

Bekanntmachung

über die Feststellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberdolling für das Gebiet „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ vom 24.09.2025

In seiner Sitzung vom 24.09.2025 hat der Gemeinderat für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ in der Fassung vom 24.09.2025 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Mit Bescheid vom 23.10.2025 Nr. 43 – Az.610 hat das Landratsamt Eichstätt, Dienstleistungszentrum Lenting die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberdolling für das Gebiet „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ genehmigt.

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.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Gem. § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberdolling mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung wirksam.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ vom 24.09.2025 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.09.2025 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

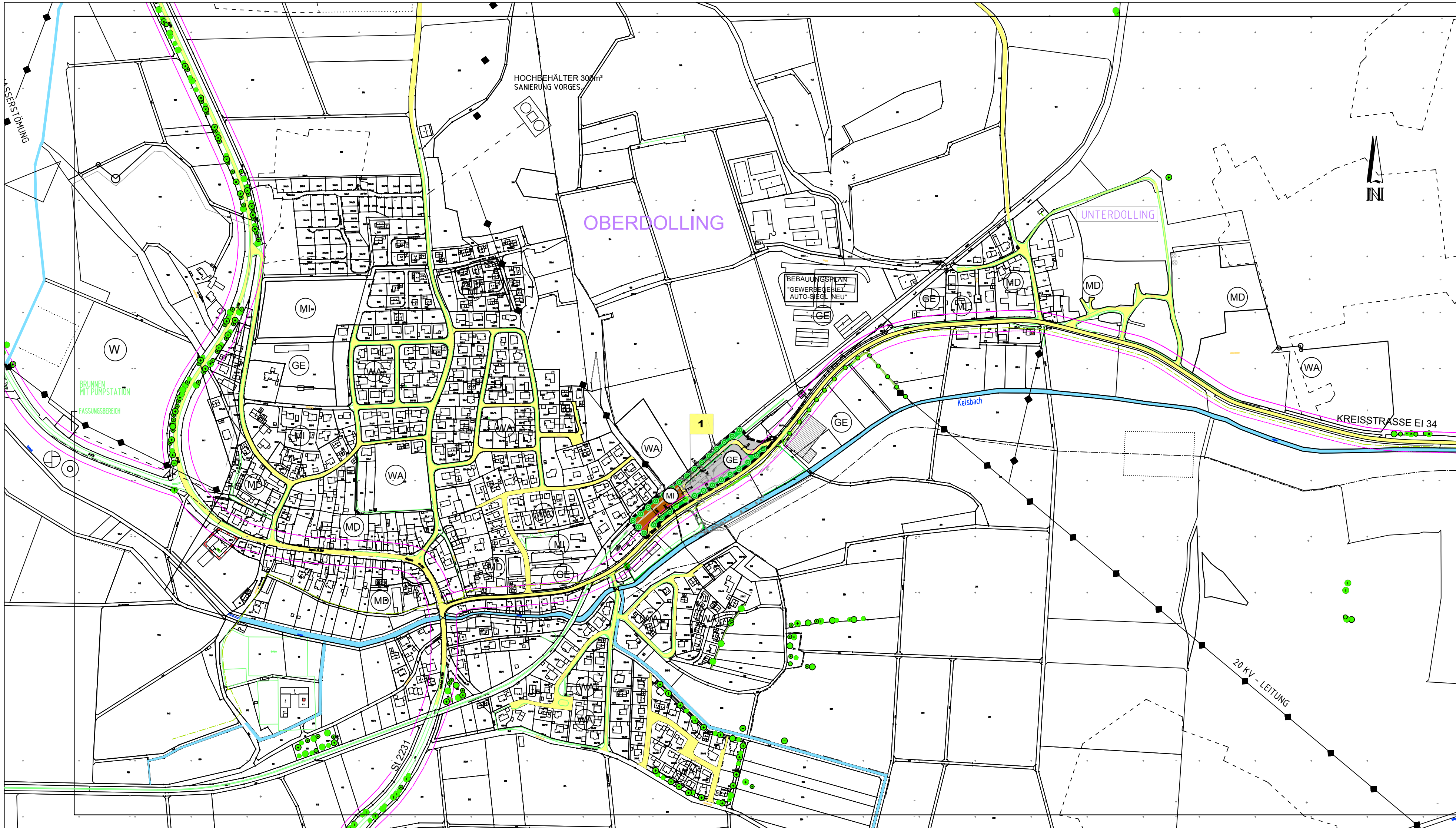
1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 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, 14.11.2025

VG Pförring
-Gemeinde Oberdolling-

gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2009 die Änderung des Flächen-nutzungsplanes gemäß §§ 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.02.2009 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindetafel bekannt gemacht.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 18.02.2009 hat in der Zeit vom 02.03.2009 bis 06.04.2009 stattgefunden.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.04.2024 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich am 16.07.2024 durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

4. Feststellung

Die Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 5 BauGB festgestellt.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

5. Genehmigung

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

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung - Wirksamkeit

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

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
OBERDOLLING - 15. ÄNDERUNG
(MISCH- UND GEWERBEGEBIET
"EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE")

GEMEINDE OBERDOLLING
LANDKREIS EICHSTÄTT

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

PLANAUSSCHNITT M = 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG



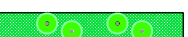
Mischgebiet (§ 5 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Bezeichnung der Teilfläche zur 15. Änderung



Best.Grünfläche mit Bäumen und Sträucher



Gepl. Grünfläche mit Bäumen und Sträucher

Alle sonstigen Planzeichen sind der Zeichenerklärung des genehmigten Flächen-nutzungsplanes zu entnehmen.

PLANFASSUNG

Vorentwurf: 18.02.2009
Geändert: 22.04.2009 -Strassenverlauf
Entwurf: 17.04.2024
Fassung: 24.09.2025

Gemeinde Oberdolling

LANDKREIS EICHSTÄTT



15. Änderung des Flächennutzungsplanes

„MISCH- UND GEWERBEGEBIET EHEMALIGES BAHNHOFSGELÄNDE“

- Begründung mit Umweltbericht -

<u>Aufgestellt:</u>	18.07.2007	geändert:
		22.04.2009:
		- Festsetzung der Ausgleichsflächen unter Punkt 6.5 der Begründung
	17.04.2024	Entwurf
	24.09.2025	Fassung

1. Vorbemerkung

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2006 beschlossen in einer 15. Änderung dieses Flächennutzungsplanes ein Misch- und Gewerbegebiet in den Gemarkungen Ober- und Unterdolling für die Erweiterung und Neuansiedlung von Handwerksbetrieben auszuweisen.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat beabsichtigt mit der Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes in der 15. Änderung die Schaffung eines entsprechenden Baurechtes als Grundlage zukünftiger baulicher Erweiterungs- und Neuansiedlungsmaßnahmen teilweise bereits ortsansässiger Handwerksbetriebe.

Die überplante Fläche liegt auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofsgeländes sowie der stillgelegten und zurückgebauten Gleistrasse Ingolstadt Nord – Riedenburg. Die Flächen sind bereits langjährig asphaltiert bzw. als Gleiskörper befestigt.

Der vorhandene nördliche Grünstreifen auf Flur-Nr. 94 mitsamt den darin enthaltenen Gehölzstrukturen bleibt erhalten und erfährt durch die Bauleitplanung eine Aufwertung.

Flächen gemäß § 13d Naturschutzgesetz werden nicht berührt.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über eine zusätzliche Zufahrt von der Kreisstraße EI 34 aus; das Mischgebiet wird über die bestehende Zufahrt erschlossen. Eine Verbindung zwischen beiden Zufahrten ist nicht vorgesehen.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst auch Flächen der ehemaligen Bahnstrecke 5380 Ingolstadt Nord – Riedenburg. Diese Flächen sind noch nicht von Bahnbetriebzwecken 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.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und die auf den Flächen umzusetzenden Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt konkret festzulegen.

Die Gestaltung der geplanten Grünstreifen ist im Hinblick auf deren naturschutzfachliche Wertigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt ab-

zustimmen. Dies betrifft z.B. kleinräumig anzulegende Biotopstrukturen, Pflanzenauswahl o.ä.

3. Beabsichtigte Änderung

- 3.1 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 Flächennutzungsplan in der 15. Änderung „Ehemaliges Bahnhofsgelände“ nach §1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

- 3.2 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.

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

Mit der Ausweisung des Misch- und Gewerbegebietes soll ein entsprechendes Bau-recht geschaffen werden, um dringend erforderliche Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Handwerksbetrieben zu schaffen.

- 3.4 Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich nach Angabe der Gemeinde um seit jeher als Stellplatz bzw. Gleisanlage des ehemaligen Bahnhofsgeländes Oberdolling. Im Geltungsbereich befindliche Grünflächen werden bei der Planung berücksichtigt und bleiben in Art und Umfang erhalten bzw. werden erweitert.

4. Anschluß und Versorgung

4.1 Straßenanschluß

Die Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche Verkehrsnetz (Kreisstraße EI-34) wird über eine neue Zufahrt ermöglicht; der Anschluss des Mischgebietes erfolgt über den bereits bestehenden Straßenanschluss.

4.2 Kanalisation

Der Ortsteil Unterdolling ist wie Oberdolling an die zentrale Kläranlage der VG Pörting angeschlossen. Es ist beabsichtigt, nur das Schmutzwasser (kein Niederschlagswasser) des geplanten Gewerbegebietes im Trennsystem an die bestehende Abwasseranlage von Unterdolling anzuschließen.

Die Kläranlage des Anlagenbetreibers VG Pörting dürfte zur Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend leistungsfähig sein.

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem natürlichen Abfluss wie bislang gedrosselt an den Vorfluter „Kelsbach“ abgegeben. Der entsprechende Ablaufkanal wird derzeit errichtet.

Der entsprechende Nachweis über die Rückhaltung 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, werden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt geplant.

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

4.3 Wasserversorgung

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

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.

Mit der benachbarten Wasserversorgungsanlage Kasing besteht ein Notverbund.

Wasserschutzgebiete sind in vorliegendem Planungsbereich nicht betroffen.

4.4 Müllabfuhr

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

4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Netz generell gegeben.

Die Anschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen.

5. Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten ist nach Angabe der Gemeinde Oberdolling nicht bekannt, jedoch ist aus vergleichbaren Maßnahmen bekannt, dass der Untergrund im Bereich von Bahnstrecken auf Grund der Nutzung unterschiedlichste Verschmutzungen und Belastungen mit Schadstoffen aufweisen kann. Die entsprechenden Nachweise und Behandlungsmaßnahmen werden im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme erhoben.

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.

6. Grünordnung, Landschaftspflege

6.1 Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich nach Angabe der Gemeinde um seit jeher befestigte Lager- und Abstellflächen des ehemaligen Bahnhofsgeländes.

6.2 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 vom 01.08.2000 sowie der aktuellen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt befinden sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes keine Biotope und/oder Flächen nach § 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die weiteren beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Arten und Lebensräume	- befestigte Stellflächen bzw. Gleisbereich - keine gesetzlich geschützten Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen - keine prägenden Gehölzstrukturen oder

	Kleinstrukturen mit Ausnahme der prägnanten Baumgruppe an der EI-34, welche erhalten bleiben soll
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- intensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden, reine Ackerstandorte
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - keine Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

6.3 Die Gemeinde Oberdolling hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

6.4 Die Gemeinde wird darüber hinaus bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu den o.g. Flächen naturfördernde Maßnahmen (z.B. Pflanzung von Bäumen, Anlagen von Gehölzgruppen, Feldgehölzen und Streuobstwiesen ect.) festsetzen und den Ausgleich soweit wie möglich auf den Baugrundstücken selbst durchführen (z.B. durch ökologisch wirksame Gestaltung der Freiflächen, Reduzierung des Versiegelungsgrades etc.).

6.5 Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht durch die Gewerbegebietsausweisung eine Eingriffsregelung vor.

Die ökologische Einstufung sowie die daraus resultierende Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt.

Aufgrund im Planungsgebiet zusätzlicher im Zuge des für den Artenschutz erforderlichen Ausgleichs- und Strukturverbesserungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgesetzt.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von

$1,14 \text{ ha} \times 0,3 = \mathbf{0,34 \text{ ha.}}$

Hierfür wird im Bebauungsplan ein Teilbereich der Flur-Nr. 1002/3, Gebiet „Würmser Wiese“, festgesetzt.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt abgestimmt.

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 an geeigneten Stellen.

Die Maßnahmen werden im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7. Bodendenkmäler

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

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

8. Umweltbericht

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

1. Mensch

Das vom Umfang der 15. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene bereits befestigte Gelände wird derzeit größtenteils als LKW-Abstellfläche genutzt.

An das vorliegend geplante Misch- und Gewerbegebiet grenzen im Westen und Osten teils gewerblich genutzte Flächen an, im Norden liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. der Geltungsbereich eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Süden grenzt die Kreisstraße EI 34 an.

Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist gegeben.

Für die Festlegung möglich zulässiger Lärmkontingente des neuen Misch- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung auch des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden 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 werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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 Misch- und Gewerbegebietsausweisung geht aufgrund der nur geringen Erhöhung der Versiegelung von Grünflächen kein wesentlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Relevante Auswirkungen auf Fauna und Flora werden nicht weiter erwartet, da sich ungefähr 90% der Misch- und Gewerbegebietsausweisung nach Angabe der Gemeinde Oberdolling auf schon immer befestigtem und gewerblich 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.

Flächen nach § 13d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

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

Die sich ergebenden erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und sind vom Vorhabens-träger zu übernehmen.

3. Boden und Wasser

Allgemein ist in der Regel bei jeder Änderung des Flächennutzungsplanes 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 einer Ackerfläche 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 bei Auf-

stellung des Bebauungsplanes auffällig unterhalb der bestehenden Bebauung festzulegen.

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 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.

5. Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie im Gemeindebereich von Oberdolling bekannt, könnten sich im Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes vor- und frühgeschichtliche Siedlungsstellen befinden, so dass den Baumaßnahmen wahrscheinlich wissenschaftliche Untersuchungen vorausgehen müssen. Da sich die Reste der Siedlungsstellen in geringer Tiefe befinden, darf kein Oberboden- und Erdabtrag ohne Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

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

Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt anzuzeigen (siehe hierzu auch Ziffer 3.4 unter „Rechtliche Vorgaben“ der Begründung).

Aufgrund der bereits befestigten Flächen und des somit sehr geringen Umfanges von Oberbodenarbeiten wird von einer äußerst geringen Wahrscheinlichkeit von Bodenfunden ausgegangen.

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

Fazit:

Die durch die Realisierung der 15. Flächennutzungsplanänderung 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. Lohr
1. Bürgermeister

T+R INGENIEURE