

# Bekanntmachung

## **über die Feststellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberdolling für das Gebiet „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ vom 21.05.2025**

In seiner Sitzung vom 21.05.2025 hat der Gemeinderat für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ in der Fassung vom 21.05.2025 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Mit Bescheid vom 26.08.2025 Nr. 43 – Az.610 hat das Landratsamt Eichstätt, Dienstleistungszentrum Lenting die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberdolling für das Gebiet „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ genehmigt.

### Räumlicher Geltungsbereich:

Der Planbereich liegt im Norden des Hauptortes Oberdolling, im Landkreis Eichstätt. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Im Norden besteht die Erschließungsstraße, die das Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ an die Staatsstraße anbindet. Im Osten schließt der Änderungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan an. Die nördlichen und südlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich erstreckt sich die Staatsstraße.

Das Gebiet der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

367 der Gemarkung Oberdolling

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

362 (Flurweg) der Gemarkung Oberdolling

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

366/4 (Flurweg), 366/6, 366/1 (Verkehrsfläche), 366/16, 366/19, 366/22, 366/25, 366/3 366/28 und 362 (Flurweg) der Gemarkung Oberdolling

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

947/2 (Verkehrsfläche), 369/2, 369/3 (Verkehrsfläche), 369 (Teilfläche) der Gemarkung Oberdolling

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 366, 366/5, 366/1 (Teilfläche) und 366/4 (Teilfläche) je der Gemarkung Oberdolling mit einer Fläche von ca. 1,13 ha.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Gem. § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberdolling mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung wirksam.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ vom 21.05.2025 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.05.2025 liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Ferner kann die 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, eingesehen werden.

Über die Inhalte der Planunterlagen wird bei Verlagen Auskunft erteilt.

**Hinweise:**

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 S. 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 S. 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.

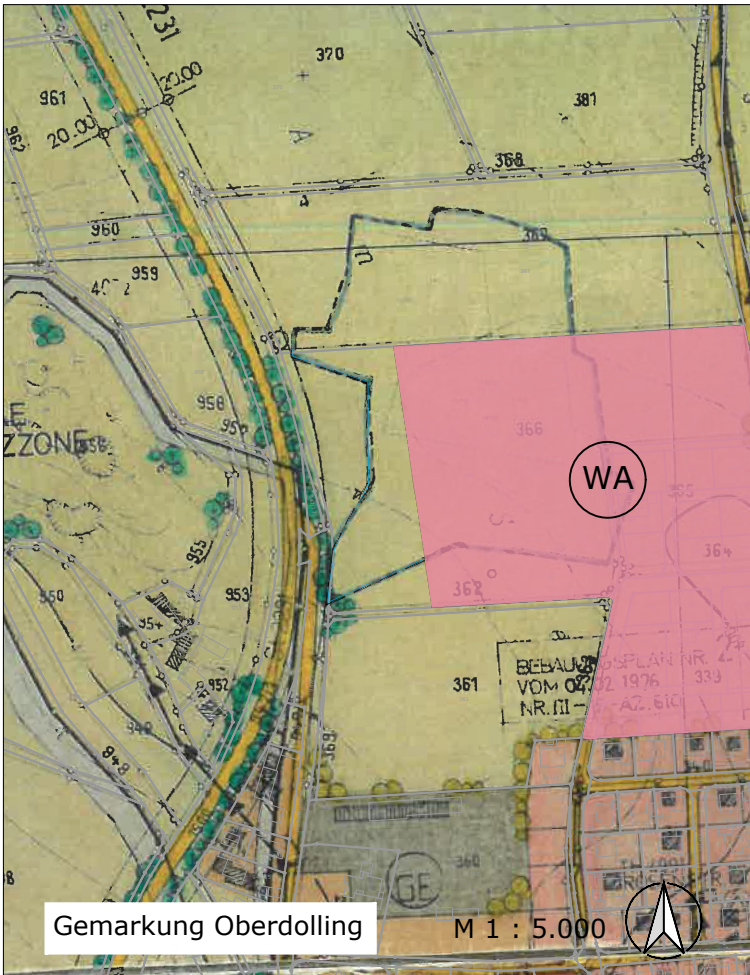
Der als Anlage beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Pförring, 28.08.2025

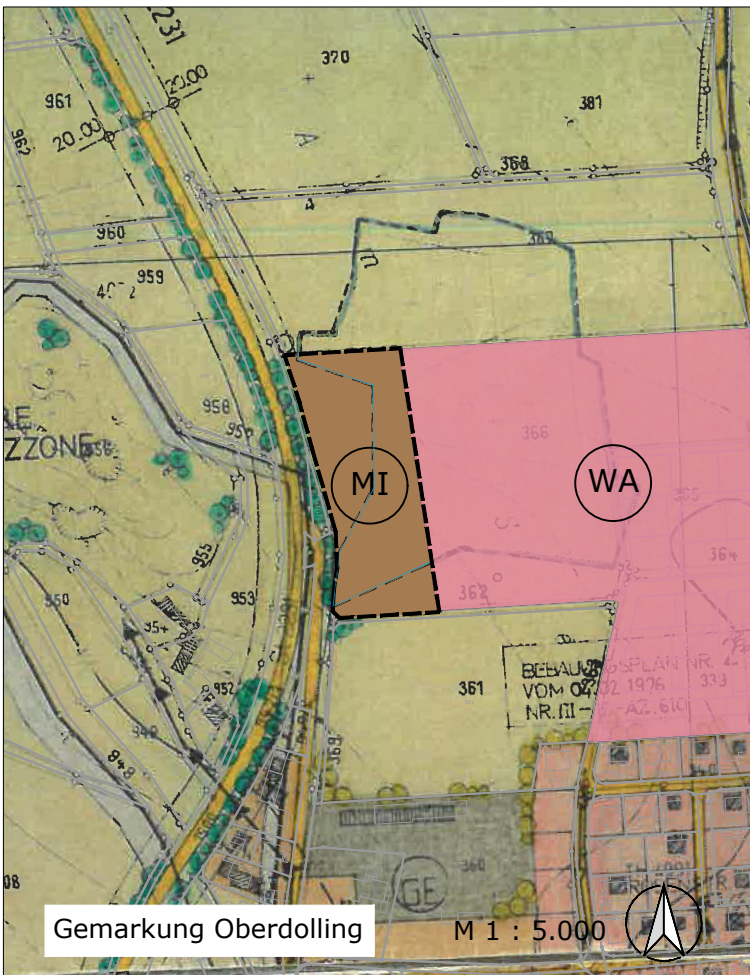
VG Pförring  
-Gemeinde Oberdolling-

gez.:  
Josef Lohr  
1. Bürgermeister

Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplans



Änderung des Flächennutzungsplans



Legende

- Geltungsbereich
- MI Mischgebiet
- WA Wohnbauflächen/  
Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für die Landwirtschaft

- Wasserverbandsflächen
- Drainageflächen Klasse II
- nachrichtliche Darstellungen
- Flurgrenzen mit -nummern
- Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom 20.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.09.2023 hat in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.09.2023 hat in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2025 bis 31.03.2025 beteiligt
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom 27.02.2025 bis 31.03.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberdolling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.05.2025 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.05.2025 festgestellt.

Oberdolling, den .....

.....  
Josef Lohr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

- Ausgefertigt

Oberdolling, den .....

.....  
Josef Lohr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberdolling, den .....

.....  
Josef Lohr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Gemeinde Oberdolling



29. Änderung des  
Flächennutzungsplanes

"Mischgebiet Am Oberdorfer  
Berg West II"

FlurNr.: 366, 366/5, 366/1 (TF), 366/4 (TF)  
Gemarkung Oberdolling

Fassung vom 21.05.2025

PLANVERFASSER



EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg  
info@eder-ingenieure.eu



**EDER**  
INGENIEURE

Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

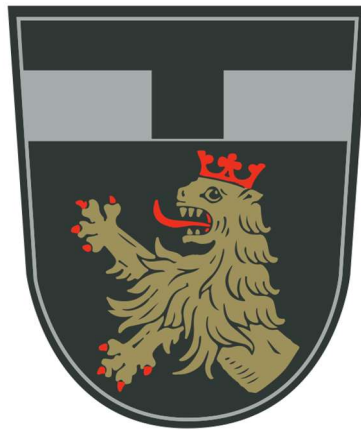
Tel.: 0941 850 829 30  
info@eder-ingenieure.eu

## 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **„Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“**

Oberdolling

Gemeinde Oberdolling  
Landkreis Eichstätt



**Begründung** gemäß BauGB § 9 Abs. 8

Fassung vom 21.05.2025

## Inhalt

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Ausgangssituation .....                                                                     | 4  |
| 2. Verfahrenswahl .....                                                                        | 5  |
| 3. Lage und Beschaffenheit .....                                                               | 5  |
| 4. Übergeordnete Planungen .....                                                               | 5  |
| 4.1. Landesentwicklungsprogramm .....                                                          | 5  |
| 4.2. Regionalplan.....                                                                         | 7  |
| 4.3. Flächennutzungsplan .....                                                                 | 9  |
| 5. Bedarfsberechnung.....                                                                      | 9  |
| 5.1. Strukturdaten .....                                                                       | 10 |
| 5.2. Bestehende Flächenpotenzial in der planenden Gemeinde .....                               | 12 |
| 5.3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen .....                                              | 13 |
| 5.3.1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs.....                                               | 15 |
| 5.3.2. Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen.....                                | 15 |
| 6. Planungsziele, Alternativen .....                                                           | 16 |
| 7. Plankonzeption.....                                                                         | 16 |
| 8. Erschließung und Versorgung .....                                                           | 18 |
| 8.1. Straßenbau .....                                                                          | 18 |
| 8.2. Wasserversorgung.....                                                                     | 18 |
| 8.3. Entwässerung .....                                                                        | 18 |
| 9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung .....                          | 19 |
| 9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen .....                               | 19 |
| 9.2. Denkmalschutz .....                                                                       | 19 |
| 9.3. Bodenordnerische Maßnahmen.....                                                           | 19 |
| 9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....                                              | 19 |
| 10. Grünordnungsplanung .....                                                                  | 20 |
| 10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen .....                                            | 20 |
| 10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                                             | 20 |
| 10.3. Artenschutzrechtliche Belange .....                                                      | 20 |
| 11. Umweltbericht – Anlage .....                                                               | 23 |
| 11.1. Einleitung.....                                                                          | 23 |
| 11.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....                                       | 23 |
| 11.2.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....                                        | 23 |
| 11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....                                | 23 |
| 11.2.3. Schutzgut Fläche und Boden.....                                                        | 25 |
| 11.2.4. Schutzgut Wasser .....                                                                 | 26 |
| 11.2.5. Schutzgut Klima und Luft .....                                                         | 26 |
| 11.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....                                               | 27 |
| 11.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                          | 28 |
| 11.2.8. Natura2000-Gebiete .....                                                               | 28 |
| 11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 28 |
| 11.4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....          | 29 |

---

|                |                                                                                                             |    |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 11.4.1.        | Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....                                                             | 29 |
| 11.4.2.        | Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....                                                     | 29 |
| 11.4.3.        | Schutzgut Fläche und Boden.....                                                                             | 29 |
| 11.4.4.        | Schutzgut Wasser .....                                                                                      | 30 |
| 11.4.5.        | Schutzgut Klima und Luft .....                                                                              | 30 |
| 11.4.6.        | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....                                                                    | 31 |
| 11.4.7.        | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                               | 31 |
| 11.4.8.        | Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten .....                                              | 31 |
| 11.4.9.        | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....                                                            | 31 |
| 11.5.          | Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....                                 | 31 |
| 11.6.          | Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen .....                          | 31 |
| 11.7.          | Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....                                                                   | 32 |
| 11.8.          | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 32 |
| 11.9.          | Planungsalternativen .....                                                                                  | 32 |
| Literatur..... |                                                                                                             | 34 |



## 1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.09.2023 beschlossen den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan für das Gebiet „**Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II**“ in Oberdolling aufzustellen.

Im Jahr 2020 wurde für das östlich angrenzende Wohnbaugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ ein Bebauungsplan aufgestellt, der die vorliegende Planung bereits berücksichtigte.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 366, 366/1 (TF), 366/4 (TF) und 366/5 der Gemarkung Oberdolling.



Abb.1: Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)

| Flächenberechnung                                                         |                            |               |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Flächen                                                                   | Größe                      | Prozentanteil |
| Geltungsbereich gesamt                                                    | 11.275 m <sup>2</sup>      | 100 %         |
| Öffentliche Verkehrsflächen                                               | 1.648 m <sup>2</sup>       | 14,6 %        |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                | 520 m <sup>2</sup>         | 4,6 %         |
| Öffentliche Fläche zur Ortsrandeingrünung                                 | 204 m <sup>2</sup>         | 1,8 %         |
| Mischbaufläche                                                            | 8.903 m <sup>2</sup>       | 79,0 %        |
| Grundfläche MI 1 (GRZ 0,4)                                                | 3.832 m <sup>2</sup>       | 34,0%         |
| Grundfläche MI 2 + 3 (GRZ 0,6)                                            | 5.069 m <sup>2</sup>       | 45,0%         |
| <b>Überbaubare Grundfläche</b><br>(Grundfläche MI 1 * 0,4 + MI 2/3 * 0,6) | <b>4.574 m<sup>2</sup></b> | <b>40,6 %</b> |

Tabelle 1 Gegenüberstellung Flächenberechnung

## **2. Verfahrenswahl**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

Mit der Aufstellung wird ein Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“ mit seiner 1. Änderung überlagert und vollständig ersetzt.

## **3. Lage und Beschaffenheit**

Der Planbereich liegt im Norden des Hauptortes Oberdolling, im Landkreis Eichstätt. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Im Norden besteht die Erschließungsstraße, die das Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ an die Staatsstraße anbindet. Im Osten schließt der Änderungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan an. Die nördlichen und südlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich erstreckt sich die Staatsstraße.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha, bzw. 11.275 m<sup>2</sup>. Topographisch fällt das Gelände von Nordwesten in Richtung Südosten.

Die Gemeinde Oberdolling befindet sich in ca. 10 km Entfernung (Luftlinie) zum Wirtschaftszentrums Ingolstadt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

Gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung, wird für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Nutzung vorhandener Innenpotentiale, wie Baulücken oder innerörtliche Brachflächen, oder die Arrondierung des Ortsrandes empfohlen. Mit der Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Oberdolling, entspricht die vorliegende Planung diesen Zielen.

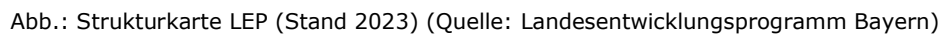
### **4.1. Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Oberdolling im allgemeinen ländlichen Raum. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 40 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“





Ziel 1.1.2: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Ziel 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Oberdolling vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung (siehe Kapitel 5). Die Baugebietsentwicklung entspricht einer Arrondierung des nördlichen Ortsrandes und stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt östlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an.

Grundsatz 5.1: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die geplante Ausweisung eines Mischgebiets im direkten Anschluss an die Staatsstraße und damit an das regionale und überregionale Verkehrsnetz entspricht dem Grundsatz des LEP, die Standortvoraussetzungen für mittelständische Unternehmen zu erhalten und zu verbessern.

Ziel 5.3.1: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Im Bebauungsplan werden Agglomerationen von Einzelhandelsgroßprojekten ausgeschlossen.

#### **4.2. Regionalplan**

Oberdolling wird gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) als Allgemeiner ländlicher Raum (Stand 19.12.2022) eingeordnet.

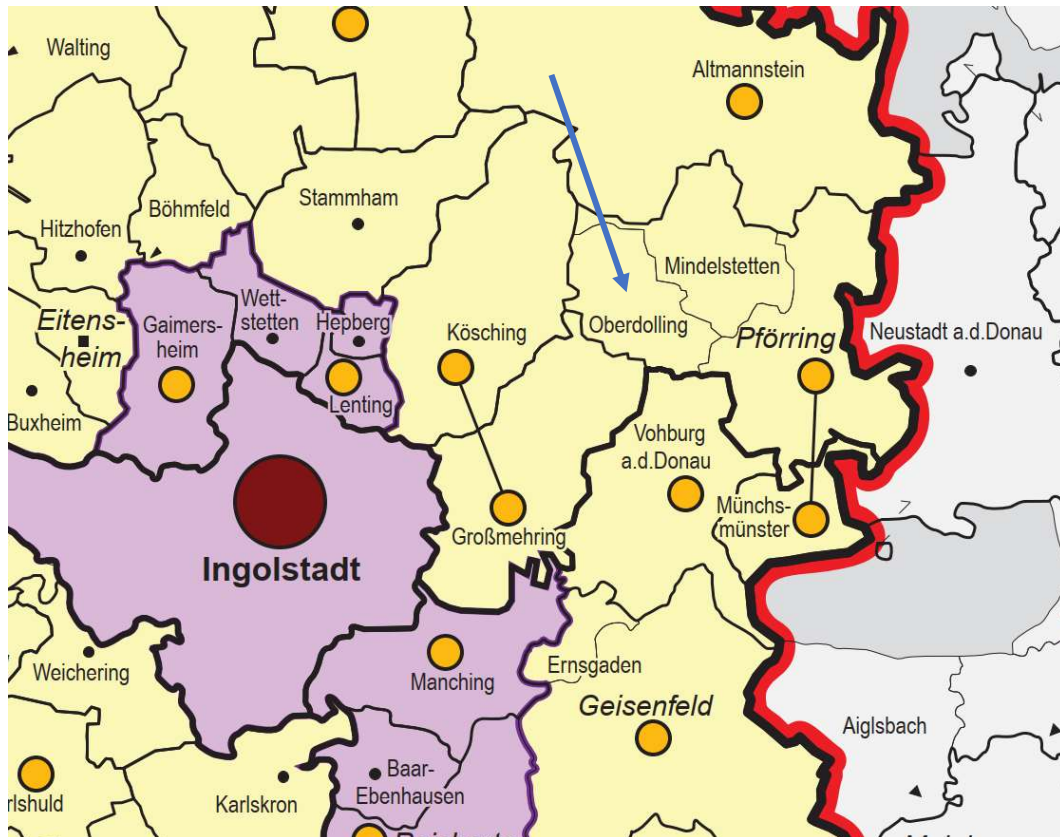


Abb.2: Auszug Karte 1 – Raumstruktur Regionalplan mit Lage des Plangebiets (blauer Pfeil) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

Das ausgewiesene Gebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Die Fläche befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltal.

Ziel der Regionalpläne ist die Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume von Bebauung, der Siedlungsgliederung, der Verbesserung des Bioklimas sowie die Sicherung der landschaftsgebundenen und naturnahen Erholung.

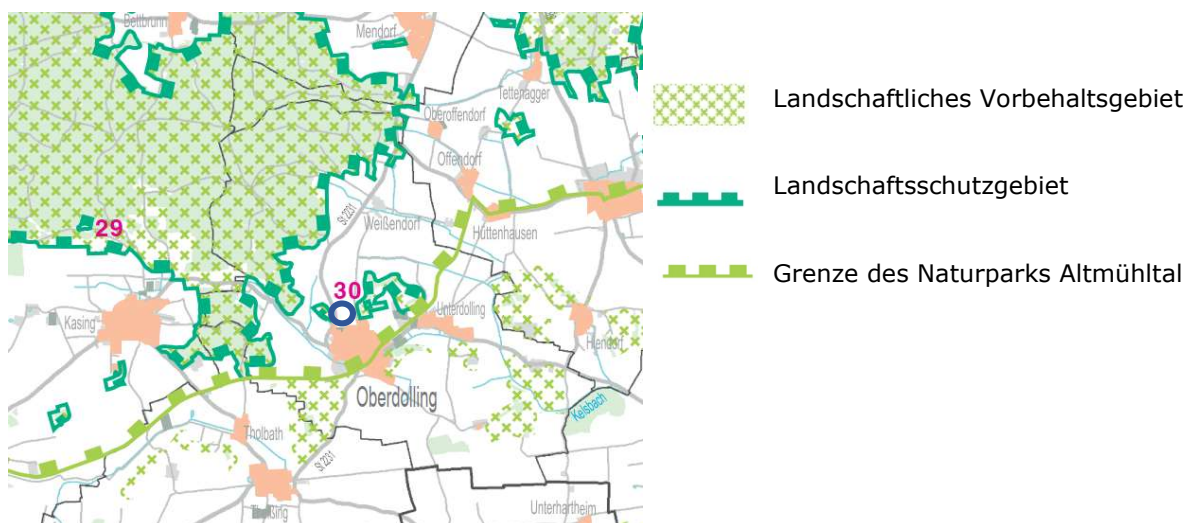


Abb.3: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M.)

#### **4.3. Flächennutzungsplan**

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung wird das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

#### **5. Bedarfsberechnung**

Um den Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Insbesondere erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Bedarfsbegründung zur vorliegenden Bauleitplanung orientiert sich dabei an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie mit Stand vom 05.12.2023.

Im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis ist nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers am Hauptort in einem Flächenumfang von ca. 1,1 ha.

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Oberdolling eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Im Gemeindegebiet sind jedoch kaum freie Bauparzellen verfügbar.

Die Ortsteile Hagenstetten, Weißendorf, Sankt Lorenzi und Harlanden sind aufgrund ihrer Größe und Struktur für eine größere städtebauliche Entwicklung nicht geeignet. Im Ortsteil Unterdolling sind für die Gemeinde keine Flächen zu erwerben.

Ende 2020 wurde der Bebauungsplan „Am Oberdorfer Berg West II“ als Satzung beschlossen. Dieser umfasste die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit insgesamt 38 Parzellen am Hauptort Oberdolling. Bei der Planung wurde bereits die spätere Entwicklung des Mischgebiets berücksichtigt. Zwischenzeitlich sind alle gemeindlichen Parzellen veräußert. Zwischen Februar und April 2024 wurden die letzten drei gemeindlichen Parzellen zum

Verkauf angeboten. Hierfür gab es 11 Bewerber, obwohl die Parzellen ausschließlich im Stadtblatt beworben wurden.

Die vorliegende Bauleitplanung hat die Ausweisung eines Mischgebiets mit insgesamt 8 Parzellen zum Ziel. Die Bauflächen befinden sich im direkten Anschluss an das Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“.

Grundlegende Annahmen:

Ausgangsjahr der Planung: 2024, Zieljahr der Planung: 2030 -> Planungszeitraum 6 Jahre

### 5.1. Strukturdaten

#### Einwohnerzahl der Gemeinde:

Mit Stand vom 31.12.2023 wohnten in der Gemeinde Oberdolling insgesamt 1.369 Personen

Die Einwohnerzahl im Gemeindebereich ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen. Auf Basis der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum 2014 bis 2023 (+ 102 Personen) sowie der weiterhin positiven Bevölkerungsvorausberechnung erscheint die Annahme einer weiteren Bevölkerungszunahme um 60 EW bis 2030 plausibel

| <b>Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2014 – 2024 (LfStat)</b> |       |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| <b>2014</b>                                                    | 1.267 |
| <b>2023</b>                                                    | 1.369 |
| <b>Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2025 - 2030</b>     |       |
| <b>2025</b>                                                    | 1.350 |
| <b>2030</b>                                                    | 1.400 |

#### Bevölkerungsprognose des Landkreises

Für den Landkreis Eichstätt wird eine Veränderung der Bevölkerung im Zeitraum 2022 bis 2042 von 7,5 oder mehr prognostiziert.

Die vom Landesamt für Statistik prognostizierte Altersstruktur zeigt im Prognosezeitraum 2019-2033 einen deutlichen Anstieg der unter 18-Jährigen (36,3%) sowie der 65-Jährigen oder Älter (44,8%). Diese Entwicklung nimmt die Gemeinde zum Anlass, um im Innerortsbereich altersgerechte Wohnformen für Senioren anzubieten. Die Gemeinde hat erst kürzlich das Oberdollinger Wasserschloss erworben und plant auf dem Gelände eine Einrichtung für „Betreutes Wohnen“ sowie die Errichtung eines Kindergartens.

Für die Gruppe der Erwerbstätigen, der 18- bis 65-Jährigen, wird eine Abnahme mit insgesamt 12,3% prognostiziert. Einen Rückgang der erwerbstätigen Bevölkerung stellt die Gemeinde vor eine wirtschaftliche Herausforderung, da sich die Einnahmen der Kommunen anteilig durch die Einkommenssteuer ihrer Einwohner zusammensetzt. Wird der Anteil der



erwerbstätigen Einwohner geringer, hat dies weiter direkte Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinden.

#### Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Über das Bayerische Landesamt für Statistik sind die Daten zur Zahl der Wohngebäude und Wohneinheiten bis 31.12.2022 abrufbar. Dabei ergab sich für das Jahr 2022 eine Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern (EW) je Wohneinheit(WE).

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Anzahl der Wohngebäude 2022</b>   | 457               |
| <b>Anzahl der WE 2022</b>            | 564               |
| <b>Anzahl WE je Wohngebäude 2022</b> | 1,2               |
| <b>Anzahl EW/WE 2022</b>             | $1342/564 = 2,38$ |

In den letzten 10 Jahren hat sich der Bestand an Wohngebäuden (+16,9 %) und Wohneinheiten (+17,3%) deutlich erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,52 auf 2,38 EW/WE.

| Jahr           | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wohngebäude    | 391  | 396  | 405  | 411  | 422  | 424  | 430  | 436  | 441  | 447  |
| WE             | 481  | 489  | 500  | 508  | 520  | 523  | 529  | 536  | 542  | 550  |
| WE/Wohngebäude | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,24 | 1,23 | 1,25 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 |
| Anzahl EW/WE   | 2,52 | 2,52 | 2,53 | 2,50 | 2,48 | 2,51 | 2,48 | 2,42 | 2,41 | 2,42 |

#### Verkehrsanbindung

Die Gemeinde ist insgesamt sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In ca. 9 km Entfernung befindet sich ein Anschluss an die Bundesautobahn A 9, in ca. 20 km Entfernung befindet sich ein Anschluss an die Bundesautobahn A93. Durch die Gemeinde verläuft die Staatsstraße St 2231 sowie die Kreisstraße EI 34.

Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 15 km Entfernung (Luftlinie). In ca. 40 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Regionalzentrum Regensburg. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 70 km (Luftlinie) entfernt.

#### Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten der Bundesagentur für Arbeit anhand der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wie folgt:



| <b>Jahr</b> | <b>Sozialver-<br/>sicherungs-<br/>pflichtig<br/>Beschäftigte<br/>am Arbeitsort</b> | <b>Veränderung<br/>zum Vorjahr<br/>in %</b> |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>2019</b> | 42.220                                                                             |                                             |
| <b>2020</b> | 41.694                                                                             | -1,25                                       |
| <b>2021</b> | 41.978                                                                             | +0,68                                       |
| <b>2022</b> | 42.119                                                                             | +0,34                                       |
| <b>2023</b> | 42.539                                                                             | +1,00                                       |

Die Abnahme um 1,25% im Jahr 2020 lässt sich auf die Corona Pandemie zurückführen. Zwischenzeitlich liegt der Wert im Jahr 2023 um 0,75% über dem Wert im Jahr 2019.

Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug am 31.12.2023 die Zahl der sozialversicherungs-  
pflichtigen Einpendler 222, die Zahl der Auspendler in Oberdolling 580, insbesondere nach  
Ingolstadt. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 42 % bzw. einem Anteil der  
sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 95,4 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und  
seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das  
Gemeindegebiet Oberdolling.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der  
letzten Jahre wie folgt:

| <b>Jahr</b> | <b>Millionen €</b> | <b>Veränderung<br/>zum Vorjahr in %</b> |
|-------------|--------------------|-----------------------------------------|
| <b>2010</b> | 10.100             |                                         |
| <b>2011</b> | 12.050             | 19,3                                    |
| <b>2012</b> | 13.805             | 14,6                                    |
| <b>2013</b> | 16.138             | 16,9                                    |
| <b>2014</b> | 16.153             | 0,1                                     |
| <b>2015</b> | 17.393             | 7,7                                     |
| <b>2016</b> | 17.128             | -1,5                                    |
| <b>2017</b> | 17.125             | 0,0                                     |
| <b>2018</b> | 17.394             | 1,6                                     |
| <b>2019</b> | 18.861             | 8,4                                     |
| <b>2020</b> | 17.144             | -9,1                                    |
| <b>2021</b> | 17.943             | 4,7                                     |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie  
Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle  
Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2021

Damit befindet sich die Gemeinde Oberdolling als Umlandgemeinde innerhalb einer der  
stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

## 5.2. Bestehende Flächenpotenzial in der planenden Gemeinde

Die Gemeinde Oberdolling erkennt ihre Verantwortung für einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und der Innen- vor Außenentwicklung.

### Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

Die am östlichen Ortsrand im FNP dargestellte WA-Fläche befindet sich in Privatbesitz und kann aufgrund eines Todesfalls und ausstehender erbrechtlicher Regelungen derzeit nicht erworben bzw. überplant werden. Von den Eigentümern wurde mitgeteilt, dass in den kommenden 6-10 Jahren keine Überplanung der Fläche möglich sein wird. Somit steht auch diese Fläche für eine mittelfristige Entwicklung nicht zur Verfügung. Für eine langfristige Entwicklung zeigten die Eigentümer jedoch Interesse, weshalb die Fläche als Potentialfläche für künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde im FNP erhalten bleiben soll.

In den Ortsteilen Weißendorf, Sankt Lorenzi und Harlanden sind keine Baulücken vorhanden. Lediglich im Ortsteil Hagenstetten besteht eine innerörtliche Baulücke.

In Unterdolling bestehen derzeit am östlichen Ortsrand drei innerörtliche Baulücken. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und sollen demnächst bebaut werden.

Im Hauptort Oberdolling befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche rechtswirksamer Bebauungspläne derzeit ca. 49 Baulücken, diese befinden sich dabei ebenfalls ausschließlich in Privateigentum. Mehrere Versuche diese käuflich durch die Gemeinde Oberdolling zu erwerben, brachten kein Ergebnis. Von privater Seite besteht zum Verkauf an die Gemeinde Oberdolling kein Interesse.

| Ortsteil      | Anzahl Baulücken | Davon gemeindlich | Davon privat |
|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| Oberdolling   | 49               | -                 | 49           |
| Unterdolling  | 3                | -                 | 3            |
| St. Lorenzi   | -                | -                 | -            |
| Weißendorf    | -                | -                 | -            |
| Harlanden     | -                | -                 | -            |
| Hagenstetten  | 1                | -                 | 1            |
| <b>Gesamt</b> | <b>53</b>        | <b>-</b>          | <b>53</b>    |

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> entspricht die Zahl der Baulücken einer Gesamtfläche von ca. **4 ha**. Innerörtlich befindet sich eine größere private Brachfläche mit ca. **1,3 ha**. Bei einer realistischen Aktivierungsquote von max. ca. 10 % entspricht dies einem Potenzial von ca. **0,53 ha** bzw. **9 WE** ( $0,53 \text{ ha} / 750 \text{ m}^2 = 7 \text{ Wohngebäude}$ ;  $7 \text{ Wohngebäude} * 1,25 \text{ WE/Wohngebäude} = 9$ ).

Eine Aktivierung Innerörtlicher Potentialflächen erweist sich als äußerst schwierig, da den bayerischen Kommunen hierzu die notwendigen Instrumente fehlen, um Eigentümer zur

Abgabe ihrer Grundstücke zu bewegen. Mit einer Grundsteuer C – nach Vorbild des Bundesmodell – wäre es den Gemeinden möglich, höhere Hebesetze für baureife Grundstücke festzulegen und damit gegen die Spekulation mit Bauland vorzugehen. Die bayerische Landesregierung hat sich allerdings gegen die Grundsteuer C entschieden und schränkt damit die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen stark ein.

In den vergangenen Jahren wurde deshalb der Aufbau einer Flächenmanagement-Datenbank forciert, um der Problematik der innerörtlichen Baulücken und Leerstände entgegenzuwirken.

Zuletzt wurde Anfang 2023 eine Befragung der Grundstückseigentümer der Baulücken und Leerstände durchgeführt. Ihnen wurde dabei ein Fragebogen zugesandt, der die Bauabsicht, bzw. Abgabebereitschaft abfragen soll. Von den 49 angeschriebenen Grundstückseigentümern der Baulücken, wurde der Fragebogen von 15 Eigentümern ausgefüllt zurückgeschickt. Alle 15 wünschen keinen Verkauf, 2 davon wären eventuell zu einem Tausch gegen einen anderen Bauplatz bereit und wünschten ggf. ein Beratungsgespräch, aber zu einem späteren Zeitpunkt. Auch wurde von allen 15 Rückmeldungen keine Bauabsicht in Aussicht gestellt. Von den 8 kontaktierten Grundstückseigentümern der Leerstandsgebäude, gaben 5 eine Rückmeldung ab, wovon keiner zu einem Verkauf, einem Tausch oder einer Beratung bereit ist. Eine Aktivierungsquote von ca. 10% erscheint vor dem Hintergrund dieser Erhebungen und der Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte durchaus realistisch.

Somit besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit von privaten Grundstückseigentümern Baulücken bzw. Leerstände im Innerortsbereich zu erwerben bzw. im Tauschwege einer Bebauung zuzuführen. In der Sitzung vom 15.02.2023 wurde der Gemeinderat über diese Befragung informiert. Die Mobilisierungsstrategie der Gemeinde sieht vor, in einem 5-jährlichen Rhythmus die Eigentümer von Baulücken und Leerständen erneut zu kontaktieren und die Bauabsicht bzw. Abgabe- oder Tauschbereitschaft abzufragen und Beratungsgespräche anzubieten.

Gemeindliche Baulücken im Innerortsbereich gibt es keine. Weitere private Baulücken im Innerortsbereich dienen zum Erhalt der Hofnachfolge im Zuge der Weitervererbung und können ebenfalls nicht käuflich erworben werden. Für den Innerortsbereich entlang der Hauptstraße, wurde ein Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung im Jahr 2024 aufgestellt. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine sozialgerechte und geordnete Nachverdichtung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zu ermöglichen und den Erhalt des Ortsbildes zu gewährleisten.

Die Gemeinde besitzt selbst keine geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung. Der Erwerb von Flächen für die Baulandentwicklung stellt die Gemeinde demzufolge vor eine große Herausforderung. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage war in den letzten Jahren ein Erwerb von Flächen zur Baulandentwicklung von Privateigentümern nur unter der Voraussetzung möglich, dass sich diese 20 – 25 % der Grundstücke ohne Bauzwang zurückbehalten durften. Um dem hohen Druck nach Wohn- und Gewerbeflächen gerecht werden zu können und ein

Abwandern junger, ortsansässiger Familien und Gewerbetreibender zu verhindern, sieht die Gemeinde keine andere Möglichkeit des Flächenerwerbs.

#### Haushaltsstrukturveränderungen

Durch Haushaltsstrukturveränderungen, wie z.B. die steigende Anzahl an Singlehaushalten, ist zudem für den Planungszeitraum mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Eine Analyse der Belegungsdichte im Zeitraum von 2012 bis 2021 ergab in Oberdolling eine Reduzierung um 0,134 Einwohner pro Wohneinheit und eine gleichzeitige Erhöhung des Wohnflächenbedarfs um 5,04 m<sup>2</sup> je Einwohner.

| Jahr | Einwohner<br>EW | Anzahl<br>WE | Wohnfläche<br>in m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>pro EW in m <sup>2</sup> | Belegungsdichte<br>EW/WE |
|------|-----------------|--------------|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| 2012 | 1.210           | 483          | 63.684                          | 52,63                                  | 2,505                    |
| 2021 | 1.329           | 552          | 75.088                          | 56,50                                  | 2,408                    |
| 2022 | 1.342           | 566          | 77.387                          | 57,67                                  | 2,371                    |

(Quelle: GENESIS-Online Datenbank, eigene Berechnungen)

### **5.3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen**

#### **5.3.1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2030 ableiten:

$$60 \text{ EW} / 2,38 \text{ EW/WE} = \mathbf{25 \text{ WE}}$$

Der rechnerische Bedarf an WE, der durch Neuausweisung gedeckt werden muss, ergibt sich aus der Differenz des ermittelten Bedarfs an neuen Wohneinheiten und den aktivierbaren Potenzialen im Planungszeitraum:

$$25 \text{ WE} - 9 \text{ WE (Potenzial)} = 14 \text{ WE}$$

Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt eine künftig erhöhte durchschnittliche Wohnungsdichte von 16 WE/ha. Die bisherige Wohndichte beträgt im Jahr 2022 7 WE/ha.

$$14 \text{ WE} / 16 \text{ WE/ha} = \mathbf{0,9 \text{ ha Nettowohnbaufläche}}$$

#### **5.3.2. Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen**

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen ergibt sich durch den zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen bzw. durch Neuansiedlungen. Potenzialflächen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. In Unterdolling befindet sich derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs in Aufstellung. Hierfür ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das geplante Mischgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha bzw. einer Nettobaulandfläche von 0,8 ha. Damit entfallen 50% auf gewerbliche Nutzungen, was einer Fläche von ca. 0,4 ha bzw. drei Parzellen entspricht.

Mit der Ausweisung neuer Mischbauflächen im Umfang von ca. 1,1 ha versucht die Gemeinde der aktuellen Prognose zum demographischen Wandel in Oberdolling entgegenzuwirken. Sie reagiert auf die Nachfrage nach Wohn- und Mischbauflächen insbesondere durch die ortsansässige junge Bevölkerung. Somit soll ein Abwandern dieser Altersgruppe und örtlicher Firmen verhindert werden.

## **6. Planungsziele, Alternativen**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplan und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ beabsichtigte die Gemeinde, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeparzellen gerecht zu werden.

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und großzügiger Grundstücksgrößen ermöglicht der Bebauungsplan die Flexibilität zur Bebauung mit Mehrparteienhäuser oder verdichteter Bauformen. Die Parzellengrößen sind nicht festgesetzt sondern lediglich als Hinweis dargestellt, somit kann die Gemeinde variabel auf den tatsächlichen Bedarf reagieren. Dies ist insbesondere innerhalb eines Mischgebiets von Bedeutung, da hier der Flächenbedarf bei gewerblicher Nutzung stark variieren kann.

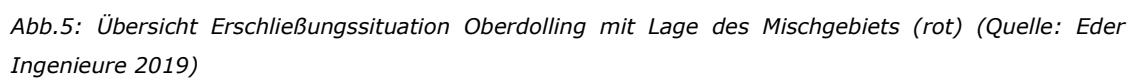
Das Mischgebiet war zudem bereits Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzept des Baugebiets „Am Oberdorfer Berg West II“. Hier wurden zur Berücksichtigung einer flächensparenden und nachhaltigen Bauweise bei ca. einem Viertel der Grundstücke Kettenhäuser festgesetzt. Somit wurden vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen bei der Planung berücksichtigt. Für den Innerortsbereich von Oberdolling wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen eine Nachverdichtung mit Mehrparteienhäusern ermöglicht und städtebaulich und sozialverträglich steuert. Im Gemeindegebiet stehen dementsprechend vielfältige Wohnbauformen zur Verfügung.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich durch eine kleinteilige Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst.

## **7. Plankonzeption**

Wie der Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“ zu entnehmen ist, beinhaltet das bestehende Plankonzept eine spätere Mischgebietsentwicklung im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich.





Der nachfolgende städtebauliche Entwurf ist Bestandteil der Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplans.



Abb.6: Plankonzept Mischgebietserweiterung (rot) mit Anschluss an die Staatsstraße

Der Anschluss sollte bereits mit der Erschließung des Baugebiets „Am Oberdorfer Berg West II“ hergestellt werden. Nach einem Vor-Ort-Termin mit dem Staatlichen Bauamt erfüllte der Anschluss über die Weißendorfer Straße nicht die erforderlichen Aufstellflächen und Sichtweiten für das zusätzliche Verkehrsaufkommen, weshalb weiter nördlich der Bau einer Linksabbiegespur von der Staatsstraße zum Baugebiet notwendig wurde. Mit der Änderung der Anbindung an die Staatsstraße, wurde die beabsichtigte Erschließung des Mischgebiets optimiert, sowie eine zukunftsorientierte nördliche städtebauliche Erweiterung berücksichtigt.

## 8. Erschließung und Versorgung

### 8.1. Straßenbau

Im Straßenbau wird die RAST06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 - berücksichtigt. Der Straßenquerschnitt wird mit 6,5 m festgesetzt, wobei 1,5 m für den Fußgängerbereich entfällt. Die Erschließung des Baugebiets bildet einen Ringschluss mit dem angrenzenden Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“.

### 8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Oberdolling.

### 8.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gesammeltes Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird dem örtlichen Niederschlagswasserkanal zugeführt. Zur Sicherstellung der Ableitung von Niederschlagswasser und zur Entlastung der bestehenden Kanalisation wird auf jedem Grundstück eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf errichtet. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne, wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Der Schacht kann zusätzlich als Zisterne genutzt werden, beispielsweise zur Gartenbewässerung.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird zum naturnahe gestalteten Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ geleitet und anschließend stark gedrosselt in das bestehende Mischwasserkanalnetz geleitet. Ein entsprechendes Konzept wurde im Zuge der Erschließungsplanung für das angrenzende Baugebiet erarbeitet und die Flächen für das Mischgebiet bereits berücksichtigt.

## **9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

### **9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen**

Durch die Anbindung an das angrenzende Baugebiet werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen bei der Baugebietsentwicklung genutzt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Gemeinde Oberdolling gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

### **9.2. Denkmalschutz**

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen für den Geltungsbereich selbst keine Informationen über Boden- und Baudenkmäler vor.

Weitere Denkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen sind durch das neue Baugebiet damit nicht zu erwarten.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG hingewiesen.

### **9.3. Bodenordnerische Maßnahmen**

Das Baugebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die geringen Emissionen eines Mischgebiets auf die Umwelt ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Ebenso ist zu erwarten, dass sich die Planung nicht nachteilig auf die in diesem Gebiet lebende Bevölkerung auswirkt. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht notwendig.

### **9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Im Rahmen des Umweltberichts unter Kapitel 11 wird eine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt.

## **10. Grünordnungsplanung**

### **10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich hin zur angrenzenden freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden.

### **10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### **10.3. Artenschutzrechtliche Belange**

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen.

Zur vorliegenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

#### Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind. Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind. Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereichs und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen, den Heckenstrukturen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten

Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des **Lebensstättenschutzes** im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des sog. **Kollisionsrisikos** im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.
- Hinsichtlich des **Störungsverbot**es im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreterin der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern und Gehölzstrukturen im direkten Umfeld des Planungsbereiches nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Brutplätze der feldgebundenen Arten verloren gehen. In der Umgebung befinden sich jedoch ausreichend weitere vergleichbare (Brut-)Habitate, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März – 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands ist unwahrscheinlich und Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an Straßen und Siedlungseinheiten angrenzt und teilweise einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ vorhanden ist.

### **10.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich, Festsetzung einer ausreichend breiten Pflanzbindung am Süd-, und Nordrand des Geltungsbereiches
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

## **11. Umweltbericht – Anlage**

### **11.1. Einleitung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Flächenumfang von ca. 1,13 ha ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebiets für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Der Bebauungsplan beinhaltet einen integrierten Grünordnungsplan zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes.

### **11.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **11.2.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Bisher wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Im nördlichen Bereich verläuft die Erschließungsstraße mit Anbindung an die Staatsstraße. Östlich und westlich erstrecken sich biotopkartierte Kalkmagerrasen und Waldflächen, die der Naherholung dienen. Im Osten grenzt das Gebiet an den bisherigen Siedlungsrand von Oberdolling, nördlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Wälder um Oberdolling werden zur Naherholung genutzt. Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Gebiets vernetzen die Siedlungsflächen mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerbauland keine erhöhte Bedeutung für die Naherholung.

Verkehrslärm entsteht durch die westlich verlaufende Staatsstraße 2231. Gemäß Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt aus dem Jahr 2021, abrufbar über den Online-Dienst des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS), ergibt sich für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2691 DTV-KfZ davon 121 DTV-SV (Schwerverkehr) und 2570 DTV-LV (Leichtverkehr).

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen ortsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen aus.

#### **11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wurde bislang intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Osten schließt der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gebiet, westlich erstreckt sich die Staatsstraße 2231. Entlang der Staatsstraße befinden sich Gehölzstrukturen.





Abb.13: Lage des Plangebiets (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)

In ca. 50 m westlicher Entfernung erstreckt sich das amtlich kartierte Biotop „Kalkmager-rasen um Oberdolling“ mit der Teilfläche 7135-0057-001.

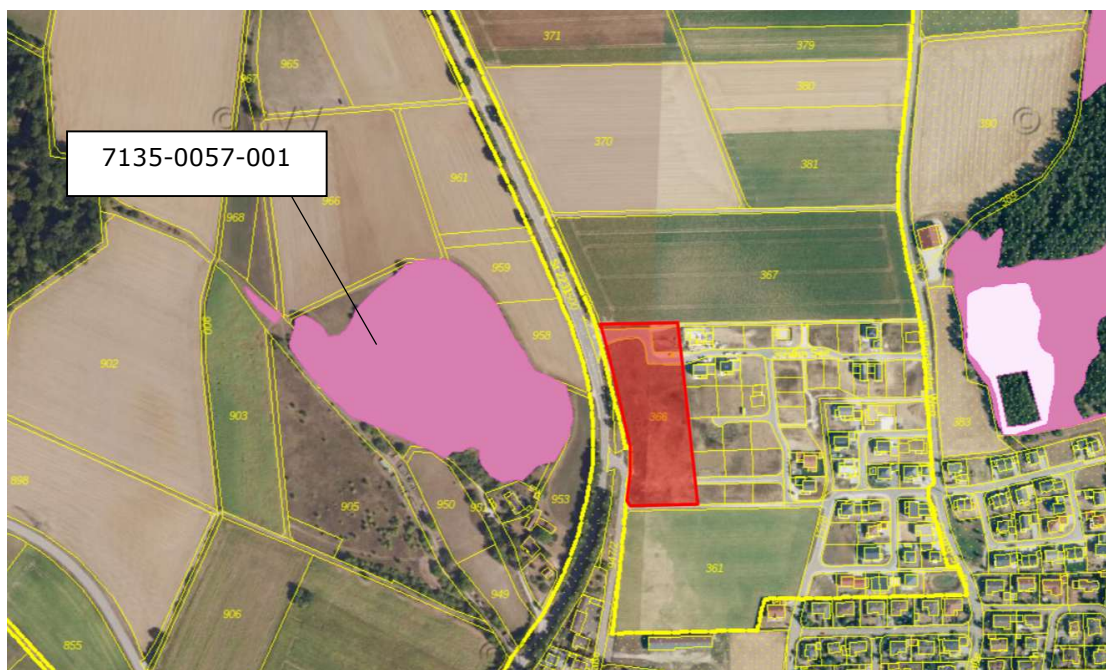


Abb.13: Lage des Plangebiets in der Biotopkulisse (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)

Im Planungsbereich selbst liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor.

In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt zudem auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen (siehe Kap.10.3).

Die Fläche befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltal.

### 11.2.3. Schutzgut Fläche und Boden

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 1,13 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Ackerflächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt.

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich in der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“. Gemäß Geologischer Karte (1:500.000) der Online-Datenbank FIS-Natur handelt es sich um Malm aus Mergel-, Kalk- und Dolomitstein.

Innerhalb der Fläche handelt es sich um eine Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, Sand oder Schotter, v. a. alpenrandnah und im Untergrund auch Sandstein bis Konglomerat, vereinzelt Kalkstein, Braunkohle

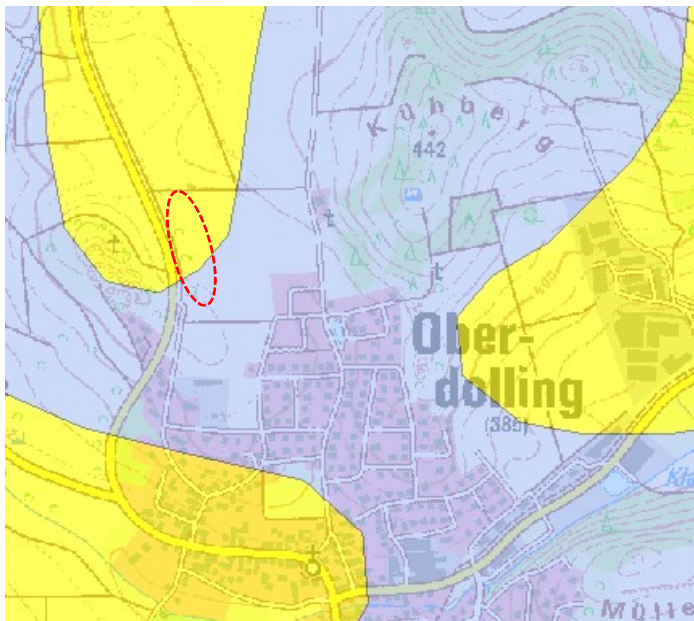


Abb.14: Geologische Karte Bayern (Quelle: FIS-Natur Online)

Gemäß Bodenschätzungsdaten des BayernAtlas Plus handelt es sich um einen lehmigen Boden der Zustandsstufe 4, mit mittleren bis geringen Ertragszahlen. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine 10 – 30 cm mächtige Krume mit einem schwach rohen bzw. verdichteten rohen Untergrund, der eine geringe Durchwurzelung zulässt.

#### 11.2.4. Schutzgut Wasser

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der Kelsbach in südlicher Richtung, in ca. 550 m Entfernung. Das Plangebiet grenzt westlich an das planreife Trinkwasserschutzgebiet Oberdolling mit der Gebietskennzahl 2210713500050. Es liegt außerhalb wassersensibler Bereiche (BayernAtlas Plus). Südöstlich der Staatsstraße 2231 erstreckt sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Oberdolling mit der Gebietskennzahl 2210713500017.

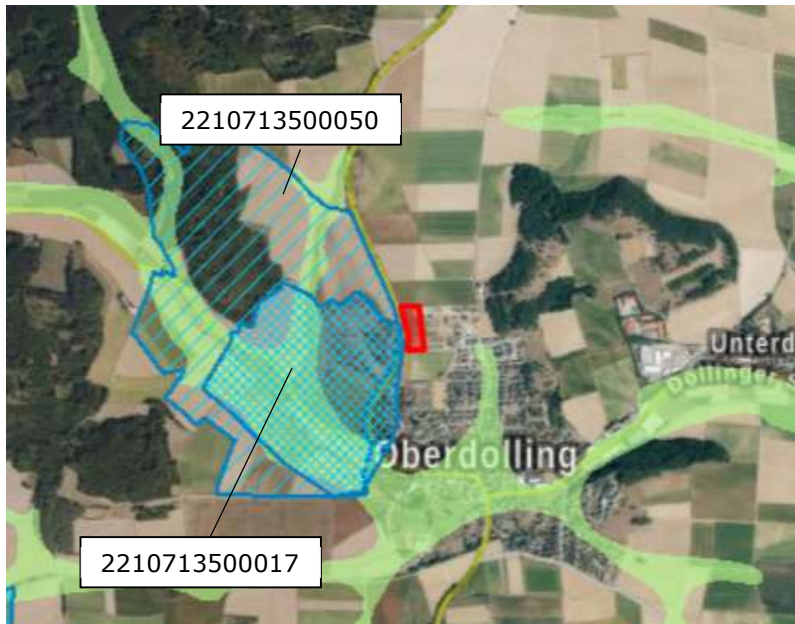


Abb.15: Trinkwasserschutzgebiete (blau), Wassersensible Bereiche (grün) mit Lage des Plangebiets (rot)  
(Quelle: BayernAtlas Plus)

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Einträge aus dem Straßenverkehr.

Das anfallende Niederschlagswasser fließt der Topographie folgend, in die Senke, im nordwestlichen Bereich.

Bei der Fläche handelt es sich gemäß hydrogeologischer Karte des UmweltAtlas Geologie um geschichteten bis massig ausgebildeten Kalk- und Dolomitstein mit mergelbetonten Abschnitten; Kluft-Karst-GwLeiter, im Bereich der Mergelsteine Tendenz zu GwGeringleiter.

#### 11.2.5. Schutzgut Klima und Luft

Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberdolling, am Fuße des Oberdorfer Berg. Durch die angrenzenden Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um einen gering belasteten Raum. Die Fläche selbst besitzt keine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche. Der Oberdorfer Berg dient hingegen als Frischluftproduktionsfläche für die angrenzende Siedlung.



Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

### 11.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Oberdolling. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Landwirtschafts- und Forstflächen geprägt. Charakteristisch für die Hochfläche der Südlichen Frankenalb zeichnet sich das Siedlungsgebiet durch ein welliges Relief auf verkarstetem Untergrund aus.

Östlich und westlich erstrecken sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.



Abb.16: Landschaftsschutzgebiet (grün) mit Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Durch die Staatsstraße 2231 besteht eine geringe Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Hauptort besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Sattel- und Walmdächern, die dem Ort seinen typisch ländlichen Charakter verleihen.



Abb.17: Blick von Westen über das Plangebiet auf das östlich angrenzende Baugebiet Am Oberdorfer Berg West II (Quelle: Eder Ingenieure, 2023)

#### 11.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich Boden- und Baudenkmäler in ausreichender Entfernung zum Wirkbereich der Planungsfläche. Siehe auch Kapitel 9.2.

#### 11.2.8. Natura2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind durch das Plangebiet nicht betroffen. In ca. 50 m östlicher Richtung erstreckt sich das FFH-Gebiet „Magerrasen auf der Albhochfläche im Lkr. Eichstätt“ (ID-Teilfläche 7035-371.01).



Abb.18: FFH-Gebiet (braun), Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

#### 11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

## **11.4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **11.4.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Der Gemeinde liegen mehrere Anfragen nach Gewerbe- und Wohnbauflächen ortsansässiger Bauinteressenten vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich somit neue Mischbauflächen für den benötigten Bedarf.

Während der Bauzeit können sich temporäre Beeinträchtigungen z.B. durch das Rammen von Fundamenten etc. ergeben. Da sich diese Emissionen auf die Bauzeit beschränken, sind sie als vertretbar einzustufen.

Von der Staatsstraße St 2231 können Emissionen ausgehen. Die Immissionsgrenzwerte können entlang der westlichen Baugrenzen des MI 2 und MI 3 überschritten werden. Da es sich in diesem Bereich um Gewerbenutzungen handelt, sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen. Sollten Wohnungen für Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, sind hierfür grundrissorientierte Ausrichtungen der schützenswerten Räume zur lärmabgewandten Ostseite erforderlich.

### **11.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Angrenzend an die Staatsstraße befinden sich Heckenstrukturen, die das Baugebiet zur Staatsstraße hin abgrenzen.

Im Umfeld des Planbereichs sind ausreichend Ausweichlebensräume (Grünland-, Wald- und Gartenflächen) vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen ist. Eine Kartierung der bodenbrütenden Arten wurde im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“ durchgeführt. Für das Feldlerchenbrutpaar, das sich in einem Abstand von 75 m zum Geltungsbereich befand, wurden CEF-Maßnahmen umgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 10.3 kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

### **11.4.3. Schutzgut Fläche und Boden**

Durch die Erweiterung des Baugebiets erfolgt ein Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung, gleichzeitig entstehen jedoch öffentliche Grünflächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß

standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

#### **11.4.4. Schutzgut Wasser**

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen, z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung, minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren. Das Niederschlagswasser wird innerhalb der privaten sowie öffentlichen Flächen in Zisternen gesammelt und gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal abgeleitet bzw. versickert. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zudem z.B. für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Durch die künftige Nutzung der Fläche als Mischgebiet ist von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge durch Dünge- und Spritzmittel auszugehen.

#### **11.4.5. Schutzgut Klima und Luft**

Der Planungsbereich hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Oberdolling. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.



Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

#### **11.4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Zwischen Staatsstraße und künftigem Baugebiet erstrecken sich Heckenstrukturen, die das Baugebiet in Richtung Westen eingrünen. In Richtung Norden und Süden wird auf Privatgrund eine mindestens 3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Zufahrtsbereich zur Linksabbiegespur erfolgt eine mindestens 3 m breite Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund festgesetzt. Somit entsteht ein Übergang des Baugebiets in die freie Landschaft. Durch das bestehende Baugebiet im Osten und die angrenzende Staatsstraße im Westen, findet durch das Mischgebiet lediglich ein Lückenschluss statt. Der Planbereich wird stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen. Durch die Topographie sowie die festgesetzten Ortsrandeingrünungen entlang des nördlichen und südlichen Geltungsbereichs können Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zudem minimiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind demzufolge nicht zu erwarten

#### **11.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Boden- und Baudenkmälern besteht nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

#### **11.4.8. Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten**

Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.

#### **11.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

### **11.5. Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise in Form von Geothermie Anlagen sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen möglich.

### **11.6. Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Ein Konzept zur fachgerechten Abwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Gemeinde Oberdolling besteht.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

### 11.7. Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

### 11.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Mindestbegrünung privater Flächen
- Ortsrandeingrünung Richtung Norden und Süden
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung bzgl. zu pflanzender Gehölze

### 11.9. Planungsalternativen

Im Zuge der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“ wurden mehrere Planungsvarianten untersucht.

Dabei wurde eine Mischgebiets-Erweiterung mit Anbindung an die Staatsstraße als Variante über die Weißendorfer Straße untersucht.



erweiterung sowie eine spätere städtebauliche Entwicklung der nördlichen und südlichen Flächen berücksichtigt und das Erschließungskonzept dementsprechend optimiert.

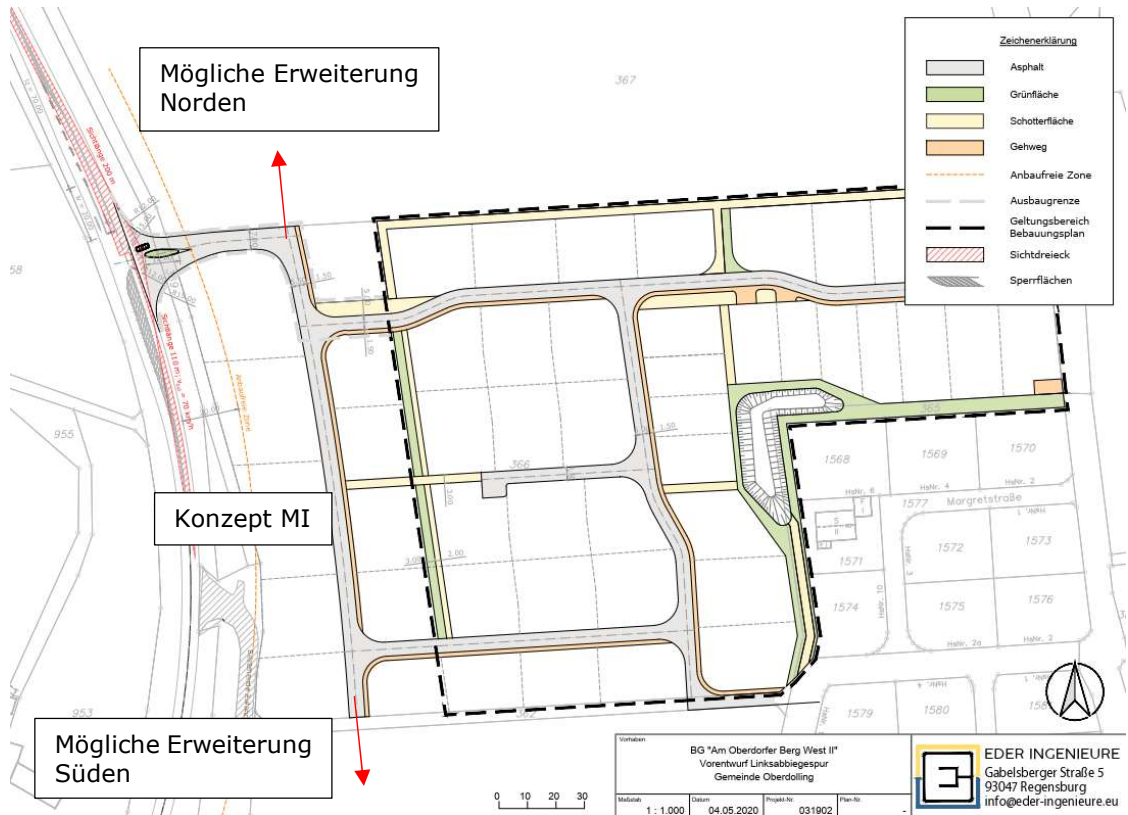


Abb.20: zukunftsorientiertes städtebauliches Erschließungskonzept (Quelle: Eder Ingenieure, 2020)

## Literatur

**ALTLASTENKATASTER ABUDIS 3.0:** Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: [https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig.sel&processings=ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig%2Fabfrageergebnis\\_\\_einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false). Letzter Zugriff: Juni 2024

**BAYERNATLAS (2018):** Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: Juni 2024

**BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN (02/2009):** Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung.

**BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (12/2023):** Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung.

**FIN-WEB – FIS-NATUR ONLINE (2024):** Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Letzter Zugriff: März 2024

**GENESIS-ONLINE DATENBANK (2024):** Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden. Online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Letzter Zugriff: Juli 2024

**LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2023):** Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

**REGIONALPLAN REGION INGOLSTADT (2018):** Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt. Online verfügbar unter: <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, Letzter Zugriff: Juni 2024

**REGIONALPLAN REGION INGOLSTADT (2018):** Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt. Online verfügbar unter: <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, Letzter Zugriff: Juni 2024

**UMWELTATLAS (2020):** Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, Letzter Zugriff: März 2023