

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ der Gemeinde Oberdolling

Der Gemeinderat Oberdolling hat den Bebauungsplan „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ in der Fassung vom 24.09.2025 nebst Begründung in der Fassung vom 24.09.2025 in seiner Sitzung vom 24.09.2025 als Satzung beschlossen.

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

- Im Norden: Durch die Verkehrsflächen Fl.Nr. 287 der Gemarkung Oberdolling und Fl.Nr. 159 der Gemarkung Unterdolling.
- Im Osten: Durch die Grundstücke Fl.Nrn. 94 (östliche Teilfläche), 184, 184/2 und 185 (östliche Teilfläche) je der Gemarkung Unterdolling.
- Im Süden: Durch die Verkehrsflächen Fl.Nr. 186/52 der Gemarkung Unterdolling und Fl.Nr. 285 der Gemarkung Oberdolling.
- Im Westen: Durch die Fl.Nr. 160/8 (westliche Teilfläche), 286, 160/16 und 160/21 (westliche Teilfläche) je der Gemarkung Oberdolling.

Zudem umfasst es folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

Fl.Nrn. 160/11, 160/6, 160/7, 160/8, 160/26, 160/18, 160/21, 160/25, 160/17 und 160/10 je der Gemarkung Oberdolling und
Fl.Nrn. 94/24, 94/18, 94, 94/19, 94/23, 94/17, 94/13, 185, 94/25, 185/10, 185/7, 94/20, 185/5, 94/21, 94/22, 94/5 und 94/16 je der Gemarkung Unterdolling.

Das Gebiet soll westlich als Mischgebiet und östlich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann in der Geschäftsstelle der VG Pörring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pörring und in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling während der allgemeinen Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die 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,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde Oberdolling geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pförring, 17.11.2025

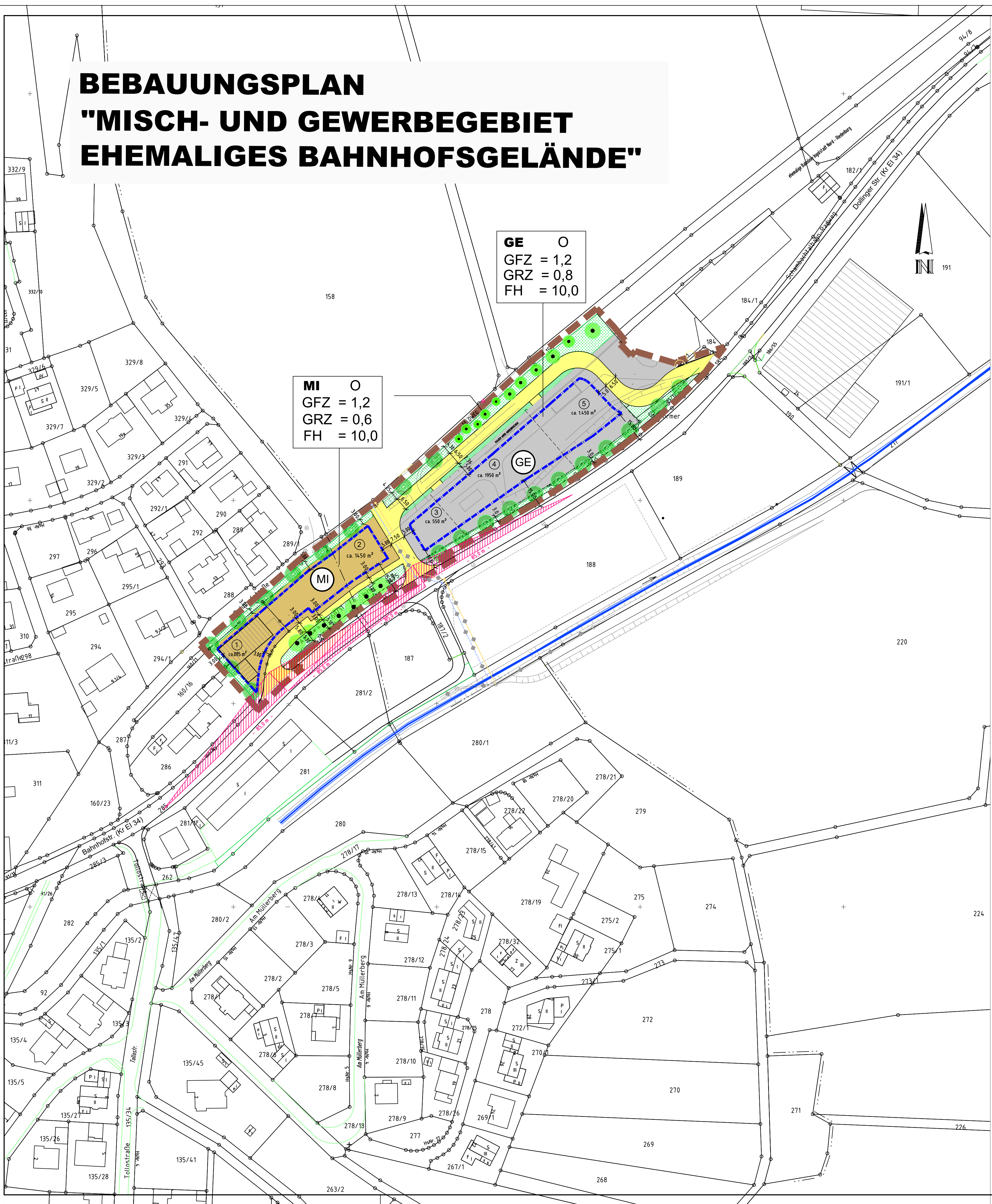
VG Pförring
-Gemeinde Oberdolling-

gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"MISCH- UND GEWERBEGEBIET

EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE"



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschuß**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberdolling, den
Lohr, 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2007 mit Begründung hat mit Bekanntmachung vom 19.02.2009 in der Zeit vom 02.03.2009 bis 06.04.2009 stattgefunden.

Oberdolling, den
Lohr, 1. Bürgermeister
- Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2007 mit Begründung hat in der Zeit vom 02.03.2009 bis 06.04.2009 stattgefunden.

Oberdolling, den
Lohr, 1. Bürgermeister
- Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB (§4a Abs.2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2024 mit Begründung hat in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 stattgefunden.

Oberdolling, den
Lohr, 1. Bürgermeister
- Billigung des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2025 mit Begründung gebilligt.

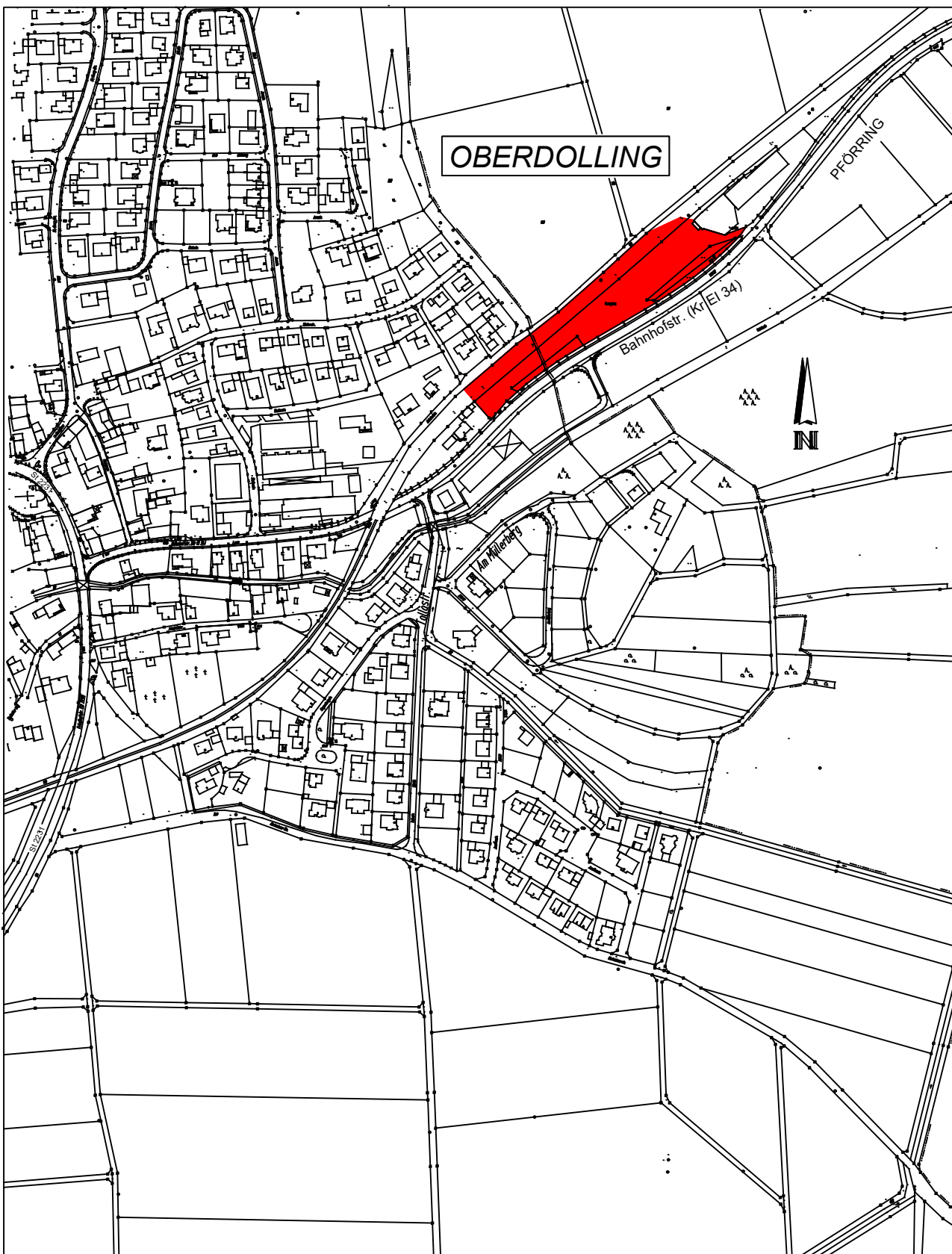
Oberdolling, den
Lohr, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschuß**

Die Gemeinde Oberdolling hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mit Beschluss des Gemeinderates vom diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den
Lohr, 1. Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Oberdolling vom öffentlich bekannt gemacht.**

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dieser Bekanntmachung im Rathaus Oberdolling während der allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Oberdolling, den
Lohr, 1. Bürgermeister



Übersichtskarte o.M.

GEMEINDE OBERDOLLING

LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN

"Misch- und Gewerbegebiet ehemaliges Bahnhofsgelände"

M = 1 : 1000

PLANFASSUNG

Erstellt: 18.07.2007 (Vorentwurf)

Geändert 22.04.2009:

- Bereich für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
 - GRZ Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt
 - Baumaße an El-34 verdichtet
 - Grün- und Versorgungstreifen südlich Parzelle 6
 - Anpassung südliche Baugrenze bei Parzelle 4
- 14.06.2010:
- Straßenführung Ostbereich
 - Straßenführung Westbereich

Entwurf: 17.04.2024
Fassung: 24.09.2025

T+R INGENIEURE
Industriestraße 4
85101 Lenting
Tel. 0841 / 23 28

Gemeinde Oberdolling

LANDKREIS EICHSTÄTT



Bebauungsplan

„MISCH- UND GEWERBEGEBIET EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE“

- Begründung mit Umweltbericht -

Aufgestellt: 18.07.2007

geändert:
14.06.2010:

- Höhe der Einfriedungen entlang der EI-34 unter Punkt 8.4 der Festsetzungen
- Entfall Punkt 8.1 Festsetzungen „Abstand Zaun zu Grenze“
- Pflanzliste unter Punkt 7 der Festsetzungen
- Ergänzung „Grundwasserschutz“ unter Punkt 10.2 der Festsetzungen
- Anpassung der Baugrenze unter Punkt 4 und 5 der Begründung sowie 11 der Festsetzungen
- Anpassung der Firsthöhe unter Punkt 7.2 Begründung
- Anpassung der Grundflächenzahl MI unter Punkt 7.2 der Begründung
- Festsetzung der Ausgleichsflächen unter Punkt 14 der Begründung

T+R INGENIEURE
Industriestraße 4
85101 Lenting

17.04.2024
24.09.2025

Entwurf
Fassung

I. PRÄAMBEL

II. RECHTSGRUNDLAGEN

III. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise
5. Bauliche Gestaltung
6. Flächen für Garagen und Nebengebäude
7. Grünordnung
8. Zäune
9. Verkehrsflächen
10. Wasserwirtschaft
11. Anbauverbotszone
12. Sichtdreieck
13. Hinweise
14. Zeichenerklärungen
15. Lärmschutz
16. Bereich ehemalige Bahnstrecke Ingolstadt Nord - Riedenburg

IV. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziel und Zweck der Planung sowie Andere Planungen

3. Rechtliche Vorgaben
4. Planerische Gestaltung
5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Sonstige Festsetzungen
9. Grünflächen
10. Einrichtungen der Infrastruktur
11. Ver- und Entsorgung
12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung
13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
14. Umwelt- und Naturschutz

V. UMWELTBERICHT

1. Mensch
2. Tiere und Pflanzen
3. Boden und Wasser
4. Klima und Luft
5. Landschaft
6. Kultur- und sonstige Sachgüter

I. PRÄAMBEL

Die **Gemeinde Oberdolling**, Landkreis Eichstätt, erlässt aufgrund

- * des § 1, § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB a. F.)
- * des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- * des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- * der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- * der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vom Ingenieurbüro
T+R INGENIEURE, Lenting, gefertigten Bebauungsplan

„Misch- und Gewerbegebiet Ehemaliges Bahnhofsgelände“

als Satzung

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- 4) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 5) Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
- 6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- 7) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- 8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- 9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- 10) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

III. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes
(§ 9 Abs. 7 Bau GB)



2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE

Ausdrücklich zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Großflächiger Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Höchstmaße

a. Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO) **0,8**

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) nicht erfolgen.

b. Geschossflächenzahl GFZ (§§ 17, 20 BauNVO)

1,2

c. maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden gemessen ab Höhe Fahrbahnrand der Kreisstraße EI-34.

FH 10,0

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a. Es wird die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind ausdrücklich zugelassen.

O

Die Abstandsflächen nach Art. 6 + 7 BayBO sind einzuhalten.

b. Baugrenze



5. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

Firsthöhe (FH)	maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden gemessen ab der jeweiligen Fahrbahnrandhöhe der Kreisstraße EI-34
Höhenlage	Die Fußbodenoberkanten dürfen maximal 50 cm über der Höhe der vorhandenen Erschließungsstraße (nicht Kreisstraße) liegen. Höhenbezugspunkt ist in Gebäudemitte die Oberkante der Erschließungsstraße an der öffentlichen Grenze.
Dachform	geneigte sowie gewölbte Dächer; begrünte Flachdächer.
Dachneigung	3° bis 25° geeignet für Photovoltaikanlagen
Dachdeckung	unbeschichtete metallische Dachflächen, z.B. aus Kupfer oder Zink sowie deren Legierungen sind bei einer vorgesehenen Versickerung/Vernässung/Ableitung (zum Kelsbach) des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen nicht zulässig. Ansonsten sind sämtliche für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeigneten Materialien zulässig. Aufgrund der Fernwirkung dürfen die Oberflächendacheindeckungen nicht verspiegelt sein und sind matt zu beschichten (z.B. für den Fall einer Blecheindeckung)
Dachaufbauten	sind nur im funktional unbedingt erforderlichen Umfang zugelassen.
Wandflächen	Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Für Fassadenflächen, die in einem zusammenhängenden Abschnitt von mehr als 50 m² nicht durch Fenster, Türen, Tore oder sonstige Öffnungen oder gliedernde Bauelemente unterbrochen sind, ist durch den mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan eine Begrünung durch rankende oder selbstklimmende Gehölze nachzuweisen.

Grelle bzw. aufdringlich wirkende Farbgebung ist unzulässig

- Werbeanlagen** Auf den Dächern bzw. über den Traufhöhen sind keine Werbeanlagen zulässig
- Ansonsten müssen sich Werbeanlagen, insbesondere hinsichtlich der Größe, in den Fassadenflächen harmonisch und kleinteilig einfügen.
- Leuchtschriften und Werbeanlagen, von denen Blendwirkungen ausgehen bzw. die die Verkehrsteilnehmer täuschen können, sind entlang der EI-34 nicht zugelassen.
- Werbe- und Hinweisanlagen innerhalb der Bauverbots-/Anbauverbotszone sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,0 m über Fußbodenniveau Erdgeschoss zulässig.
Sie dürfen nicht grell und aufdringlich wirken.
- Es darf maximal 1 Fahne je 20 m Straßenfront aufgestellt werden.
- Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 8 Abs. 1 Nr. 4 BauGB a.F.)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberdolling ist zu beachten.

Pkw-Stellplätze, die nicht stark frequentiert werden, sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

Stark frequentierte PKW- oder LKW-Stellplätze dürfen nicht in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

7. Grünflächen und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB a.F.)

Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund müssen spätestens ein Jahr nach der Bebauung des Grundstückes durchgeführt werden.

- a. Geplante Grünfläche



- b. Bestehende Grünfläche



- c. Geplante Baumpflanzungen
Acer Platanoides „Columnare“
(Spitzahorn)
H 3xv. mB 18-20



Bestehender, zu erhaltender Baum (nachrichtlich)



- d. Strauchpflanzungen sind gemäß folgender Gehölzliste zur Eingrünung von baulichen Anlagen im Außenbereich vorzunehmen (Pflanzgröße mindestens v. Str. 100-150)

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| - Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| - Corylus avellana | (Hasel) |
| - Prunus spinosa | (Schlehndorn) |
| - Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| - Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| - Rhamnus catharticus | (Kreuzdorn) |
| - Euonymus catharticus | (Pfaffenhütchen) |
| - Rosa canina | (Hundsrose) |
| - Rosa rubiginosa | (Schott. Heckenrose) |
| - Rosa nitida | (Glanzrose) |
| - Rosa arvensis | |
| - Sambucus nigra | (Hollunder) |
| - Lonicera xylosteum | (gemeine Heckenkirsche) |

- e. Festgesetzte Ausgleichsfläche



8. Zäune

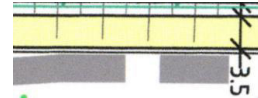
1. entfällt
2. Für die Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen sind Stahlmatten- und Maschendrahtzäune, sockellos, bis 2,0 m Höhe zulässig, mit einer Bepflanzung, die im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt abzustimmen ist.
Lückenanteil Zaun: mindestens 50%
3. Die geplanten Pflanzmaßnahmen, Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen sind im Zuge der Genehmigungsplanungen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt abzustimmen.
Auf die Ziffer 14) Umwelt- und Naturschutz der Begründung wird verwiesen.

4. Einfriedungen, welche im Sichtdreieck der neuen Anbindung an die Kreisstraße EI-34 liegen dürfen nicht höher als 0,8 m über Fahrbahnoberkante sein.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BahGB a.F.)

- a) Öffentliche Verkehrsfläche



- b) Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungslinie der Grünflächen



10. Wasserwirtschaft

10.1 Abwasserbeseitigung im Trennsystem

- a) Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) aus dem Gewerbegebiet ist über die gemeindliche Abwasseranlage an die Verbandskläranlage Pförring anzuschließen.

- b) Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die entsprechenden DWA- Arbeits- und Merkblätter anzuwenden

Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht abgeleitet werden, d.h. der Kelsbach darf z.B. auch nicht durch Tausalz und Kohlenwasserstoffe belastet werden. Für das gesamte Gewerbegebiet ist daher im Winterdienst nur eine Splittstreuung ohne Zusatzstoffe zugelassen.

Die Abwasserbeseitigung bzw. die Entwässerungsplanung im Trennsystem hat der Abwassersatzung der Gemeinde Oberdolling zu entsprechen und ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen und über die Gemeinde einzureichen.

Einleitungen in den Kelsbach oder die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers aus den Dachflächen in den Untergrund bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis über die Gemeinde Oberdolling.

10.2 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Bahndamm

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich der Bahndamm der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt Nord - Riedenburg (Fl.-Nr. 94). Im Zuge der Bebauung ist vorgesehen, ein Teilstück des Bahndammes rückzubauen (z.B. für die Zufahrt zum Gewerbegebiet). Der Untergrund im Bereich von Bahnstrecken kann auf Grund der Nutzung unterschiedlichste Verschmutzungen und Belastungen mit Schadstoffen aufweisen.

Die Leitparameter im Gleisbereich sind:

- Aliphatische Kohlenwasserstoffe (Mineralöl) aus Treibstoff- und Schmiermittelverlusten,
- Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) aus Rückständen des Dampflokbetriebes und aus Tränkmitteln für Holzschwellen (Teeröl)
- Schwermetalle, z.B. aus Abrieb von Schienen, Rädern, Bremsen,
- Rückstände von Herbiziden (Pflanzenschutzmittel)

Für die Entscheidung, inwieweit und auf welche Art und Weise das ausgebaute Material (Gleisschotter und Unterbau) wiederverwertet werden kann oder entsorgt werden muss, sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Mit der Probenahme und der Untersuchung ist ein qualifiziertes Ingenieurbüro bzw. Untersuchungslabor zu beauftragen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Der Bericht zur Untersuchung ist dem Wasserwirtschaftsamt unaufgefordert vorzulegen.

Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann entschieden werden, wie das ausgebaute Material entsorgt werden muss oder wieder verwendet werden kann.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Eichstätt zu informieren um die weitere Vorgehensweise festzulegen.

10.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es ist geplant, das Niederschlagswasser auch von den befestigten Flächen des Misch- und Gewerbegebiets zurückzuhalten und gedrosselt über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal dem Kelsbach zuzuleiten.

Für das Rückhaltebecken und den Entwässerungsgraben/-leitung ist folgendes zu beachten:

Das Niederschlagswasser darf nicht in Bereiche des Bahndammes gelangen, die aufgrund der Vornutzung verunreinigt sein können.

Entsprechend noch zu erstellender Kontaminierungsuntersuchung sind in den Rückhaltebereichen und im Entwässerungsgraben Abdichtungsmaßnahmen zu treffen, damit ein Einfluss des Niederschlagswassers auf verunreinigte Bereiche ausgeschlossen ist. Alternativ wäre der Rückbau des Bahndammes möglich.

Falls die Versickerung von Niederschlagswasser in dem o.g. Bereich vorgesehen wird, ist nachzuweisen, dass die Versickerung keinen Einfluss auf verunreinigte Bereiche im Bahndamm hat.

10.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für die Bereiche „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (z.B. Heiz- und Schmieröllagerung, Betriebstankstelle usw.) ist die Fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund oder in die Vorflut (Kelsbach) gelangen. Dies ist besonders auch im Bauzustand zu beachten.

10.5 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Gemeinde kann nur die häusliche Grundversorgung bereitstellen.

Der Brandschutz ist bei den Einzelgenehmigungen der jeweiligen Maßnahmen nachzuweisen. Die für den Katastrophenschutz zuständigen Stellen sind zu beteiligen.

11. Anbauverbotszone

Entlang der Kreisstraße EI 34 gilt eine Anbauverbotszone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße.

Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes verjüngt sich dieser Abstand der Baugrenze gemäß Festlegung mit dem Landratsamt Eichstätt und planlicher Darstellung auf einer Länge von 60 m von 15 auf 10 m.

12. Sichtdreiecke 10 m x 85 m

Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 80 cm überragen. Ebenso dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bebauungen oder sonstige Anlagen nicht errichtet werden.

13. Hinweise

13.1 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen

13.2 Archäologische Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

13.3 Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige auftretende Differenzen auszugleichen.

14. Zeichenerklärungen

14.1 Flurstücksnummern

140

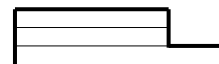
14.2 Bestehende Grundstücksgrenzen



14.3 Höhenlinien mit Höhenangabe über Normal Null (m.ü.NN)



14.4 Bestehende Baukörper



14.5 Geplante Baukörper



15. Lärmschutz

Unzulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Betriebe und Anlagen einschließlich des Fahrverkehrs, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w“ entsprechend folgenden Angaben überschreiten:

Tags: 60 dB(A)

Nachts: 45 dB(A)

Anhand eines schalltechnischen Gutachtens ist beim Genehmigungsantrag nachzuweisen, dass die aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.

16. Bereich ehemalige Bahnstrecke Ingolstadt Nord - Riedenburg

Der Bebauungsplan umfasst auch Flächen der ehemaligen Bahnstrecke 5380 Ingolstadt Nord – Riedenburg. Diese Flächen sind noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Das Verfahren gemäß § 23 AEG ist beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig.

Festsetzungen, welche die Bahnfläche betreffen, können erst in Kraft treten, wenn eine Freistellung gemäß § 23 AEG erfolgt ist.

IV. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Oberdolling kann derzeit keine freien Misch- und Gewerbegebiete für Kleingewerbe udgl zur Verfügung stellen und beabsichtigt daher aufgrund zahlreicher Anfragen ein entsprechendes Misch- und Gewerbegebiet an der Kreisstraße EI 34 in Oberdolling neu auszuweisen und den Bebauungsplan „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ nach §1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die geplante Neuausweisung, d.h. der vorliegende Bebauungsplan, schließt im Osten an ein bestehendes Gewerbegebiet und im Westen an Wohnbebauung an und bildet somit eine gewisse harmonische Ergänzung und Abstufung zum Ortskern Oberdolling. Das neue Misch- und Gewerbegebiet befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Verladebahnhofes Oberdolling der aufgelassenen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg.

Das zukünftige Mischgebiet umfasst die Fl.Nrn 160, 160/7 und 160/11 der Gemarkung Oberdolling sowie Teile der Flur-Nrn. 94, 94/4 und 94/5 der Gemarkung Unterdolling, das zukünftige Gewerbegebiet die Teile der Flur Nrn. 94, 94/4, 185/4 und 185/5 der Gemarkung Unterdolling.

1.2 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2008 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

1.3 Das zukünftige Misch- und Gewerbegebiet „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ mit Verkehrs- und Grünflächen hat eine Gesamtgröße von ca. 1,14 ha.

Vorgesehen ist eine Bebauung in einem „Mischgebiet“ mit Geschossflächenzahl GFZ = 1,2, Grundflächenzahl GRZ = 0,6 bzw. „Gewerbegebiet“ mit Geschossflächenzahl GFZ = 1,2, Grundflächenzahl GRZ = 0,8 und einer möglichen Firsthöhe der Gebäude von max. 12 m. Diese richtet sich bei jedem Gebäude nach der Fahrbahnhöhe der im Süden verlaufenden Kreisstraße EI-34.

2. Ziel und Zweck der Planung sowie andere Planungen

2.1 Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan für die Ausweisung des Misch- und Gewerbegebietes in der 15. Änderung überarbeitet.

2.2 Alle Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes liegen im Eigentum der Gemeinde Oberdolling und sind für dringend gewünschte und von Gewerbetreibenden angefragten Betriebsneuansiedlungen vorgesehen.

- 2.3 Die Forderung der Regierung, das Land so flächensparend wie möglich zu entwickeln, wurde seitens der Gemeinde Oberdolling zur Kenntnis genommen, geprüft und u.a. auch insofern Rechnung getragen, als dass entsprechend des Regionalplanes 10 B II 3.3 die möglichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Der vorhandene Grüngürtel im nördlichen Bereich der Flur-Nrn. 160 bzw. 94 mitsamt den darin enthaltenen prägenden Gehölzstrukturen ist zu erhalten.

Flächen gemäß § 13d Naturschutzgesetz werden nicht berührt.

- 2.5 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 durch die Restfläche des Grundstückes Flur-Nr.161 in der Gemarkung Unterdolling bzw. die gesamte Fläche bis Ortsrand Oberdolling. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist hier somit nicht gegeben.

- 2.6 Grundwasser, Bodenschutz, Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren rechtzeitig vor Baubeginn über die Gemeinde beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Die erforderlichen Ausgleichsflächen und die auf den Flächen umzusetzenden Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt konkret festzulegen
- 3.2 Entlang der Kreisstraße EI 34 gilt eine Anbauverbotszone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes verjüngt sich dieser Abstand der Baugrenze gemäß Festlegung mit dem Landratsamt Eichstätt und planlicher Darstellung auf einer Länge von 60 m von 15 auf 10 m.
- 3.3 Auf die von den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen wie z.B. Lärm, Abgase, Salz etc. wird hingewiesen; evtl. erforderliche Schutzeinrichtungen sind außerhalb der Straßengrundstücke auf Privatgrund einzuplanen und von auf Kosten des Nutzers des Misch- und Gewerbegebietes bei Bedarf zu errichten.
Einer Kostenübernahme durch die Gemeinde wird nicht zugestimmt.
- 3.4 Der Bebauungsplan umfasst auch Flächen der ehemaligen Bahnstrecke 5380 Ingolstadt – Riedenburg. Diese Flächen sind noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Das Verfahren gemäß § 23 AEG ist beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig.
Festsetzungen, welche die Bahnfläche betreffen, können erst in Kraft treten, wenn eine Freistellung gemäß § 23 AEG erfolgt ist.

- 3.5 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- 3.6 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

- 4.1 Baugrenze gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz ist der Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße EI-34. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes verjüngt sich dieser Abstand der Baugrenze gemäß Festlegung mit dem Landratsamt Eichstätt und planlicher Darstellung auf einer Länge von 60 m von 15 auf 10 m.
- 4.2 An den sonstigen Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze mind. 5,0 m.
- 4.3 Das Misch- und Gewerbegebiet wird mit einem umlaufenden Grünstreifen umgrenzt
- 4.4 Es wird empfohlen ein Regenwasser- bzw. Brauchwassermanagement durchzuführen. Ergänzend wird auf die Festsetzungen Ziffer 10) Wasserwirtschaft hingewiesen.

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über eine separate Zufahrt an die Kreisstraße EI 34 gegenüber der bestehenden Anbindung Fa. Stopfer. Das Mischgebiet wird über die bestehende Anbindung im westlichen Bereich erschlossen. Weitere zusätzliche Zufahrten bzw. Zugänge zur Kreisstraße EI 34 werden nicht zugelassen.
- 5.2 Entlang der Kreisstraße EI 34 gilt eine Anbauverbotszone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes verjüngt sich dieser Abstand der Baugrenze gemäß Festlegung mit dem Landratsamt Eichstätt und planlicher Darstellung auf einer Länge von 60 m von 15 auf 10 m.
- 5.4 Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße EI 34 ist ein beidseitiges Sichtdreieck (Art. 26 BayStr.WG) mit jeweils 10 m x 85 m von jeder sichthindernden Bebauung und Bepflanzung oder sonstiger Anlagen freizuhalten.
- 5.5 Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salze etc. wird hingewiesen; evtl. Schutzeinrichtungen sind von und auf Kosten der Firma Auto-Siegl Oberdolling außerhalb des Kreisstraßengrundes auf Privatgrund einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.
Einer Kostenübernahme durch die Gemeinde wird nicht zugestimmt.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Teilbereich „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO
- 6.2 Teilbereich „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO festgesetzt

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Im neuen Misch- und Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise zugelassen
- 7.2 Die folgenden festgesetzten Werte im Gewerbegebiet für GFZ , GRZ und FH gelten als Höchstgrenze:

Maximal zulässige Geschossflächenzahl	=	1,2
Maximal zulässige Grundflächenzahl MI	=	0,6
Maximal zulässige Grundflächenzahl GE	=	0,8
Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden	=	10,0 m

(gemessen ab nördlichem Fahrbahnrand EI-34, ca. 379,30 bis 379,80 müNN)

Diese Höhe orientiert sich auch an bestehenden Firsthöhen von in der Nähe liegenden gewerblich genutzten Gebäuden.

8. Sonstige Festsetzungen

Das Gewerbegebiet liegt in einem weitestgehend von Nord nach Süd geneigtem Gelände. Das Geländeniveau liegt im Süden auf ca. 379,30 m.ü.NN. und im Norden auf ca. 381,0 m.ü.NN.

9. Grünflächen

- 9.1 Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein 3,0 m bzw. 4,0 m breiter Grünstreifen als geschlossener Grüngürtel auf Privatgrund anzulegen.

Der Grüngürtel bei den Sichtdreiecken an der Kreisstraße EI 34 darf eine Höhe von maximal 80 cm nicht überschreiten.

- 9.2 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Die Gestaltung aller vorstehend erwähnten Anlagen bzw. Grünbereiche sind langfristige Entwicklungs- und Pflegeziele im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt abzustimmen.

Ansonsten wird auf die Begründung Ziffer 14 „Umwelt- und Naturschutz“ verwiesen.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Für die mögliche Ansiedlung von Beschäftigten sind Wohnbauflächen durch vorhandene Baugebiete in zumutbarer Entfernung vorhanden, z.B. im vorhandenen Baugebiet „Müllerberg-Ost“ in Oberdolling.
- 10.2 Die erforderlichen Schul- und Kindergarteneinrichtungen sind nach Angabe der Gemeinde vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Gebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberdolling mit häuslichem Trinkwasser nur als Grundversorgung bedient werden. Der Brandschutz ist bei den Einzelgenehmigungen der jeweiligen Maßnahmen nachzuweisen. Die für den Katastrophenschutz zuständigen Stellen sind zu beteiligen.

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

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG teilweise, jedoch nicht generell gegeben. Ergänzende Maßnahmen sind gegebenenfalls im Zuge der Erschließung von den Versorgungsunternehmen I durchzuführen. Die Anschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Es wird im wesentlichen auf die Festsetzungen der „Ziffer 10 Wasserwirtschaft“ des Bebauungsplanes verwiesen.

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern und an das bestehende Entwässerungssystem anzuschließen.

a) Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser (kein Niederschlagswasser) ist an die bestehende gemeindliche Kanalisation am bestehenden Sammler zur Verbandskläranlage Pförring anzuschließen.

b) Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung der entsprechenden ATV- bzw. DWA – Arbeits- und Merkblätter im Zuge der Erschließungsmaßnahme zu behandeln.

Auf den jeweiligen Grundstücken sind Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Oberflächenwasser so vorzusehen, dass der maximale Abfluss den derzeitigen (ca. 10% des Gesamtabflusses) nicht übersteigt.

Als Vorflut dient der Kelsbach, welcher über einen neuen Regenwasserkanal an das zukünftige Baugebiet angeschlossen wird.

Der entsprechende Nachweis ist bei der Entwässerungsplanung zu führen.

Alle erforderlichen Rückhalteeinrichtungen oder sonstigen –maßnahmen, wie z.B. Abflussregler, Rückhalte- oder sonstige Drosseleinrichtungen udgl., die im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich und eventuell gefordert werden, sind von den Nutzern des geplanten Misch- und Gewerbegebietes zu übernehmen, herzustellen und in einem stets betriebssicheren Zustand zu betreiben und zu halten.

Niederschlagswasser aus dem Misch- und Gewerbegebiet an der Kreisstraße EI 34 muss innerhalb des Gewerbegebietes gefasst und entsorgt werden. Dies ist ebenfalls in der vorzulegenden Entwässerungsplanung nachzuweisen. Ein Überfließen der Kreisstraße EI 34 ist nicht zulässig.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. die Entwässerungsplanung ist rechtzeitig vor Baubeginn jeder Maßnahme über die Gemeinde Oberdolling mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

Einleitungen in den Kelsbach oder die Versickerung in den Untergrund bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine Ausfertigung der genehmigten Entwässerungsplanung mit der dazugehörigen wasserrechtlichen Erlaubnis ist vor Beginn der Bauaktivitäten der Gemeinde Oberdolling vorzulegen.

Ergänzend wird auf die Festsetzungen in Ziffer 10) Wasserwirtschaft hingewiesen.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt.

11.5 Telekommunikationsanlagen

werden vom Versorgungsunternehmen im Zuge der Erschließung erstellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

Die Grundstücke der geplanten Gewerbeflächen liegen im Eigentum der Gemeinde Oberdolling.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht notwendig. Die Flächen sind größtenteils bereits im Eigentum der Gemeinde Oberdolling.

14. Umwelt- und Naturschutz

- 14.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind in Art und Umfang zu erhalten. Entsprechend dem vom Landratsamt Eichstätt vom 04.12.2000 genehmigten Landschaftsplan Nr. 43/Az.610 der Gemeinde Oberdolling sowie der aktuellen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Biotope und/oder Flächen nach Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes.
- 14.2 Die erforderlichen Ausgleichsflächen und die auf den Flächen umzusetzenden Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt konkret festzulegen
- 14.3 Bei den vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücken handelt es sich derzeit weitestgehend befestigte Flächen, welche derzeit als LKW-Abstellflächen genutzt werden. Im nördlichen Bereich des geplanten Misch- und Gewerbegebietes befindet sich der Bahndamm der ehemaligen Eisenbahnlinie Ingolstadt - Riedenburg
- 14.6 Altlasten sind der Gemeinde Oberdolling nicht bekannt. Auf eine mögliche Altlast im ehemaligen Bahndamm wurde vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Zuge eines anderen Bebauungsplanverfahrens hingewiesen. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Ziffer 10.2 und 16 wird besonders verwiesen.
- 14.7 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden.
Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandesschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Nutzungsqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

14.8 Für den Naturausgleich ist für die Misch- und Gewerbegebietsausweisung eine Eingriffsregelung vorgesehen, welche im Folgenden abgearbeitet wird:

14.8.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (n. F. vom 01.03.2010) in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

14.8.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

- Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung Der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Schritt 4: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat. I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kat. II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leit-faden S. 28 - 30).

Von der Maßnahme sind keine kartierten Biotope (gemäß FIS Naturschutz in Bayern) betroffen.

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

A. Grünfläche, extensiv u.a. als Holzlagerplatz genutzt

Arten und Lebensräume	Grünfläche =Kategorie I, unterer Wert
Boden	Boden mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit = Kategorie I, unterer Wert
Klima und Luft	Lage außerhalb klimarelevanter Luftaustauschbahnen; überörtliche Klimawirksame Abflussbahn ist nicht betroffen = Kategorie I, unterer Wert
Landschaftsbild	vorhandenes Bahnhofsgelände = Kategorie I, unterer Wert

Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den Bedeutungen der Schutzgüter wird für das Plangebiet festgelegt:

Bereich A „Bahnhofsfläche“: Kategorie I, unterer Wert

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35) zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für die vorliegende Planung des Baugebietes ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt):

Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a)	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b)	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung: • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c)	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Quelle: Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffs-schwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so-wie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Gesamter Geltungsbereich ca. 11.400 m²

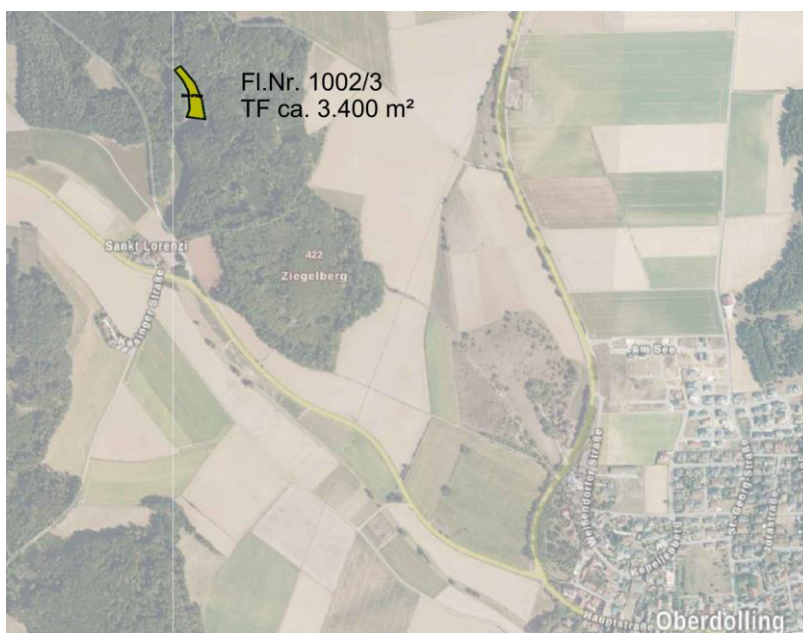
Auch wenn hier bereits befestigte Flächen aus der Vornutzung als Bahnhofsplatz vorliegen wird die gesamte Fläche ausgeglichen. Dafür wird ein entsprechend geringer Ausgleichsfaktor herangezogen.

Ermittlung Ausgleich (Zelle A I)

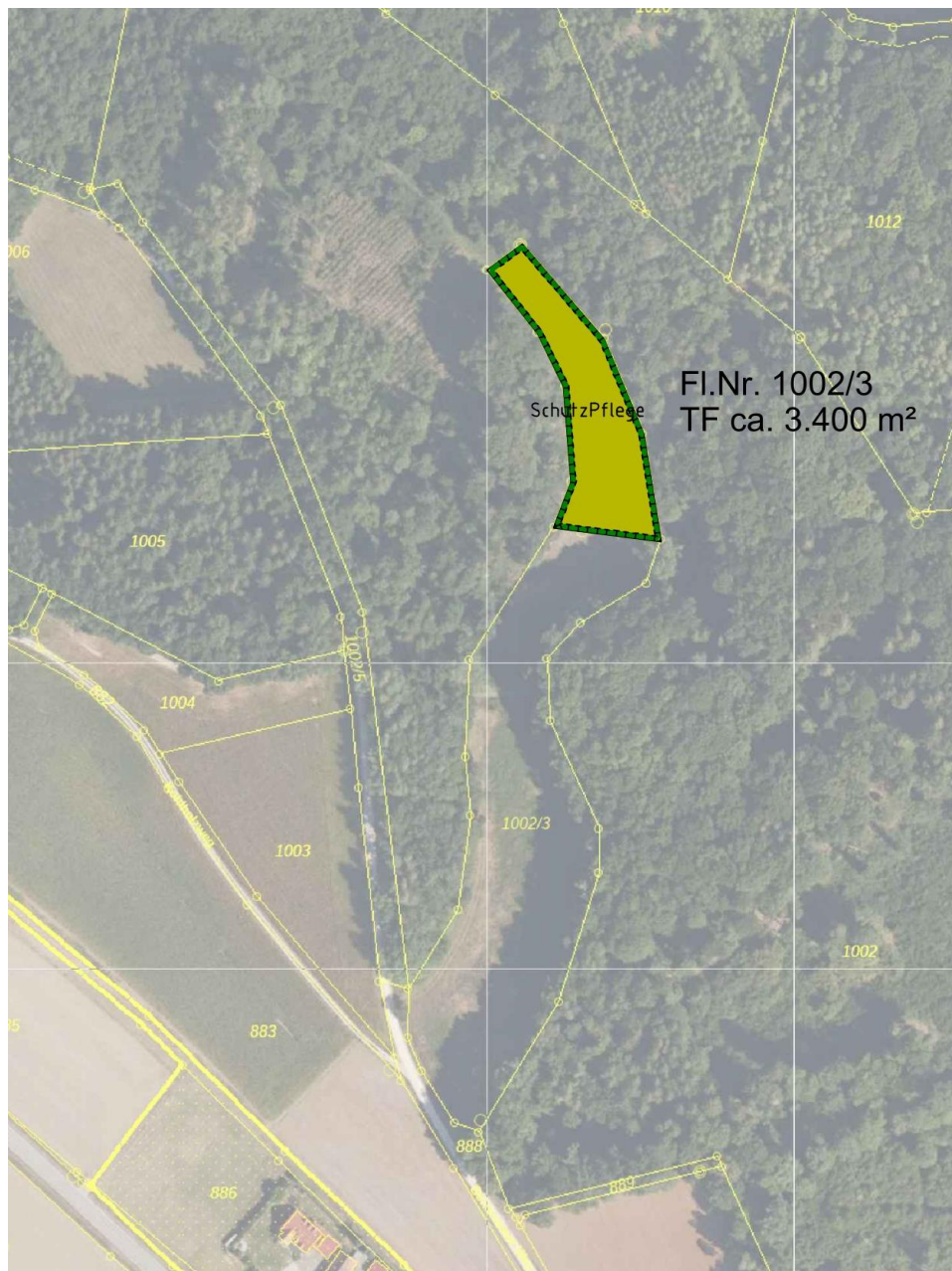
Bereich A „Bahnhof“ $11.400 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.420 \text{ m}^2$

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

Für den Ausgleich wird ein Teilbereich der Flur-Nr. 1002/3, Gebiet „Würmser Wiese“, festgesetzt:



Übersichtslageplan Ausgleichsfläche o.M. Quelle: Bayern-Atlas Plus



Lageplan Ausgleichsfläche o.M. Quelle: Bayern-Atlas Plus

Diese Fläche wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt und wird nun zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche gewandelt. Pflanzungen einzelner Streuobstbäume sind vorgesehen.

Zudem werden im nördlichen Grünbereich der Flur Nr. 94, der ehemaligen Bahnstrecke Riedenburg-Ingolstadt, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs 5 Bundesnaturschutzgesetz als Strukturverbesserungsmaßnahmen vorzusehen.

Diese Maßnahmen können u.a. sein:

- Anlage von Steinschüttungen im Böschungsbereich
- Einbringen von Wurzelstöcken und Totholzhaufen an geeigneten Stellen.

Die Anlagen sind regelmäßig zu pflegen oder Totholzhaufen zu erneuern.

V. UMWELTBERICHT

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

1. Mensch

Das vom Umfang der Bebauungsplanaufstellung betroffene Gelände wird derzeit größtenteils als LKW-Abstellplatz genutzt oder ist brachliegende Fläche.

An das vorliegend geplante Gewerbegebiet grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im Süden die Kreisstraße EI 34 an.

Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist gegeben.

Für die Festlegung möglich zulässiger Lärmkontingente des neuen Gewerbegebietes unter Berücksichtigung auch des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden vom Landratsamt Eichstätt, Amt für Umweltschutz, alle derzeit absehbaren und eventuell möglichen Erweiterungen und Gebietsausweisungen der Gemeinde Oberdolling gesamtheitlich betrachtet und mögliche Lärmkontingente erarbeitet.

Entsprechende Kontingente sind in den Bebauungsplan als Festsetzung aufzunehmen.

Bedingt durch die maßgeblichen Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch derzeit 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 70% der Gewerbegebietsausweisung nach Angabe der Gemeinde Oberdolling auf schon immer als Verladebahnhof genutztem Gelände befindet.

Der Verlust der Nahrungshabitate für die Tierwelt ist 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 eher geringerer Bedeutung dar; somit sind keine erheblichen Auswirkungen von der geplanten Änderung auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Geschützte Flächen 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 werden gemeinsam mit dem Landratsamt Eichstätt ermittelt und sind vom künftigen Nutzer und Eigentümer zu übernehmen.

3. Boden und Wasser

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

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

Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis durch einen Sachverständigen zu erbringen.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes wird angestrebt.

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

4. Landschaft

Das zu überplanende Gebiet befindet sich zwischen der Kreisstraße EI 34 im Süden und dem Wirtschaftsweg bzw. Ackerflächen in einem Hanggebiet mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 4%.

Da sich die Ansicht und Erscheinung des neuen Gewerbegebietes weitestgehend von der Kreisstraße aus darstellt, ist beabsichtigt, die maximalen Gebäudehöhen auffällig unterhalb der bestehenden Bebauung (Bahnhofsgebäude im Osten) ausgehend von der nördlichen Fahrbahnrandhöhe der Kreisstraße EI-34 festzulegen.

Die Fahrbahnrandhöhe der EI-34 beträgt ca. 379,50 m.ü.NN.

Bei der festgelegten maximalen Firsthöhe von 10,0 m liegen die Gebäudehöhen auf einem maximalen Niveau von

$$\text{ca. 379,5 m.ü.NN} + 10,0 \text{ m} = \text{ca. 389,5 m.ü.NN}$$

und somit rund 1,0 m unter der bestehenden Bebauung z.B. Gewerbegebiet „Amberger Ost“.

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

Durch die geforderte Eingrünung des Gewerbegebietes und der sonstigen baulichen Auflagen kann somit von einer wesentlichen Verschlechterung des Landschaftsbildes nicht ausgegangen werden.

Für den Fernsichtbereich aus allen Richtungen ist eine sichtverschattende Randbepflanzung mit einheimischen Gehölzen beabsichtigt und unbedingt 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 Ackerflächen Flur-Nr. 161 nördlich des Geltungsbereiches.

5. Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Vornutzung des Geländes im Geltungsbereich als Verladebahnhof wird von keinen Archäologischen Funden mehr gerechnet.

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

Fazit:

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Ehemaliges Bahnhofsgelände“ geringen bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen können gemildert oder ausgeglichen werden.

Oberdolling, 18.07.2007 / 17.04.2024 / 24.09.2025

Gemeinde Oberdolling

Entwurfsverfasser

J. L o h r

1. Bürgermeister

T+R INGENIEURE