

Bekanntmachung

über die Auslegung des Planentwurfes für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ der Gemeinde Oberdolling (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat Oberdolling hat in seiner Sitzung vom 15.05.2024 die Aufstellung eines qualifizierenden Bebauungsplans i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ 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.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ erfolgt im Parallelverfahren.

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) der Gemarkung Oberdolling

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

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

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

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wurde das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ wurde am 16.07.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.07.2024 bis einschließlich 27.08.2024 durchgeführt.

Die darin vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.10.2024 behandelt und abgewogen.

Der geänderte Planentwurf wurde ebenfalls in der Sitzung vom 16.10.2024 in der Fassung vom 16.10.2024 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 16.10.2024 gebilligt.

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde bereits im Zeitraum vom 26.11.2024 bis einschließlich 30.12.2024 durchgeführt, muss aber aufgrund der „Nichtveröffentlichung“ im Internet, welches einen Verfahrensfehler darstellt, wiederholt werden.

Der Planentwurf in der Fassung vom 16.10.2024 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 16.10.2024 liegt nun deshalb erneut in der Zeit vom 27.02.2025 bis einschließlich 31.03.2025 –auf die Dauer eines Monats- in den Geschäftsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling zur Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit können Bedenken oder Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden.

Individuelle Fragen können auch **nach Terminvereinbarung über die Verwaltungsgemeinschaft Pförring** mit dem Ing.-Büro Eder geklärt werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Umweltbezogene Informationen zu den Auswirkungen auf Menschen, Bevölkerung, Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie zur naturschutzrechtlichen Bewertung (Eingriffs- und Ausgleichsregelung) und zu Altlasten.

Umweltrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Fachstellen eingegangen:

Landratsamt Eichstätt, Naturschutz

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter folgendem Link veröffentlicht:

<https://Oberdolling.de/bekanntmachungen>

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pförring, 18.02.2025

VG Pförring
- Gemeinde Oberdolling -

gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister



Landratsamt Eichstätt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An die
Verwaltungsgemeinschaft Pförring
Marktplatz 1
85104 Pförring

Sachbearbeitung: Herr Böckler
Telefon: 08421/70-3613
Telefax: 08421/70-1306
E-mail: m.boeckler@lra-ei.bayern.de
Zimmer Nr.: 3.033
Ihr Schreiben vom: **16.07.2024**
Unser Zeichen: **Nr. 43 – Az.610**

Lenting, 23.08.2024

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet am Oberdorfer Berg West II“ der Gemeinde
Oberdolling**

Sehr geehrter Bürgermeister Lohr,
sehr geehrter Herr Schomer,

zum oben genannten Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab:

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 15.05.2024.

2. **Naturschutz:**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II“ nimmt die Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:

Vor einer abschließenden naturschutzfachlichen und -rechtlichen Beurteilung ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und darzustellen, durch welche Maßnahmen ein Ausgleich geschaffen werden kann. Die Unterlagen zur Eingriffsbilanzierung und Kompensation sind im weiteren Verfahren nachzureichen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu konkretisieren.

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild ist die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen, Norden und Süden hin mit heimischen Gehölzpflanzungen durchgehend auf öffentlichen Flächen einzugrünen. Dies ist erforderlich um die Herstellung und langfristige Sicherung der Eingrünung zu gewährleisten. Die Bereiche entlang dem Feldgehölz auf Fl.Nr. 1500 und 947/17 Gmk. Oberdolling sowie die Zufahrten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen. Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist die Eingrünung mind. 3-reihig und 5m breit zu pflanzen.

Mit der Einschätzung bezüglich artenschutzrechtlicher Belange besteht Einverständnis. Die exakte Einhaltung der zeitlichen Beschränkung zur Baufeldräumung ist

Hausanschrift
Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting
Telefon: 08421/70-0
Telefax: 08421/70-222

bauamt-le@lra-ei.bayern.de
poststelle@lra-ei.de-mail.de
www.landkreis-eichstaett.de

Besuchszeiten
Mo. – Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Do. auch 14:00 – 16:00 Uhr
Öffentliche Verkehrsmittel: Bitte Haltestelle Lenting Landratsamt
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236

Konten
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, SWIFT-BIC: BYLADEM1ING
VR Bayern Mitte eG IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, SWIFT-BIC: GENODEF1INP



Grundvoraussetzung um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG entgegenzuwirken.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die vorgelegte 29. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

3. Immissionsschutz:

Gegen die 29. Änd. F-Plan und Aufstellung B-Plan "Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II" der Gemeinde Oberdolling bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Westen des Plangebietes verläuft die St 2231 mit einer DTV von 2829 Kfz/24h im Jahr 2015. Unter der Annahme, dass die Höchstgeschwindigkeit 100 km/h für PKW, bzw. 80 km/h für LKW beträgt, kommt es nach einer überschlägigen Prognose zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts und auch der Grenzwerte der 16. BImSchV für den Nachtbereich an der westlichen Baugrenze. In diesem Fall sollte durch aktive Schallschutzmaßnahmen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt werden. Es wird empfohlen Schallschutzmaßnahmen durch schallschutztechnische Begleitung zu entwickeln. Alternativ ist bei einer Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h die Einhaltung der Orientierungswerte und der Grenzwerte gemäß überschlägiger Prognose zu erwarten. In diesem Fall wird empfohlen dem Straßenverkehrslärm durch Grundrissorientierung entgegenzuwirken (Stichwort architektonische Selbsthilfe).

4. Wasserrecht:

Der Geltungsbereich des Mischgebietes Am Oberdorfer Berg West II liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets von Oberdolling. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen daher keine Einwände.

5. Bauverwaltung:

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

- (1) Im Planteil ist eine Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2231 von 20 m festgesetzt. Diese ist von zusätzlich von den Grundstücksgrenzen aus zu bemaßen.
- (2) Im Planteil, sowie im Textteil unter Punkt 1 ist ein MI festgesetzt. Unter Punkt 2.1 sind allerdings Teilbereich WA 1 bzw. WA 2 + 3 genannt.
- (3) Im Textteil ist unter Punkt 2.1 die maximal zulässige GRZ festgesetzt. Es wird keine anderweitige Regelung zur Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO getroffen. Somit wäre eine maximale GRZ II von 0,8 möglich. Jedoch wird in Punkt 2.5.4 ein Mindestanteil von 30 % als begrünte Flächen festgesetzt. Dies widerspricht sich.
- (4) In Punkt 2.5.4 ist zudem nicht ersichtlich, was mit dem Satz „Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen.“ gemeint ist. Hier wäre es sinnvoll lediglich die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Flächen zu erwähnen.
- (5) In Punkt 2.4.6 des Textteils wird auf Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO verwiesen. Hierbei handelt es sich allerdings um Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1. Wenn die Baulängen von Grenzgaragen entsprechend BayBO festgesetzt werden, ist bei Nichteinhaltung zusätzlich zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Abweichung von den Abstandsflächen nach BayBO erforderlich. Diese Festsetzung ist nur sinnvoll, wenn von der BayBO abgewichen werden soll.

- (6) In Punkt 2.4.7 ist der untere Bezugspunkt für Ermittlung der mittleren Wandhöhe nicht genannt.
- (7) Im Planteil sind bei den Parzellen 1, 5 und 6 private Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Textteil sind unter Punkt 2.5.3 jedoch bei den Parzellen 1,6 und 7 private Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dies widerspricht sich.

Es wird gebeten, das Landratsamt Eichstätt im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Böckler



Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan "Am Oberdorfer Berg West II" mit der 1. Änderung vollumfänglich 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 WD = Walmdach FD = Flachdach | ZD = Zeldach PD = Pultdach vPD = versetztes Pultdach |

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

MI₁ Mischgebiet (§ 6 BauNVO), unterteilt in 3 Teilbereiche

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg (FW/RW)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

private Flächen zur Ortsrandeingrünung

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans "Am Oberdorfer Berg West II - 1. Änderung"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Höhenschichtlinien in Meter ü. NN.
- Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Vorschlag Stellung Hauptgebäude
- Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort

- Parzellennummer
- ungefähre Grundstücksgröße in m²
- freizuhaltende Sichtflächen
- Anbauverbotszone Staatsstraße, 20 m
- Bemaßung in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom 15.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 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 ... bis ... 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 ... bis ... 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 ... bis ... 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 ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan "Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

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

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

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 jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

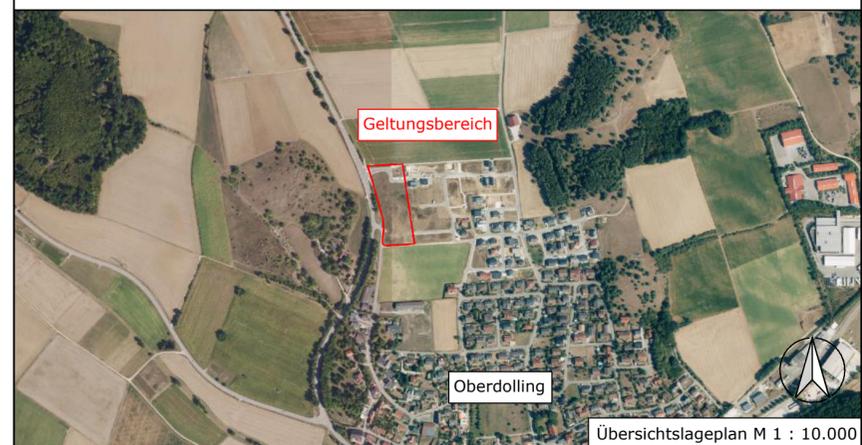
Oberdolling, den
..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Josef Lohr

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II"



Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung M 1 : 1.000
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

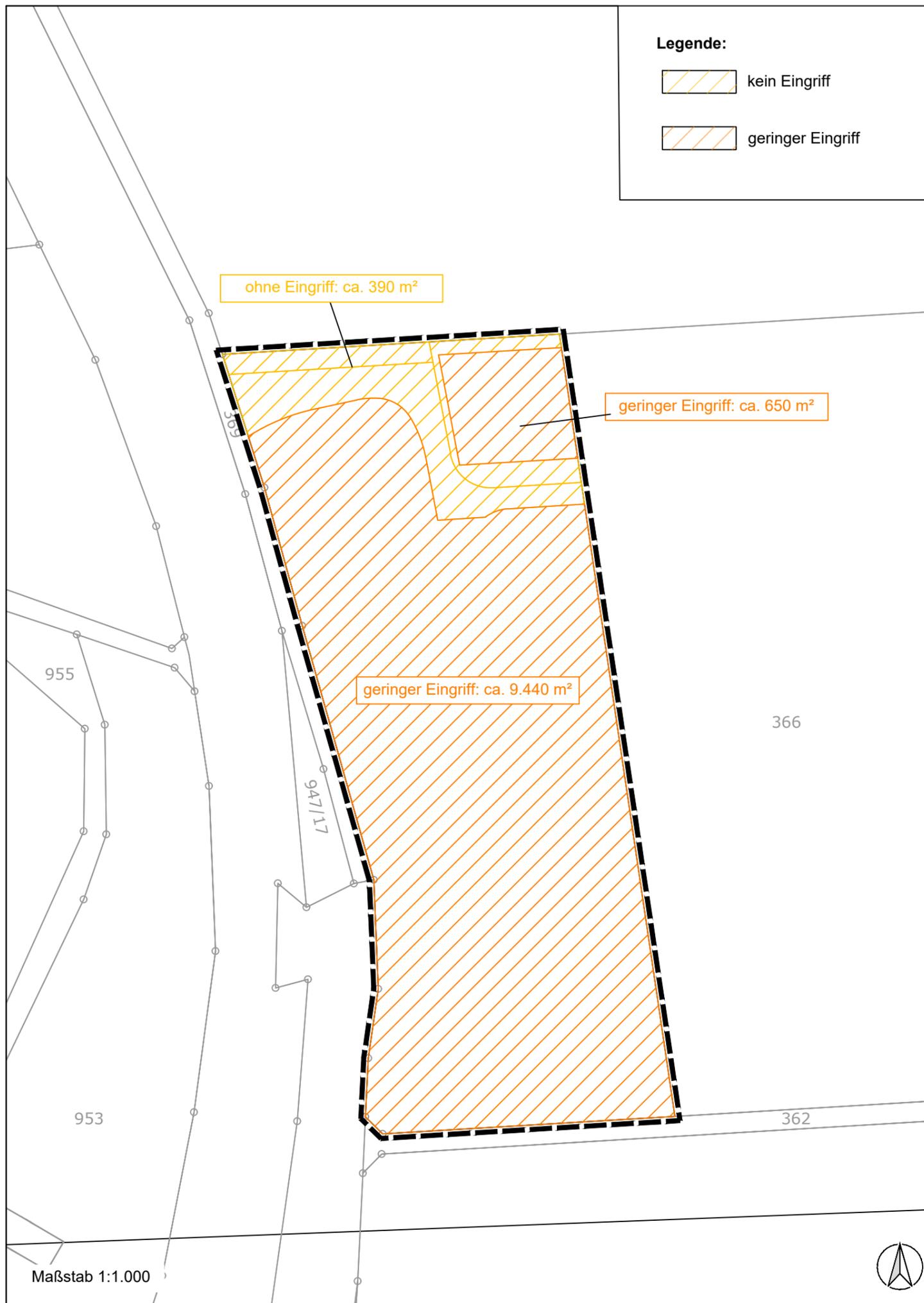
TEIL B Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i.d. Fassung vom 16.10.2024

Planfertiger:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin





Legende:

- kein Eingriff
- geringer Eingriff

ohne Eingriff: ca. 390 m²

geringer Eingriff: ca. 650 m²

geringer Eingriff: ca. 9.440 m²

Eingriffsermittlung

GRZ= 0,6
 BNT (WP) x Fläche (m²) x GRZ = Ausgleichsbedarf in WP

| Ausgangszustand | Bewertung | Eingriffsfläche (m ²) | Wertpunkte (WP) | Beeinträchtigungsfaktor | 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 |

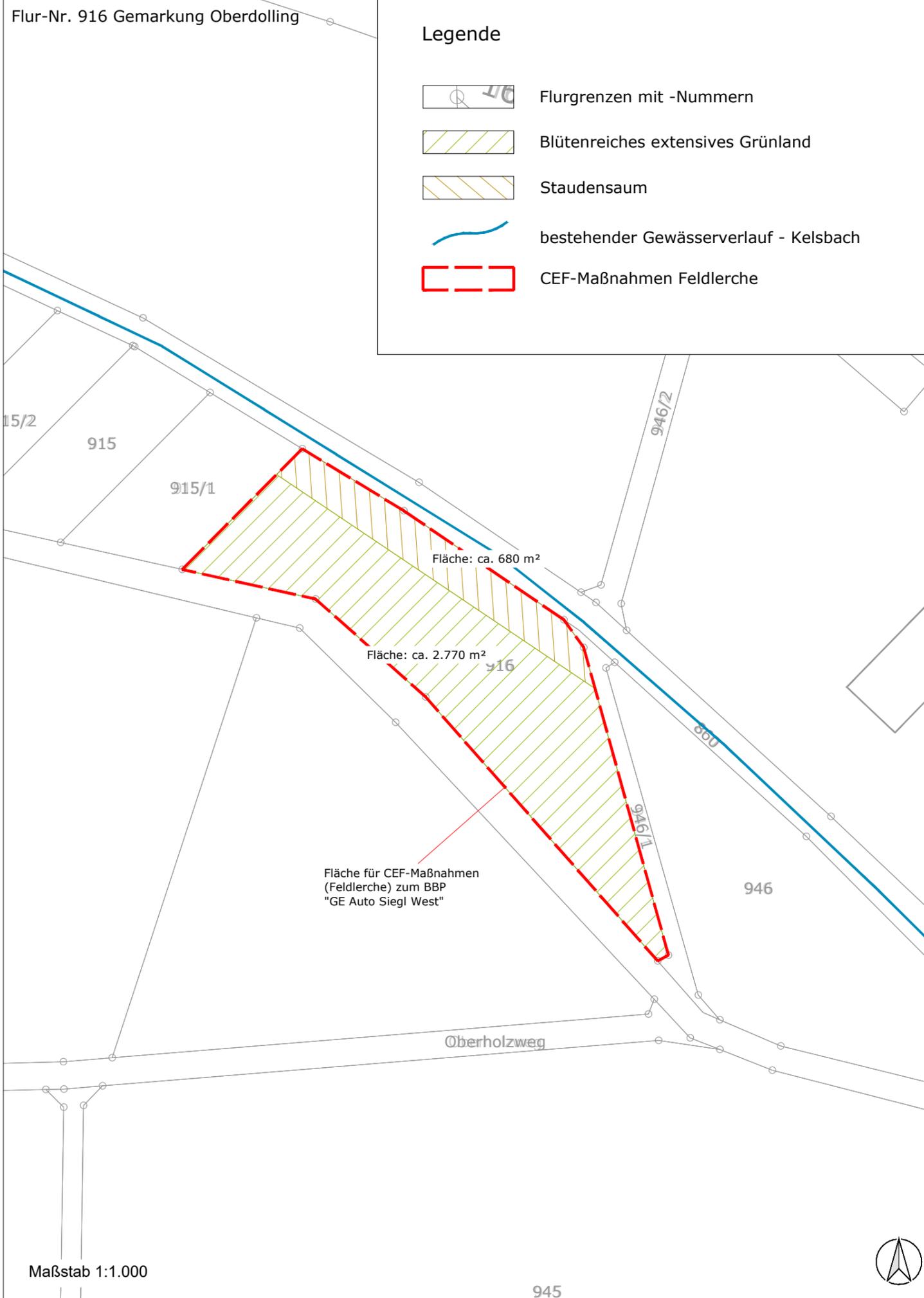
Maßstab 1:1.000



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

| | | | |
|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Maßstab 1 : 1000 | Datum 16.10.2024 | Projekt-Nr. 03003 | Plan-Nr. Anlage 1 |
|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|

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



Kompensationsmaßnahmen - Flur-Nr. 916 Gmkg Oberdolling:

Maßnahmen und Entwicklungsziele:

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

Pflegemaßnahmen:

- Extensive Bewirtschaftung
- 2-malige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mahdguts
- 1. Schnitt ab 01.07. / 2. Schnitt ab 15.9.
- Keine Düngung

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

| | | | |
|--|------------|-------------|----------|
| Vorhaben | | | |
| Gemeinde Oberdolling Bebauungsplan "Mischgebiet Am Oberdorfer Berg West II" Kompensationsmaßnahmen | | | |
| Maßstab | Datum | Projekt-Nr. | Plan-Nr. |
| 1 : 1000 | 16.10.2024 | 03003 | Anlage 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

Entwurf in der Fassung vom 16.10.2024

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf vom 15.05.2024 sind farblich gekennzeichnet.

Planverfasser:

Regensburg, den

Auftraggeber:

Oberdolling, den

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin
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 Treppenträume 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).

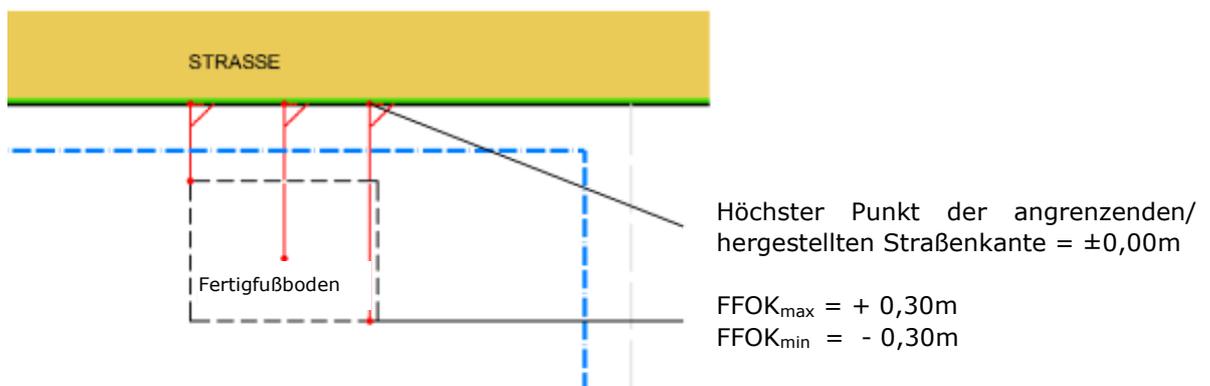
Die FFOK_{max} und die FFOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

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 (FH_{max}) bzw. Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt.

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

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) 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 Gegensätnde dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen 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 kleinformatige 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.

~~Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.~~

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. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

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 Niederschlagswasser 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 GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

2.5.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu 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 ~~oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten~~ 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 |
|-------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Betula humilis | Strauchbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aria | Gewöhnliche Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | 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> | Büschel-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. (Verkehrslärmschutzverordnung – 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-Hausanschlussschacht.

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 Wassereinträge, 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 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 freizuhalten 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

Entwurf in der Fassung vom 16.10.2024

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf vom 15.05.2024 sind farbig gekennzeichnet.

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. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit..... | 24 |
| 11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt..... | 24 |
| 11.2.3. Schutzgut Fläche und Boden..... | 26 |
| 11.2.4. Schutzgut Wasser | 27 |
| 11.2.5. Schutzgut Klima und Luft | 27 |
| 11.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... | 28 |
| 11.2.7. Schutzgut 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. | Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit | 29 |
| 11.4.2. | Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt..... | 30 |
| 11.4.3. | Schutzgut Fläche und Boden..... | 30 |
| 11.4.4. | Schutzgut Wasser | 31 |
| 11.4.5. | Schutzgut Klima und Luft | 31 |
| 11.4.6. | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... | 31 |
| 11.4.7. | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 32 |
| 11.4.8. | Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten | 32 |
| 11.4.9. | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 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 Wohnbaugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ ein Bebauungsplan aufgestellt, der die vorliegende Planung bereits berücksichtigte.

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



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

| Flächenberechnung | | |
|--|----------------------------|---------------|
| Flächen | Größe | Prozentanteil |
| Geltungsbereich gesamt | 11.275 m 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.“

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

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

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

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

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

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

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

Im Bebauungsplan werden Agglomerationen von Einzelhandelsgroßprojekten ausgeschlossen.

4.2. Regionalplan

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

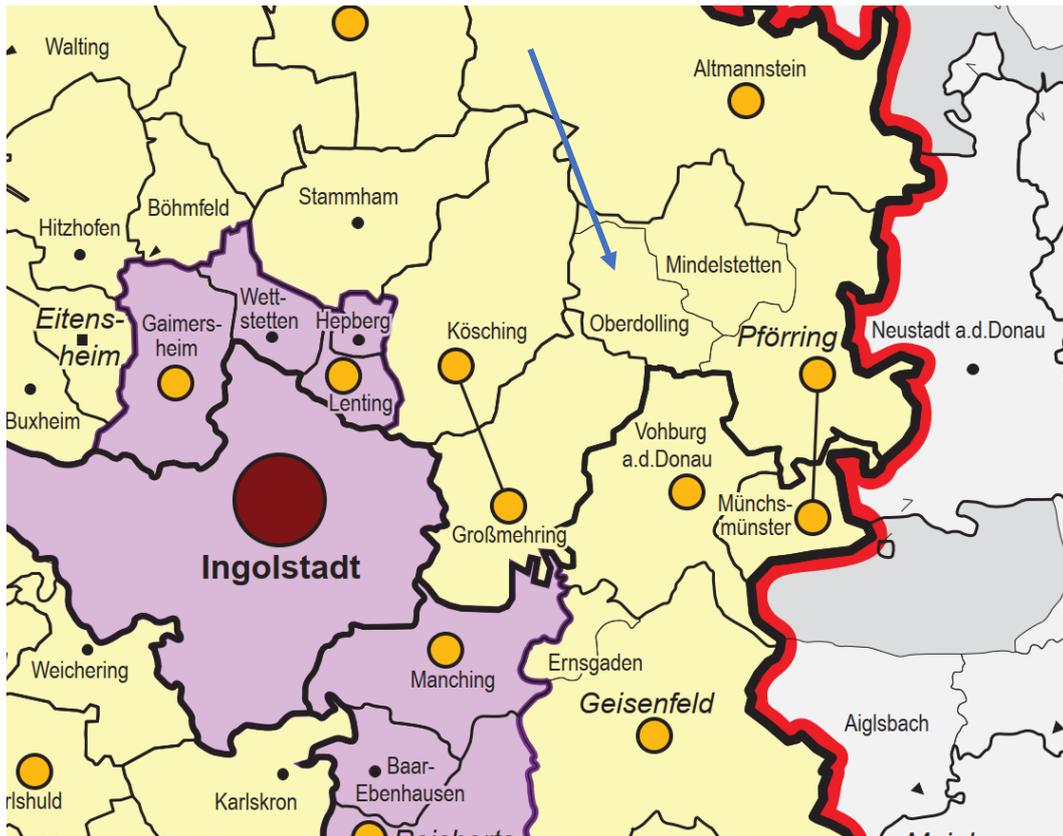


Abb. 3: Auszug Karte 1 - Raumstruktur Regionalplan mit Lage des Plangebiets (blauer Pfeil) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

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

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

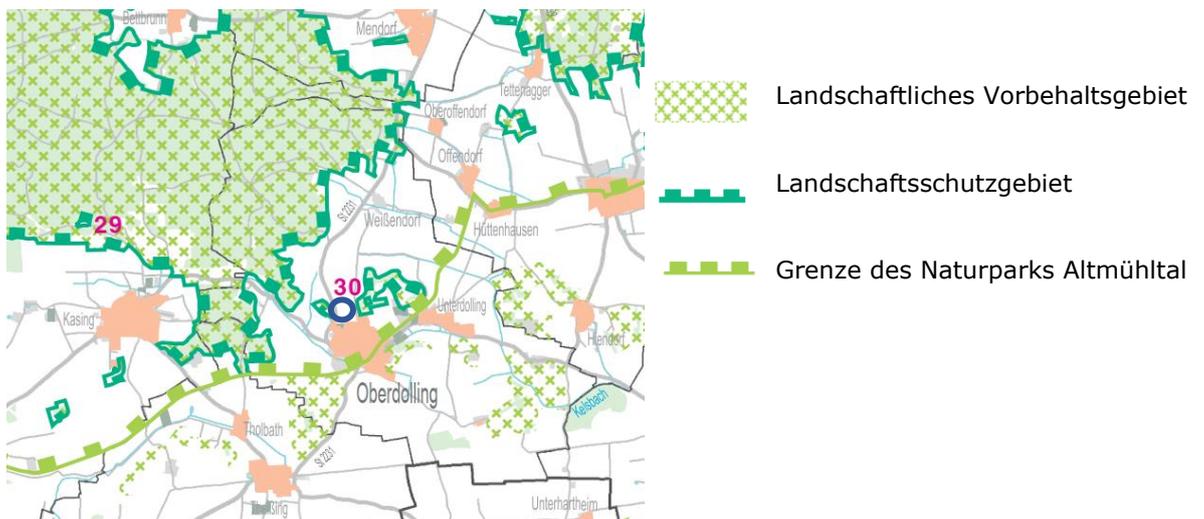


Abb. 4: Lage des Plangebiets (blaut) in der Schutzgebietsskizze (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M.)

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 zusammensetzt. Wird der Anteil der

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

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

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

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 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 Arbeitsplatz | 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, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2021)

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

5.2. Bestehende Flächenpotenzial in der planenden Gemeinde

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

Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

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

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

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

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

| Ortsteil | Anzahl Baulücken | Davon gemeindlich | Davon privat |
|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| Oberdolling | 49 | - | 49 |
| Unterdolling | 3 | - | 3 |
| St. Lorenzi | - | - | - |
| Weißendorf | - | - | - |
| Harlanden | - | - | - |
| Hagenstetten | 1 | - | 1 |
| 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** ($0,53 \text{ ha} / 750\text{m}^2 = 7 \text{ Wohngebäude}$; $7 \text{ Wohngebäude} * 1,25 \text{ WE/Wohngebäude} = 9$).

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

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

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

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

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

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

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

Haushaltsstrukturveränderungen

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

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

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

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

5.3.2. Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

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

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

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

6. Planungsziele, Alternativen

Mit der 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, beinhaltet das bestehende Plankonzept eine spätere Mischgebiets-entwicklung im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich.

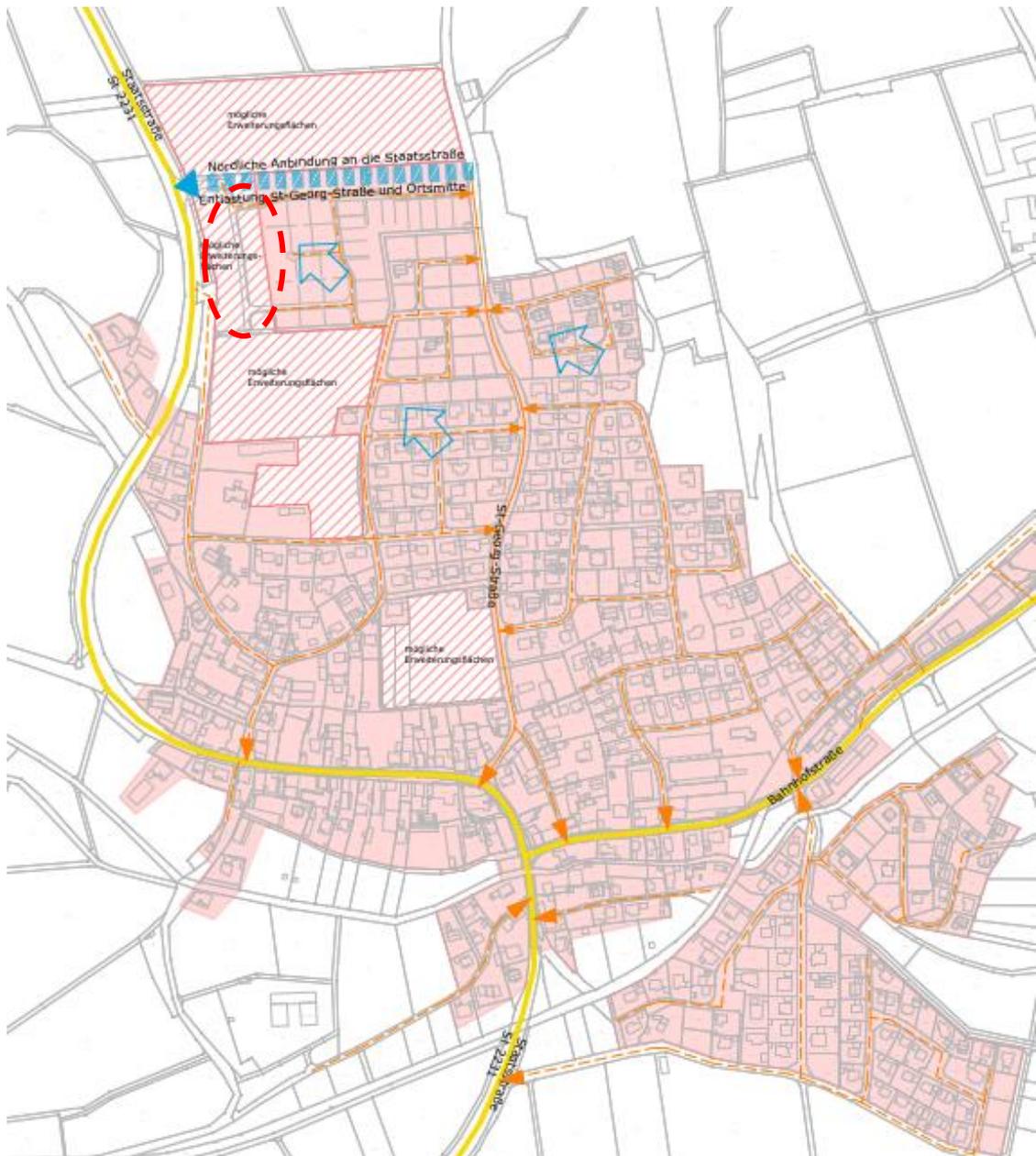


Abb. 5: Übersicht Erschließungssituation Oberdolling mit Lage des Mischgebiets (rot) (Quelle: Eder Ingenieure 2019)

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 Linksabbiegespur von der Staatsstraße zum Baugebiet notwendig wurde. Mit der Änderung der Anbindung an die Staatsstraße, wurde die beabsichtigte Erschließung des Mischgebiets optimiert, sowie eine zukunftsorientierte nördliche städtebauliche Erweiterung berücksichtigt.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Im Straßenbau wird die RSt06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 - berücksichtigt. Der Straßenquerschnitt wird mit 6,5 m festgesetzt, wobei 1,5 m für den Fußgängerbereich entfällt. Die Erschließung des Baugebiets bildet einen Ringschluss mit dem angrenzenden Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West II“.

8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Oberdolling.

8.3. Entwässerung

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

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

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

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen

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

9.2. Denkmalschutz

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

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

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

9.3. Bodenordnerische Maßnahmen

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

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

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

10. Grünordnungsplanung

10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen

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

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

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 **Lebensstätten-schutzes** 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 biotopkartierte Kalkmagerrasen und Waldflächen, die der Naherholung dienen. Im Osten grenzt das Gebiet an den bisherigen Siedlungsrand von Oberdolling, nördlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

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

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

11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde bislang intensiv ackerbaulich genutzt.

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



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

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

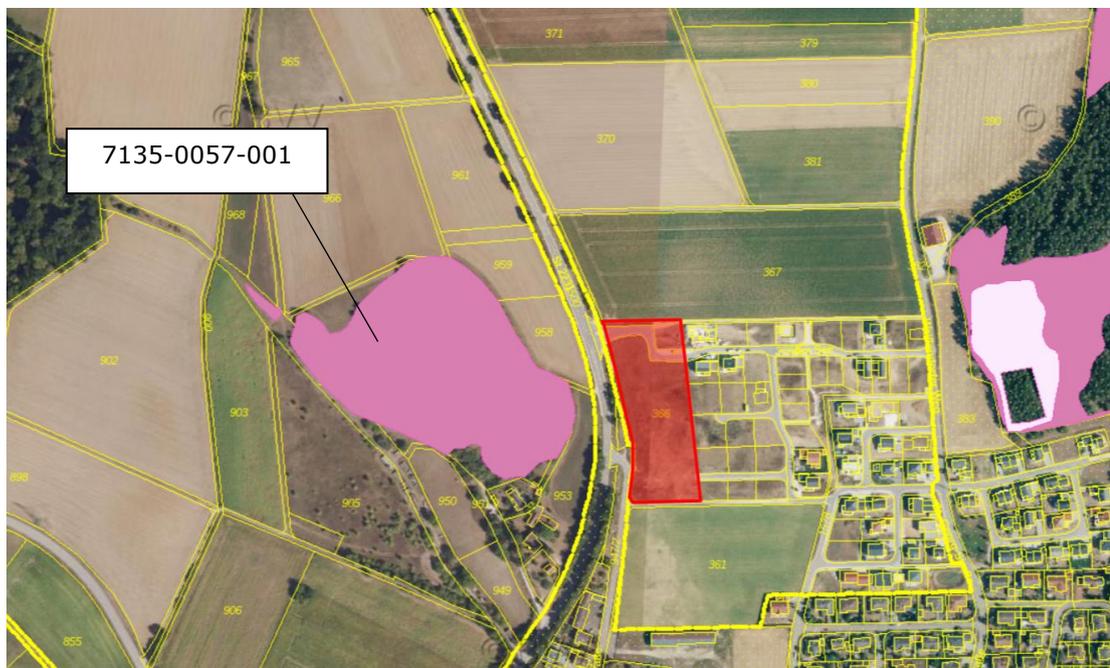


Abb. 9: Lage des Plangebiets in der Biotopkulisse (Quelle: BayernAtlas Plus, 2023)

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 Altmühltal.

11.2.3. Schutzgut Fläche und Boden

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

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

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

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

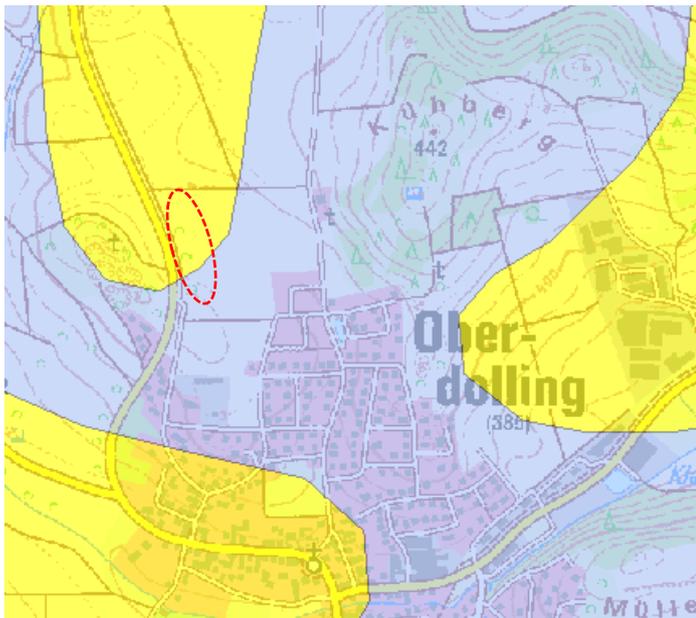


Abb. 10: Geologische Karte Bayern (Quelle: FIS-Natur Online)

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.

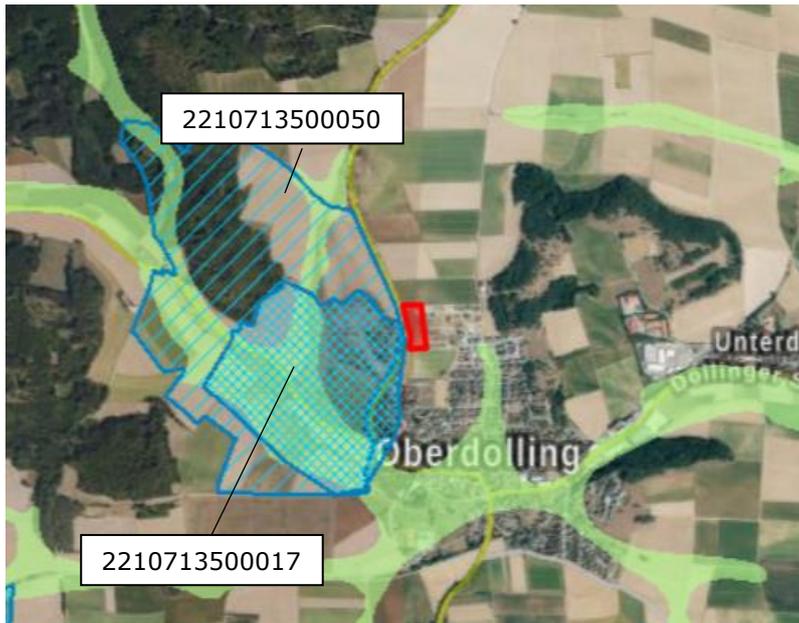


Abb. 11: Trinkwasserschutzgebiete (blau), Wassersensible Bereiche (grün) mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

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 Altmühltal“.



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. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

11.2.8. Natura2000-Gebiete

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



Abb. 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. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

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

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

Von der Staatsstraße St 2231 können Emissionen ausgehen. Die Immissionsgrenzwerte können entlang der westlichen Baugrenzen des MI 2 und MI 3 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 Dünge- und Spritzmittel auszugehen.

11.4.5. Schutzgut Klima und Luft

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

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

11.4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

eine mindestens 3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im Zufahrtsbereich zur Linksabbiegespur erfolgt eine mindestens 3 m breite Ortsrandeingrünung 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 Baudenkmalern 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.

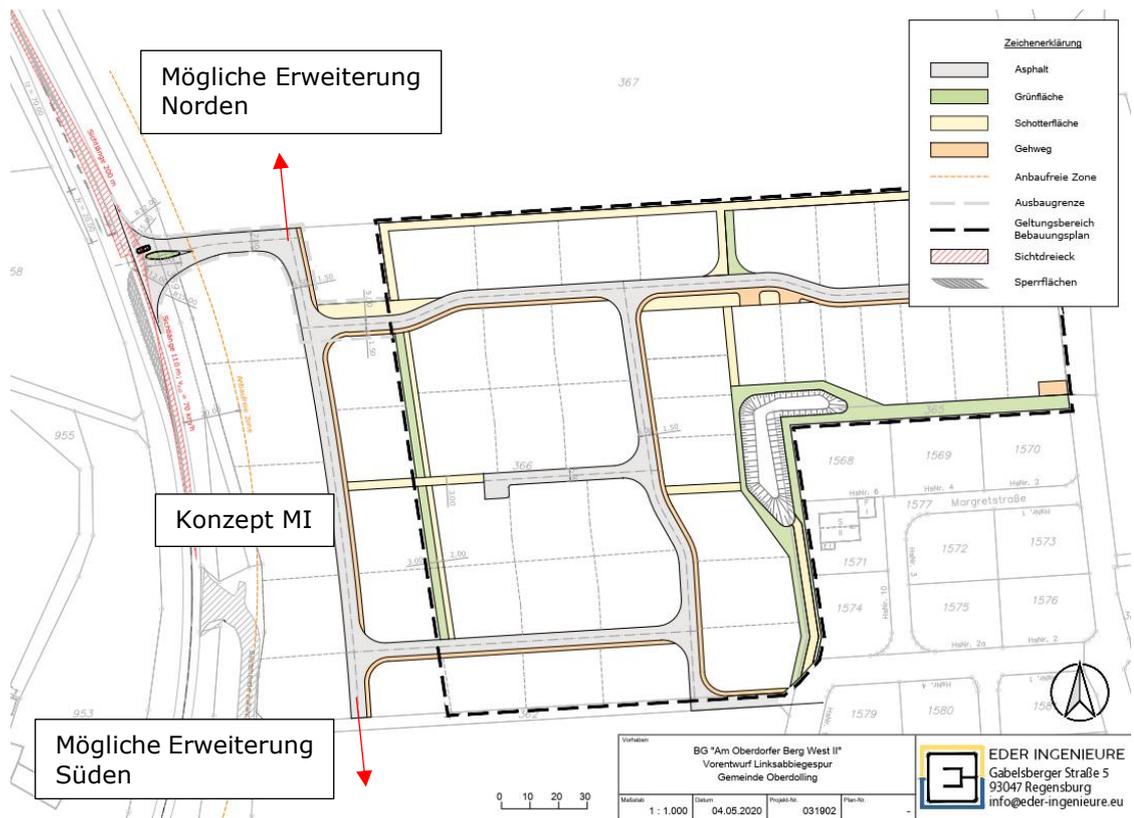


Abb. 16: zukunftsorientiertes städtebauliches Erschließungskonzept (Quelle: Eder Ingenieure, 2020)

Literatur

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

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

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

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

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