwirtschaftlichen Vorsorgeprinzips und im Interesse der nachfolgenden Generationen unterbleiben.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (vgl. G 5.4.1 Land- und Forstwirtschaft).

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (G 7.1.1 Natur und Landschaft).

Bewertung: Die vorliegende 7. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2018): Indem es sich bei dem Campingplatz Stallauer Weiher um eine durch Bebauungsplan gesicherte Sonderbaufläche handelt, bindet die geplante Erweiterung an die vorhandene Sonderbaufläche an. Gleichfalls wird mit dem Campingplatz die eigenständige Wirtschaftsstruktur der Tourismusgemeinde Wackersberg gestärkt. Dabei wird bei der konkreten Ausgestaltung des Sondergebietes Campingplatz darauf zu achten sein, dass bei der geplanten Erweiterung auch das Schutzgut Wasser² nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. In Bezug auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Böden ist davon auszugehen, dass es sich bei dem hängigen Gelände nicht um hochwertige Produktionsstandorte handelt.

Im Regionalplan für die Region Oberland ist die Gemeinde Wackersberg dem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie dem Alpengebiet zugeordnet (vgl. Regionalplan Oberland, Karte 1a Raumstruktur – Gebietskategorien). Zudem ist der Planbereich dem regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Isarwinkel mit Tölzer Land“ zuzuordnen (vgl. Regionalplan Oberland, Karte 3a Landschaft und Erholung, regionale Fremdenverkehrsgebiete). Für den Planbereich ist damit die folgende regionalplanerische Zielsetzung relevant: In den nördlichen Teilräumen, im Alpenvorland, sollen zur Entlastung der südlichen Teilräume im Alpenraum verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, 1.4).

Anlagen von Freizeiteinrichtungen (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, Anlagen von Freizeiteinrichtungen 3): Großflächige Erholungsanlagen wie z.B. Skipisten, größere Badegelände oder Golfplätze können nur dann neu errichtet werden, wenn dies ohne zu große nachteilige Folgen für den Naturhaushalt möglich ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass nicht nachträglich durch erforderliche Folgemaßnahmen Natur und Landschaft belastet werden. Erholungsflächen, die nur Clubmitgliedern oder bestimmten Bevölkerungsschichten offen stehen, beeinträchtigen die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.

Camping (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, Camping 6): An landschaftlich besonders empfindlichen Standorten sollen grundsätzlich keine neuen Campingplätze errichtet werden. Im Übrigen sollen in der gesamten Region grundsätzlich nur solche Campingplätze errichtet werden, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen.

Tourismus (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, Tourismus 3): Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Orts- teilen besondere Bedeutung zu. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Region ist den Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Existenzgrundlage der Tourismuswirtschaft besondere Bedeutung beizumessen. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden.

² Bei dem Stallauer Weiher handelt es sich um einen künstlich angelegten See, der an der Westseite aufgestaut ist. In dem Bereich um den bereits vorhandenen Badesteg ist die Einrichtung von ca. 5 Schwimmhütten geplant.

Gewässer und Uferbereiche (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, Erholung 2.2): Die für die Erholung geeigneten Gewässer sollen dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Intensität der Erholungsnutzung auf die ökologische Belastbarkeit der Gewässer und der Uferzonen abgestimmt werden. Die Zugänglichkeit der Seeufer soll zur Erholung gesichert werden, soweit dies die ökologische Belastbarkeit erlaubt. Seeuferwanderwege sollen zur Verbesserung des Erholungsangebots in den Bereichen angelegt werden, die nicht als ökologische Schutzzonen zu betrachten sind. Die Wassersportarten Segeln und Surfen sollen auf Wasserflächen und angrenzende Seeufer beschränkt werden, die ökologisch belastbar sind.

Bewertung: Die im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr stehende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt eine Erweiterung des bestehenden Campingplatzes und damit einhergehend die Schaffung von Erholungsmöglichkeiten im Alpenvorland. Der öffentliche Weg, der von Westen nach Osten durch das Campingplatzgelände verläuft, sichert die Durchgängigkeit des Gebietes für die Allgemeinheit. Die Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sieht ungefähr die Hälfte der auf dem Campingplatz vorhandenen und geplanten Stellplätze für wechselnde Besucher und die andere Hälfte für Dauercamper vor. Insofern ist zur Erfüllung des regionalplanerischen Zieles, nur solche Campingplätze zu errichten, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Besuchern dienen, hier eine Anpassung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Demgegenüber entspricht die Planung den unter Tourismus genannten Zielsetzungen, die zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region eine Weiterentwicklung und qualitative Verbesserung des Angebotes fordern, bei der auch auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet wird. Die mit der Erweiterung des Campingplatzes einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes betreffen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. in geringem Umfang den Nahbereich des Badesteges am Stallauer Weiher sowie eine im Norden gelegene Waldlichtung. In diesem Zusammenhang, d.h. der ausreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt den konkreten Festsetzungen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren eine herausgehobene Bedeutung zu, indem dort konkrete Lagefestsetzungen für die sensibleren Seeufer- und Waldbereiche getroffen werden müssen, die eine übermäßige Belastung von Natur und Landschaft ausschließen. Es wird davon ausgegangen, dass bei entsprechender Standortwahl unter Berücksichtigung der umfassenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die hier im unmittelbaren Umfeld des Campingplatzes liegen, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erhalten werden können (vgl. dazu auch Ausführungen des Umweltberichtes).

4. Anlass der Planänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Camping sowie Freibad Badeplatz/ Grünfläche dar. Daneben stellt der rechts-

wirksame Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft, für Wald, eine Wasserfläche sowie Einzelbäume dar. Entlang der Uferlinie des Sees ist die Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ angewandt, um die dort vorhandenen Ufergehölze und den teils vorhandenen Röhrichsaum zu schützen.

Bei dem Campingplatz am Stallauer Weiher handelt es sich um einen ganzjährig betriebenen Campingplatz. Die größere Auslastung im Sommerhalbjahr basiert auf Urlaubern, die ihren Jahresurlaub in Bayern verbringen oder auf der Durchreise sind. Darüber hinaus nutzen in diesem Zeitraum auch Dauercamper aus dem näheren Umfeld (z. B. München) den Platz vermehrt an Wochenenden oder über längere Zeiträume zur Erholung und als Ausgangsort für Ausflüge in die Umgebung. Demgegenüber wird der Platz im Winter überwiegend durch Dauercamper genutzt, die neben der Erholung in der Natur die nahegelegenen Wintersportmöglichkeiten aufsuchen. Generell ist über die letzten Jahre eine steigende Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten zu verzeichnen, der die nun vorliegende Erweiterungsplanung Rechnung tragen soll. In diesem Zusammenhang soll das klassische Campingangebot ausgebaut und um neue, in jüngster Zeit vermehrt nachgefragte, attraktive Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Wasser und in Baumhäusern ergänzt werden. Zudem sind naturgebundene Angebote wie ein Streichelzoo, Bienenstöcke und die Anlage einer Permakultur, die insbesondere für Familien mit Kindern ein attraktives Angebot darstellen, vorgesehen.

Die hier vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den gesamten Bereich nun als Sondergebiet „Camping“ dar. Darin eingeschlossen sind auch Wasserflächen, die um den Badesteg mit ca. 5 schwimmenden Übernachtungsmöglichkeiten ausgestattet werden sollen sowie im Norden angrenzende Waldbereiche, innerhalb derer ca. 3 Baumhäuser errichtet werden sollen. Die amtliche Biotopkartierung und die am Ufer gelegene Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nachrichtlich übernommen. Die im Norden gelegenen, nun ergänzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bieten die Möglichkeit, die mit der Erweiterung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ort des Eingriffs zu kompensieren. Mit der geplanten Erweiterung und Weiterentwicklung wird somit der Tourismus in dem regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Isarwinkel mit Tölzer Land“ und dessen Wettbewerbsfähigkeit gestärkt.

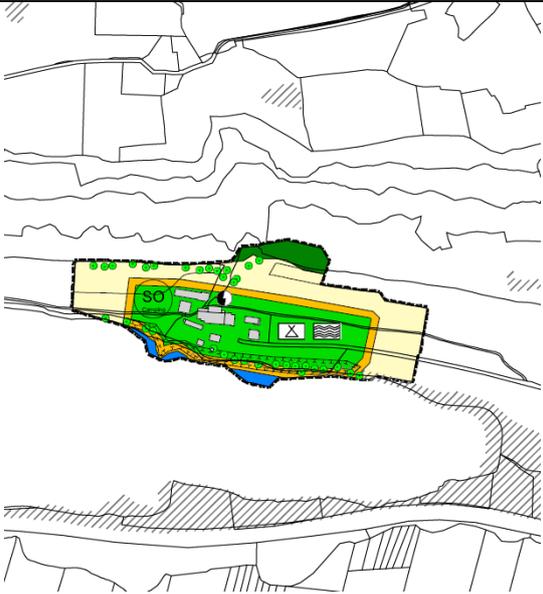
5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist wie bisher über die Abzweigung von der B 472 gesichert. Gleichfalls ist die Durchgängigkeit für die Allgemeinheit durch den nördlich des Sees verlaufenden öffentlichen Fußweg gegeben.

6. Schallimmissionen

Es ist Ziel des Betreibers, den Gästen auf dem Campingplatz möglichst ungestörte Erholungsmöglichkeiten zu bieten. Mit der Erweiterung des Campingplatzes sind keine erheblichen Schallemissionen verbunden. Auch die mit der Erweiterung einhergehende Verkehrsmehrung wird mit Blick auf den Schutzanspruch nahegelegener Gebäude (Gebäude westlich der Zufahrt zum Campingplatz) im Vergleich zur nahegelegenen Bundesstraße als unerheblich angesehen.

7. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg stellt den Campingplatz am Stallauer Weiher weitgehend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Camping sowie Freibad Badeplatz / Grünfläche dar. Für das Gebiet liegt mittlerweile die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Campingplatz Stallauer Weiher vom 23.07.2008 vor.	Die hier vorliegende <u>7. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> stellt den gesamten Bereich als Sondergebiet Camping dar. Darin eingeschlossen sind nun auch Wasserflächen, die um den Badeplatz mit ca. 5 schwimmenden Übernachtungsmöglichkeiten ausgestattet werden sowie im Norden angrenzende Waldbereiche, innerhalb derer ca. 3 Baumhäuser errichtet werden sollen. Die amtliche Biotopkartierung und die am Ufer gelegene Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nachrichtlich übernommen. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die mit der Erweiterung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ort des Eingriffs zu kompensieren.
Zielsetzung	Mit der hier vorliegenden 7. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen	

	Bestand	Planung
der Plandarstellung	für die Erweiterung des Campingplatzes Stallauer Weiher geschaffen werden.	
<p>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</p>	 <p>Boden, Natur und Landschaft“ angewandt, um die dort vorhandenen Ufergehölze und den teils vorhandenen Röhrichtsaum zu schützen.</p>	<p>Der rechtswirksame <u>Flächennutzungsplan</u> vom 07.06.2005 stellt den Planbereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Camping sowie Freibad Badeplatz/ Grünfläche dar. Daneben stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft, für Wald, eine Wasserfläche sowie Einzelbäume dar. Entlang der Uferlinie des Sees ist die Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von</p>
<p>Schutzgut Tiere / Pflanzen</p> 	<p>Bei dem Erweiterungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in Hanglage (vgl. Foto linke Seite oben).</p> <p>Im nördlichen Planbereich schließt Mischwald mit Waldlichtungen, die dicht mit Brombeeren bewachsen sind (vgl. Foto linke Seite Mitte) an. Hier sollen aufgeständerte Baumhäuser errichtet werden.</p> <p>Bei dem Stallauer Weiher handelt es sich um einen künstlich angelegten See, der an der Westseite aufgestaut ist. Zum Campingplatz gehört ein zentral gelegener Badesteg (vgl. Foto linke Seite unten). In diesem Bereich ist die Einrichtung von ca. 5 Schwimmhütten geplant.</p>	<p>Mit Realisierung der Planung werden ca.1,4 ha landwirtschaftliche Flächen für die Campingplatznutzung umgewidmet. Im Weiteren werden ca. 3 aufgeständerte Baumhäuser in den nördlichen Waldbereich eingebracht und Schwimminseln mit Übernachtungsmöglichkeit im Umfeld des bestehenden Badesteges befestigt. Wenngleich es sich bei den unmittelbar betroffenen Flächen überwiegend um gering- bis mittelwertige Flächen handelt, ist durch die genaue Standortfestlegung sicherzustellen, dass die umliegenden höherwertigen Bereiche (Mischwald, Uferbereiche des Stallauer Weihers) nicht unmittelbar betroffen sind und zudem nicht erheblich durch Beunruhigungen beeinträchtigt werden.</p>
<p>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p>Die Übersichtsbodenkarte von Bayern stellt im Planbereich neben Bodenkomplexen mit Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Einheit 71), Parabraunerden (Einheit 30a) sowie in den bewaldeten Bereiche auch Braunerden (Einheit 40d) dar.</p> <p>Wenngleich die Bodenkarte maßstabsbedingt in größerem Flächenumfang vergleyte Böden ausweist, sind in den hängigen Bereichen an der Vegetation keine Anzeichen für hoch anstehendes, oberflächennahes Grundwasser zu erkennen. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die grundwasserbeeinflussten Standorte auf</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung werden im Bereich des Grünlandes landwirtschaftlich genutzte Böden mittlerer Güte deutlich verändert. Innerhalb der Waldbereiche werden für die auf Punktfundamenten zu gründenden Baumhäuser naturnahe Böden in geringem Flächenumfang beansprucht. Weitere Beeinträchtigungen sind für ggf. erforderliche Zuwegungen zu den Campingplätzen und Baumhäusern möglich. Mit den Nutzungsänderungen geht auch eine geringfügige Veränderung (Verminderung) versickerungsaktiver Flächen einher. Durch Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf die</p>

	Bestand	Planung
	<p>die am tiefsten gelegenen Ufer- und Nahbereiche am Stallauer Weiher konzentrieren.</p> <p>Den in die Planung neu einbezogenen Flächen kommt keine besondere Funktion für das lokale Klima zu.</p>	<p>Schutzgüter Boden und Wasser gemindert werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden insgesamt als gering eingeschätzt.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	<div data-bbox="416 887 965 1189" data-label="Image"> </div> <p>Der Planbereich liegt zwischen dem Nordufer des Stallauer Weihers und der bewaldeten Anhöhe (vgl. Foto oben, welches von der gegenüberliegenden Seeseite aufgenommen wurde). Eine mehrere Meter hohe Böschung zum Seeufer ist mit Bäumen bestanden und grünt den dahinterliegenden Campingplatz landschaftsgerecht ein. Auf diese Weise und durch die randliche Eingrünung (vgl. Foto unten) wird der Campingplatz von außen als weitgehend eingegrünt und in die Landschaft eingebunden wahrgenommen.</p> <div data-bbox="416 1630 965 2042" data-label="Image"> </div>	<p>Mit der Erweiterung des Campingplatzes werden derzeit als Grünland genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Unter der Voraussetzung, dass die Bäume im Bereich der Uferböschung erhalten und die randliche Eingrünung auch die geplante Erweiterung umfasst, ist eine Einbindung in die Landschaft möglich. Auch die aus Holz gefertigten Baumhäuser werden bei entsprechender Standortwahl innerhalb von Waldlichtungen und hinter den neu zu entwickelnden Ausgleichflächen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Demgegenüber werden die Schwimmhäuser im Umfeld des Badesteges als bauliche Elemente auf der Wasserfläche sichtbar sein.</p>

	Bestand	Planung
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles.	Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten.
Schutzgut Mensch	In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist der mit der Erweiterung in Zusammenhang stehende motorisierte Verkehr und die davon ausgehenden Schallemissionen/-immissionen zu betrachten.	Die Erschließung erfolgt weiterhin unmittelbar über die leistungsfähige und stark befahrene Bundesstraße 472. Von dort führt ein Abzweig an Gebäuden der Ortslage Stallau (Stallau Nr. 149 und Nr. 159) vorbei zum Campingplatz. Der Verkehrslärm der B 472 ist auch auf dem Campingplatz deutlich hörbar. Es wird davon ausgegangen, dass die mit einer Erweiterung des Campingplatzes in Verbindung stehende Mehrung des Verkehrslärms gegenüber dem vorhandenen Verkehrslärm der B 472 zu vernachlässigen ist.
„Nullvariante“	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall führt die Zielsetzung, den vorhandenen Campingplatz zu erweitern, zwingenderweise dazu, dass dies im Anschluss an den bestehenden Bestand erfolgt. Von der Erweiterung sind überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Die Ermöglichung von Übernachtungen auf dem Wasser erfolgt in dem bereits derzeit stark frequentierten Bereich des Badesteges. Die Baumhäuser sollen innerhalb von 2 Waldlichtungen, die keinen alten Baumbestand aufweisen, errichtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Campingplatz nach außen landschaftsgerecht eingrünzt ist.	
Planungsalternative	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung, das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten quantitativ und qualitativ zu erweitern, sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Die geplante Erweiterung des Campingplatzes beansprucht ca. 1,4 ha intensiv genutztes Grünland. Zusätzlich erfolgen Nutzungsänderungen auf der Seefläche (ca. 5 Schwimmhäuser) und innerhalb der Waldfläche (ca. 3 Baumhäuser). Es wird von einem Ausgleichsumfang von zwischen ca. 0,45 ha und 0,9 ha ausgegangen. Der erforderliche Kompensationsumfang soll in unmittelbarer Nähe zum Campingplatz durch Erweiterung des vorhandenen, strauchgeprägten Waldrandes und durch Anlage von Streuobstbeständen mit extensiv genutztem, südexponiertem Unterwuchs umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wurden in der Flächennutzungsplanänderung zwei neue Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächenumfang von gesamt 0,71 ha dargestellt.	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen	Keine	

	Bestand	Planung
zur Überwachung der Umweltauswirkungen		
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	<p>Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der bestehende Campingplatz Stallauer Weiher erweitert werden, indem ca. 1,4 ha intensiv genutztes, am Hang gelegenes Grünland dem bestehenden Sondergebiet Camping zugeschlagen werden. Weitere bauliche Maßnahmen sind auf dem Wasser (ca. 5 Schwimmhäuser) und innerhalb der nördlich gelegenen Waldfläche (ca. 3 Baumhäuser) vorgesehen. Der erforderliche Ausgleichsumfang soll in unmittelbarer Nähe zum Campingplatz durch Erweiterung des vorhandenen, strauchgeprägten Waldrandes und durch Anlage von Streuobstbeständen umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wurden in der Flächennutzungsplanänderung zwei neue Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächenumfang von gesamt 0,71 ha dargestellt.</p>	