

Gemeinde Oberdolling

LANDKREIS EICHSTÄTT



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Amberger Ost“

- Begründung mit Umweltbericht -

Aufgestellt: 23.11.2005



Geä.: 19.04.2006: - Erweiterung Umgriff bezüglich Wegverlegung unter Punkt 1.1
- Darstellung Wegverlegung unter Punkt 5
- Darstellung Vegetation ehem. Kläranlage unter 9.2
- Eingriffsregelung unter Punkt 14.3
- Festsetzungen Lärmschutz unter Punkt 15.1
- Vegetation Kläranlage unter Punkt 15.2
- Behandlung Überschwemmungsflächen Punkt 15.3
- Einpassung und Räumliche Trennung unter 15.5
- Stellungnahmen Träger öffentl. Belange

26.04.2023 - erneute Auslegung
21.02.2024 - Satzungsfassung zurückgestellt
17.04.2024 - Änderung Baugrenzen und Sichtschutz
17.06.2026 - Ergänzung aus den Stellungnahmen der erneuten Auslegung und Beteiligung der TöB

1. Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.0 Die damalige Änderung des Bebauungsplanes wurde vom damaligen Grundstückseigentümer, der Firma Amberger, veranlasst. Mittlerweile wurden die Flächen von der Firma Amberger veräußert. Alle Angaben „Amberger“ beziehen sich daher auf den aktuellen Eigentümer und Rechtsnachfolger, die Firma Forster Erdbau GmbH.

1.1 Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigte aufgrund der erforderlichen Betriebserweiterung der Firma Amberger Dolli-Werk (Kartoffelverarbeitung) in Oberdolling ein entsprechendes Gewerbegebiet an der Kreisstraße EI34 zwischen Oberdolling und Unterdolling neu auszuweisen und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Amberger Ost“ nach §1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die Firma Amberger Dolli-Werk, mit Sitz in Oberdolling, war nach deren Angabe aufgrund neuer gesetzlicher Hygienevorschriften gezwungen, bei der Herstellung ihrer Kartoffelprodukte die erforderlichen betriebsinternen Produktionsabläufe an die aktuellen gesetzlichen Erfordernisse anzupassen.

Die Firma Amberger beabsichtigt hierfür Kühl- und Lagerräume für Kartoffelprodukte mit entsprechenden Nebenanlagen und Bürogebäude zu errichten.

Die erforderlichen innerbetrieblichen Anpassungen waren im vorhandenen Werk (innerhalb des bebauten Ortsgebietes), vor allem aus Platzgründen nicht mehr durchführbar und auch nicht mehr möglich.

Daher wollte und musste die Firma Amberger in unmittelbarer Nähe ihrer Hauptproduktionsstätte im geplanten Gewerbegebiet „Amberger Ost“ die gesetzlichen Produktionsauflagen erfüllen.

Der Abstand vom damaligen Hauptbetrieb zum vorliegenden erforderlichen neuen Betriebserweiterungsgelände betrug ca. 200 m.

Die Firma Amberger hat in Ihrem Schreiben vom 13.02.2006 folgende wesentliche Erklärungen abgegeben u.a.:

„Bezüglich des Schreibens der Regierung von Oberbayern (Anmerkung: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange) dürfen wir Ihnen nachstehend erläutern, weshalb unsere zukünftige Standortwahl auf Oberdolling trifft:

Wir möchten vorausschicken dass die geplante Betriebserweiterung - unabhängig vom Standort – aus Kapazitätsgründen unumgänglich ist.“

Mit dieser Investition soll der Grundstein gelegt werden, sich dauerhaft am Markt etablieren zu können. Die Absicherung der Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiter ist somit konkludent.

Seit knapp 50 Jahren besteht die Firma Amberger in Oberdolling.

Die Region um Ingolstadt, speziell das Gebiet zwischen Jura und Donau, hat sich in der Vergangenheit als optimales Anbaugelände für Kartoffeln erwiesen.

Vor dem Hintergrund der kurzen Anlieferwege für die Erzeuger, sind unsere Anbau- und Lieferverträge sehr begehrt.

Seit etlichen Jahren arbeiten wir sehr intensiv mit dem Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten sowie der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft zusammen, um noch mehr Kartoffeln für unsere Vertragsanbauer zu vermarkten.

Überdies hinaus werden wir regelmäßig von der Regierung von Oberbayern (Herr Landwirtschaftsratsrat Wolfgang Büchinger) überprüft hinsichtlich unserer Abnahmemengen.

Da wir aus vermarktungstechnischen Gründen hier in der Region verwurzelt sind, möchten wir dem Standort auch treu bleiben. Unser Motto lautet nach wie vor: „Aus der Region – für die Region“.

(Ende des Auszugs aus dem Schreiben Fa. Amberger vom 13.02.2006)

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

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

Zwischenzeitlich wurde der Betrieb der Firma Amberger in Oberdolling aufgegeben. Für die nun brach liegenden Logistik- und Produktionsflächen konnte die Erd- und Tiefbaufirma Forster, Mindelstetten, als Investor und Nachfolgenutzer gewonnen werden.

Das zukünftige Gewerbegebiet umfasst die Fl.Nrn 187/2, 188, 189, 190, 191, 191/1, 192, 193 in der Gemarkung Oberdolling und 194 der Gemarkung Unterdolling.

Aufgrund der Geschäftsaufgabe der Firma Amberger wurde das Areal an die Firma Foster Erdbau GmbH verkauft und soll von dieser als Betriebsgelände genutzt werden.

1.2 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen und in der Sitzung vom 19.04.2006 gebilligt.

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

Die geänderte Fassung vom 26.04.2023 nebst Begründung in der Fassung vom 26.04.2023 wurde vom Gemeinderat Oberdolling in der Sitzung vom 26.04.2023 gebilligt.

In der Sitzung vom 17. April 2024 wurden vom aktuellen Eigentümer Forster Anpassungswünsche vorgetragen und die entsprechende Anpassung vom Gemeinderat beschlossen. Es handelt sich hierbei

- Um Erweiterung der Baufelder bzw. Baugrenzen auf den Flur-Nrn. 188 und 189, damit eine zusammen hängendere Bebauung möglich ist.

- Herausnahme der Baugrenzen auf Flur-Nr. 192, damit hier kein Hochbau mehr möglich; Minderung der bebaubaren Fläche um ca. 260 m²
- Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalles an der Nordseite der Fl.Nr. 192 auf Wunsch der Gemeinde

1.3 Das zukünftige Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

Vorgesehen ist eine Bebauung in einem „Gewerbegebiet“ mit GFZ = 1,2, GRZ = 0,8 und einer möglichen Firsthöhe der Gebäude von 11 m.

2. Ziel und Zweck der Planung sowie Andere Planungen

2.1 Parallel zum bisherigen Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan für die Ausweisung des Gewerbegebietes in der 17. Änderung überarbeitet, dieses Verfahren ist mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen. Der Bebauungsplan wird somit aus einem genehmigten Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

2.2 Für die geplante Kühl- und Lagerhalle auf Flur-Nr. 191 bzw.191/1 wurde bereits im Herbst 2005 ein Bauantrag der Firma Amberger mit großer Dringlichkeit bei der Gemeinde Oberdolling vorgelegt; der Bauantrag wurde jedoch aufgrund fehlenden Baurechtes auf diesen Flurnummern damals wieder von der Firma Amberger zurückgezogen. **Mittlerweile ist die Halle gebaut und Bestandsgebäude.**

2.3 Alle Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes, außer öffentliche Weg- und Gewässerflächen, liegen im Eigentum der Firma Amberger und sind auch nur für diese Firma vorgesehen. Dies bedeutet, es erfolgen keine weiteren Betriebsneuansiedlungen, z.B. von anderen Firmen.

2.4 Der Gemeinderat hat die Bedenken und Hinweise der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 10.01.2006 bezüglich der Ausweisung von Gewerbegebieten nur in geeigneten zentralen Orten, sehr ernst genommen und ist bei der Abwägung zu der Feststellung gelangt, dass es sich bei vorliegender Ausweisung des Gewerbegebietes um eine unumgängliche Erweiterung eines in Oberdolling bestehenden maßgeblichen Hauptbetriebes handelt und um keine Ansiedelungen von neuen oder fremden Neubetrieben.

Aufgrund logistischer Zusammenhänge ist eine andere Standortwahl auch aus Sicht des Vorhabensträgers völlig unwirtschaftlich und aus Sicht der Gemeinde nicht umsetzbar.

Wie bereits unter Ziffer 1.1 Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes erläutert, entspricht die damalige Betriebserweiterung als auch die Nachfolgenutzung als reines Betriebsgelände eines Erd- und Tiefbauunternehmens durchaus den fachlichen Zielen und dem Leitbild der Regionalplanung.

- 2.5 Die weitere 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 und vor allem ein sog. Flächenrecycling bei den Flur-Nr. 189 und 191/1 beabsichtigt ist.

Hier ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke Flur-Nr. 189 und 191/1 ehemaliges Kläranlagengelände der Gemeinde Oberdolling waren und jetzt komplett in das geplante Gewerbegebiet miteinbezogen werden. Die Kläranlage ist mittlerweile aufgelöst.

Das zunächst als Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser der Dachflächen vorgesehene bestehende Schönungsteich wurde mittlerweile aufgelöst bzw. verfüllt; anstelle dieses Teiches wurde vom neuen Grundstückseigentümer in Abstimmung mit den Behörden ein Regenrückhaltebecken im Südbereich der Flur-Nr. 191 neu hergestellt.

Ferner hatte die Firma Amberger zugesagt, die vorhandene Bepflanzung auf diesen Grundstücken ebenfalls zu erhalten und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es kann somit festgestellt werden, dass die dort vorhandenen Kleinstrukturen und prägenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben.

Flächen gemäß § 13d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

Die Thujenreihen auf Flur-Nr. 191/1 können auf Grund der erforderlichen Geländeabgrabungen nicht erhalten werden (bezüglich der Geländeabgrabung wird auf die Erläuterung zum Hochwasserabfluss im Anhang hingewiesen).

- 2.6 Gemäß der Forderung der Regierung v. Obb. und der Regionalplanung bleiben zwischen zwei Siedlungsgebieten ausreichende zusammenhängende und gliedernde Freiflächen erhalten (RP 10 B II 1.5) und zwar das Grundstück Flur-Nr. 195, 196, 197, 198 und 201 in der Gemarkung Unterdolling. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist hier somit nicht gegeben. Zudem wurde im Bebauungsplan auch auf Betreiben des neuen Eigentümers die Fläche der Flur-Nr. 194 aus der Gewerbegebietsfläche herausgenommen und verbleibt als Grünfläche, womit der Abstand zwischen den Ortsteilen nochmals vergrößert werden kann.

- 2.7 Die Regierung von Oberbayern wünscht einen Nachweis darüber, dass die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der wohnbaulichen Entwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis steht.

Nach Einschätzung der Firma Amberger wird nur mit geringem Personalzuwachs durch die geplanten Maßnahmen gerechnet. Der Gemeinderat stellt fest, dass ausreichend Grundstücke für den zusätzlichen Wohnbedarf, vor allem im Baugebiet „Müllerberg Ost“ vorhanden sind und im aktuell geplanten Neubaugebiet „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ und auch in einem künftigen geplanten Neubaugebiet nördlich des vorliegenden geplanten Gewerbegebietes, bzw. nördlich der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg künftig zur Verfügung stehen werden.

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

2.8 Stellungnahme des Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung, Bezirk Süd vom 17.01.2006 u.a.:

- „Die beabsichtigte Nutzung ist bei entsprechender Bauausführung mit den bestehenden und von der Gemeinde Oberdolling geplanten Wohngebieten verträglich.
Nicht verträglich wären geruchs- und abluftintensive Gewerbebetriebe auf Grund der Nähe zum Wohngebiet.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte der Bebauungsplan auf die konkret geplante Nutzung beschränkt bleiben.

- Bei der notwendigen **Zuteilung der Lärmkontingente** für das geplante Gewerbegebiet war es erforderlich die bereits bestehenden Gewerbeflächen (Siegl, Stopfer, Lagerhaus Hecker, Betrieb Amberger) in ihrem Bestand zu sichern und die Möglichkeit offen zu halten, zusätzliche Gewerbeflächen südlich des Betriebs Siegl auszuweisen
Weiterhin sollte eine Wohngebietsausweisung nördlich der Kreisstraße EI 34 zwischen bestehender Bebauung (Anmerkung: Oberdolling) und dem Betrieb Siegl möglich sein.

Aufgrund der aktualisierten gesetzlichen Vorgaben wurde eine Schalltechnische Kontingetierung durch das Büro IBN, Ingolstadt, durchgeführt, welche mit Datum 04.02.2024 vorliegt. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Punkt 6 enthalten.

.

- Bei den im Bebauungsplan dargestellten Vorhaben nach Art. 6 BayNatSchG handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

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

Dies bedeutet im konkreten Fall, dass die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Rahmen des Verfahrens durchzuführen ist. Diese ist entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) abzuwickeln..... Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen. Letztendlich hat die Eingriffsbewertung und daraus resultierend die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (und der Ausgleichsmaßnahmen) zu erfolgen.

Hierzu Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 mit der Ergänzung, dass mögliche bereits erfolgte Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Aufstellung des Landschaftsplanes dabei zu berücksichtigen sind.

Die Ausgleichsflächen wurden auf Flur Nr. 1009 der Gemarkung Oberdolling umgesetzt, indem ein reiner Fichtenwald in einen Mischwald umstrukturiert wurde und noch laufend, je nach Entnahme der Nadelbäume, umstrukturiert wird.

- Entlang der Kreisstraße EI 34 sind die im Bebauungsplan dargestellten Abstände (Baugrenzen) mit 15,0 und 10,0 m zwingend einzuhalten. Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.
- Bezüglich der noch auszubauenden Zufahrt bei km 16,635 ist mit der Tiefbauverwaltung eine Vereinbarung gemäß Art. 36 Abs. 3 BayStr.WG abzuschließen. Hierbei sind entsprechend Detailpläne vom künftigen Nutzer vorzulegen. Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.
- 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 freizuhalten. Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.
- Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salze etc. wird hingewiesen; evtl. Schutzeinrichtungen sind von und auf Kosten der Gemeinde Oberdolling außerhalb des Kreisstraßengrundes einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.
Anmerkung: hierzu wird auf den Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2006 hingewiesen wie folgt:

Der Gemeinderat nimmt die Forderung des Landratsamtes zur Kenntnis, ist aber der Überzeugung, dass diese Schutzeinrichtungen nur vom Veranlasser und Grundstückseigentümer des Gewerbebetriebes (Anmerkung: Fa. Amberger) getragen werden müssen. Einer Kostenübernahme durch die Gemeinde wird nicht zugestimmt.
- Entlang der Kreisstraße EI 34 werden keine Einzelzufahrten und keine Einzelzugänge zugelassen.
Der Gemeinderat nimmt die Forderung des Landratsamtes zur Kenntnis.
- Die Textfestsetzung C 1.1 sollte dahingehend ergänzt werden, dass aufgrund der Fernwirkung die Oberflächendacheindeckungen nicht verspiegelt sein dürfen und matt zu beschichten sind (z.B. für den Fall einer Blecheindeckung). Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.

- 2.9 Der vorhandene landwirtschaftliche Weg Flur-Nr. 190 zwischen der Kreisstraße EI 34 und des Kelsbaches wird auf Wunsch der Firma Amberger voraussichtlich entwidmet und veräußert.
Erforderliche Grunddienstbarkeiten für vorhandene und künftig im Untergrund verlaufende öffentliche Leitungen und für gemeindliche Nutzung als Notzufahrt in diesen Bereich sind aufgrund der Forderung der Gemeinde Oberdolling abzuschließen.
- 2.10 Stellungnahme der T-Com Altdorf vom 19.12.2005 u.a.:
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist der Bau neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Hierzu ist von der Firma Amberger über die Gemeinde Oberdolling rechtzeitig Kontakt aufzunehmen bei TI NL Süd, PTI 22, PPB L1, Herrn Treffer, Steiglehnerstraße 6, 85051 Ingolstadt. Herr Treffer ist unter der Telefonnummer 0841/9730-140 erreichbar.
- 2.11 Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 12.01.2006 u.a.:

Das vorgesehene Gewerbegebiet grenzt südlich an die Flur-Nr. 188 und 189, getrennt durch den Kelsbach und den landwirtschaftlichen Weg, Gemeindewald und ganz im Südwesten Privatwald Flur-Nr. 180/1 an. Der Privatwald besteht im Norden überwiegend aus ca. 100-jährigen Fichten und einzelnen Eichen. Die Gebäude sind so zu errichten, dass umstürzende Bäume keinen Schaden für Leib und Leben der Bewohner bzw. Beschäftigten verursachen können. Eine potentielle Gefahr kann von den Fichten des Privatwaldes ausgehen, auch wenn dieser Bereich einem später zu errichtenden Gebäude in Hauptsturmrichtung nachgelagert ist. Deshalb ist darauf zu achten, dass vom Privatwald ein ausreichender Abstand (Baumlänge) eingehalten wird.

(Anmerkung: nach vorliegendem Kartenmaterial konnten vorstehende Flurnummern nicht festgestellt werden.

Es dürfte sich um folgende Flurnummern handeln:

Die Flur-Nr. 188 und 189 dürften die Flur-Nr. 220 sein und die Flur-Nr. 180/1 ganz im Südwesten dürfte die Flur-Nr. 280/1 sein.

- 2.12 Stellungnahme der E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen, Draht 7 85276 Pfaffenhofen, Tel. 08441/750-0 vom 09.01.2006 u.a.:

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

Die Versorgung wird aus der bestehenden TH 9886 „Kläranlage“ sichergestellt.

Für die Versorgung der Grundstücke, bei denen eine konkrete Nutzungsabsicht und somit der zu erwartende Leistungsbedarf noch nicht bekannt ist, ist eventuell eine Trafostation erforderlich.

Zusätzlich ist zur Verlegung der Erdkabel auch das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen besteht eine Bebauungsbeschränkung. Die Breite des Schutzzonenbereiches beträgt bei 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel je 8,0 m beiderseits. Im Bereich der Schutzzone dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Anwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden.

- 2.13 Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Gesundheitswesen, Residenzplatz 1, 85072 Eichstätt u.a.:

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

- 2.14 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 09.01.2006 :

1. Kelsbach

Der südlich des Bebauungsplanes verlaufende Kelsbach ist ein Gewässer 3. Ordnung. Zuständig für die Unterhaltung des Kelsbaches ist die Gemeinde Oberdolling.

Das Gewerbegebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kelsbaches. Im Überschwemmungsgebiet sind keine Bauungen und Auffüllungen zulässig.

Abstellflächen und Verkehrsflächen im Überschwemmungsgebiet müssen ebenerdig angelegt werden.

Anmerkung:

Das vorstehende Thema ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Landratsamt Eichstätt und der Firma Amberger separat behandelt und bearbeitet worden.

Die entsprechende Bearbeitung und Lösung des Problems ist im Anhang zum Bau-

ungsplan und Begründung ersichtlich.

Das wesentliche Ergebnis ist, dass durch entsprechende flächen- und volumenmäßige Ausgleichsmaßnahmen sich der teilweise Einbau in das Überschwemmungsgebiet nicht nachteilig auf den Hochwasserabfluss Kelsbach auswirkt.

Voraussetzung ist jedoch, dass die im Anhang ermittelten und festgelegten Grundlagen der Bauwerke sowie Außen- und Verkehrsflächen in Lage, Höhe und Abmessungen genauestens eingehalten werden.

Entlang des Kelsbaches ist ein mind. 5 m breiter und unterhalb der ehemaligen Kläranlage Flur-Nr. 191/1 ein 10 m breiter natürlicher Uferstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante zu erhalten. Das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan darzustellen. (Anmerkung: Hier wird ebenfalls auf den Anhang zum Bebauungsplan und Begründung hingewiesen, in dem eine einvernehmliche Lösung mit dem Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt und Firma Amberger gefunden wurde.)

Der offene Entwässerungsgraben zum Kelsbach ist zu erhalten. Er darf nicht verrohrt werden.

In der Stellungnahme vom 02. August 2024 wurde festgestellt, dass das Überschwemmungsgebiet für den Kelsbach neu überrechnet wurde und hier der Großteil des Geltungsbereiches betroffen ist.

Daraufhin wurde das Büro SK, München, mit einem Entwurf zum Ausbau des Kelsbachs in Oberdolling mit dem Ziel der Hochwasserfreilegung des Geltungsbereichs beauftragt.

Der Entwurf liegt mit Auftragsnummer 49121 in der Fassung vom 12.09.2025 vor und ist derzeit im Genehmigungsverfahren bei den entsprechenden Behörden. Gemäß dieses Entwurfs kann durch Umbau und Aufweitung des Kelsbachs die Überschwemmungsfläche reduziert werden, ohne dabei negative Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu haben.

Die Maßnahme ist im Bebauungsplan dargestellt und in den Festsetzungen auf den Entwurf hingewiesen.

2.

Abwasserbeseitigung

Es ist geplant, das häusliche Abwasser aus dem Gewerbegebiet an die Verbandskläranlage Pförring anzuschließen und das betriebliche Abwasser an die betriebseigene Kläranlage einzuleiten.

Beide Kläranlagen verfügen über ausreichend Kapazitäten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. die Entwässerungsplanung ist vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Einleitungen in den Kelsbach oder die Versickerung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. (betrifft Entwässerungsplanung Firma Amberger)

Anmerkung: Bei der Bearbeitung der Entwässerungsplanung der Firma Amberger ist auch der Gemeinderat Oberdolling zu hören und vor allem die genehmigte Entwässerungsplanung abschließend vorzulegen.

3. Grundwasser und Bodenschutz

Laut Aktenlage liegen dem Wasserwirtschaftsamt derzeit keine Informationen über etwaige Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes vor.

Sollten während der Bebauung im betroffenen Bereich Untergrundverunreinigungen bekannt werden (z.B. im Bereich der ehem. Kläranlage), sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ordnungsgemäß zu beseitigen.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

4. Sonstiges

Für die Bereiche „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.

- 2.15 Stellungnahme des Vermessungsamtes Ingolstadt vom 15.12.2005:
Der Gemeinderat stellt fest, dass die vom Vermessungsamt vorgeschlagene rechtliche Baulandumlegung nicht erforderlich wird, da die Grundstücke in Alleineigentum der Firma Amberger sind.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
Die überplante Fläche Westteil ist derzeit bereits teilweise bebaut bzw. mit Schottertragschichten als Fahrzeug-Stellplatz befestigt.
- 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 § 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes.
- 3.2 Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich bei den betreffenden Grundstücken des Bebauungsplanes, auch gemäß genehmigtem Landschaftsplan der Gemeinde Oberdolling, um keine Feuchtwiesen und im Falle des Grabens der Flur-Nr. 193 um keinen Ablauf einer Quelle handelt.
Da durch den bestehenden Graben jedoch eine Vorflut der nördlich der ehemaligen Bahntrasse liegenden Hanggrundstücke gegeben ist, muss dieser offene Graben in der Funktion aufrecht erhalten bleiben.
- 3.3 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- 3.4 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

- 4.1 Das künftige Gewerbegebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberdolling südlich der Kreisstraße EI-34 und nördlich des Kelsbaches.
- 4.2 Die Baugrenze wird gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße EI-34 festgelegt.

Aufgrund interner Betriebsabläufe (LKW-Rangierfahrten mit rückseitigem Andocken an das geplante Gebäude) ist nach Angabe der Firma Amberger ein Gebäudeabstand von maximal 5 m zur vorhandenen Grundstücksgrenze an der EI 34 erforderlich.

Bei Einhaltung des Mindestabstandes nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz ergäbe sich ein Abstand Grundstücksgrenze – Gebäude von ca. 12 m, d.h. um 7 m mehr als laut Firma Amberger erforderlich.

Die Tiefbauabteilung des Landkreises Eichstätt hat entgegenkommender Weise im Bereich der bereits aktuell geplanten Lagerhalle beim erforderlichen Abstand **ausnahmsweise** eine Reduzierung des Mindestabstandes auf 10,0 m in Aussicht gestellt. Die Baugrenze würde dann hier in rund 7,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu liegen kommen, d.h. nur ca. 2 m mehr als von der Firma Amberger als erforderlich benannt.

Im Bereich der Flur-Nrn. 188 und 189 wird aufgrund der Ausrichtung zur Ortsmitte hin die ausnahmsweise Reduzierung des Abstands auf 8,00 m beantragt.

Im übrigen Geltungsbereich an der Kreisstraße ist jedoch der gesetzlich erforderliche Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der EI 34 einzuhalten.

Diesbezüglich hat eine entsprechende Abwägung im Gemeinderat stattgefunden. Aufgrund der möglichen Firsthöhen von 11 m ist es auch Wunsch des Gemeinderates, vom gesetzlich geforderten Mindestabstand 15 m nicht abzuweichen.

- 4.3 An den sonstigen Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze mind. 5,0 m, es sei denn, dass im südlichen Geltungsbereich aufgrund der Waldnähe der Abstand mindestens der Baumlänge entsprechen muss (Forderung des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt).

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss des Gewerbegebietes erfolgt von der Kreisstraße EI34 über die gemeinsame öffentliche Zufahrt mit der Firma Stopfer im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 5.2 Die bestehenden Wegeanbindung über Flur-Nr. 187/2 (= vorhandene gemeinsame Anbindung der Firmen Amberger und Stopfer) bleibt in ihrer Funktion erhalten.
- 5.3 Entlang der Kreisstraße EI 34 sind die im Bebauungsplan dargestellten Abstände (Baugrenzen) mit 15,0 und 10,0 m zwingend einzuhalten.

- 5.4 Bezüglich der noch auszubauenden Zufahrt bei km 16,635 ist mit der Tiefbauverwaltung eine Vereinbarung gemäß Art. 36 Abs. 3 BayStr.WG abzuschließen. Hierbei sind entsprechend Detailpläne vom künftigen Nutzer vorzulegen.
- 5.5 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 freizuhalten.
- 5.6 Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salze etc. wird hingewiesen; evtl. Schutzeinrichtungen sind von und auf Kosten der Firma Amberger Oberdolling außerhalb des Kreisstraßengrundes auf Privatgrund einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.
Einer Kostenübernahme durch die Gemeinde wird nicht zugestimmt.
- 5.7 Entlang der Kreisstraße EI 34 werden keine Einzelzufahrten und keine Einzelzugänge zugelassen.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO festgesetzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

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

Maximal zulässige Geschossflächenzahl	=	1,2
Maximal zulässige Grundflächenzahl	=	0,8
Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden	=	11 m

(gemessen ab Oberkante Straßenmitte Kreisstraße EI 34 vor dem Baugrundstück)

Wegen der Lage in der Ebene und der bereits vorliegenden konkreten Planungen einer Kühl- und Lagerhalle mit Bürogebäude der Firma Amberger wird seitens des Gemeinderates eine maximale Firsthöhe von 11 m zugelassen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Das Gewerbegebiet liegt in weitestgehend ebenem Gelände. Das Geländenniveau liegt auf ca. 378,0 m.ü.NN., die Fahrbahn der EI-34 liegt im Mittel um ca. 70 cm darüber auf ca. 378,70 m.ü.NN.

- 8.2 Die geplanten Gebäude und Anlagen des aktuell vorliegenden Bauantrages (Kühl- und Lagerhalle mit Bürogebäude) sowie deren Aussenanlagen und Verkehrsflächen sind in Lage und Höhe gemäß den ermittelten und festgesetzten Ermittlungen bei der Bearbeitung des Hochwasserüberschwemmungsgebietes absolut verbindlich und unbedingt einzuhalten.
(Anmerkung: der Höhenfestlegung ist beim Gebäude eine Rampenhöhe von 1,10 m nach Angabe der Firma Amberger zugrundegelegt).

Bei eventueller Veränderung der Gebäude und Anlagen in Lage, Höhe oder Abmessungen, gegenüber den genehmigten und festgesetzten Grundlagen, erlöschen alle erteilten Genehmigungen.

Hinweis: Die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden aller Bauwerke und die festgesetzten Höhen mit Lage der Verkehrsflächen auf dem derzeit geplanten Betriebsgelände (Kühl- und Lagerhalle mit Büro) sind im Anhang zum Bebauungsplan mit Begründung ersichtlich

- 8.3 Die Fußbodenoberkanten der künftigen geplanten Gebäude dürfen maximal 30 cm über der entsprechend vor dem Gebäude liegenden Fahrbahnoberkante der EI 34 liegen.
- 8.4 Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird besonders darauf hingewiesen, dass im Überschwemmungsgebiet generell keine Bebauungen und Auffüllungen zulässig sind.

9. Grünflächen

- 9.1 Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein 3,0 m, an der Ostgrenze 5,0 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 Der bestehende Vegetationsstreifen um die vorhandene Wasserfläche der ehemaligen Kläranlage auf Flur-Nr. 189 bleibt nach Angabe der Firma Amberger erhalten und wird im Zuge von weiteren Baumaßnahmen ebenso wie die Wasserfläche in neue Außenanlagenplanungen aufgenommen und aufgewertet.
- 9.3 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Für die mögliche Ansiedlung von Beschäftigten sind Wohnbauflächen durch vorhandene und geplante Baugebiete in ausreichender Anzahl und in zumutbarer Entfernung vorhanden (vorhandenes Baugebiet „Müllerberg-Ost“ und derzeit geplantes Neubaugebiet „2. Erweiterung Müllerberg-Ost“ und künftiges Wohnbaugebiet nördlich Gewerbegebiet „Amberger Ost“ bzw. nördlich der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg in Oberdolling.)
- 10.2 Die erforderlichen Schul- und Kindertagungseinrichtungen sind nach Angabe der Gemeinde vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberdolling mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

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

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG teilweise, jedoch nicht generell gegeben. Die Anschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen (siehe hierzu auch Ziffer 2.12 der Begründung = Stellungnahme der E.ON)

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen.

Das häusliche Schmutzwasser (kein Niederschlagswasser) wird an die bestehende Kanalisation entlang der Kreisstraße bzw. an den bestehenden Sammler zur Verbandskläranlage Pförring angeschlossen.

Betriebliche Abwässer sind wie bisher in der betriebseigenen Kläranlage der Firma Amberger zu behandeln.

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

Die Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. die Entwässerungsplanung ist vor Baubeginn jeder Maßnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Einleitungen in den Kelsbach oder die Versickerung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

(betrifft vor allem Entwässerungsplanung Firma Forster)

Anmerkung: Bei der Bearbeitung der Entwässerungsplanung der Firma Forster ist auch der Gemeinderat Oberdolling zu hören und vor allem die genehmigte Entwässerungsplanung abschließend vorzulegen.

11.4 Müllabfuhr

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

11.5 Telekommunikationsanlagen

Bei vorliegendem Gewerbegebiet ist gemäß Stellungnahme der T-Com Altdorf v. 19.12.2005 der Bau neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Die Firma Amberger hat sich rechtzeitig über die Gemeinde Oberdolling an die T-Com zu wenden (siehe hierzu auch Ziffer 2.10 der vorliegenden Begründung)

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

12.1 Die Grundstücke der geplanten Gewerbefläche liegen im Eigentum der Firma Amberger, Oberdolling, außer öffentliche Wegflächen und Kelsbach.

Die Finanzierung der Erschließungs- und Sonstigen Kosten erfolgt durch die Firma Amberger.

Entsprechende Verträge zwischen der Firma Amberger und der Gemeinde Oberdolling liegen vor bzw. werden abgeschlossen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht notwendig, da sich die Fläche im alleinigen Besitz des Vorhabenträgers befindet.

14. Umweltschutz

- 14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich bzw. als Fahrzeug-Parkplatz genutzte Flächen und um Recyclingflächen (ehemaliges Kläranlagengelände).
- 14.2 Altlasten sind der Gemeinde Oberdolling mit Ausnahme der noch bestehenden baulichen Anlagen der stillgelegten und ehemaligen Gemeindekläranlage nicht bekannt.
- 14.3 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.
- 14.4 Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht durch die Gewerbegebietsausweisung eine Eingriffsregelung vor.

Durch die bisher extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Feuchtwiesen wird die ökologische Einstufung mit mittlerer Wertigkeit (Kategorie II) angesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Versickerung von Oberflächenwasser, Durchgrünung des Baugebietes udgl. wird zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 der

Kompensationsfaktor 0,8

angesetzt.

Daraus ergibt sich bei einer GRZ von maximal 0,8 folgende Ausgleichsfläche:

Nettobauland der betroffenen Flur.Nr.
191, 191/1, 192, 193, 194

ca. 19.300 m²

Hieraus resultierende erforderliche **Ausgleichsfläche** =
19.300 m² x 0,8 =

ca. 15.440 m²

Die restlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind derzeit bereits befestigt und/oder werden in ihrem ursprünglichen Zustand belassen.

Der Ausgleich wurde vom damaligen Vorhabensträger auf der Flur Nr. 1009 der Gemarkung Oberdolling geschaffen. Es wurde und wird sukzessive ein reiner Fichtenwald zu einem Mischwald aufgewertet. Dies geschieht laufend nach jeweiliger Nadelbaumentnahme.

15. **Weitere Stellungnahmen** Träger öffentlicher Belange, jedoch ohne Anregungen oder Einwände liegen vor von

- DB Services (Bahn)
- E.ON Netz
- Regierung v. Obb. – Luftamt Südbayern
- Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
- PLEDoc für E.ON Ruhrgas udgl.
- E.ON Netz Bamberg – Hochspannungskabel
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
- Kreisheimatpfleger Max Künzel
- Rhein-Main-Donau AG
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- Bayerngas

16. 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 nur östlich der ehemaligen Kläranlage landwirtschaftlich genutzt oder ist nur teilweise Feuchtwiese. Der westliche Bereich dient bereits seit vielen Jahren als geschotterter Fahrzeug-Parkplatz der Firma „Amberger“ bzw. ist ehemaliges Kläranlagengelände.

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

Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist gegeben.

Für die Festlegung möglich zulässiger Lärmkontingente des neuen Gewerbegebietes wurden vom Landratsamt Eichstätt, Amt für Umweltschutz, alle derzeit absehbaren Erweiterungen und Gebietsausweisungen der Gemeinde Oberdolling gesamtheitlich betrachtet und mögliche Lärmkontingente erarbeitet. Aufgrund neuer aktueller Vorgaben wurde durch das Büro IBN eine neue Kontingentierung durchgeführt, welche zu folgenden Festsetzungen führt:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente $L_{EK,A}$ nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die lauteste Nachtstunde, die volle Stunde zur Nachtzeit mit dem höchsten zu erwartenden Pegel, heranzuziehen.“

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen

	Teilfläche	Emissionskontingent
	$L_{EK,A}$ in dB/m ²	
	tags	nachts
GE 1 (West)	56	41
GE 2 (Ost)	61	46

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt.

$$L_{r,A} \leq L_{EK,A} - \Delta L$$

mit:

$L_{r,A}$ Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB

$L_{EK,A}$	Emissionskontingent der Baufläche in dB / m ²
ΔL	Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB / m ²

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

<i>Immissionsorte</i>	<i>Gebietsausweisung</i>
IO 01 Wohngebäude, Am Mühlberg 16	"Allgemeines Wohngebiet"
IO 02 Geplantes Mischgebiet Fl.-Nr.: 187	"Mischgebiet"
IO 03 Wohngebäude, Am Bahnhof 5	"Gewerbegebiet"
IO 04 Geplante Wohnbebauung Fl.-Nr.: 161	"Mischgebiet"
IO 05 Wohngebäude, Bergstraße 13 (Unterdolling)	"Allgemeines Wohngebiet"

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der A-bewertete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind entsprechend der vg. Gebietsausweisungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.“

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

2. Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

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

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

Flächen nach § 13d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

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

Die sich ergebenden erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Punkt 14.4 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 anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zeitverzögert wieder vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Hierfür sind Anlagen unter Berücksichtigung der entsprechenden ATV-DVWK – Arbeits- und Merkblätter im Zuge der Grundstücksentwässerungsplanung und -maßnahme vorzusehen.

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

Eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes wird angestrebt.

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

~~Zur Festlegung möglicher Überschwemmungsflächen und eventuell sich daraus ergebender erforderlicher Maßnahmen und/oder Festlegungen wurde am 23.03.2006 mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Herrn Daum) eine Hochwassermarke an der Brücke über den Kelsbach (zwischen Weg Flur-Nr. 190 / 219) am nordöstlichen Widerlager angenommen mit einer annivellierten Höhe von 378,03 m.ü.NN. Diese Hochwassermarke liegt ca. 30 cm unter Unterkante Brückenkonstruktion (bei Freibord von ca. 30 cm am nordöstlichen Widerlager) bzw. ca. 30 bis 35 cm über dem letzten Hochwasserstand vom 10.03.2006.~~

Ausgehend von dieser gemeinsam festgelegten angenommenen Hochwassermarkierung und der vorhandenen Wasserspiegellinie des Kelsbaches wurde die Hochwasserlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gezeichnet und für die Konstruktion sowie Berechnung des Überschwemmungsgebietes zugrundegelegt. Das sich hieraus ergebende derzeitige Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan dargestellt.

Hieraus ist folgendes ersichtlich:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Hierbei ergaben sich folgende wesentliche Ergebnisse:~~

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

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

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

~~**Es wird darauf hingewiesen, dass bei vorliegender Bearbeitung der Hochwasserthematik bzw. des Hochwasserüberschwemmungsgebietes nur die derzeit aktuelle von der Firma Amberger beantragte Baumaßnahme Kühlhalle mit Bürotrakt sowie dazugehörigen Außenverkehrsflächen zugrundegelegt wurde.**~~

~~Den Eigentümern und Nutzern der Gewerbegrundstücke stehen generell bei und nach einem Hochwasserereignis, auch bei einem über das vorliegend zugrundegelegte Hochwasserereignis hinausgehend, keine Schadenersatzansprüche oder sonstige Ansprüche aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu.~~

~~Bezüglich des Uferstreifens wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt vereinbart, dass aufgrund innerbetrieblicher logistischer Nutzungsschwierigkeiten der Firma Amberger im Bereich der Flur-Nr. 189 (ehemalige Kläranlage) und Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) eine Verringerung der Breite des Uferstreifens erfolgen kann, wenn dafür an anderer Stelle ein entsprechend breiterer Uferstreifen angelegt wird. In der Gesamtbilanz ist eine Gesamtfläche Uferstreifen nachzuweisen, die sich aus der Gesamtlänge des Geltungsbereiches am Kelsbach mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m ergibt.~~

~~Dieser Nachweis liegt gemäß Anlage 5 des Anhangs vor.~~

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

~~Es wird abgeraten, eine Einzäunung im Hochwasserüberschwemmungsgebiet durchzuführen.~~

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

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

~~Der Hochwasserabfluss, der Wasserstand, die Hochwasserrückhaltung sowie die Gewässerbeschaffenheit werden auf Grundlage der mit dem Wasserwirtschaftsamt~~

~~Ingolstadt getroffenen Festlegungen durch die folgenden Maßnahmen nicht nachteilig beeinflusst.~~

Folgende Maßnahmen sind derzeit aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

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

In der Stellungnahme vom 02. August 2024 wurde festgestellt, dass das Überschwemmungsgebiet für den Kelsbach neu überrechnet wurde und hier der Großteil des Geltungsbereiches betroffen ist.

Daraufhin wurde das Büro SK, München, mit einem Entwurf zum Ausbau des Kelsbachs in Oberdolling mit dem Ziel der Hochwasserfreilegung des Geltungsbereichs beauftragt.

Der Entwurf liegt mit Auftragsnummer 49121 in der Fassung vom 12.09.2025 vor und ist derzeit im Genehmigungsverfahren bei den entsprechenden Behörden. Gemäß dieses Entwurfs kann durch Umbau und Aufweitung des Kelsbachs die Überschwemmungsfläche reduziert werden, ohne dabei negative Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu haben.

Die Maßnahme ist im Bebauungsplan dargestellt und in den Festsetzungen auf den Entwurf hingewiesen.

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

4. Klima und Luft

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

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

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

5. Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für den Fernsichtbereich aus allen Richtungen ist eine sichtverschattende Randbepflanzung mit einheimischen Gehölzen beabsichtigt und 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 Grün- und Ackerflächen Flur-Nr. 195, 196, 197, 198 und 201 östlich des Geltungsbereiches.

6. Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie im Gemeindebereich von Oberdolling bekannt, können sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der 17. 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 Erdauftrag ohne Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erfolgen. Das Amt für Denkmalpflege, Ingolstadt, ist daher unbedingt vor Beginn der Oberbodenarbeiten zu informieren und deren Anweisungen auszuführen.

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

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

Fazit:

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

Oberdolling, 19.04.2006 / 26.04.2023 / 21.02.2024 / 17.04.2024 / 17.06.2026

Gemeinde Oberdolling

Entwurfsverfasser


T+R INGENIEURE GmbH
Beethovenstraße 2
85051 Ingolstadt

Seitz
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH