

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ der Gemeinde Oberdolling

Der Gemeinderat Oberdolling hat den Bebauungsplan „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ in der Fassung vom 21.05.2025 nebst Begründung in der Fassung vom 21.05.2025 in seiner Sitzung vom 21.05.2025 als Satzung beschlossen.

Im Jahr 2020 wurde für das östlich angrenzende Wohnbaugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ ein Bebauungsplan aufgestellt, der die vorliegende Planung bereits berücksichtigte. Mit der Aufstellung wird ein Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“ mit seiner 1. Änderung überlagert und vollständig ersetzt. Der Planbereich liegt im Norden des Hauptortes Oberdolling, im Landkreis Eichstätt. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Im Norden besteht die Erschließungsstraße, die das Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ an die Staatsstraße anbindet. Im Osten schließt der Änderungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan an. Die nördlichen und südlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich erstreckt sich die Staatsstraße.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha bzw. 11.275 m². Topographisch fällt das Gelände von Nordwesten in Richtung Südosten.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

367 der Gemarkung Oberdolling

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

362 (Flurweg) der Gemarkung Oberdolling

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

366/4 (Flurweg), 366/6, 366/1 (Verkehrsfläche), 366/16, 366/19, 366/22, 366/25,

366/3, 366/28 und 362 (Flurweg) je der Gemarkung Oberdolling

Im Westen von den Grundstücken mit der Flur Nummern:

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 366, 366/5, 366/1 (Teilfläche) und 366/4 (Teilfläche) je der Gemarkung Oberdolling

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 Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring 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, 01.09.2025

VG Pförring
-Gemeinde Oberdolling-

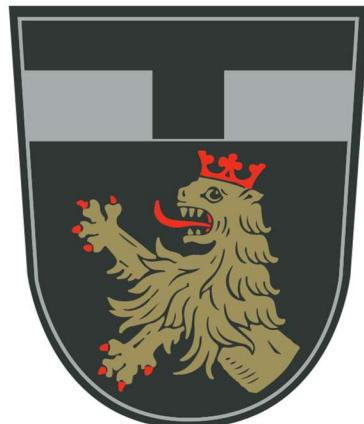
gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister

Qualifizierter Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

„Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“

in Oberdolling

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Fassung vom 21.05.2025

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
Teil A: Planzeichnung, planliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke	1 Blatt
Anlage 1: Eingriffsermittlung	1 Blatt
Anlage 2: Kompensationsmaßnahmen	1 Blatt
Teil B + C: Textlichen Festsetzungen und Hinweise	16 Seiten
Teil D: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht	35 Seiten



Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan "Am Oberdorfer Berg West II" mit der 1. Änderung vollständig ersetzt.

Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
offene Bauweise	ausschließlich Einzelhäuser zulässig
zulässige Dachform	
SD = Satteldach	ZD = Zeltdach
WD = Walmdach	PD = Pultdach
FD = Flachdach	vPD = versetztes Pultdach

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

Zeichen	Bedeutung
404	Höhenlinien in Meter ü. NN.
404	Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
---	vorgeschlagene Parzellengrenze
■	Vorschlag Stellung Hauptgebäude
■	Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort
⑩	Parzellennummer
ca. 660 m ²	ungefähre Grundstücksgröße in m ²
■	freizuhaltende Sichtflächen
---	Anbauverbotszone Staatsstraße, 20 m
5,50	Bemaßung in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom 15.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2024 hat in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2024 hat in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2025 bis 31.03.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2025 bis 31.03.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.05.2025 den Bebauungsplan "Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.05.2025 als Satzung beschlossen.

**Oberdolling, den
1. Bürgermeister, Josef Lohr**
(Siegel)

**Ausgefertigt
Oberdolling, den
1. Bürgermeister, Josef Lohr**
(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereithalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

**Oberdolling, den
1. Bürgermeister, Josef Lohr**
(Siegel)

TEIL A
**Planzeichnung
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen**

Fassung vom 21.05.2025

Planfertiger:

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

Zeichen	Bedeutung
404	Höhenlinien in Meter ü. NN.
404	Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.
---	vorgeschlagene Parzellengrenze
■	Vorschlag Stellung Hauptgebäude
■	Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort
⑩	Parzellennummer
ca. 660 m ²	ungefähre Grundstücksgröße in m ²
■	freizuhaltende Sichtflächen
---	Anbauverbotszone Staatsstraße, 20 m
5,50	Bemaßung in Meter

**Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt**

"Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II"

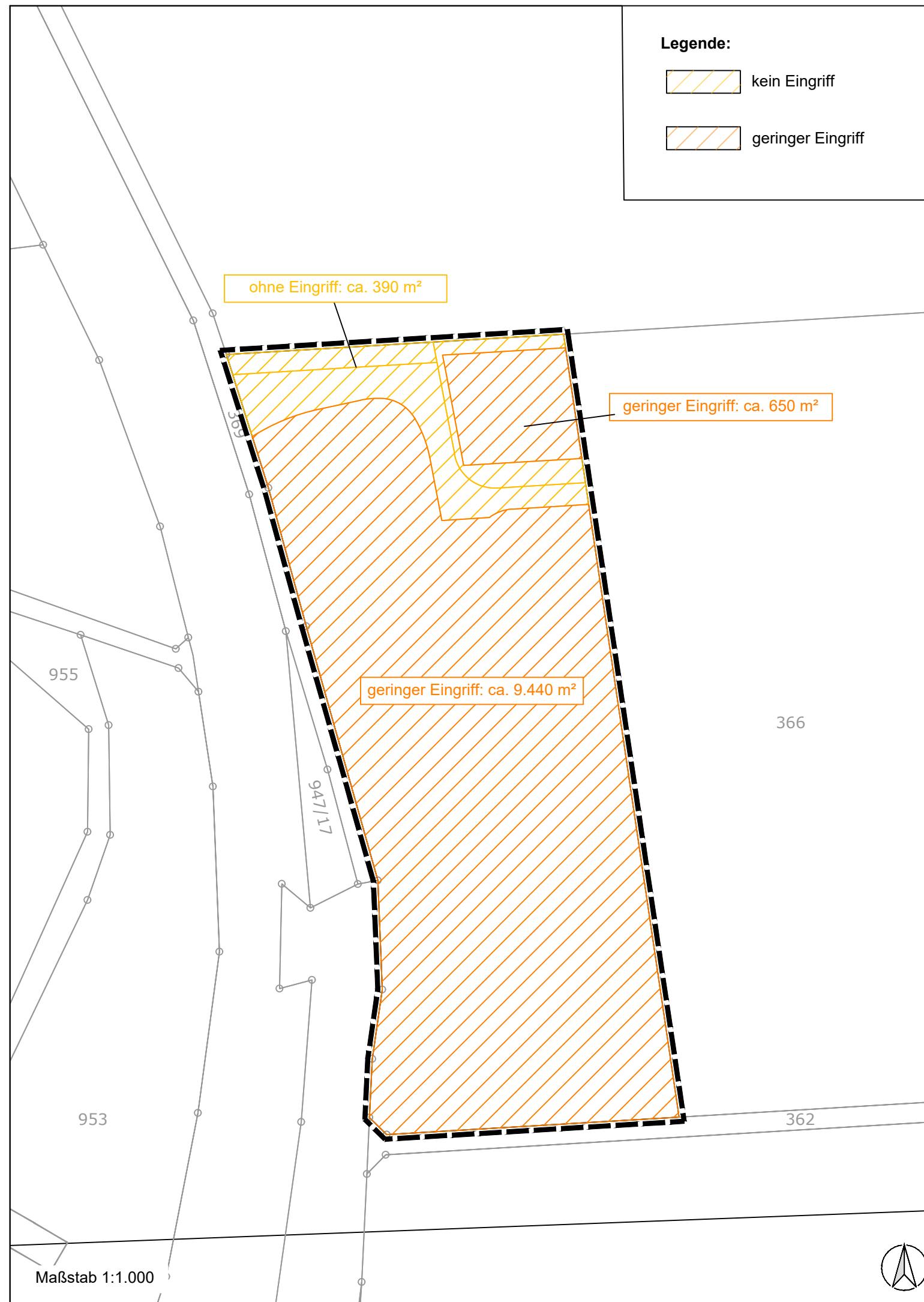
Übersichtslageplan M 1 : 10.000

Oberdolling

Übersichtslageplan M 1 : 10.000

M 1 : 1.000

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



Eingriffsermittlung

GRZ= 0,6

BNT (WP) x Fläche (m²) x GRZ = Ausgleichsbedarf in WP

Ausgangszustand	Bewertung	Eingriffsfläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungs faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	gering	ca. 10.090 m ²	3	GRZ 0,6	18.162
GESAMT					18.162

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Gehölzen je Grundstücksfläche	Durchgrünung des neuen Baugebiets und Schaffung von Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets	Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe		5%
Summe Ausgleichsbedarf		17.254

Ausgleich

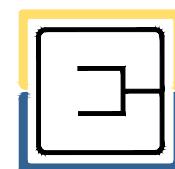
Maßnahme (WP) - Ausgangszustand (WP) x Fläche (m²) = Umfang des Ausgleichs (WP)

Maßnahme		Ausgangszustand		Fläche in m ²	Umfang des Ausgleichs (WP)
BNT	WP	BNT	WP		
G212	8	A11	2	ca. 2770 m ²	16.620
K133	11	K11	4	ca. 680 m ²	4.760
GESAMT					21.380

Vorhaben

Gemeinde Oberdolling
Bebauungsplan "Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II"
Eingriffsermittlung

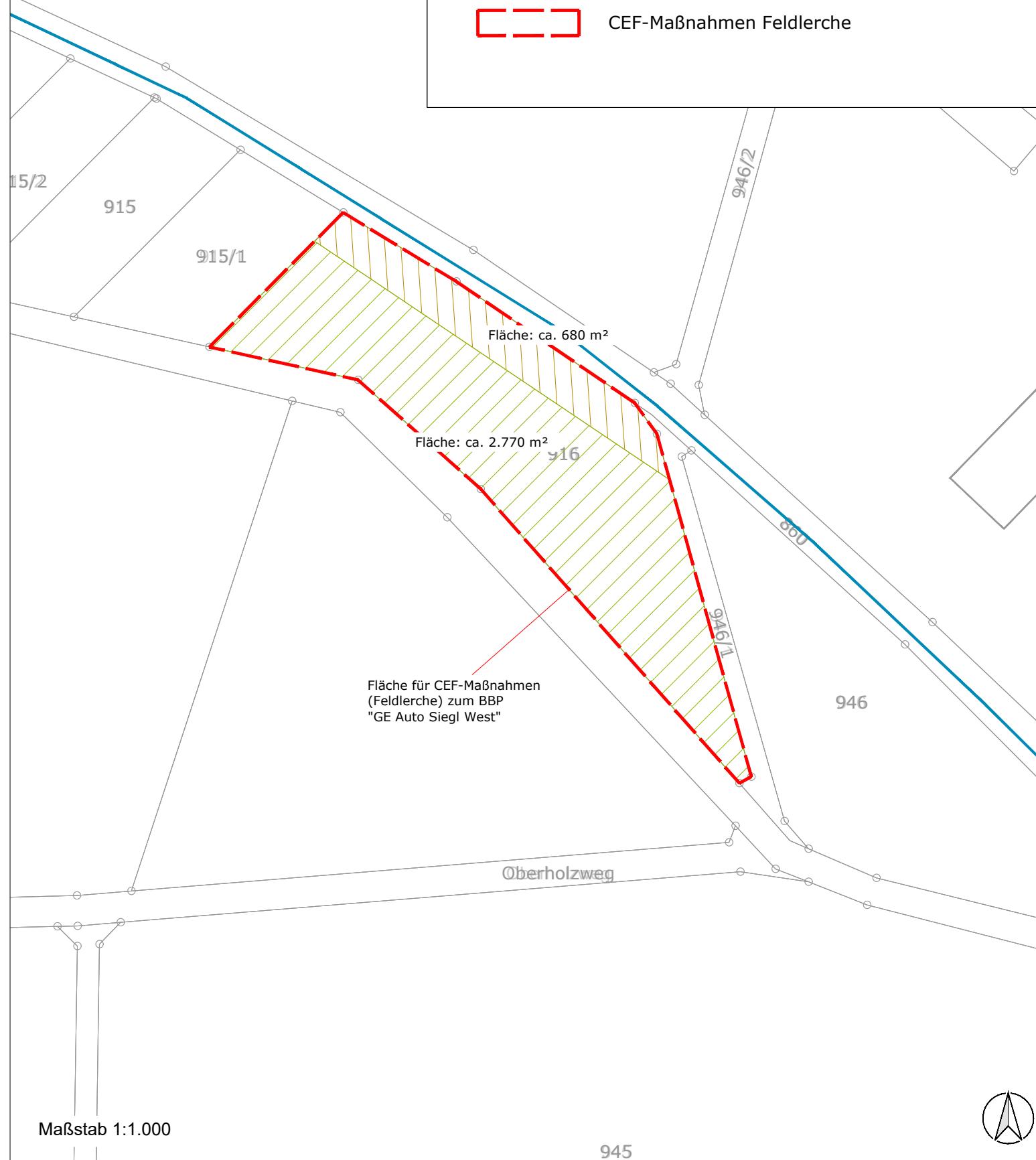
Maßstab 1 : 1000	Datum 21.05.2025	Projekt-Nr. 03003	Plan-Nr. Anlage 1
---------------------	---------------------	----------------------	----------------------



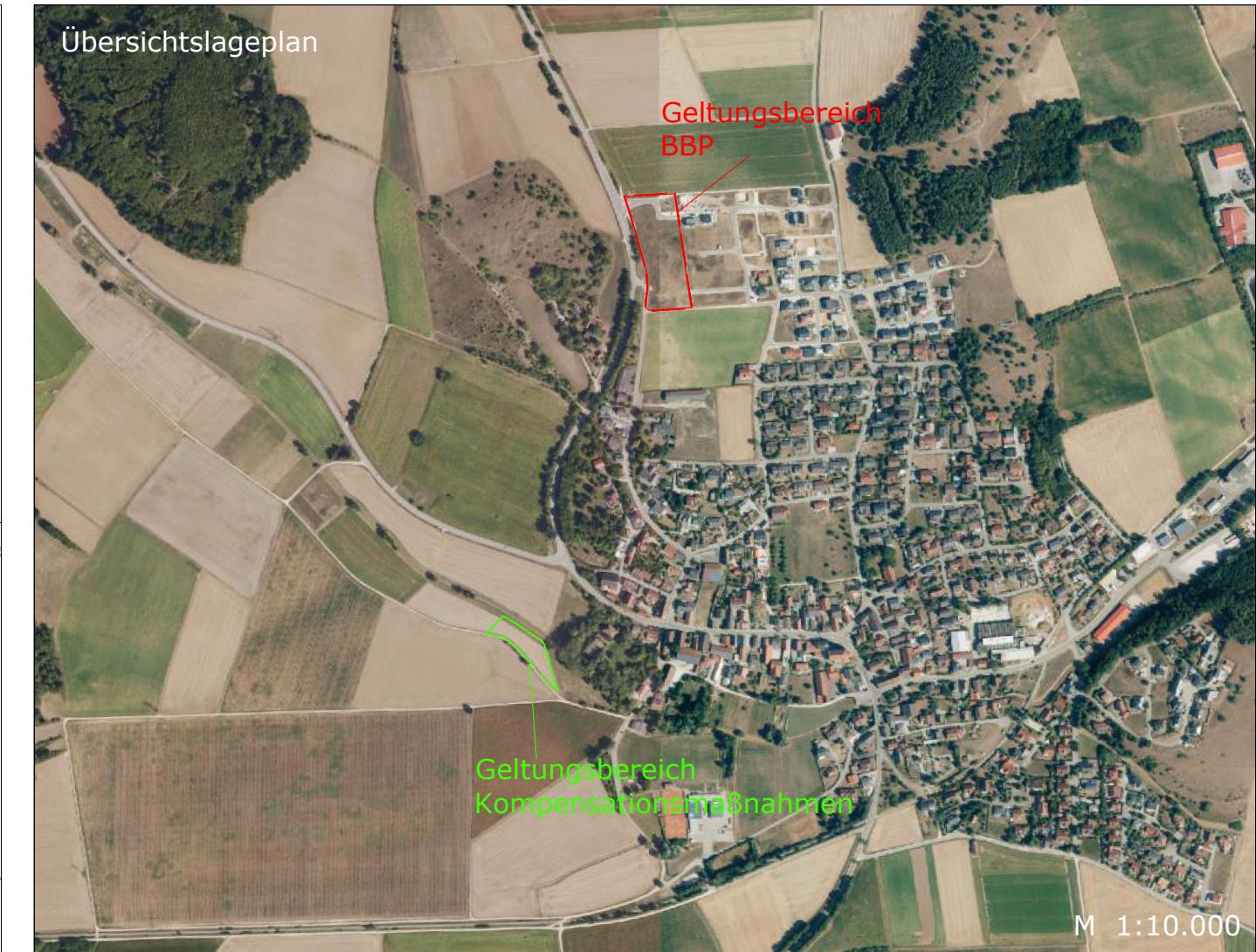
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Legende

-  Flurgrenzen mit -Nummern
-  Blütenreiches extensives Grünland
-  Staudensaum
-  bestehender Gewässerverlauf - Kelsbach
-  CEF-Maßnahmen Feldlerche



Übersichtslageplan

**Kompensationsmaßnahmen - Flur-Nr. 916 Gmkg Oberdölling:****Maßnahmen und Entwicklungsziele:**

- Extensives Grünland: Ansaat mit autochthonem Pflanzgut (mind. 60% Kräuteranteil)
- Staudensaum mit hohem Blühanteil entlang Kelsbach
- Sicherstellung der Pflegemaßnahmen

Pflegemaßnahmen:

- Extensive Bewirtschaftung
- 1-malige Mahd/2 Jahr2 mit Entfernung des Mahdguts
- Keine Düngung

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf diesem Standort werden 17.254 Wertpunkt dem Bebauungsplan "MI Am Oberdorfer Berg West II" zugeordnet. Die restlichen 4126 Wertpunkte werden auf das Ökokonto der Gemeinde Oberdölling verbucht.

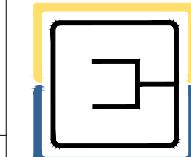
Vorhaben

Gemeinde Oberdölling
Bebauungsplan "Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II"
Kompensationsmaßnahmen

Maßstab

1 : 1000

Datum	Projekt-Nr.	Plan-Nr.	Anlage
21.05.2025	03003		2



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

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Teil B+C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 21.05.2025

Planverfasser:

Regensburg, den

Auftraggeber:

Oberdolling, den

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Josef Lohr, 1. Bürgermeister
GEMEINDE OBERDOLLING
Hauptstraße 1
85129 Oberdolling

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO)

Das Gebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in drei Teilbereiche gegliedert.

MI 1

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

MI 2+3

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

6. Wohngebäude
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind können ausnahmsweise zugelassen werden.

Einzelhandelsagglomerationen sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

MI 1

GRZ_{max}	0,4
GFZ_{max}	0,8

MI 2 + 3

GRZ_{max}	0,6
GFZ_{max}	1,2

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

MI 1 + 2:

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Folgende Bauweise ist maximal zulässig: Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (I) = **II**

MI 3:

Je Hauptgebäude werden max. drei (III) Vollgeschosse i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt, wobei das III Vollgeschoss ausschließlich als Dachgeschoss zulässig ist.

Folgende Bauweise ist maximal zulässig:

Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (I) + Dachgeschoss (DG) = **III**

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Es gilt die Vollgeschoss-Definition des Art. 83 Abs. 6 der BayBO 2021:

„Soweit §20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberkante.“

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Die Mindestgröße beträgt 500 m².

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind nachfolgende Mindestgrößen des Grundstücks erforderlich:

<u>Wohnfläche / Wohneinheit</u>	<u>Anteilige Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit</u>
≤ 40 m ²	100 m ²
40 m ² – 80 m ²	150 m ²
≥ 81 m ²	250 m ²

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt.

Es wird eine minimal und maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

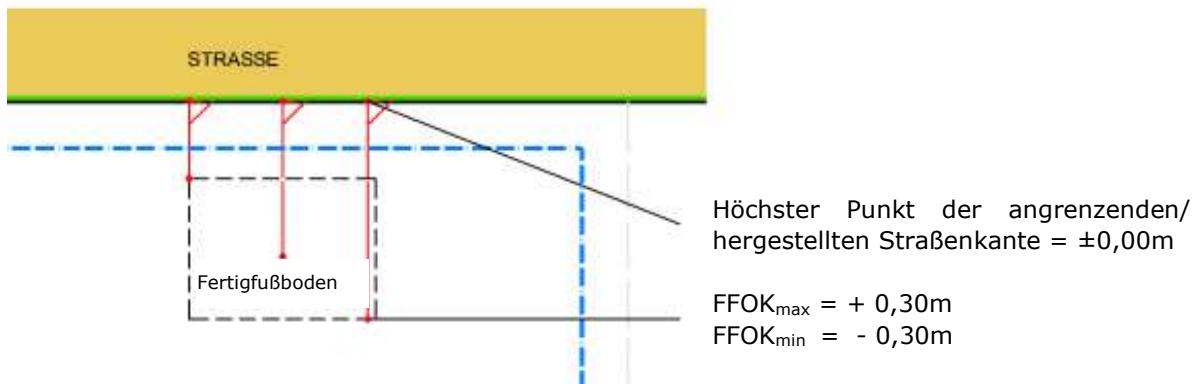
Die FFOKmax und die FFOKmin werden wie folgt festgesetzt:

FFOK_{max}: + 0,30 m

FFOK_{min}: - 0,30 m

Messmethode:

Grundriss



2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) bzw. Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der FFOK und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand, bei versetzten Pultdächern die höhere Wand.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist bis max. 1,00 m zulässig.

Entsprechend der Dachform werden folgende First-, Gebäude- und Wandhöhen festgesetzt:

MI 1 + 2:

Dachform:	Dachneigung:	WH_{max}:	FH_{max} / GH_{max}:
SD, WD, ZD	20° - 45°	6,50 m	8,20 m
PD	7° - 17°	6,50 m	7,50 m
vPD	7° - 17°	6,50 m	8,20 m
FD	0° - 5°	-	6,50 m

MI 3:

Dachform:	Dachneigung:	WH_{max}:	FH_{max} / GH_{max}:
SD, WD, ZD	20° - 45°	7,30 m	12,00 m
PD	7° - 17°	7,30 m	9,50 m
vPD	7° - 17°	7,30 m	9,50 m
FD	0° - 5°	-	9,50 m

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.3 Freizuhaltende Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegensätze dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumplantagen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

Westlich verläuft die Staatsstraße St2231. An der westlichen Baugrenze des MI 2 und MI 3 kann es zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommen. Sofern Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, ist der Schallschutz über passive Maßnahmen sicherzustellen. Dies erfolgt mittels architektonischer Selbsthilfe durch eine Grundrissorientierung der schützenswerten Räume zur lärmabgewandten Ostseite.

2.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.4.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Dächer: Dachüberstände sind an den Traufseiten bis max. 0,80 m, an den Giebelseiten bis max. 0,80 m zulässig.

Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformative Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind ab 25° Dachneigung sind zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig.

Dachgauben sind bis max. 2,0 m² Ansichtsfläche im inneren Drittel des Daches zulässig. Der Abstand zum Ortgang beträgt mind. 2,5 m.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.4.2 Baukörper

Bei der Errichtung von III Vollgeschossen beträgt im MI 3 die maximal zulässige Länge der oberirdischen Baukörper 22,0 m.

2.4.3 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen.

Zulässig sind Flach- oder Pultdächer bis max. 15°. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers. Terrassenüberdachungen können als Flachdach oder Pultdach bis 10° Dachneigung ausgeführt werden.

Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt, wie z.B. Wintergärten etc.

Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört.

2.4.4 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit max. 1,20 m zulässig. Entlang des Baukörpers ist ein Abgraben des Untergeschosses/ Kellergeschosses bis max. 1,00 m zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten.

Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze dürfen im Bereich der Zufahrt sowie der Grenzgarage immer erfolgen.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen sind bis max. 1,0 m zulässig. Ab einem Mindestabstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze sind Stützmauern innerhalb des Grundstücks zur Geländegestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern unzulässig.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.4.5 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberdolling.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.4.6 Garagen / Carports

Die Anlage von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Bei der Ausbildung eines Flachdachs ist dieses zu begrünen.

Dachterrassen auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen sind nicht zulässig. Es wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,30 m, sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Gebäudeintegrierte Garagen sind zulässig.

Die Höhenfestsetzungen für Garagen sind vorrangig vor den sich ergebenden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO gültig.

2.4.7 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,30 m. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

2.4.8 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtzaunlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße und bis 3 m in das Grundstück (vom Straßenbereich aus) wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,20 m über Straßenoberkante festgesetzt. Zwischen den Parzellengrenzen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Sofern die Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung erfolgt, ist zwischen den Parzellengrenzen eine Höhe von max. 1,80 m über hergestelltem Gelände zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier nicht zulässig, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 25 cm nicht überschreiten.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.4.9 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.4.10 Bauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Die Anbauverbotszone ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone benötigen die Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

2.4.11 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagwasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.5.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zur verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

2.5.2 Öffentlicher Bereich

Der Gehwegbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

Zur Abgrenzung des Baugebiets in Richtung Norden ist entlang des Zufahrtsbereichs zur Staatsstraße auf öffentlichem Grund ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen und muss mindestens zweireihig gepflanzt werden. Die Eingrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

2.5.3 Private Ortsrandeingrünung

Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Norden und Süden und zur Durchgrünung des Baugebiets muss auf Privatgrund der Parzellen 1, 5 und 6 ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern der Pflanzliste 3 und Bäumen der Pflanzliste 1 und 2 hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen und muss mindestens zweireihig gepflanzt werden. Der Eigentümer hat die Eingrünung zu pflegen und zu erhalten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen der Pflanzlisten in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten. Je Parzelle ist ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 in der privaten Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

2.5.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstücks oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt im MI 1 je Grundstück 30 %, im MI 2 und MI 3 20% der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm
 bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschen-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

Teil C Hinweise

Staatsstraße St 2231

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße 2231. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrs-lärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jeder Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und dem Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Die Kombizisterne kann gleichzeitig als Zisterne zur bspw. Gartenbewässerung genutzt werden. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird ebenfalls dem örtlichen Kanalnetz über den Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder

Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

Grundwasser und Schichtenwasser

Mit Schichtenwasser ist zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Starkregenereignisse

Durch die Geländeneigung ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. Es wird empfohlen, bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässung oder Verschlammung zu treffen.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zur Bauausführung – Abdichtung gegen drückendes Wasser:

Aufgrund der im Plangebiet möglichen Einwirkung von drückendem Schichtenwasser wird empfohlen, Kelleraußenwände und Bodenplatten entsprechend den Anforderungen der DIN 18533-1 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“, insbesondere gegen drückendes Wasser nach Beanspruchungsklasse W2.1-E, fachgerecht abzudichten. Die Wahl des geeigneten Abdichtungssystems (z. B. schwarze oder weiße Wanne) liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Bayernwerk Netz GmbH

In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung frezuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des

Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Oberdolling, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Qualifizierter Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II

Oberdolling

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Teil D

Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8

Fassung vom 21.05.2025

Inhalt

1.	Ausgangssituation	4
2.	Verfahrenswahl	5
3.	Lage und Beschaffenheit	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1.	Landesentwicklungsprogramm	5
4.2.	Regionalplan.....	7
4.3.	Flächennutzungsplan	8
5.	Bedarfsberechnung.....	9
5.1.	Strukturdaten	10
5.2.	Bestehende Flächenpotenzial in der planenden Gemeinde	12
5.3.	Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	15
5.3.1.	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs.....	15
5.3.2.	Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen.....	15
6.	Planungsziele, Alternativen	16
7.	Plankonzeption.....	16
8.	Erschließung und Versorgung.....	18
8.1.	Straßenbau	18
8.2.	Wasserversorgung.....	18
8.3.	Entwässerung	18
9.	Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	19
9.1.	Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen	19
9.2.	Denkmalschutz	19
9.3.	Bodenordnerische Maßnahmen.....	19
9.4.	Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
10.	Grünordnungsplanung.....	20
10.1.	Leitziele grünordnerische Festsetzungen	20
10.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	20
10.3.	Artenschutzrechtliche Belange	21
11.	Umweltbericht – Anlage	24
11.1.	Einleitung.....	24
11.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	24
11.2.1.	Schutzwert Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	24
11.2.2.	Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	24
11.2.3.	Schutzwert Fläche und Boden.....	26
11.2.4.	Schutzwert Wasser	27
11.2.5.	Schutzwert Klima und Luft	27
11.2.6.	Schutzwert Orts- und Landschaftsbild.....	28
11.2.7.	Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
11.2.8.	Natura2000-Gebiete	29
11.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
11.4.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	29

11.4.1.	Schutzbau Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	29
11.4.2.	Schutzbau Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	30
11.4.3.	Schutzbau Fläche und Boden.....	30
11.4.4.	Schutzbau Wasser	31
11.4.5.	Schutzbau Klima und Luft	31
11.4.6.	Schutzbau Orts- und Landschaftsbild.....	31
11.4.7.	Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
11.4.8.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten	32
11.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauten	32
11.5.	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	32
11.6.	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	32
11.7.	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	32
11.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	33
11.9.	Planungsalternativen	33
Literatur.....		35

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.05.2024 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „**Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II**“ in Oberdolling aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

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

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



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

Flächenberechnung		
Flächen	Größe	Prozentanteil
Geltungsbereich gesamt	11.275 m ²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.648 m ²	14,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	520 m ²	4,6 %
Öffentliche Fläche zur Ortsrandeingrünung	204 m ²	1,8 %
Mischbaufläche	8.903 m ²	79,0 %
Grundfläche MI 1 (GRZ 0,4)	3.832 m ²	34,0%
Grundfläche MI 2 + 3 (GRZ 0,6)	5.069 m ²	45,0%
Überbaubare Grundfläche (Grundfläche MI 1 *0,4 + MI 2/3 * 0,6)	4.574 m²	40,6 %

Tab. 1: Gegenüberstellung Flächenberechnung

2. Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

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

3. Lage und Beschaffenheit

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha, bzw. 11.275 m².

Topographisch fällt das Gelände von Nordwesten in Richtung Südosten.

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

4. Übergeordnete Planungen

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

4.1. Landesentwicklungsprogramm

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

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

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

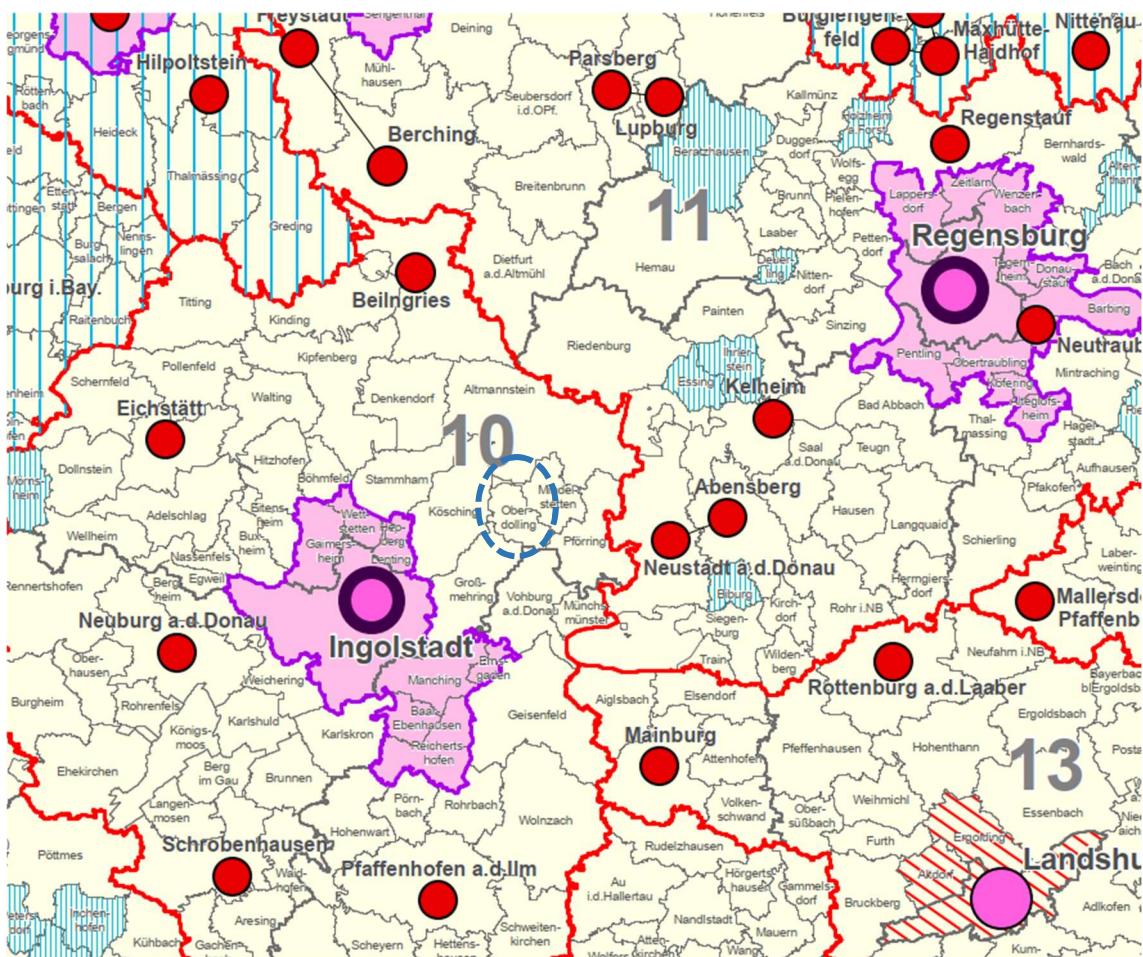


Abb. 2: Strukturkarte LEP (Stand 2023) (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) verankert:

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

Die vorliegende Planung dient einer angepassten und städtebauliche geordneten Entwicklung am Siedlungsrand von Oberdolling, die bestehende Infrastruktureinrichtungen nutzt. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sichergestellt.

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

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

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

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

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

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

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

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

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

Im Bebauungsplan werden Agglomerationen von Einzelhandelsgroßprojekten ausgeschlossen.

4.2. Regionalplan

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

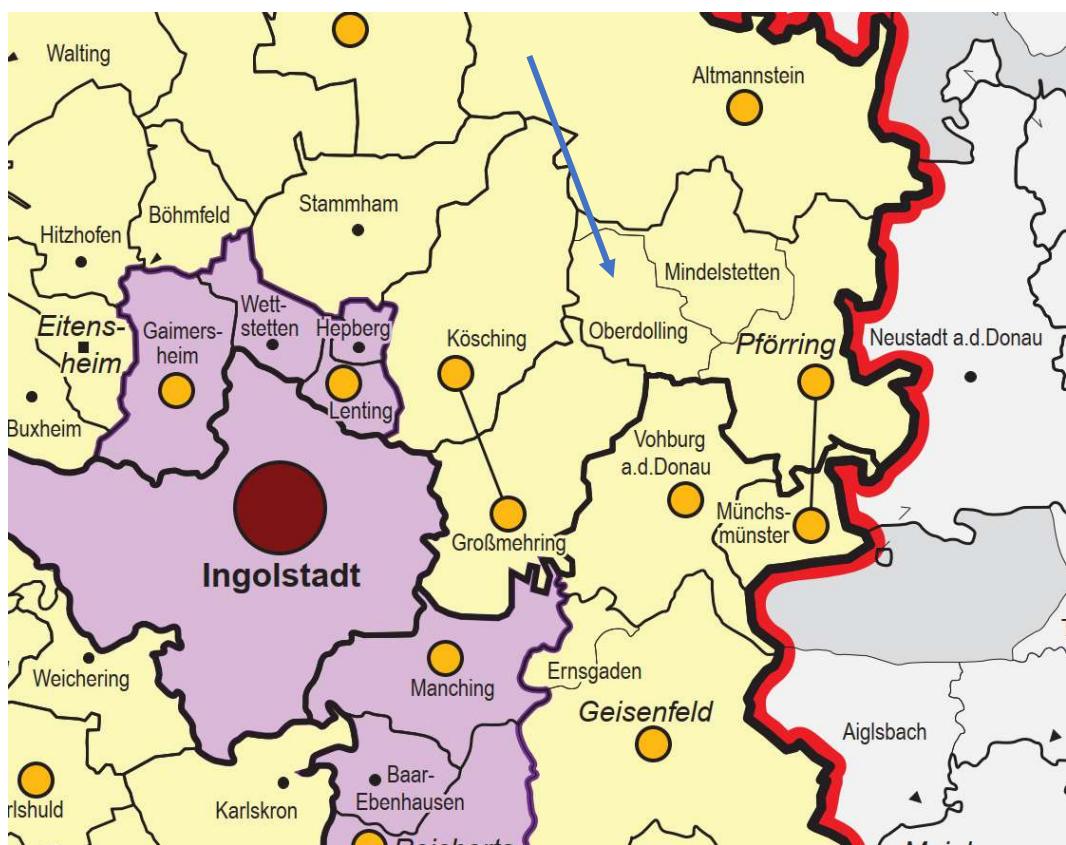


Abb. 3: Auszug Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan mit Lage des Plangebiets (blauer Pfeil) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

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

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

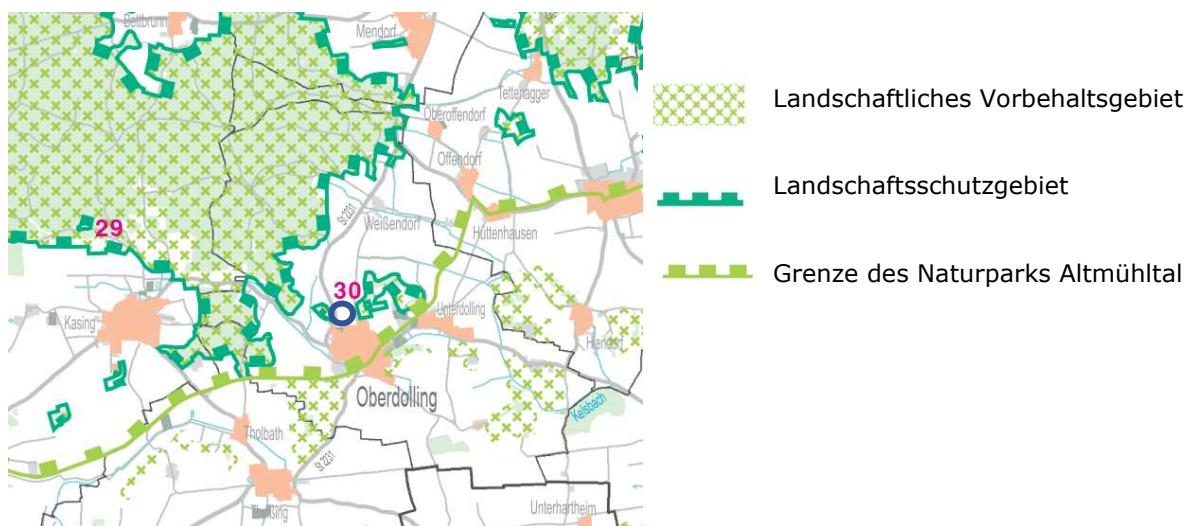


Abb. 4: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M.)

4.3. Flächennutzungsplan

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Das Plangebiet wird als Mischgebiet dargestellt.

5. Bedarfsberechnung

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

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

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

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

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

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

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

Zwischen Februar und April 2024 wurden die letzten drei gemeindlichen Parzellen zum Verkauf angeboten. Hierfür gab es 11 Bewerber, obwohl die Parzellen ausschließlich im Stadtblatt beworben wurden.

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

Grundlegende Annahmen:

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

5.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:

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

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

Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2014 – 2024 (LfStat)	
2014	1.267
2023	1.369
Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2025 – 2030	
2025	1.350
2030	1.400

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung Oberdolling

Bevölkerungsprognose des Landkreises

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

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

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

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

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

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

Anzahl der Wohngebäude 2022	457
Anzahl der WE 2022	564
Anzahl WE je Wohngebäude 2022	1,2
Anzahl EW/WE 2022	1342/564 = 2,38

Tab. 3: Belegungsdichte

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

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

Tab. 4: Haushaltsgröße

Verkehrsanbindung

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

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

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

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

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Veränderung zum Vorjahr in %
2019	42.220	
2020	41.694	-1,25
2021	41.978	+0,68
2022	42.119	+0,34
2023	42.539	+1,00

Tab. 5: Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

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

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

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

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

Tab. 6: Dynamische Entwicklung BIP (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktreihen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2021)

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

5.2. Bestehende Flächenpotenzial in der planenden Gemeinde

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

Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

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

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

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

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

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

Tab. 7: Baulücken im Gemeindegebiet

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² entspricht die Zahl der Baulücken einer Gesamtfläche von ca. **4 ha**. Innerörtlich befindet sich eine größere private Brachfläche mit ca. **1,3 ha**. Bei einer realistischen Aktivierungsquote von max. ca. 10 % entspricht dies einem Potenzial von ca. **0,53 ha** bzw. **9 WE** ($0,53 \text{ ha} / 750\text{m}^2 = 7 \text{ Gebäude}$; $7 \text{ Gebäude} * 1,25 \text{ WE/Gebäude} = 9$).

Eine Aktivierung innerörtlicher Potentialflächen erweist sich als äußerst schwierig, da den bayerischen Kommunen hierzu die notwendigen Instrumente fehlen, um Eigentümer zur Abgabe ihrer Grundstücke zu bewegen. Mit einer Grundsteuer C – nach Vorbild des Bundesmodells – wäre es den Gemeinden möglich, höhere Hebesätze für baureife Grundstücke festzulegen und damit gegen die Spekulation mit Bauland vorzugehen. Die bayerische Landesregierung hat sich allerdings gegen die Grundsteuer C entschieden und schränkt damit die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen stark ein.

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

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

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

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

Die Gemeinde besitzt selbst keine geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung. Der Erwerb von Flächen für die Baulandentwicklung stellt die Gemeinde demzufolge vor eine große Herausforderung. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage war in den letzten Jahren ein Erwerb von Flächen zur Baulandentwicklung von Privateigentümern nur unter der Voraussetzung

möglich, dass sich diese 20 – 25 % der Grundstücke ohne Bauzwang zurückbehalten durften. Um dem hohen Druck nach Wohn- und Gewerbeflächen gerecht werden zu können und ein Abwandern junger, ortsansässiger Familien und Gewerbetreibender zu verhindern, sieht die Gemeinde keine andere Möglichkeit des Flächenerwerbs.

Haushaltsstrukturveränderungen

Durch Haushaltsstrukturveränderungen, wie z.B. die steigende Anzahl an Singlehaushalten, ist zudem für den Planungszeitraum mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Eine Analyse der Belegungsdichte im Zeitraum von 2012 bis 2021 ergab in Oberdolling eine Reduzierung um 0,134 Einwohner pro Wohneinheit und eine gleichzeitige Erhöhung des Wohnflächenbedarfs um 5,04 m² je Einwohner.

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

Tab. 8: Haushaltsstrukturveränderungen (Quelle: GENESIS-Online Datenbank, eigene Berechnungen)

5.3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

5.3.1. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

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

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

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

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

Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt eine künftig erhöhte durchschnittliche Wohnungs-dichte von 16 WE/ha. Die bisherige Wohndichte betrugt im Jahr 2022 7 WE/ha.

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

5.3.2. Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

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

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

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

6. Planungsziele, Alternativen

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

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

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

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

7. Plankonzeption

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

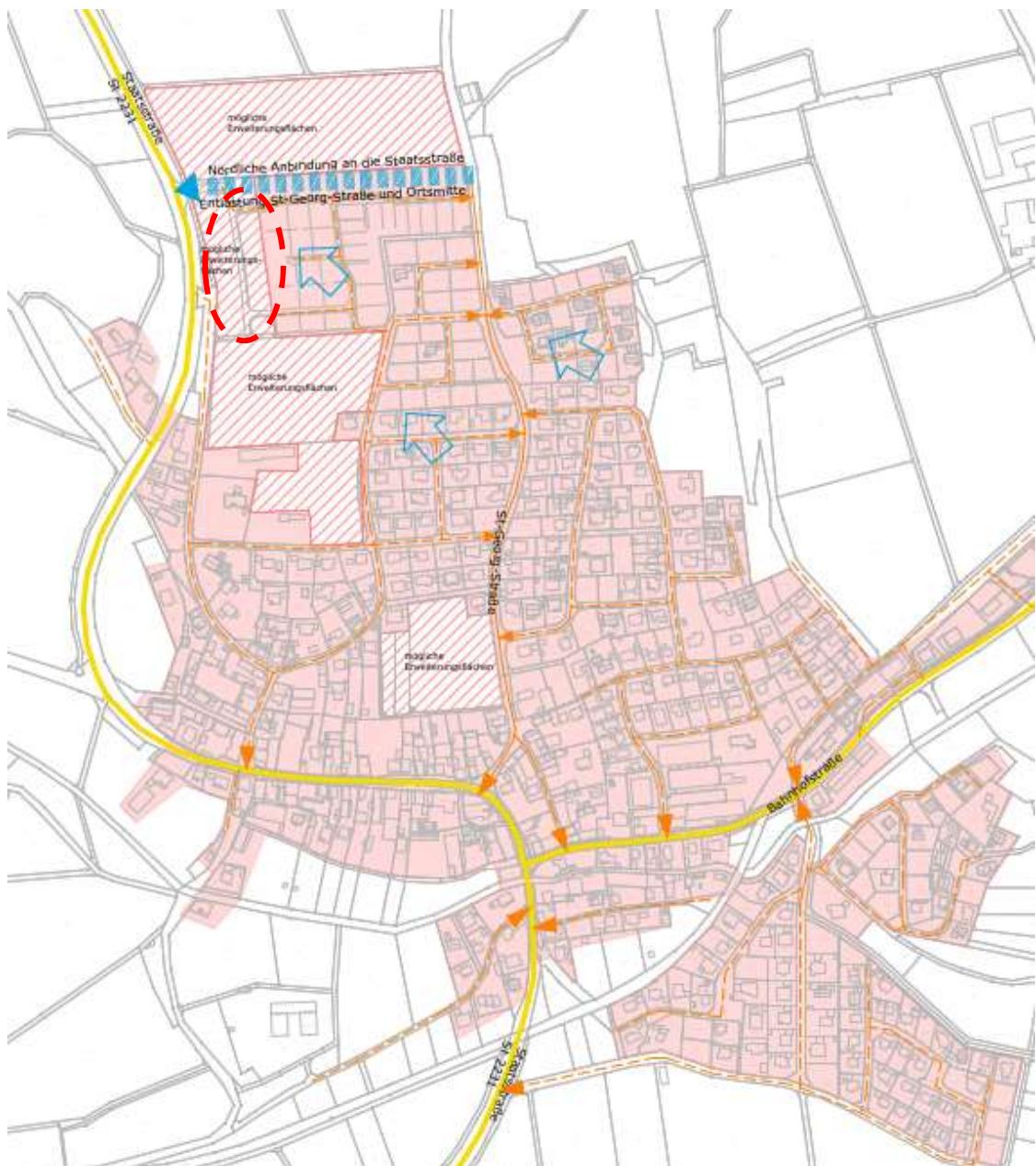


Abb. 5: Übersicht Erschließungssituation Oberdolling mit Lage des Mischgebiets (rot) (Quelle: Eder Ingenieure 2019)

Der Ort Oberdolling hat sich aufgrund der Topographie in den letzten Jahren immer weiter Richtung Norden entwickelt. Dabei entstand eine verkehrstechnische Überlastung der St-Georg-Straße und des Ortszentrums von Oberdolling. Um den Verkehrsstrom in Richtung Altmannstein bereits frühzeitig abzuleiten und damit das Ortszentrum und die St.-Georg-Straße zu entlasten, war bereits im bestehenden Konzept die Anbindung an die Staatsstraße über den bestehenden Anschluss in der Weißendorfer Straße vorgesehen.

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf ist Bestandteil der Begründung des rechts-wirksamen Bebauungsplans.



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

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

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Im Straßenbau wird die RASt06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 – berücksichtigt. Der Straßenquerschnitt wird mit 6,5 m festgesetzt, wobei 1,5 m für den Fußgängerbereich entfällt. Die Erschließung des Baugebiets bildet einen Ringschluss mit dem angrenzenden Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“.

8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Oberdolling.

8.3. Entwässerung

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

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

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

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen

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

9.2. Denkmalschutz

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

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

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

9.3. Bodenordnerische Maßnahmen

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

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

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

10. Grünordnungsplanung

10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen

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

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

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden von den Flächen des Bebauungsplans die bereits versiegelten bzw. im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“ bereits kompensierten Flächen abgezogen:



Abb. 7: Anlage 1 Eingriffsermittlung

Gemäß Eingriffsermittlung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 18.162 Wertpunkten. Durch eingriffsmindernde Maßnahmen kann die Summe des Ausgleichsbedarf um 5%

reduziert werden. Der erforderliche Ausgleich beträgt damit 17.254 Wertpunkte und wird auf Flurnummer 916 der Gemarkung Oberdolling umgesetzt. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird als extensives Grünland mit autochthonem Saatgut (Kräuteranteil mind. 60%) angelegt. Da die Fläche gleichzeitig einen artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche darstellt, werden vereinzelt Schwarzbracheabschnitte entwickelt. Entlang des Kelsbach ist ein Staudensaum mit hohem Blühanteil anzulegen. Diese Maßnahmen dienen der Strukturanreicherung sowie der Erhöhung des Nahrungsangebots.

10.3. Artenschutzrechtliche Belange

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

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

zu berücksichtigen.

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

Prüfungsablauf:

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

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

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des **Lebensstättenschutzes** im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Hinsichtlich des sog. **Kollisionsrisikos** im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.
- Hinsichtlich des **Störungsverbotes** im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Umweltbericht – Anlage

11.1. Einleitung

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

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

11.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

11.2.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

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

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

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

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

11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde bislang intensiv ackerbaulich genutzt.

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



Abb. 8: Lage des Plangebiets (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)

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

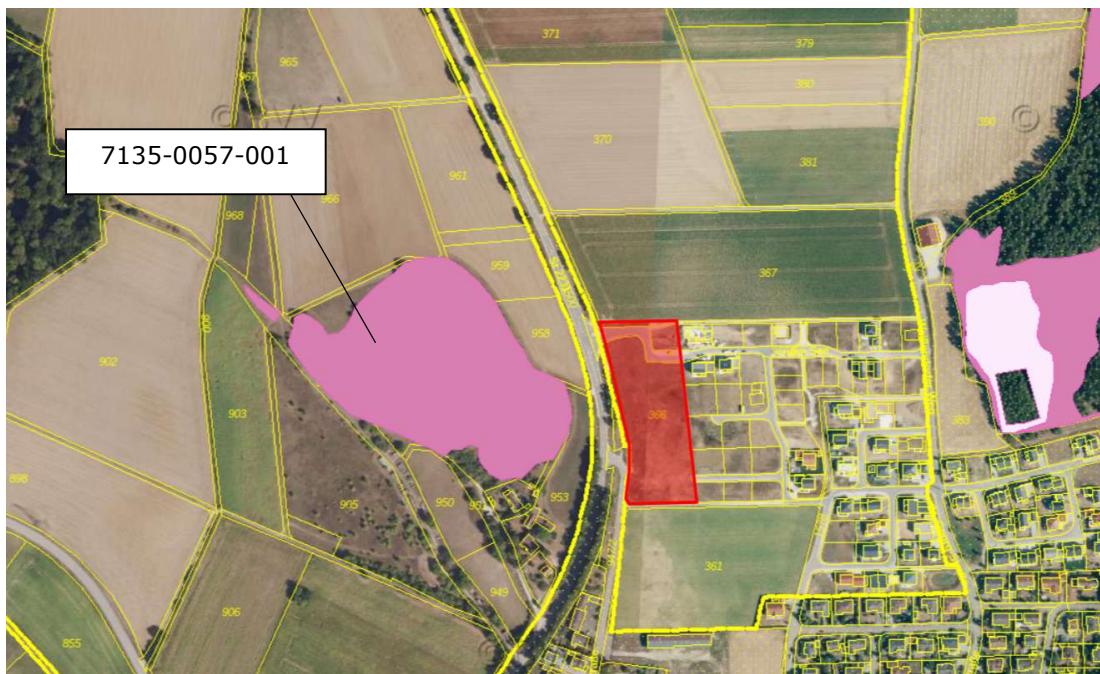


Abb. 9: Lage des Plangebiets in der Biotopkulisse (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)

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

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

Die Fläche befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltaal.

11.2.3. Schutzwert Fläche und Boden

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

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

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

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

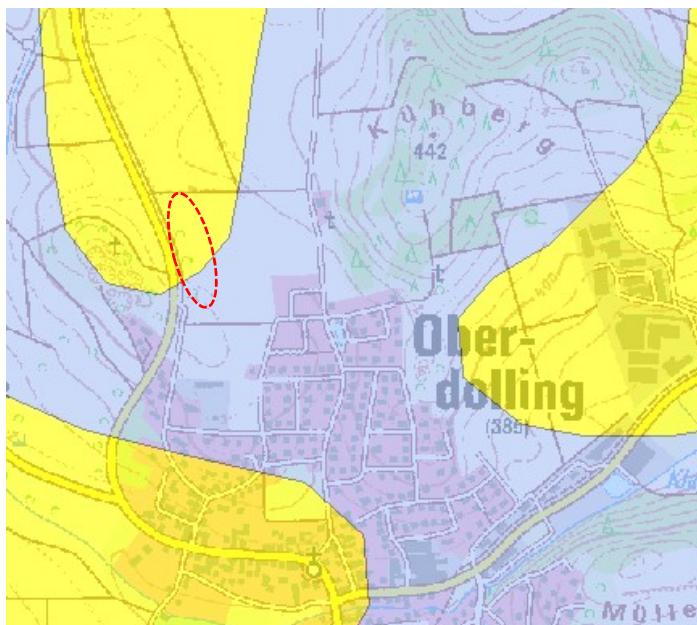


Abb. 10: Geologische Karte Bayern (Quelle: FIS-Natur Online)

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

11.2.4. Schutzgut Wasser

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

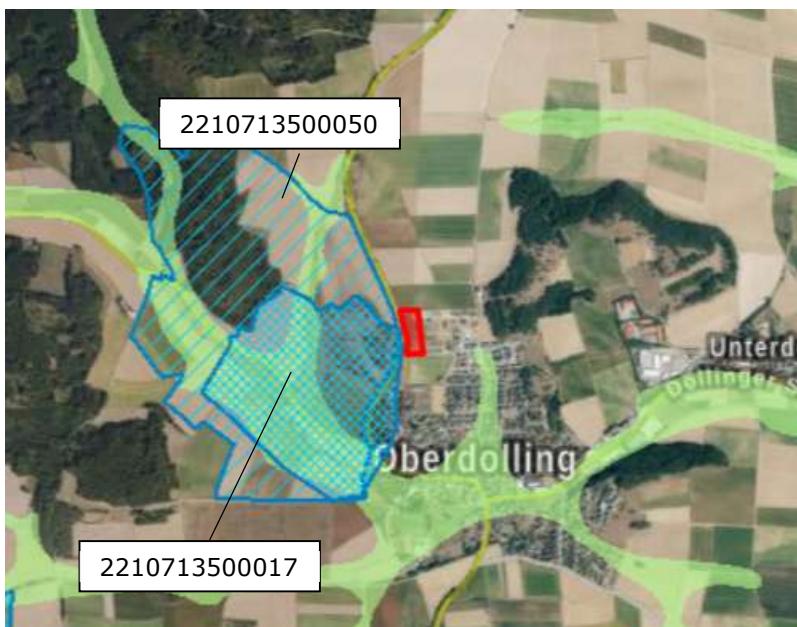


Abb. 11: Trinkwasserschutzgebiete (blau), Wassersensible Bereiche (grün) mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

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

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

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

11.2.5. Schutzgut Klima und Luft

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

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

11.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

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



Abb. 12: Landschaftsschutzgebiet (grün) mit Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

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

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



Abb. 13: Blick von Westen über das Plangebiet auf das östlich angrenzende Baugebiet Am Oberdorfer Berg West II (Foto: Eder Ingenieure, 2023)

11.2.7. Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter

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

11.2.8. Natura2000-Gebiete

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



Abb. 14: FFH-Gebiet (braun), Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

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

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

11.4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

11.4.1. Schutzbau Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

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

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

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

11.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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

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

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

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

11.4.3. Schutzgut Fläche und Boden

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

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

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

11.4.4. Schutzgut Wasser

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

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

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

11.4.5. Schutzgut Klima und Luft

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

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

11.4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Zwischen Staatsstraße und künftigem Baugebiet erstrecken sich Heckenstrukturen, die das Baugebiet in Richtung Westen eingrünen. In Richtung Norden und Süden wird auf Privatgrund

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

11.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

11.4.8. Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten

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

11.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

11.5. Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

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

11.6. Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

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

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

11.7. Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

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

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

Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

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

11.9. Planungsalternativen

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

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



Abb. 15: Mögliche Erweiterung Mischgebiet (Quelle: Eder Ingenieure, 2019)

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch diese Anbindung, war eine Linksabbiegespur in nördlicher Richtung notwendig. Aus diesem Grund wurde eine mit der neuen Planung einer Linksabbiegespur auch eine zukunftsorientierte Mischgebiets-erweiterung sowie eine spätere städtebauliche Entwicklung der nördlichen und südlichen Flächen berücksichtigt und das Erschließungskonzept dementsprechend optimiert.

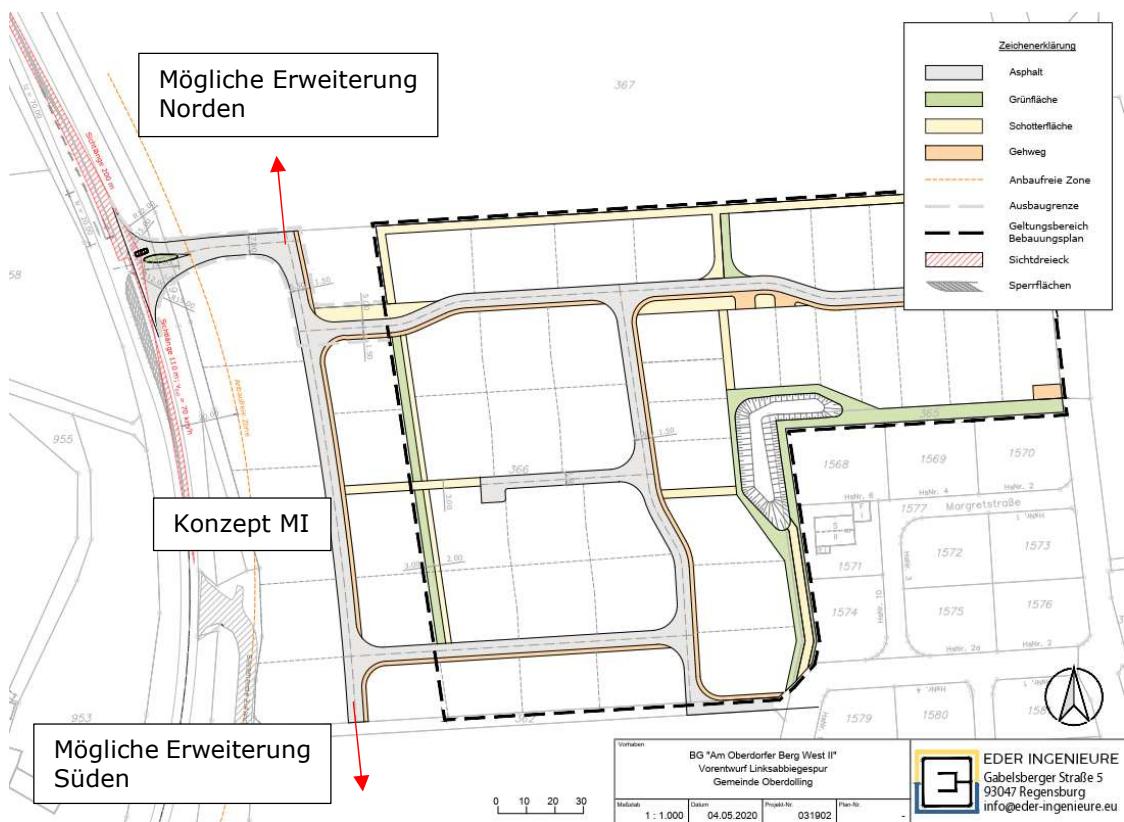


Abb. 16: zukunftsorientiertes städtebauliches Erschließungskonzept (Quelle: Eder Ingenieure, 2020)

Literatur

ALTLASTENKATASTER ABuDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.
Online verfügbar unter: https://abudisuiq.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false. Letzter Zugriff: Juni 2024

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

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

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

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

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

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2023): Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

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

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

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