



Markt Dollnstein
Lkr. Eichstätt

Flächennutzungsplan, 11. Änderung

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a BauGB**

Auftraggeber: Markt Dollnstein
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf

Papst-Viktor-Str. 35
91795 Dollnstein

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung: **Raphael Schneider**
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Datum: 03.07.2020

Markt Dollnstein

Flächennutzungsplan 11. Änderung Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Im Markt Dollnstein im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum.

Im Ortsteil Eberswang gibt es Bestrebungen zur Errichtung von Wohnbebauung am Ortsrand innerhalb eines bestehenden Hausgartens. Der Markt Dollnstein möchte eine moderate Arrondierung des Ortsrandes ermöglichen. Dabei soll der bestehende Dorfgebietscharakter der umgebenden Bebauung gewahrt werden.

Um hierbei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Markt Dollnstein die Aufstellung des Bebauungsplans "Dorfgebiet Eberswang" beschlossen.

Der Bebauungsplan "Dorfgebiet Eberswang" ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dollnstein entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ziel der Planung ist, aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum das Dorfgebiet in Eberswang um wenige Gebäude zu erweitern. Die zuvor als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Änderungsfläche umfasst eine Größe von etwa 0,73 ha und wird durch die Änderung als Mischbaufläche, Grünfläche und Ortsrandeingrünung dargestellt. Dabei wird im Zuge der Planrealisierung eine unversiegelte Fläche von etwa 0,21 ha Größe neu in Anspruch genommen.

Innerhalb des 0,21 ha großen Eingriffsraumes gehen bei Realisierung der Planung Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Betroffen sind vermutlich vorwiegend Ubiquisten und Kulturfolger. Schützenswerte Gehölze werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die Planung wirkt sich in geringem Maße auf die Tier- und Pflanzenwelt im Planungsgebiet aus.

Bei Realisierung der Planung wird die Bodenoberfläche im Bereich von Gebäuden, Zufahrten, Wegen etc. versiegelt. Dies hat zur Folge, dass die Bodenfunktionen und die Bodenbildungsprozesse beeinträchtigt werden. Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in den Bodenhaushalt.

Die Versiegelungen von bisher unbebauten Flächen verursachen zudem eine Reduzierung der Regenwasserversickerung und der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfgebiet Eberswang“ zu beachten. Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in den Wasserhaushalt.

Eine weitere Folge der Versiegelungen ist, dass es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur über den versiegelten Bereichen kommt. Dementsprechend ist mit Auswirkungen auf das Mikroklima zu rechnen. Des Weiteren kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des An- und Abfahrtsverkehrs, der zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen und Staub mit sich bringt. Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff für die Luftqualität und das Klima.

Da schützenswerte Laubbäume und andere Gehölzstrukturen im Planungsgebiet zu erhalten bzw. bei Rodung zu ersetzen sind, bleibt eine wirksame Eingrünung des Plangebietes aufrechterhalten. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher gering.

Weiterhin sind von der Planung voraussichtlich keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Darüber hinaus sind für den Menschen keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Änderung bringt unter Einbeziehung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen mit sich. Die verursachten Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung beigefügt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme ein, die sich im Wesentlichen auf den Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ bezogen hat und indirekt auch auf die 11. Flächennutzungsplanänderung. Die Stellungnahme zielte darauf ab, einen im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb nicht in den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung (und den Umgriff des Bebauungsplans) einzubeziehen.

Die Flächennutzungsplanänderung stellt den nördlichen Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs als Mischgebiet (in Vorbereitung auf ein Dorfgebiet des Bebauungsplans) entsprechend der vorhandenen Nutzung dar. Daraus resultieren keine Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Fläche bzw. für die betrieblichen Aktivitäten. Dementsprechend wurde der Einwendung nicht gefolgt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2 Behördenbeteiligung

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Entsprechend der Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde und des Landratsamtes Eichstätt – SG Bauleitplanung sowie des Regionalen Planungsverbandes Ingolstadt wurde folgende Anpassung am Planentwurf vorgenommen:

- Zur Bildung einer durchgehenden Ortsrandeingrünung wurde die bereits am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs dargestellte Ortsrandeingrünung auf den gesamten nördlichen Rand des Geltungsbereichs ausgedehnt

Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eingingen, hatten keine neuen Einwendungen bzw. Aspekte zum Inhalt, die nicht schon in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingingen. Dementsprechend wurden keine weiteren Anpassungen am Planentwurf erforderlich.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Es sind gute Voraussetzungen für die städtebauliche Einbindung und die infrastrukturelle Erschließung durch den direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet von Eberswang gegeben. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wird das Ziel der zukunftsfähigen, flächensparenden Nachverdichtung des Ortsteils Eberswang verfolgt. Es wurden keine Standortalternativen geprüft.

Aufgestellt:

TB|MARKERT

Nürnberg, 03.07.2020



i.A. Raphael Schneider

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Markt Dollnstein

Dollnstein,

Wolfgang Roßkopf

1. Bürgermeister