

Bekanntmachung

über die Feststellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberdolling für das Gebiet „Amberger Ost“ vom 21.02.2024

In seiner Sitzung vom 21.02.2024 hat der Gemeinderat Oberdolling für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Amberger Ost“ in der Fassung vom 21.02.2024 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Mit Bescheid vom 08.05.2024 Nr. 43 – Az.610 hat das Landratsamt Eichstätt, Dienstleistungszentrum Lenting die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberdolling für das Gebiet „Amberger Ost“ genehmigt.

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Fl.Nrn. bzw. Teilflächen:

Im Norden: Durch die Kreisstraße EI 34 mit der Fl.Nr. 186/52 und die Grundstücke 190/2 und 186/22 je der Gemarkung Unterdolling.

Im Osten: Durch die Grundstücke Fl.Nrn. 195 und 196 je der Gemarkung Unterdolling.

Im Süden: Durch den Kelsbach mit der Fl.Nr. 211 der Gemarkung Unterdolling.

Im Westen: Durch die westliche Teilfläche des Kelsbaches mit der Fl.Nr. 211, das Grundstück Fl.Nr. 187 und die Verkehrsfläche mit der Fl.Nr. 187/2 je der Gemarkung Unterdolling.

Zudem umfasst es folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

Fl.Nrn. 186/52 (Kreisstraße), 188 189, 190, 186/55, 191, 191/1, 192, 193 und 194 je der Gemarkung Unterdolling

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, 85104 Pförring und in der Gemeindeganzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling während der üblichen Geschäftszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

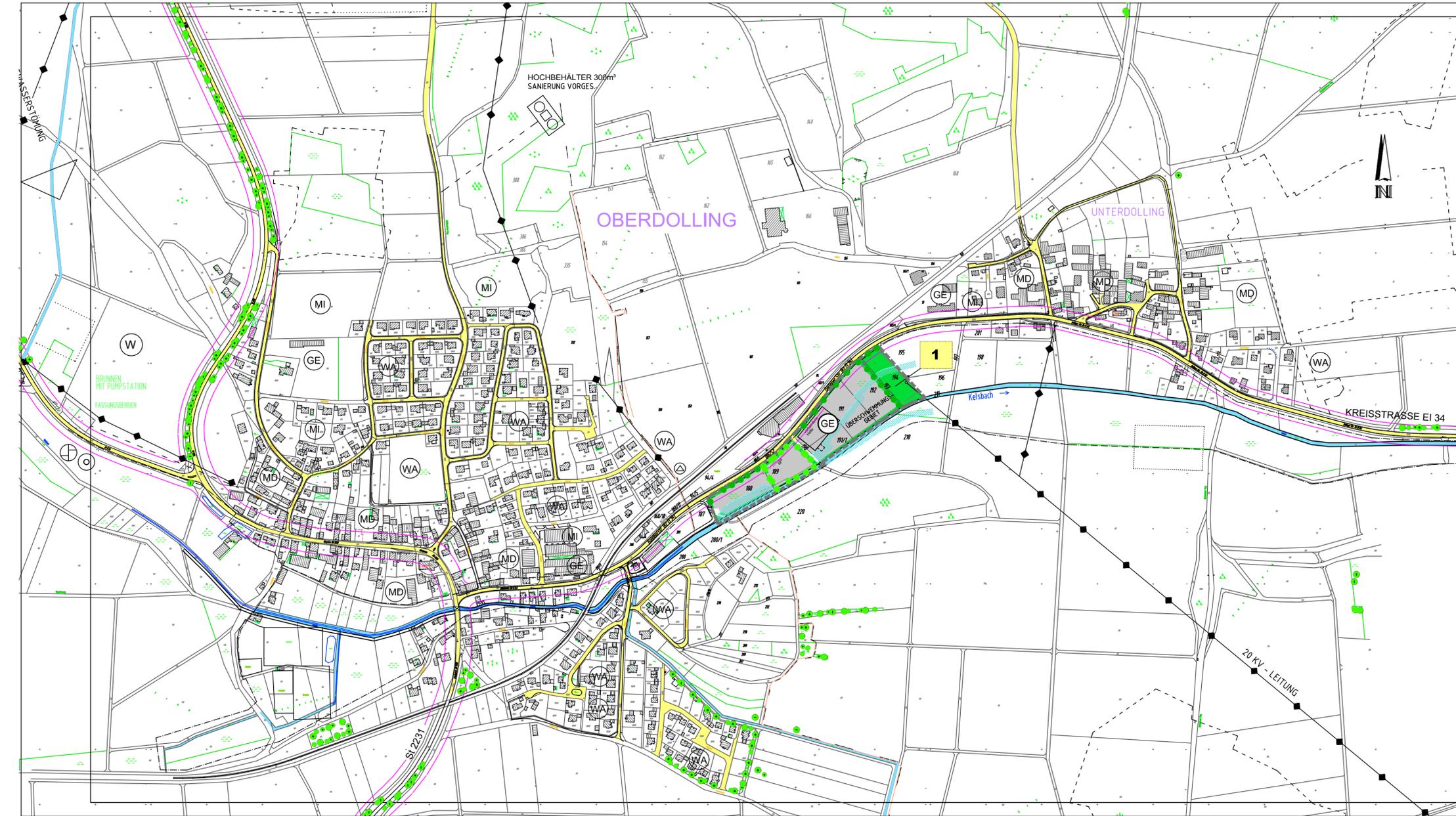
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Pförring, 10.06.2024

VG Pförring
-Gemeinde Oberdolling-

Josef Lohr
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Informationsblatt
am: 10.06.2024 abgenommen am:



VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.12.2005 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindefeststellung bekannt gemacht.

Oberdolling, den 14.03.2007 (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 23.11.2005 hat in der Zeit vom 14.12.2005 bis 19.01.2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 14.03.2007 (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.04.2006 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2006 bis 12.06.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich am 02.05.2006 durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberdolling, den 14.03.2007 (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

4. erneute Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.04.2023 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der erneuten Auslegung wurde ortsüblich am 13.07.2023 durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

5. Feststellung

Die Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.02.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 5 BauGB festgestellt.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

6. Genehmigung

Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung - Wirksamkeit

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN OBERDOLLING - 17. ÄNDERUNG (GEWERBEGEBIET "AMBERGER OST")

GEMEINDE OBERDOLLING LANDKREIS EICHSTÄTT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GENEHMIGT DURCH DIE REGIERUNG VON OBERBAYERN MIT BESCHIED VOM 22.08.1983, AZ 421-4621.1-EIH 22-1(83)

PLANAUSSCHNITT M = 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Bezeichnung der Teilfläche zur 17. Änderung
-  Best.Grünfläche mit Bäumen und Sträucher
-  Gepl. Grünfläche mit Bäumen und Sträucher
-  Hochwasserlinie bzw. Überschwemmungsgebiet

Alle sonstigen Planzeichen sind der Zeichenerklärung des genehmigten Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

PLANFASSUNG

Erstellt: 23.11.2005
Geä.: 19.04.2006

- Darstellung Verlegung Wirtschaftsweg
- Darstellung der bestehenden und zu erhaltenden Begrünung und Wasserflächen
- Darstellung der geplanten Begrünung
- Darstellung Überschwemmungsfläche Kelsbach

26.04.2023
- erneute Auslegung

21.02.2024
- festgestellte Fassung

T+R INGENIEURE
Beethovestraße 2
85057 Ingolstadt
Tel. 0841 / 23 28

Gemeinde Oberdolling

LANDKREIS EICHSTÄTT



17. Änderung des Flächennutzungsplans

- Begründung mit Umweltbericht -

Aufgestellt: 23.11.2005



Geä.: 19.04.2006 - Erweiterung Umgriff bezüglich Wegverlegung unter Punkt 3.1
- Klassifizierung des Planungsgebietes gemäß Landschaftsplan als „Gewerbegebiet“ unter Punkt 6.2
- Ergänzung bezüglich „Biotopflächen“ unter Punkt 8.2
- Erweiterung Einpassung unter Punkt 8.5
- Räumliche Trennung unter Punkt 8.5

26.04.2023 - erneute Auslegung

21.02.2024 - festgestellte Fassung

1. **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Oberdolling, Lkrs. Eichstätt/Obb. verfügt über einen, durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 22.08.1983, AZ. 421-4621.1-EIH 22-1 (83), genehmigten Flächennutzungsplan.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 beschlossen in der 17. Änderung dieses Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet in der Gemarkung Unterdolling für die Erweiterung der Firma Amberger Oberdolling, Lkrs. Eichstätt, auszuweisen.

In der Sitzung am 19.04.2006 hat der Gemeinderat den vorliegenden Flächennutzungsplan mit Beschluss in der vorliegenden Fassung gebilligt. Der Flächennutzungsplan wurde jedoch bislang nicht genehmigt.

Eine erneute Auslegung gem. §4 a Abs. 3 BauGB ist nun erforderlich, da sich zwischenzeitlich gegenüber den bereits durchgeführten Auslegungen die tatsächliche Ausgangssituation und rechtliche Grundlagen geändert haben. Zudem wurden die Flurnummern mit den im Geltungsbereich enthaltenen Grundstücken und die Umgrenzung dem derzeitigen Planungsstand neu angepasst.

Die geänderte Fassung vom 26.04.2023 nebst Begründung in der Fassung vom 26.04.2023 wurde vom Gemeinderat Oberdolling in der Sitzung vom 26.04.2023 gebilligt und in der Sitzung vom 21. 02. 2024 festgestellt.

2. **Ziel und Zweck der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Ziel und Zweck der vorliegenden 17. Änderung war, der ortsansässigen Firma Amberger, Kartoffelverarbeitung, in Oberdolling eine erforderliche Betriebserweiterung zu ermöglichen.

Die Firma Amberger ist nach deren Angabe aufgrund neuer gesetzlicher Hygienevorschriften gezwungen, bei der Herstellung ihrer Kartoffelprodukte die erforderlichen innerbetrieblichen Produktionsabläufe an die aktuellen gesetzlichen Erfordernisse anzupassen.

Hierfür waren entsprechende Anlagen und Gebäude erforderlich wie Kühl- und Lager Räume mit entsprechenden Nebenanlagen sowie Bürogebäude.

Die erforderlichen innerbetrieblichen Anpassungen waren im vorhandenen Werk (innerhalb der Ortslage und ca. 200 m vom geplanten Erweiterungsgebiet entfernt) vor allem aus Platzgründen nicht mehr durchführbar.

Aus diesem Grund wollte die Firma Amberger in unmittelbarer Nähe Ihrer Hauptproduktionsstätte im vorliegenden geplanten Gewerbegebiet „Amberger Ost“ die gesetzlichen Produktionsauflagen erfüllen.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort in Oberdolling konnte seitens der Firma Amberger und der Gemeinde keine passende Alternative gefunden und auch seitens der Gemeinde nicht angeboten werden.

Bei vorliegender Ausweisung des Gewerbegebietes handelte es sich um eine unumgängliche Erweiterung eines in Oberdolling bestehenden maßgeblichen Hauptbetriebes und um keine Ansiedelung von neuen oder fremden bzw. auswärtigen Betrieben.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes waren im Alleineigentum der Firma Amberger.

Mittlerweile wurden die Anlagen und Flächen veräußert, allerdings soll das Baurecht als Gewerbegebiet erhalten bleiben.

Der allgemeinen und aktuellen Erfordernis der heutigen Zeit, das Land so flächensparend wie möglich zu entwickeln wird insofern Rechnung getragen, indem entsprechend des Regionalplanes die möglichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden und auch ein sog. Flächenrecycling bei den Flur-Nr. 189 und 191/1 beabsichtigt ist.

Die beiden letztgenannten Grundstücke sind ehemaliges Kläranlagengelände der Gemeinde Oberdolling und wurden von der Firma Amberger erworben; diese sollen komplett in das geplante Gewerbegebiet mit einbezogen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erweiterung des bestehenden Betriebes Amberger im Einklang steht mit den „fachlichen Zielen“ der Regionalplanung, die die Anpassung der Produktionseinheiten an sich verändernde wirtschaftliche und technische Erfordernisse“ u.a. im Leitbild zugrundegelegt hat.

Im Leitbild der Regionalplanung wurde ferner auch die Standortsicherung der bestehenden Betriebe und ihres erkennbaren zusätzlichen Flächenbedarfs“ u.a. als fachliches Entwicklungsziel anerkannt und festgelegt.

Bei den überplanten und noch freien Grundstücken handelt es sich um keine Feuchtwiesen oder Biotopflächen und im Falle des Grabens der Flur-Nr. 193 um keinen Ablauf einer Quelle.

Flächen gemäß § 13 d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

Der Gemeinderat beabsichtigt mit der Ausweisung des vorliegenden Gewerbegebietes in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Schaffung eines entsprechenden Baurechtes als Grundlage vorliegender und zukünftiger Bauvorhaben.

3. Beabsichtigte Änderung

- 3.1 Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Ausweisung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile der Flur-Nrn. 187/2, 188, 189, 190, 191, 191/1, 192, 193 und 194 der Gemarkung Unterdolling als Gewerbegebiet (GE).
Der vorhandene Graben mit der Flur-Nr. 193 muss in seiner jetzigen Funktion als Vorflutgraben für das nördlich der ehemaligen Bahnlinie liegende Hanggelände auch künftig erhalten bleiben.
- 3.2 Der Flächenumfang des zukünftigen Gewerbegebietes (GE) beträgt ca. 3,8 ha.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes soll ein entsprechendes Baurecht für ortsansässige Firmen geschaffen werden, das auch durch den räumlichen sehr engen Zusammenhang mit bestehenden Anlagen seitens der Gemeinde gewünscht ist.
- 3.3 Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich nach Angabe der Gemeinde im Ostbereich des Geltungsbereiches um seit jeher landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 3.4 Der westliche Geltungsbereich wird bereits seit Jahren als geschotterter Fahrzeugabstellplatz genutzt; zudem wurde eine Lagehalle durch den früheren Eigentümer Firma Amberger erstellt.
- 3.5 Im mittleren Teilbereich wurde bei den Grundstücken Flur-Nr. 189 und 191/1 (= ehemaliges Kläranlagengelände der Gemeinde Oberdolling) ein Flächenrecycling durchgeführt und ebenfalls eine Nutzung als Gewerbegebiet sinnvoll angestrebt.

4. Anschluß und Versorgung

4.1 Straßenanschluß

Die Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche Verkehrsnetz (Kreisstraße EI 34) ist über bereits bestehende Straßen bzw. Straßenanschlüsse möglich und zwar über den vorhandenen öffentlichen Anschluss im westlichen Geltungsbereich.

4.2 Kanalisation

Der Ortsteil Unterdolling ist wie Oberdolling an die zentrale Kläranlage der VG Pförring angeschlossen. Es ist beabsichtigt, nur das häusliche Schmutzwasser (kein Niederschlagswasser) des geplanten Gewerbegebietes an die bestehende Abwasseranlage Unterdolling bzw. an den Kanal der Verwaltungsgemeinschaft Pförring anzuschließen.

Die Kläranlage des Anlagenbetreibers VG Pförring ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt in Ihrer Stellungnahme zur Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend leistungsfähig.

4.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Oberdolling betreibt eine zentrale Wasserversorgungsanlage, deren Sanierung abgeschlossen ist. Der Hochbehälter ist bereits erweitert. Somit kann das geplante Gewerbegebiet mit Trinkwasser ausreichend versorgt werden.

Mit der benachbarten Wasserversorgungsanlage Kasing besteht ein Notverbund.

Wasserschutzgebiete sind im vorliegenden Planungsbereich nicht betroffen.

Bei einer möglichen Eigenwasserversorgung des Gewerbegebietes ist das Gesundheitsamt des Landkreises Eichstätt gemäß Trinkwasserverordnung TrinkwV 2001 gesondert zu informieren bzw. zu hören.

4.4 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern sichergestellt werden und ist vom Nutzer des Gewerbegebietes rechtzeitig zu beantragen.

4.6 Telekommunikationsanlagen

Der Bau neuer Telekommunikationsanlagen ist erforderlich und ist vom künftigen Nutzer des Gewerbegebietes rechtzeitig über die Gemeinde Oberdolling zu beantragen. Die Kabelführung hat unterirdisch zu erfolgen.

5. Altlasten

Auf einer Teilfläche des zu neu auszuweisenden Gewerbegebietes liegen bauliche Anlagen der ehemaligen Kläranlage der Gemeinde Oberdolling. Abbruch und fachgerechte Entsorgung der nicht mehr erforderlichen Anlagen obliegen dem derzeitigen Eigentümer.

Weitere Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Oberdolling nicht bekannt.

6. Grünordnung, Landschaftspflege

- 6.1 Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich nach Angabe der Gemeinde um teils seit jeher landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. bereits langjährig genutzte geschotterte Stellflächen für PKW bzw. um ein ehemaliges gemeindliches Kläranlagengebiet, das als Recyclingfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen wird.

6.2 Seitens der Gemeinde Oberdolling wird besonders darauf hingewiesen, dass bereits in nachstehendem Landschaftsplan die vorliegende Gebietsausweisung als künftiges Gewerbegebiet enthalten ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oberdolling vom 01.08.2000, genehmigt am 04.12.2000, ist auch Grundlage der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft ist im Landschaftsplan erfasst und bewertet.

Nachstehend ein Auszug aus dem Landschaftsplan:

Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Gewerbegebiet eingestuft (StMLU, Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Arten und Lebensräume	- Gewerbegebiet, daher keine besonderen Arten und Lebensräume
Wasser	- vorhandene Gewässerstrukturen: angrenzender Kelsbach - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- intensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden, reine Ackerstandorte oder andere Nutzungen
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - keine Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

Bei der geplanten Maßnahme nach Art. 6 BayNatSchG handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Gemäß Art. 6aAbs. 1 Nr. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Dies bedeutet im konkreten Fall, dass die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Rahmen des Verfahrens durchzuführen ist. Diese ist entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) abzuwickeln.

Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen. Letztendlich hat die Eingriffsbewertung und daraus resultierend die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (und der Ausgleichsmaßnahmen) zu erfolgen.

6.3 Die Gemeinde Oberdolling hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind um-

fangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

- 6.4 Gemäß der Forderung der Regierung v. Obb. und der Regionalplanung bleiben zwischen zwei Siedlungsgebieten ausreichende zusammenhängende und gliedernde Freiflächen erhalten (RP 10 B II 1.5) und zwar das Grundstück Flur-Nr.195, 196, 197, 198 und 201 in der Gemarkung Unterdolling. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist hier somit nicht gegeben.
- 6.5 Die Regierung von Oberbayern wünscht einen Nachweis darüber, dass die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes mit der wohnbaulichen Entwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis steht.
Nach Einschätzung der Gemeinde wird nur mit geringem Personalzuwachs durch die geplanten Maßnahmen gerechnet. Der Gemeinderat stellt fest, dass ausreichend Grundstücke für den zusätzlichen Wohnbedarf, vor allem im Baugebiet „Müllerberg Ost“ vorhanden sind und im aktuell geplanten Neubaugebiet „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ und auch in einem künftigen geplanten Neubaugebiet nördlich des vorliegenden geplanten Gewerbegebietes, bzw. nördlich der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg künftig zur Verfügung stehen werden.

7. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich bekanntgemacht werden.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

8. **Umweltbericht**

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und zu ergreifende Vermeidungsmaßnahmen

1. Mensch

Das vom Umfang der Flächennutzungsplanaufstellung betroffene Gelände wird derzeit nur östlich der ehemaligen Kläranlage landwirtschaftlich genutzt oder ist nur teilweise Feuchtwiese. Der westliche Bereich dient bereits seit vielen Jahren als geschotterter Fahrzeug-Parkplatz der Firma Amberger bzw. ist ehemaliges Kläranlagengelände.

An das vorliegend geplante Gewerbegebiet grenzen im Osten überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im Norden die Kreisstraße EI 34 an; im Westen der Neuausweisung grenzt das bestehende Betriebsgelände der Firma Stopfer an.

Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist gegeben.

Für die Festlegung möglich zulässiger Lärmkontingente des neuen Gewerbegebietes wurden vom Landratsamt Eichstätt, Amt für Umweltschutz, alle derzeit absehbaren Erweiterungen und Gebietsausweisungen der Gemeinde Oberdolling gesamtheitlich betrachtet und mögliche Lärmkontingente erarbeitet.

Festgesetzt werden daher gemäß Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom 17.01.2006:

„Unzulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Amberger Ost" Betriebe und Anlagen einschließlich des Fernverkehrs, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w“ entsprechend folgende Angaben überschreiten:

Tags: 60 dB(A) Nachts: 45 dB(A)“

Bedingt durch die maßgeblichen Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch derzeit absehbar keine negativen Einflüsse und / oder nachhaltigen Folgewirkungen auf das Schutzgut Mensch absehbar.

2. Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung und der Erhöhung der Versiegelung von Grünflächen geht zum Teil Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Relevante Auswirkungen auf Fauna und Flora werden jedoch nicht weiter erwartet, da sich ungefähr die Hälfte der Gewerbegebietsausweisung nach Angabe der Gemeinde Oberdolling schon immer auf landwirtschaftlich genutztem Gelände befindet.

Im Bereich der bestehenden Wasserfläche der ehemaligen Kläranlage befindet sich ein Vegetationsstreifen mit Baum- und Strauchbewuchs.

Dieser Vegetationsstreifen wird, ebenso wie die Wasserfläche, im Zuge der weiteren Bebauung des Gewerbegebietes nach Angabe der Firma Amberger erhalten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet.

Der Verlust der Nahrungshabitate für die Tierwelt ist daher nicht als erheblich einzustufen, da bereits im nahen und weiteren Umfeld der Umwidmungsfläche geeignete weitere Nahrungshabitate vorkommen.

Die Fläche des übrigen Geltungsbereiches stellt bereits heute für Tiere und Pflanzen einen Lebensraum von geringer Bedeutung dar; somit sind keine erheblichen Auswirkungen von der geplanten Änderung auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Flächen nach § 13d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

Der Eingriff durch die Nutzungsänderung wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, durch landschaftspflegerische Maßnahmen in der Gemarkung Oberdolling bzw. Unterdolling gemildert und ausgeglichen.

Die sich ergebenden erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und sind vom künftigen Nutzer und Eigentümer zu übernehmen.

3. Boden und Wasser

Allgemein ist in der Regel bei jeder Ausweisung eines Baulandes ein Eingriff und Verlust der natürlichen Bodenfunktion gegeben.

Soweit möglich soll das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zeitverzögert wieder vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Hierfür sind Anlagen unter Berücksichtigung der entsprechenden ATV-DVWK – Arbeits- und Merkblätter im Zuge der Grundstücksentwässerungsplanung und -maßnahme vorzusehen.

Das neue Gewerbegebiet grenzt im Süden direkt an den Kelsbach an.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, angestrebt.

Die Funktion des Vorflutgrabens auf Flur-Nr. 193 aus Richtung Norden von der Kreisstraße EI 34 kommend zum Vorfluter Kelsbach ist aufrecht zu erhalten.

Zur Festlegung möglicher Überschwemmungsflächen und eventuell sich daraus ergebender erforderlicher Maßnahmen und/oder Festlegungen wurde am 23.03.2006 mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Herrn Daum) eine Hochwassermarkierung an der Brücke über den Kelsbach (zwischen Weg Flur-Nr. 190 / 219) am nordöstlichen Widerlager angezeichnet mit einer annivellierten Höhe von 378,03 m.ü.NN.

Diese Hochwassermarkierung liegt ca. 30 cm unter Unterkante Brückenkonstruktion (bei Freibord von ca. 30 cm am nordöstlichen Widerlager) bzw. ca. 30 bis 35 cm über dem letzten Hochwasserstand vom 10.03.2006.

Ausgehend von dieser gemeinsam festgelegten angenommenen Hochwassermarkierung und der vorhandenen Wasserspiegellinie des Kelsbaches wurde die Hochwasserlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gezeichnet und für die Konstruktion sowie Berechnung des Überschwemmungsgebietes zugrundegelegt.

Das sich hieraus ergebende derzeitige Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan dargestellt.

Hieraus ist folgendes ersichtlich:

- Bei Flur-Nr. 188 (derzeit als Privatparkplatz genutzt) liegt ungefähr die halbe Grundstückstiefe im Überschwemmungsgebiet bei einer Wassertiefe von bis zu ca. 20 cm.
- Flur-Nr. 189 (ehemaliges Kläranlagengelände), Flur-Nr. 190 (landwirtschaftlicher Weg) und Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände, derzeit von Thujen umsäumt) liegen derzeit nicht im Überschwemmungsgebiet.
- Flur-Nr. 191, 192, 193 und 194 (alle östlich des ehemaligen Kläranlagengeländes Flur-Nr. 191/1 Thujengrundstück) liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet.

In den Planunterlagen der Anlage zum Bebauungsplan können der ermittelte Hochwasserlängsschnitt sowie diverse Hochwasserquerschnitte mit den entsprechenden Abflussquerschnitten und –Volumina eingesehen werden.

Hierbei kann ferner ersehen werden, dass das derzeit von Firma Amberger geplante und nunmehr bestehende Gebäude (Kühlhalle mit Bürotrakt) auf Flur-Nr. 191 in geringem Maße im Überschwemmungsgebiet zu liegen kommt.

Aufgrund mehrerer Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, dem Landratsamt Eichstätt/Dienststelle Süd, der Gemeinde Oberdolling und teilweise mit dem künftigen Nutzer des geplanten Gewerbegebietes, Firma Amberger Oberdolling, wurde ein möglicher technischer Ansatz zur Lösung des Problems und damit ein möglicher Ansatz zur Erreichung einer Genehmigung darin gefunden, indem das derzeitige Hochwasserabflussvolumen zu ermitteln war und einem möglichen Ausgleichsvolumen gegenüberzustellen.

Dies bedeutet, dass das durch Einbau von Bauanlagen in das Überschwemmungsgebiet verlorengelassene Hochwasserabfluss- und –Rückhaltevolumen an anderer Stelle neu geschaffen und damit ausgeglichen wird.

Bei dieser Gegenüberstellung ist man davon ausgegangen, dass ein Volumenausgleich, d.h. ein neues zusätzliches Hochwasserabflussvolumen durch folgende Maßnahmen zu erreichen ist:

- Abtrag der Flur-Nr. 191/1 (jetziges Thujengrundstück) und
- Abflachung der nördlichen Kelsbachböschung einschließlich Uferstreifen
- Abtrag (nur in geringem Umfang) im Südostbereich bei Flur-Nr. 194

Die Außenbereiche (Verkehrs- und Nutzflächen wie z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, Lagerplätze udgl.) sind weitestgehend bodennah, d.h. urgeländenah zu errichten, mit dem Ziel, Vernichtung von Hochwasserabflussvolumen zu vermeiden, d.h. dass im Bedarfsfall ein Hochwasserabfluss über die Außenbereiche auf dem Betriebsgelände Amberger stattfinden kann.

Vorstehende Maßnahmen wurden gemäß den beiliegenden Unterlagen planlich bearbeitet, berechnet und dargestellt.

Hierbei ergaben sich folgende wesentliche Ergebnisse:

Derzeitiges Abflussvolumen, das durch Einbauten und geringe Überbauung von Aussenflächen verloren geht: **ca. 530 m³**

Neu geschaffenes, d.h. künftiges zusätzliches Hochwasservolumen: ca. 800 m³

Es kann somit festgestellt werden, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungs- und künftigen Bebauungsplanes ein zusätzliches Hochwasser- und Rückhaltevolumen von ca. 800 m³ abzüglich 530 m³ = **ca. 270 m³ neu geschaffenes, zusätzliches Hochwasserabfluss- und –Rückhaltevolumen nachgewiesen** ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei vorliegender Bearbeitung der Hochwasserthematik bzw. des Hochwasserüberschwemmungsgebietes nur die derzeit bestehende Baumaßnahme Kühlhalle mit Nebenanlagen und Bürogebäude sowie dazugehörigen Außenverkehrsflächen zugrundegelegt wurde.

Den Eigentümern und Nutzern der Gewerbegrundstücke stehen generell bei und nach einem Hochwasserereignis, auch bei einem über das vorliegend zugrundegelegte Hochwasserereignis hinausgehend, keine Schadenersatzansprüche oder sons-

tige Ansprüche aus dem vorliegenden Flächennutzungs- und künftigen Bebauungsplan zu.

Bezüglich des Uferstreifens wurde ursprünglich mit dem Wasserwirtschaftsamt vereinbart, dass aufgrund innerbetrieblicher logistischer Nutzungsschwierigkeiten der Firma Amberger im Bereich der Flur-Nr. 189 (ehemalige Kläranlage) und Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) eine Verringerung der Breite des Uferstreifens erfolgen kann, wenn dafür an anderer Stelle ein entsprechend breiterer Uferstreifen angelegt wird.

In der Gesamtbilanz ist eine Gesamtfläche Uferstreifen nachzuweisen, die sich aus der Gesamtlänge des Geltungsbereiches am Kelsbach mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m ergibt.

Dieser Nachweis liegt gemäß Anlage 5 des Anhangs zum Bebauungsplan vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Angabe Wasserwirtschaftsamt der Uferstreifen öffentlich zugänglich bleiben muss, z.B. als Wiesenweg.

Es wird abgeraten, eine Einzäunung im Hochwasserüberschwemmungsgebiet durchzuführen.

Sollte eine Einzäunung der Gewerbegrundstücke im Hochwasserüberschwemmungsgebiet dennoch für unbedingt erforderlich nachgewiesen werden, ist unbedingt ein stabiles widerstandsfähiges grobmaschiges Einzäunungsmaterial (z.B. Stahlmattenzaun o.ä.) zu verwenden.

Durch folgende geplante und im Bebauungsplan dargestellte Maßnahmen geht kein Hochwasserrückhalteraum verloren. Es konnte im Gegenteil sogar zusätzliches Hochwasserrückhalte- und Abflussvolumen geschaffen werden.

Der Hochwasserabfluss, der Wasserstand, die Hochwasserrückhaltung sowie die Gewässerbeschaffenheit werden auf Grundlage der mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt getroffenen Festlegungen durch die folgenden Maßnahmen nicht nachteilig beeinflusst.

Folgende Maßnahmen sind derzeit aktuell im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes vorgesehen:

- Neubau einer Kühlhalle ca. 120 m lang und ca. 40 m breit mit Bürotrakt ca. 10 m lang und 8,5 m breit (diese Halle ist mittlerweile vorhanden)
- Abtrag des Grundstücks Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) zur Erreichung von zusätzlichem Hochwasserabfluss- und -rückhaltevolumen und zugleich Herstellung einer innerbetrieblichen Verkehrsfläche südlich der geplanten Kühlhalle gemäß den Planunterlagen des Anhangs zum Bebauungsplan.
- Abflachung der nordseitigen Uferböschung des Kelsbaches bis einschließlich Uferstreifen gemäß den Planunterlagen des Anhangs zum Bebauungsplan.

Es kann festgestellt werden, dass sich die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes bei der geplanten und wie vorstehend festgesetzten Nutzung nicht negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser auswirken wird.

4. Klima und Luft

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Diese Emissionen sind jedoch nur temporär und aufgrund der noch verhältnismäßig freien Lage bzw. des noch dünn besiedelten Gebietes als nicht erheblich und nachhaltig zu bezeichnen.

Als zukünftige Nutzung des Gewerbegebietes ist derzeit Kühlung, Lagerung und Umschlag von Produkten der Firma Amberger vorgesehen; stark Staub- und Lärm emittierende Anlagen sind nach Angabe der Firma Amberger nicht vorgesehen.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist somit derzeit von keiner erheblichen und nachhaltigen anlagen- sowie betriebsbedingten Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben auszugehen.

5. Landschaft

Das zu überplanende Gebiet befindet sich zwischen der Kreisstraße EI 34 im Norden und dem Kelsbach im Süden in einer relativ ebenen Fläche. Im Süden erhebt sich als landschaftscharakteristischer Schwerpunkt der bewaldete „Müllerberg“ mit einer maximalen Geländehöhe von ca. 410 m.ü.NN.

Da die Ansicht und Erscheinung des neuen Gewerbegebietes weitestgehend von der Kreisstraße aus erfolgt, ist beabsichtigt, die maximalen Gebäudehöhen weit unterhalb der Geländekuppe des „Müllerberg“ festzusetzen.

Die Geländehöhe des „Müllerberg“ beträgt ca. 410 m.ü.NN.

Das geplante Straßenniveau des Gewerbegebietes beträgt ca. 378 m.ü.NN.

Bei der festgelegten maximalen Firsthöhe von 11,0 m liegen die Gebäudehöhen auf einem maximalen Niveau von

$$\text{ca. 378 m.ü.NN} + 11,0 \text{ m} = \text{ca. 389 m.ü.NN}$$

und somit mit ca. 21 m deutlich unter der Kuppe des „Müllerberg“ (ca. 410 m.ü.NN).

Zudem orientiert sich die neue Bebauung auch an der Höhe des nördlich der Kreisstraße EI 34 bestehenden alten Bahnhofsgeländes mit Lagerhallen.

Bei der Abwägung des optischen Erscheinungsbildes wurde das derzeit noch optisch unbefriedigende ehemalige Kläranlagen- und ehemalige Bahnhofsgelände mit einbezogen.

Hierbei kann durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung des derzeitigen optischen Erscheinungsbildes festgestellt werden.

Durch die geforderte Eingrünung des Gewerbegebietes und der sonstigen baulichen Auflagen sowie optischen Verbesserung des ehemaligen Kläranlagengeländes kann somit auch von einer Verschlechterung des Landschaftsbildes nicht ausgegangen werden.

Für den Fernsichtbereich aus allen Richtungen ist eine sichtverschattende Randbepflanzung mit einheimischen Gehölzen beabsichtigt und erforderlich.

Es liegt keine Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen oder von Erholungsräumen vor.

Die räumliche Trennung zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterdolling besteht durch die vorhandenen Grün- und Ackerflächen Flur-Nr. 195, 196, 197, 198 und 201 östlich des Geltungsbereiches.

Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist somit nicht gegeben.

6. Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie im Gemeindebereich von Oberdolling bekannt, können sich im Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vor- und frühgeschichtliche Siedlungsstellen befinden, so dass den Baumaßnahmen eventuell wissenschaftliche Untersuchungen vorausgehen müssen. Da sich die Reste der Siedlungsstellen in geringer Tiefe befinden, darf kein Oberboden- und Erdabtrag ohne Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

Das Amt für Denkmalpflege, Ingolstadt, ist daher unbedingt vor Beginn der Oberbodenarbeiten zu informieren und deren Anweisungen auszuführen.

Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt anzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Fazit:

Die durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Amberger Ost“ geringen bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen können gemildert oder ausgeglichen werden.

Oberdolling, den 19.04.2006 / 21.02.2024

Gemeinde Oberdolling

gez. Lohr
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser


T+R INGENIEURE GmbH
Beethovenerstraße
85037 Ingolstadt

T+R Ingenieure GmbH