Markt Dollnstein
Flächennutzungsplan, 14. Änderung – Teilfortschreibung Wohnen und Digitalisierung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Umweltrelevante Stellungnahmen

Postauslauf am 19.03.2021

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
1.	Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde Maximilianstraße 39 80538 München	19.04.2021	Natur und Landschaft Die Planungsflächen befinden sich alle im Naturpark Altmühltal, wo die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltals nachhaltig gesichert bleiben soll (vgl. RP 10 B 14 Z). Zudem liegen aber auch einige in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen und/oder Landschaftsschutzgebieten.
			In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung - des Arten- und Biotopschutzes - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu (RP 10 B 18.2 Z).
			Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Sie sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht (RP 10 B 19.1 Z).
			Als Landschaftsschutzgebiete sollen insbesondere Gebiete gesichert werden, die zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes zwischen den Kernlebensräumen notwendig sind, der Neuentstehung großflächiger, naturnaher Lebensräume dienen und als Erholungslandschaften und Landschaften mit außergewöhnlichem Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung besitzen (RP 10 B 110.3 Z).
			Da sich einige der Planungsbereiche am Ortsrand befinden, sollte auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete geachtet werden (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 10 B III 1.5).
			Die Planung sollte aufgrund der Berührungspunkte mit den Belangen von Natur und Landschaft eng mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
			Wasserwirtschaft
			Des Weiteren liegen einige der Planungsflächen in Überschwemmungsgebieten oder Trinkwasserschutzgebieten. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert (vgl. LEP 7.2.5 G) und das Grundwasser soll bevorzugt als Trinkwasser dienen (vgl. LEP 7.2.2 G). Um diesen Belangen Rechnung zu tragen sollte die Planung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.
			Die vorliegende Planung steht mit einer Reihe verschiedener Erfordernisse der Raumordnung im Konflikt. Eine Überarbeitung hinsichtlich der aufgeführten Erfordernisse erscheint notwendig. Die Planung kann in dieser Fassung nicht als raumverträglich bewertet werden. Des Weiteren sollte eine Zurücknahme von Flächen, die absehbar zukünftig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, geprüft werden.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
2.	Landratsamt Eichstätt SG 42 Bauleitplanung Residenzplatz 1 85072 Eichstätt	27.04.2021	Ortsteil Ried: Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die dargestellte Fläche bereits ausgewiesen, jedoch wurden hier am Ortsrand jeweils Grünsteifen vorgesehen. Nun wird vorgesehen, die Grünstreifen zu streichen und als M-Flächen auszuweisen. Die Eingrünung der Ortsränder ist ein Ziel des LEP (Landesentwicklungsprogramms), dem durch die Änderung nun widersprochen wird. Zudem werden auch Erweiterungen im Bereich der Grundstücke Fl-Nr. 533, 515/1, 574, 578, 579, 580/1 vorgesehen, die nicht beschrieben sind.
			Ortsteil Eberswang:
			Die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 39 wird in der 12. Änderung als Grünfläche mit Pferdekoppel ausgewiesen, nun wird in der 14. Änderung ein M-Gebiet dargestellt.
			Die neu vorgesehene Reservefläche 3 in Eberswang wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt (siehe beigefügter Auszug aus der 3. Änderung). Zudem soll die Ortrandeingrünung nun weggelassen werden. Die bestehende W-Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146 soll nun entfallen. Hierzu werden aber keine Angaben in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung gemacht.
			Ortsteil Breitenfurt:
			Neuausweisung W-Flächen im Süden. Die Flächen wurde bereits im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt und wurde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wegen der Lage zwischen Staatsstraße und Bahnlinie abgelehnt, da die Problembewältigung nur mit entsprechendem Lärm- und Erschütterungsgutachten erfolgen kann. Auf die Ausführungen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.
			W-Flächen im Bereich Obereichstätt Südwest zwischen Staatsstraße und Bahnlinie Hier wurden Flächen im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt und die Problempunkte in vielen Besprechungen bereits erörtert. Die Flächen wurden damals bereits immer aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wegen der Lage zwischen Staatsstraße und Bahnlinie abgelehnt. Dabei wurde jeweils dargelegt, dass die Problembewältigung nur mit entsprechendem Lärm- und Erschütterungsgutachten erfolgen kann und auch dies nur wenig erfolgsversprechend scheint. Auf die Ausführungen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans und der Vorgespräche wird verwiesen.
			Ort Dollnstein:
			Campingplatz. Mit der Erweiterung des Campingplatzes besteht grundsätzlich Einverständnis. Da die Fläche aber im Überschwemmungsgebiet und im Landschaftsschutzgebiet liegt ist die Zulässigkeit mit dem Wasserwirtschaftsamt, der fachkundigen Stelle des Wasserrechts und der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.
			Parkplatz auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.219 Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände, wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und in der Schutzzone des Naturparks Altmühltals verweisen wir auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und des Wasserrechts.
			Fl.-Nrn.: 536 und 541 Fl.-Nr. 536 war bisher nur als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und nicht als Sondergebietsfläche.
			Fl.-Nr. 541 war bisher insgesamt als Grünfläche und nicht als Sondergebiet ausgewiesen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
			Am Bogenfeld Die Fläche auf der Südwestseite reicht teilweise ins festgesetzte Überschwemmungsgebiet und auch ins faktische Überschwemmungsgebiet. Eine Überplanung der Überschwemmungsgebietsflächen ist nicht zulässig. Die Fläche ist nicht unmittelbar an eine Wohnbebauung angebunden, da die Grundstücke Fl.Nrn. 536 und 541 nicht - wie dargestellt - als Sondergebiet ausgewiesen sind, sondern im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche bzw. Grünfläche (siehe obige Ausführungen). Ob ein Verstoß gegen das Anbindegebot vorliegt sollte daher mit der Regionalplanung bzw. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanung) mit der richtigen Darstellung der angrenzenden Flächen abgestimmt werden. Zudem wird die Ausweisung des Gebiets auch aus naturschutzrechtlicher Sicht wegen der unmittelbaren Nähe zu ausgewiesenen Schutzgebieten als problematisch angesehen. Gegebenenfalls könnte es auch bei einer späteren Ausweisung eines Baugebiets u.a. Einschränkungen bezüglich der Anforderungen an Heizungen geben, damit die Schutzflächen nicht geschädigt werden.
			Grüngürtel: Die Eingrünung der Ortsränder ist ein Ziel des LEP (Landesentwicklungsprogramms), dem durch die Änderung nun widersprochen wird. Teilweise werden in der vorgelegten Fassung die Grüngürtel des bestehenden Flächennutzungsplans nicht mehr angegeben und bei Neuausweisung keine Grüngürtel vorgesehen. Damit wird im Rahmen der Digitalisierung der bestehende Flächennutzungsplan falsch dargestellt und zudem wird auch den Zielen der Raumordnung widersprochen.
			Bedarfsermittlung: In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird nicht auf den Baulandbedarf eingegangen. Spätestens seit der Gesetzesänderung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) ergibt sich die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Neben dem durch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ausdrücklich normierten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung sind in Bayern zusätzlich die Ziele und Grundsätze der seit 01.09.2013 (GVBl S. 550) geltenden Novellierung des Landesentwicklungsprogramms für Bayern (LEP 2013) zu beachten. Die Begründung ist daher entsprechend zu ergänzen. Insbesondere sind auch die Flächenpotentiale der kürzlich in Kraft getretenen Bebauungspläne zu berücksichtigen (z.B. Pfaffenbügel II) zu berücksichtigen. Auf das beiliegende Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 24.01.2020 zur Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen wird verwiesen.
	Immissionsschutz	21.04.2021	Planungsfläche 1, nördlich „Am Pfaffenbügel"; Reservefläche 1, westlich „Am Pfaffenbügel" Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf einen ausreichenden Abstand zu Straße ist zu achten (Lärmschutz).
			Planungsfläche 4 „Im Wiesengrund" Am südlichen Rand der Fläche verläuft die Staatsstraße St 2230. Aufgrund der freien Strecke ist mit erheblichen Überschreitungen der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu rechnen. Ob hier eine Bebauung möglich ist, bedarf bereits ausnahmsweise in der Flächennutzungsplanung eines Schallgutachtens. Hier sind die Lärmbeiträge der Straße und der Schiene festzustellen und Lärmminderungsmaßnahmen zu berechnen. Erst nach Vorlage des Gutachtens kann eine Aussage über das Plangebiet getroffen werden. Bis dahin ist von einer negativen Stellungnahme auszugehen, da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm befürchtet werden.
			Planungsfläche 5 „Am Fuchsbügel"

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
			Es gilt inhaltlich dasselbe wie bei Planungsfläche 4 bezüglich Lärm, zusätzlich ist östlich des Gebietes eine Kläranlage. Hier ist noch ein Geruchsgutachten erforderlich, da der Schutz der Kläranlage sichergestellt werden muss. Bis dahin ist von einer negativen Stellungnahme auszugehen, da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm/Geruch befürchtet werden.
			Planungsfläche 9 Es gilt inhaltlich dasselbe wie bei Planungsfläche 4 bezüglich Lärm, zusätzlich ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ungefragt als Wohngebiet überplant worden. Hier ist noch ein Geruchsgutachten erforderlich, da der Schutz der Landwirtschaft sichergestellt werden muss. Bis dahin ist von einer negativen Stellungnahme auszugehen, da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm/Geruch befürchtet werden.
			Planungsfläche 7, Breitenfurt Süd Es gilt inhaltlich dasselbe wie bei Planungsfläche 4 bezüglich Lärm. Weiterhin sind Probleme mit Erschütterungen zu befürchten (Bahnlinie München-Treuchtlingen). Dies ist ebenfalls Gutachterlich zu überprüfen. Bis dahin ist von einer negativen Stellungnahme auszugehen, da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm/Erschütterung befürchtet werden.
			Ortsteil Ried mit Planungs- bzw. Reservefläche 5 an der Rieder Hauptstraße Es gilt inhaltlich dasselbe wie bei Planungsfläche 4 bezüglich Lärm. Hier ist noch ein Geruchsgutachten erforderlich, da der Schutz der Landwirtschaft sichergestellt werden muss. Eine Scheinausweisung als MD wird befürchtet. Bis dahin ist von einer negativen Stellungnahme auszugehen, da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm/Geruch befürchtet werden.
			Sonstiges: C.3.8 Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung - Auf Seite 60 ist ein Verweisungsfehler ....konnte nicht gefunden werden... - Die Abwägungen im Bereich Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung sind größtenteils falsch. Es kann keine geringe Auswirkung rauskommen, wenn die Lärm und Geruchsproblematik bereits im vorgelagerten Fachstellengespräches — „Machbarkeitsstudie für die Entwicklung von Wohnbauflächen" vom 16.11.2017 ausführlich thematisiert wurden. Die Ergebnisse sind missachtet bzw. ignoriert worden. Zukünftig kann man sich solche zeitintensiven Vorarbeitsgespräche sparen.
	Untere Naturschutzbehörde	22.04.2021	Mit dem vorliegenden Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Dollnstein - Teilfortschreibung Wohnen und Digitalisierung — besteht vom Grundsatz her naturschutzfachlich Einverständnis.
			Allerdings ist die Planungsfläche 2 aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Grund hierfür ist das unmittelbare Angrenzen des Planungsgebiets an einen ökologisch hochwertigen Biotopkomplex, welcher zudem ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet sowie FFH- und Vogelschutzgebiet ist. Bei einer Verwirklichung der Planung wären negative Auswirkung auf dieses Gebiet in vielfältigster Art und Weise zu befürchten. Das Gebiet grenzt zudem nicht unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung an.
			Im Hinblick auf die verfolgte Erweiterung des Campingplatzes sowie des Parkplatzes westlich der Altstadt muss darauf hingewiesen werden, dass hier Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes überplant werden. In einem weiteren Verfahren müssten die betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und dafür flächen- und wertgleiche Ersatzflächen durch die Marktgemeinde in das Landschaftsschutzgebiet eingebracht werden.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
	Technischer Hochbau	21.04.2021	Bedenklich ist aus unserer Sicht allerdings die Tatsache, dass einige der in der F-Planänderung vorgesehenen Teilflächen, die bereits im Jahr 2017 (siehe Protokoll des Büros TB Markert nach Sitzung am 16.11.2017) als ausgeschlossen galten, nun wieder zurückgeholt werden sollen. Insbesondere die Flächenausweisung „Am Bogenfeld" in Dollnstein (Planungsfläche 2), in Breitenfurt (Planungsfläche 7) werden unsererseits aus den bereits damals geschilderten Gründen kategorisch abgelehnt. Ohne der Meinung des Sachgebiets Immissionsschutz vorgreifen zu wollen, werden unsererseits auch die Planungsflächen 5 und 9 (Obereichstätt) als skeptisch und in der Praxis kaum durchführbar erachtet.
	Wasserrecht	15.04.2021	Zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans Dollnstein wird aus wasserrechtlicher Sicht folgendes mitgeteilt:
			Planungsfläche 4 Mischgebiet — südöstlich in Obereichstätt Das Flurstück Nr. 217 liegt überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Dort ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG). Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht den gesetzlichen Bestimmungen und wird deshalb aus wasserrechtlicher Sicht abgelehnt.
			Planungsfläche 2 Wohnbaufläche — nordöstlich von Dollnstein Unter der Voraussetzung, dass das Überschwemmungsgebiet in den Flächennutzungsplan eingetragen wird mit der Maßgabe, diesen Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, wird der beabsichtigen Änderung des Flächennutzungsplans aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt.
3.	Planungsverband Region Ingolstadt Geschäftsstelle Region 10 Bahnhofstraße 16 85101 Lenting	20.04.2021	In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung • des Arten- und Biotopschutzes • wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen • des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu (RP 10 B / 8.2 Z).
			Regionale Grünzüge sollen • der Verbesserung des Klimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches • der Gliederung der Siedlungsräume • der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.
			Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht (RP 10 B 1 9.1 Z).
			Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (RP10 B III 1.5 Z).
			Bei der Darstellung von Siedlungsflächen sollte generell an den zur offenen Landschaft gerichteten Randbereichen auch schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine entsprechende Eingrünung dargestellt werden. Dies sollte ergänzt werden.
			Zu den konkreten Flächen sind folgende Anmerkungen veranlasst:
			Planungsfläche 4 ist laut Rauminformationssystem bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der weitgehenden Lage im Überschwemmungsgebiet sollten die Planungen eng mit der Fachbehörde abgestimmt werden.
			Bei Planungsfläche 5 ergibt sich in Vergleich zum bisherig dargestellten Bestand (ca. 2 ha) an den die neuen Flächen anbinden sollen, ein deutliches Missverhältnis in der Größenordnung. Die neu dargestellten Flächen (insg. ca. 3,9 ha) würden den Bestand um etwa das Doppelte übertreffen und sollten daher entsprechend angepasst werden. Zudem liegen die Flächen im regionalen Grünzug, hier wäre sicherzustellen und entsprechend darzustellen, in welcher Weise die Planungen mit den Belangen des regionalen Grünzuges in Einklang gebracht werden können.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
			[…]. Die für die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes in Dollnstein vorgesehene Grünfläche sowie die westlich der Altstadt vorgesehene Parkplatzfläche befinden sich im regionalen Grünzug sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Es wäre sicherzustellen und entsprechend darzustellen, in welcher Weise die Planungen mit den Belangen des regionalen Grünzuges sowie des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes einschließlich dessen festgelegter Sicherungs- und Pflegemaßnahmen in Einklang gebracht werden können.
			Da die Parkplatzfläche westlich der Altstadt im Überschwemmungsgebiet liegt, sollten die Planungen zudem eng mit der Fachbehörde abgestimmt werden.
			Ergebnis:
			Die Planungen stehen in der vorliegenden Form in Konflikt mit einer Vielzahl von Erfordernissen der Raumordnung. Die Planungen werden aus der Sicht der Regionalplanung abgelehnt. Eine Überarbeitung gern. der o.a. Punkte wird empfohlen.
4.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt Auf der Schanz 43a 85049 Ingolstadt	15.04.2021	Forstfachliche Sicht:
			Für den Änderungsbereich/Hauptort Dollnstein werden die zukünftig auf den Flurnummem 1201/0 bis 1206/0 ausgewiesenen Wohnbauflächen im Norden, auf den Flurnummern 1186/0 im Westen und Osten, -/1 und -/2 im Westen und auf den Flurnummern 1196/ bis 1198/0 im Süden an Baumbestand bzw. Wald angrenzen. Hier ist im Rahmen der Bebauungsplanung darauf zu achten, dass die für den ständigen Aufenthalt von Menschen dort vorgesehenen Gebäude sich nicht im Fallbereich von (Wald)- Bäumen befinden. Der Abstand zur Baumbestockung sollte dabei im Regelfall und abhängig von der örtlichen Situation mindestens 25 m betragen. Wir weisen außerdem auf unser Schreiben vom 07.12.2020 zum Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II" hin, das Ihnen weitere, spezifischere Hinweise zur Bebauungsplanung gibt. Auf der Flurnummer 1612/0 stockt zurzeit Wald im Sinne des Waldgesetzes. Hier ist im Rahmen der Bebauungsplanung darauf zu achten, dass eine Bebauung eine Änderung der Nutzungsart darstellt. Für die hierfür nötige Erlaubnis sind die Bestimmungen des Art. 9 Bayerisches Waldgesetz zu berücksichtigen.
			Für den Änderungsbereich/Ortsbereich Obereichstätt stockt auf Teilflächen (in Karte als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet) der Flurnummem 344/0, 352/0, 353/0 und 354/0 Wald i. S. d. BayWaldG. Dies wurde bei einem Ortsbegang festgestellt. Die Hinweise aus Punkt 2. gelten sinngemäß.
			Landwirtschaftsfachliche Sicht:
			Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 22,9 ha Planungs- und Reserveflächen vorgehalten, die einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 7,68 ha bis 9,63 ha erwarten lassen (vgl. Ziffer C.6.2 - Umweltbericht, Vorentwurf Stand 29.07.2020). Nachdem die künftigen Planungs-, Reserve- und Ausgleichsflächen fast ausnahmslos landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch nehmen, sind durch den enormen Planungsumfang erhebliche Auswirkungen auf die Agrarstruktur im Allgemeinen, aber auch auf die Bewirtschaftbarkeit einzelner Betriebe und ggf. auf die Nutzbarkeit landwirtschaftlicher Flächen zu erwarten.
			In den künftigen Bauleitplanungen sind daher folgende Aspekte zu berücksichtigen:
			Sparsamer Umgang mit Boden Es sind konkrete Maßnahmen für flächensparendes, verdichtetes Bauen vorzugeben, um den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB zu entsprechen, dass „mit Grund und Boden sparsam umgegangen" und landwirtschaftlich [...] genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen".
			Die emissionsrechtlichen Belange der Landwirtschaft sind im Falle einer Betroffenheit von Hofstellen durch immissionsrechtliche Gutachten unter Einbezug möglicher betrieblicher Entwicklungen frühzeitig abzuklären.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
			Unabhängig von der künftigen Festsetzung als Dorf- oder Wohngebiet sollte für Geltungsbereiche, die sich in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Nutzflächen befinden, z.B. in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe bereits konkret auf die landwirtschaftlichen Belastungen hingewiesen werden, um Beschwerden oder Konflikte mit den Bewohnern zu vermeiden. Vorschlag: „Von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs-und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.
			Planungsfläche 9 Mit der Planungsfläche 9 werden im südlichen Bereich des Ortsteils Obereichstätt ca. 2,4 ha (teils bereits überbaut) als Wohngebiet dargestellt. Einbezogen ist auf Fl.Nr. 351, Gemarkung Obereichstätt, die Hofstelle eines Milchviehbetriebes mit ca. 45 Kühen und Nachzucht. Der Betrieb wird im Haupterwerb geführt und aufgrund des Alters des Betriebsleiterehepaars langfristig weiterbewirtschaftet. Die Planungsfläche kann folglich nicht als Wohngebiet, sondern lediglich als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden. „Mögliche Immissionskonflikte zu den nahen landwirtschaftlichen Betrieben (insb. deren Fahrsilos)" (vgl. Ziffer B.3.2, Begründung Vorentwurf Stand 29.07.2020) sind mittels eines Gutachtens abzuklären. Soweit weitere, heranrückende Bebauungen durchführbar erscheinen, sollte bereits im Vorfeld überprüft werden, ob durch Maßnahmen an den Wohnhäusern oder der Bebauungsgrenzen Konflikte minimiert werden können. Auf den landwirtschaftlichen Betrieb dürfen keine kostenintensiven Auflagen zukommen, die die Bewirtschaftung der Hofstelle oder die Entscheidungsfreiheit in den Haltungsformen unangemessen beschränken.
			Planungsfläche 5 Auf Fl.Nr. 265, Gemarkung Obereichstätt, nutzt ein weiterer landwirtschaftlicher Milchviehhalter bereits ein Fahrsilo nordwestlich der Kläranlage. Der Standort ist nach Aussagen des Betriebsleiters für die Weiterentwicklung des Betriebes vorgesehen. Der Planungsbereich sollte überdacht werden.
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Sachgebiet B Q Hofgraben 4 80539 München	27.04.2021	Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
			Im Planungsbereich liegen zahlreiche Baudenkmäler, insbesondere das Denkmalensemble E-1-76-121-1 „Ortskern Dollnstein". Bei Neubauten, gerade im direkten Umfeld der Baudenkmäler, sollte auf eine regionaltypische Bauweise mit Sattel- oder Walmdächern in naturroter Deckung und Putz- bzw. Holzfassaden geachtet werden. Neubauten und bauliche Veränderungen in Sichtbeziehung zu den Baudenkmälern sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz in ihrer äußeren Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Alle Maßnahmen am Inneren und Äußeren von eingetragenen Baudenkmälern sind erlaubnispflichtig.
			Bodendenkmalpflegerische Belange:
			Die in Ihrem Entwurf auf Seite 87f enthaltene Liste der Bodendenkmäler entspricht dem aktuellen Inventarisationsstand. Auch die Ausdehnung der einzelnen Bodendenkmäler in Abb. 36 entspricht dem aktuellen Stand. Vor diesem Hintergrund beziehen sich die Hinweise aus Sicht der Bodendenkmalpflege vor allem auf einzelne, neu ausgewiesene Planungsflächen.
			Planungsfläche 2 „Am Bogenfeld" spart erfreulicherweise das Bodendenkmal D-1-7132-0058 „Siedlung des frühen Mittelalters" fast vollständig aus. Da jedoch die genaue Ausdehnung dieses Bodendenkmals nicht bekannt ist, sowie aufgrund der Tatsache, dass im Planungsgebiet weitere urgeschichtliche Einzelfunde vorliegen, sind im gesamten Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Deshalb bedürfen alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet 2 einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.
			Unmittelbar nördlich des Kreismustergartens (S. 48 mit Abb. 31) befindet sich das Bodendenkmal D-1-7132-0140 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung". Da sich im Umfeld der Grabhügel weitere Flachgräber aus urgeschichtlicher Zeit befinden können, ist zu vermuten, dass sich auch dieses

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
			Bodendenkmal bis in den Planungsbereich hinein erstreckt. Sollte es in diesem Bereich in Zukunft zu Bodeneingriffen kommen, was aktuell aber nicht geplant zu sein scheint, so wäre auch für diesen Bereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig.
			Gleich im Nahbereich zweier Bodendenkmäler befindet sich der geplante Parkplatz westlich der Altstadt (5. 48f mit Abb. 32). Unmittelbar westlich davon verläuft das Bodendenkmal D-1-7132-0127 „Straße der römischen Kaiserzeit", unmittelbar östlich davon das Bodendenkmal D-1-7132-0059 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marktsiedlung von Dollnstein". Da diese Denkmäler teils noch in das Planungsgebiet hineinragen, sowie aufgrund der Tatsache, dass der Verlauf der römischen Straßentrasse sich gegenwärtig nicht ganz exakt verorten lässt, sind im gesamten Bereich des geplanten Parkplatzes Bodendenkmäler zu vermuten. Alle Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen deshalb einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.
			Aus Sicht der Bodendenkmalpflege besonders problematisch ist die Planungsfläche 7 (S. 44). Diese überlagert fast vollflächig das Bodendenkmal D-1-7132-0066 „Freilandstation des Mesolithikums". Dieses Bodendenkmal besitzt aus denkmalfachlicher Sicht einerseits einen erheblichen fachlichen Stellenwert. Zudem sind Ausgrabungen in mittelsteinzeitlichen Fundplätzen regelmäßig mit ganz erheblichen Kosten verbunden, häufig sogar jenseits der Zumutbarkeitsschwelle. Aus diesem Grund ist aus unserer Sicht die Planungsfläche 7 für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich ungeeignet. Die Zustimmung zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zur Verwirklichung von Bauvorhaben in diesem Bereich kann nicht in Aussicht gestellt werden.
			Die genannten Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
			Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.
			Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/publikationen/denkmal pflege-themen denkmalvermutung-bodendenkmalpflege 2016.pdf
			Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.
			Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gern. Art. 8 BayDSchG.
6.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Region 10 Viehmarktplatz 7 85055 Ingolstadt	28.04.2021	Die Planungsfläche 9 in Obereichstätt wird grundsätzlich abgelehnt. Auf den Flurnummern 351 und 355, die zum Teil überplant werden, befindet sich ein landwirtschaftlicher, zukunftsfähiger Betrieb mit Tierhaltung und Fahrsilos. Der Betrieb würde durch das geplante Wohngebiet existenziell in seiner zukünftigen, betrieblich notwendigen Entwicklung behindert werden. Der Betrieb hat kein Interesse an einer Ausweisung seiner Flächen als Wohngebiet. Es ist davon auszugehen, dass es durch die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes zu ständigen Konflikten mit Bauwerbern kommen würde. Aus diesen Gründen ist von der Planung eines Wohngebiets an dieser Stelle abzusehen.
			An die Planungsfläche 5 in Obereichstätt grenzen östlich die Fahrsilos eines landwirtschaftlichen Betriebs. Dieser Landwirt darf in seiner betrieblichen Entwicklung, z.B. Neubau eines weiteren Fahrsilos, nicht eingeschränkt werden. Mögliche Immissionskonflikte mit den Fahrsilos sind zu klären.
7.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Auf der Schanz 26	26.04.2021	Überschwemmungsgebiet der Altmühl

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom…	Hinweise und Einwendungen
	85049 Ingolstadt		Flächennutzungsplanänderung in Obereichstätt (Mischgebiet auf Fl.Nr. 217) Das geplante neue Mischgebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl. „In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt" (vgl. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Bei Ausnahmen sind die in § 78 Abs. 2 genannten Nachweise zu führen und von der Wasserrechtsbehörde zu genehmigen.
			Flächennutzungsplanänderung - Sondergebiet Bubenrother Mühle Das Sondergebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl und ist damit einem Hochwasserrisiko ausgesetzt. Die wasserrechtliche Zulässigkeit dieser Bauleitplanung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde vom Wasserwirtschaftsamt nicht geprüft. Die Entscheidung über die rechtliche Zulässigkeit der Ausweisung als Sondergebiet ist Aufgabe der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt). Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass das Gebiet im Überschwemmungsgebiet liegt und für das Gebiet kein Hochwasserschutz besteht!
			Flächennutzungsplanänderung — Erweiterung Campingplatz Die Erweiterung des Campingplatzes liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Die wasserrechtliche Zulässigkeit dieser Bauleitplanung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde vom Wasserwirtschaftsamt nicht geprüft. Die Entscheidung über die rechtliche Zulässigkeit Erweiterung des Campingplatzes ist Aufgabe der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt).
			Flächennutzungsplanänderung — „Parkplatz westlich der Altstadt"? Die Ausweisung des Parkplatzes liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Die wasserrechtliche Zulässigkeit dieser Bauleitplanung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde vom Wasserwirtschaftsamt nicht geprüft. Die Entscheidung über die rechtliche Zulässigkeit der Ausweisung des Parkplatzes ist Aufgabe der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt).

aufgestellt:
Nürnberg, 04.05.2021
TB|MARKERT

i.A. Jörn Wagner
M.Sc. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung