Marktgemeinde Dollnstein

Lkr. Eichstätt

Flächennutzungsplan Markt Dollnstein
14. Änderung – Digitalisierung und Wohnen

Begründung mit Umweltbericht

Geänderter Entwurf vom 15.11.2023

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Dollnstein
Papst-Viktor-Straße 35
91795 Dollnstein

vertreten durch
den 1. Bürgermeister
Wolfgang Roßkopf

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Jörn Wagner
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand **Geänderter Entwurf vom 15.11.2023**

Nürnberg, ___ .___._____
TB|MARKERT

Dollnstein, ___.___._____
Markt Dollnstein

Adrian Merdes, Stadtplaner ByAK

1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf

Inhalt

Planänderungen **6**

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse **9**

A.1 Anlass und Erfordernis **9**

A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben **9**
A.2.1 Verwaltungsraum 9
A.2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme 9
A.2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 10
A.2.4 Flächennutzungsplanänderungen 17
A.2.5 Bebauungspläne in Dollnstein von 1967 bis heute 18
A.2.6 Denkmäler 20
A.2.7 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts 20
A.2.8 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete 22
A.2.9 Altlasten und Geotope 24
A.2.10 Bergbau 24
A.2.11 Landwirtschaft 24
A.2.12 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern 25

A.3 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes **27**
A.3.1 Plangebiet 27
A.3.2 Siedlung 27
A.3.3 Geschichte 28
A.3.4 Bevölkerungsentwicklung 29

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen **35**

B.1 Siedlungsentwicklung **35**
B.1.1 Soziale und technische Infrastruktur 36

B.2 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung **36**
B.2.1 Wohnen 36

B.3 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile **46**
B.3.1 Hauptort Dollnstein 47
B.3.2 Obereichstätt 50
B.3.3 Breitenfurt 52
B.3.4 Eberswang 53
B.3.5 Ried 54
B.3.6 Änderungsflächen 55
B.3.7 Flächenbilanz 71

C Umweltbericht **73**

C.1 Einleitung **73**
C.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes 73

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung **73**

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen 73
C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete 74
C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 74
C.2.4 Gewässerentwicklungspläne 75
C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte 75
C.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern 75
C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet 75
C.3.1 Fläche 75
C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 76
C.3.3 Boden 79
C.3.4 Wasser 80
C.3.5 Klima/Luft 80
C.3.6 Landschaft 81
C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 81
C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung 81
C.3.9 Wechselwirkungen 82
C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 82
C.4.1 Fläche 82
C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen 82
C.4.3 Belange des technischen Umweltschutzes 90
C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 90
C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 91
C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 91
C.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich 92
C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 92
C.8 Zusätzliche Angaben 93
C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 93
C.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 93
C.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) 93
C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 93
C.11 Referenzliste mit Quellen 94
D Rechtsgrundlagen und Quellen 96
D.1 Rechtsgrundlagen 96
E Anhang 97
E.1 Liste der Bodendenkmäler 97
E.2 Liste der Baudenkmäler 98
F Verzeichnis der Anlagen 100

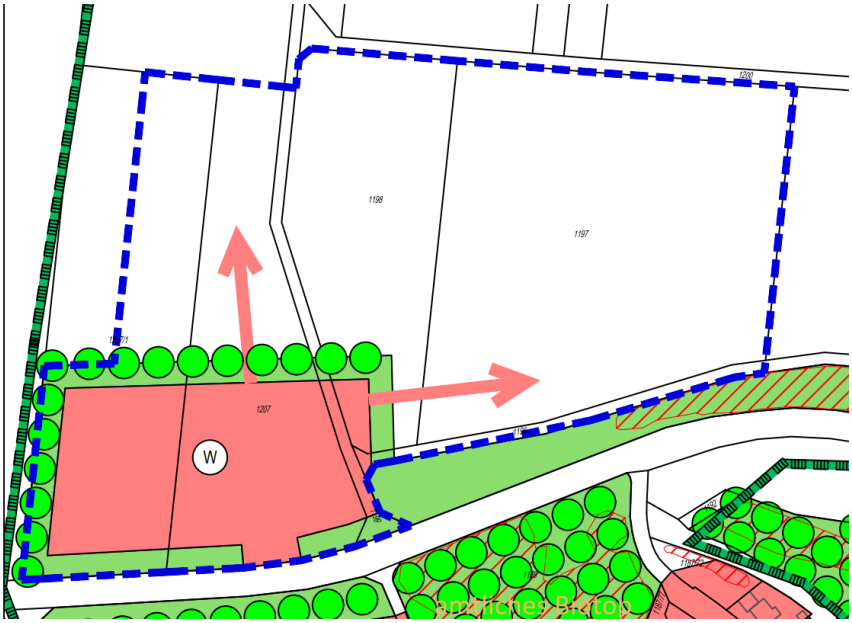
F.1 Planblätter Flächennutzungsplan 100

G Abbildungsverzeichnis 101

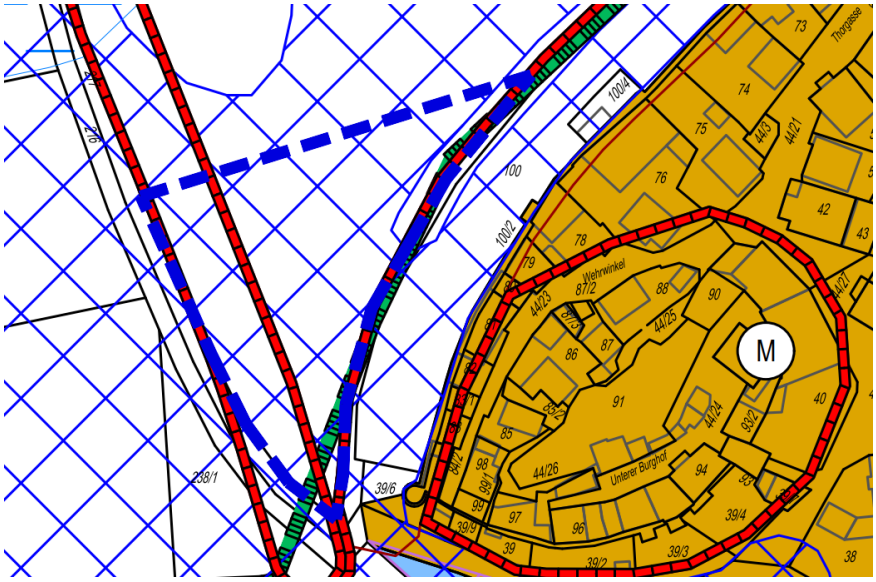
Planänderungen

Nach Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

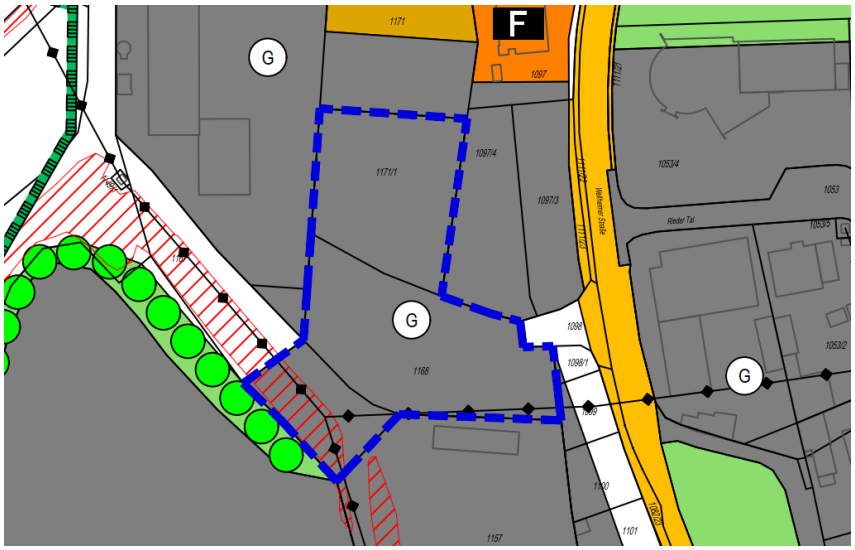
- Reduzierung der Planungsfläche 1 „Pfaffenbügel III“



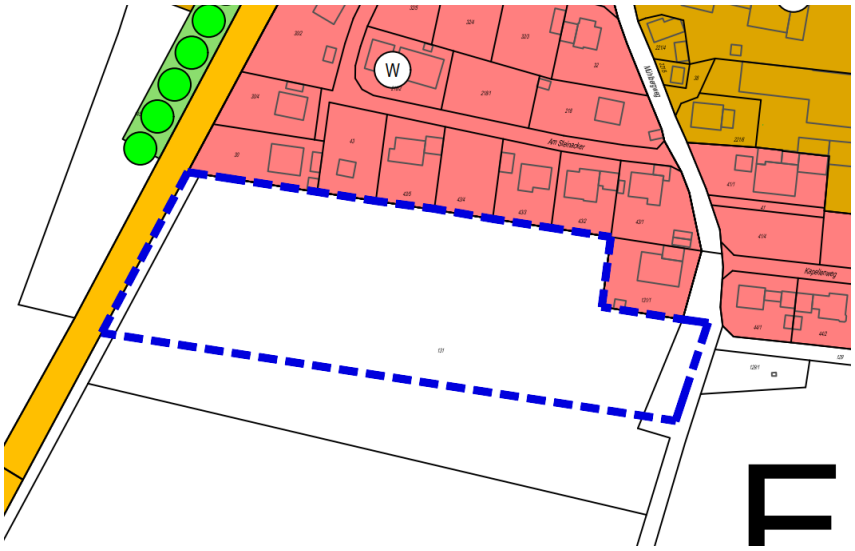
- Herausnahme der Parkplatzfläche nahe der Altstadt



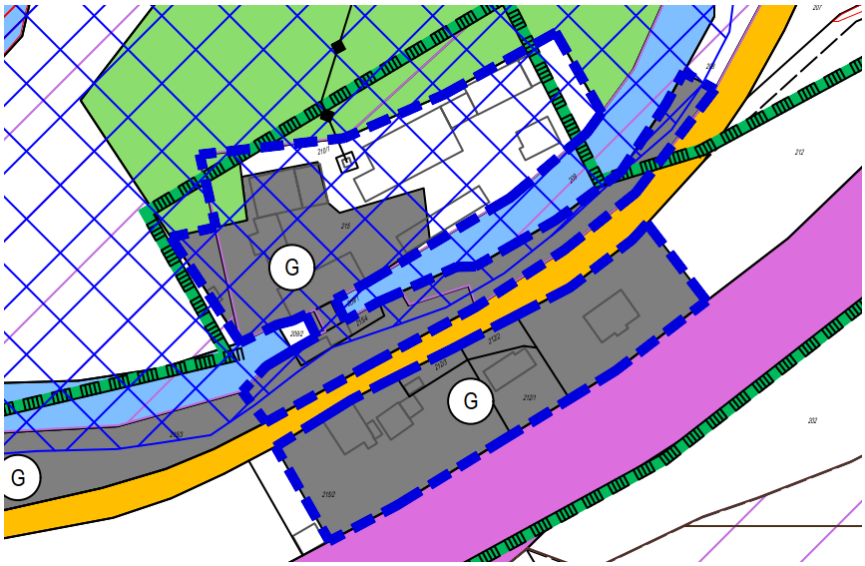
- Anpassung an die 15. Änderung des Flächennutzungsplans



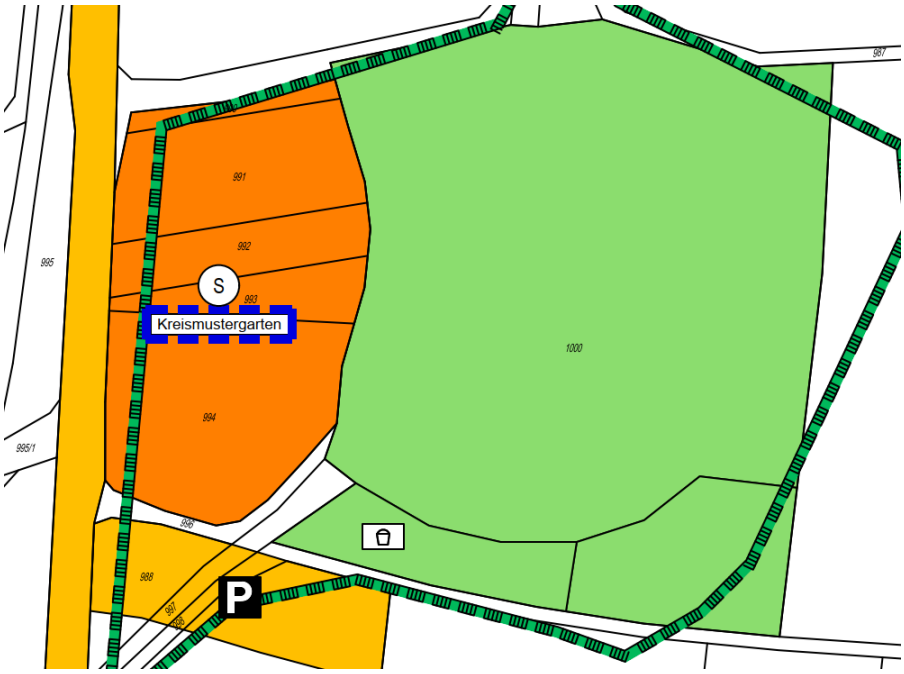
- Herausnahme der Reservefläche 3 im Ortsteil Eberswang



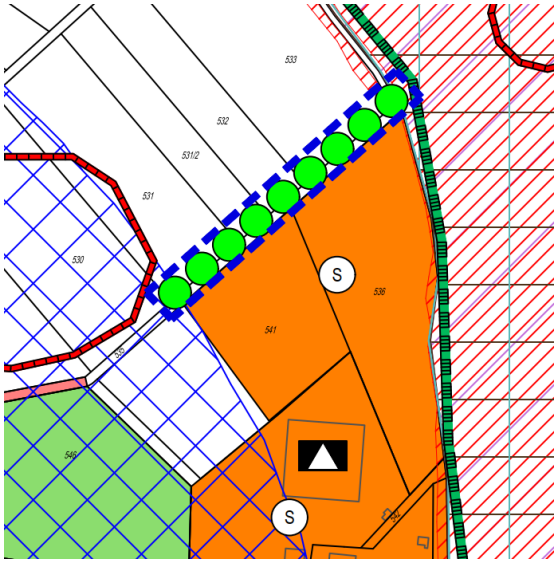
- Anpassung des Bereiches „Bubenrother Mühle“ an den wirksamen Flächennutzungsplan

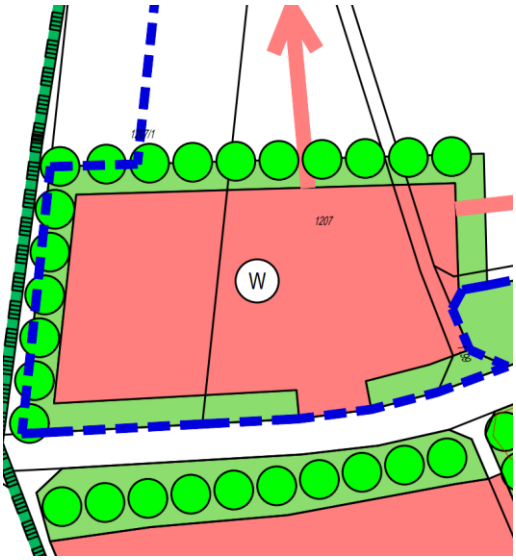


- Änderung der Zweckbestimmung zu „Kreismustergarten“



- Ergänzung von Ortsrandeingrünungen bei Entwicklungsflächen





- Redaktionelle Ergänzung von Bodendenkmälern
- Redaktionelle Ergänzung von Freileitungen der N-ERGIE Netz GmbH

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

A.1 Anlass und Erfordernis

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dollnstein wurde im Jahr 1980 aufgestellt, durch die Regierung von Oberbayern genehmigt (rechtswirksam seit dem 05.08.1981) und inzwischen mehrmals geändert. Die letzte Änderung (11. Änderung) erfolgte im Jahr 2020.

Bei der vorliegenden Teilfortschreibung handelt es sich um eine konsolidierende Planfassung, in die alle zwischenzeitigen Änderungen und Berichtigungen integriert werden. Diese soll der Verwaltung als Grundlage für zukünftige Planungen dienen. Einhergehend wurden die bestehenden Änderungen digitalisiert und zeichnerisch zusammengeführt.

Aufgrund des fortgeschrittenen Zeitlaufs seit der letzten Neuaufstellung müssen besonders für das Thema Wohnen die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden. Hierdurch soll eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Marktgemeinde geschaffen werden.

A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

A.2.1 Verwaltungsraum

Die Marktgemeinde Dollnstein im Naturpark Altmühltal liegt, wie auch die angrenzenden Gemeinden, im oberbayerischen Landkreis Eichstätt und ist Teil der Planungsregion Ingolstadt (Region 10). Von besonderer Bedeutung ist hierbei die direkte Nachbarschaft zum Mittelzentrum und Verwaltungssitz Eichstätt in etwa 15 Kilometern Entfernung.

Sowohl das Regionalzentrum Ingolstadt, als auch das nächstgelegene Oberzentrum Donauwörth sind in etwa 45 Minuten Fahrzeit erreichbar.

A.2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Dollnstein wird über die beiden Staatsstraßen St 2047 und St 2230 an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen. Die St 2047 verläuft im Marktgemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung, die St 2230 dagegen in Ost-West-Richtung. Beide verbinden Dollnstein im Stadtgebiet Eichstätt mit der Bundesstraße 13. Der nächstgelegene Autobahnanschluss befindet sich in Kinding, etwa 30 Kilometer entfernt.

Dollnstein besitzt einen Bahnhof an der Strecke (München –) Ingolstadt – Treuchtlingen (– Nürnberg) mit Halt für alle durchfahrenden Nahverkehrszüge (RE/RB). Der Haltepunkt Obereichstätt wurde 1985, die Bahnstrecke Dollnstein – Rennertshofen im Jahr 1993 stillgelegt und in der Folge rückgebaut.

Darüber hinaus ist der Markt Dollnstein über insgesamt 5 Buslinien an die nähere und weitere Umgebung angeschlossen. Die Linien 310, 410 und 610 sowie die Linie 9231 verbinden den Hauptort und (teilweise) seine Ortsteile mit den Nachbargemeinden Wellheim, Mörnsheim, Schernfeld und der Großen Kreisstadt Eichstätt. Mit der Linie 6010 besteht auch eine

Verbindung über Eichstätt hinaus über Beilngries, Kelheim und Bad Abbach bis zum Regionalzen-trum Regensburg. Zum nächstgelegenen Regionalzentrum Ingolstadt bestehen lediglich Umsteigeverbindungen.

A.2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Teilfortschreibung 2018, LEP) und im Regionalplan für die Region Ingolstadt (Nr. 10) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

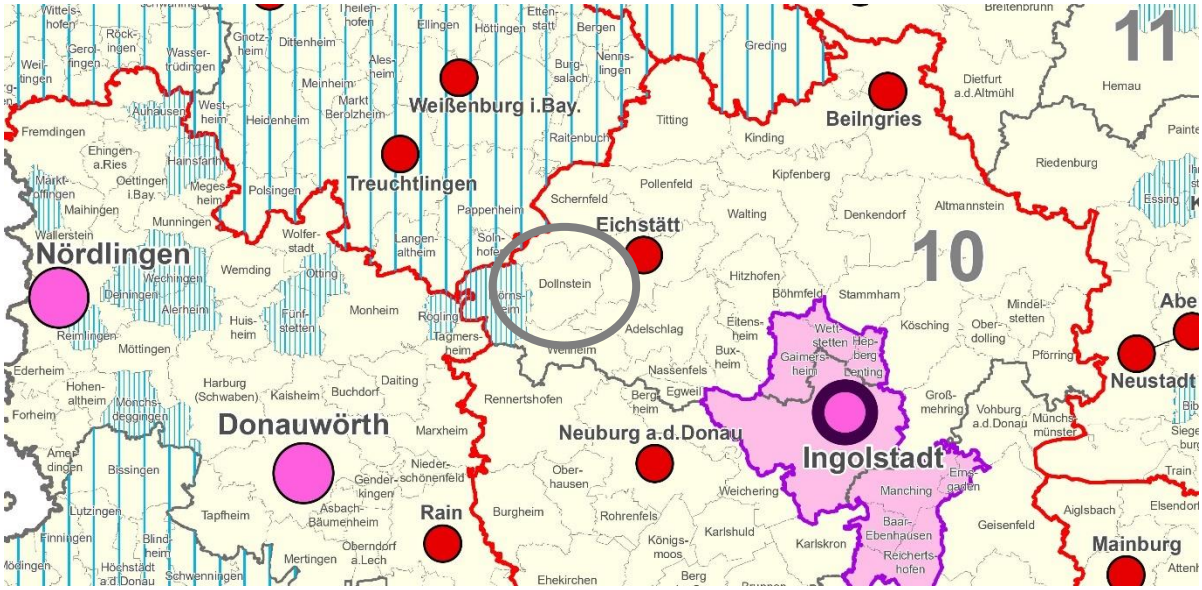


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP (Stand: 15.11.2022)

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet als Teil des allgemeinen ländlichen Raumes dargestellt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplans einschlägig:

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns […] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP, 1.1.2, Ziel)

- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (LEP, 1.1.2, Ziel)

Raumstruktur

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. (LEP, 2.1.1, Grundsatz)
- Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt. (LEP, 2.1.2, Ziel)
- Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. (LEP, 2.1.3, Grundsatz)
- Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. (LEP, 2.1.6, Ziel)
- Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (LEP, 2.1.6, Grundsatz)
- Bestehende Zentrale Orte der Grundversorgung können als Grundzentren beibehalten werden. (LEP, 2.1.6, Grundsatz)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP, 2.2.5, Grundsatz)

Daseinsvorsorge & Anpassung an den demographischen Wandel

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP, 1.2.1, Ziel)
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (LEP, 1.2.2, Grundsatz)
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (LEP, 1.2.4, Grundsatz)

Siedlungsstruktur

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP, 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP, 3.1, Grundsatz)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP, 3.1 Grundsatz)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP, 3.2, Ziel)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP, 3.3, Ziel)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP, 3.3, Ziel)

Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP, 4.1.1, Ziel)
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden. (LEP, 4.1.3, Grundsatz)

Land- und Forstwirtschaft

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (LEP, 5.4.1, Grundsatz)
- Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (LEP, 5.4.2, Grundsatz)

Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP, 7.1.1, Grundsatz)
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (LEP, 7.1.2, Ziel)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden, Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden. (LEP, 7.1.5, Grundsatz)

A.2.3.2 Regionalplan Region Ingolstadt

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Gemeinde Dollnstein gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Ingolstadt (Nr. 10) und ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. In 15 Kilometern Entfernung liegt in östlicher Richtung das Mittelzentrum Eichstätt.

Kategorisiert wird die Gemeinde Dollnstein als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

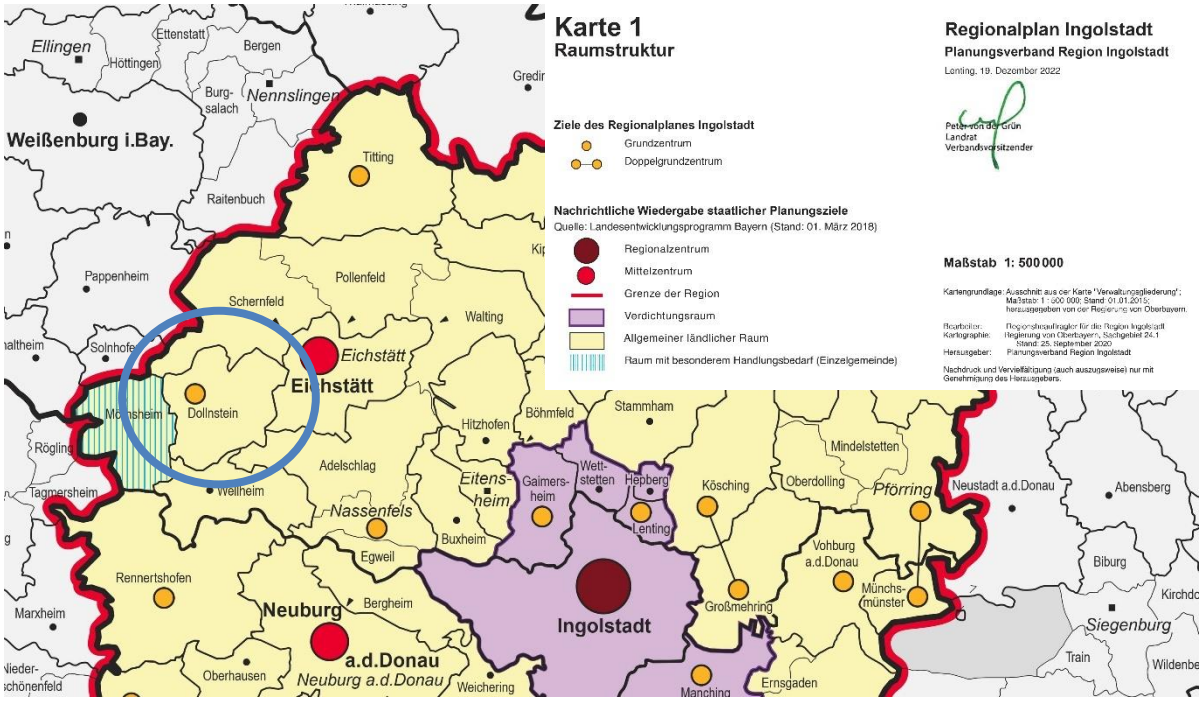


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Ingolstadt (Stand 19.12.2022)

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans Region Ingolstadt (10):

1. Präambel

- Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich - in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. Die Einzugsbereiche von überörtlichen Einrichtungen sollten die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte berücksichtigen. (1.2.1 G)
- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. […]

  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und

  - das Kulturerbe bewahrt wird.

  Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

2. Raumstruktur

- Es ist von besonderer Bedeutung, die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens unter Wahrung der ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale des Raumes zu entwickeln. (2.1.1 G)
- In den Zentralen Orten sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt vorgehalten werden. Auf deren Stärkung und zukunftssichere Ausstattung ist zu achten. Bei bestehenden Defiziten ist darauf hinzuwirken, die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. (2.1.1.2 G)
- Eine zufriedenstellende und leistungsfähige Erreichbarkeit der Zentralen Orte mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll sichergestellt werden. Die ÖV-Anbindungen sollen aus den jeweils zu versorgenden Räumen die Inanspruchnahme der entsprechenden Versorgungsangebote mit einer nach der zentralörtlichen Einstufung gestaffelten, zumutbaren Erreichbarkeit ermöglichen. (2.1.1.3 G)
- Die grundzentralen Einrichtungen sind in den zentralen Orten in der Regel an geeigneten Standorten in den Siedlungs- und Versorgungskernen gebündelt vorzuhalten bzw. zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn geeignete Flächen bzw. dafür notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen (2.1.3.4 Z)
- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. (2.2.1 G)
- In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer zukunftssicheren und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden. (2.2.2 G)
- In allen Gemeinden sollen Angebote verfügbar sein, die bedarfsorientiertes und seniorengerechtes Wohnen ermöglichen. (2.2.6 G)

- Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden. (2.3.1.1 G)
- Im ländlichen Raum ist die Schaffung und der Erhalt einer flächendeckenden Versorgung mit wohnortnahen Pflegeeinrichtungen bzw. einer bedarfsgerechten Versorgung mit ambulanten Pflegediensten von großer Bedeutung. (2.3.1.5 G)
- Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken. (2.3.1.7 G)
- Der flächendeckende Ausbau leistungsfähiger digitaler Infrastruktur ist im ländlichen Raum auf allen Ebenen voranzutreiben. Nach erfolgter Erstellung ist auf deren dauerhaften Erhalt und regelmäßige Anpassung an aktuelle Erfordernisse zu achten. (2.3.1.8 G)

3. Siedlungsstruktur

- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (3.1.1 G)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (3.2.1 Z)
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. […] (3.3.1 Z)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine […] wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (3.4.1 G)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (3.4.2 Z)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern. (3.4.3 G)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (3.4.4 Z)
- Stadt- und Dorferneuerung

  In der Region sind historisch wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler und Ensembles möglichst zu erhalten und zu sanieren.

  Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen haben auf gewachsene Ortsstrukturen und Ortsbilder besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere in den Stadt- und Ortskernen und den Altstadtbereichen sind die Wohnnutzung und Einkaufsmöglichkeiten möglichst zu erhalten und zu stärken.

Bei Sanierungsmaßnahmen sind möglichst stadt- und dorfökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Bei Dorferneuerungsmaßnahmen sind insbesondere die Lebensbedingungen der landwirtschaftlichen Bevölkerung und ihrer sich fortentwickelnden Wirtschaftsweise zu berücksichtigen. (3.4.5 G)

5. Wirtschaft

- Der Erholungswert der Region soll erhalten und weiter entwickelt werden. Die Möglichkeiten der Erholung sollen gesichert und ausgebaut werden. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile, Denkmäler und die Siedlungsstruktur auch bei Neubaugebieten und Einzelbauten in ihrer Charakteristik zu erhalten.

  Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal erweitert werden. Die Zusammenarbeit über die Regionsgrenzen hinaus soll erhalten und weiter ausgebaut werden. (5.1.3.1 G)
- Die Möglichkeiten des umweltverträglichen Tourismus sollen genutzt werden. (5.1.3.2 G)
- Die Erholungs- und Tourismusfunktion soll im Naturpark Altmühltal qualitativ verbessert und saisonal verlängert werden. Der Tourismus soll landschaftsverträglich sein. (5.1.3.9.3 G)

7. Freiraumstruktur

- Leitbild der Landschaftsentwicklung

  Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden.

  Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (7.1.1 G)
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (7.1.2.1 G)
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden. (7.1.6.1 G)
- Das landschaftliche Erscheinungsbild des Altmühltals und seiner Nebentäler sowie des Wellheimer Trockentals mit offenen Talräumen, charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und naturnahen Misch- und Laubwäldern soll erhalten werden.

  Insbesondere auf den charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und im Talgrund sollen Aufforstungen nicht erfolgen. Die noch weitgehend naturnahen Fluss- und Bachläufe des Altmühltals und seiner Nebentäler sollen erhalten werden. (7.1.6.2 Z)
- Naturbezogene Erholung

  Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Naturnähe, Gewässernähe, ihres Waldreichtums, Reliefs oder ihres kleinteiligen Nutzungsmusters besonders für eine naturbezogene Erholung eignen, sollen gesichert und nachhaltig entwickelt werden. (7.1.7 G)

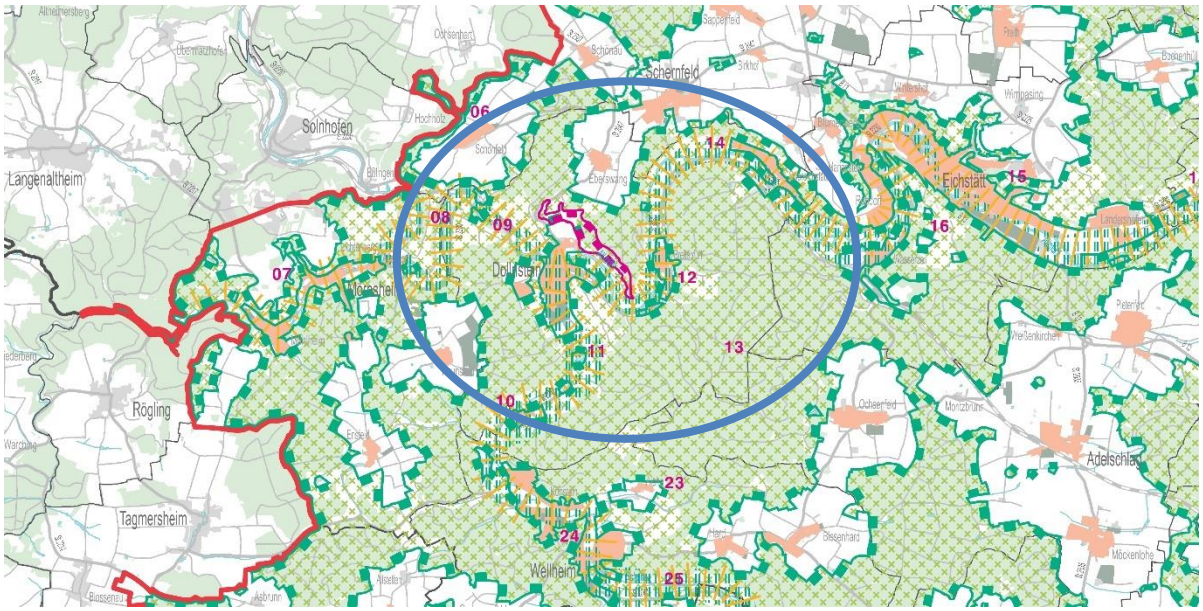


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Ingolstadt (08.09.2007)

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Kirchliche und profane Kulturdenkmäler, charakteristische historische Siedlungsformen, Baudenkmäler und Denkmäler der Technikgeschichte sind in ihrer Substanz und Funktion möglichst zu bewahren. Bodendenkmäler sind möglichst zu sichern. […] (8.5.3 G)

A.2.4 Flächennutzungsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Teilfortschreibung. Mit der 12. Änderung vom 19.02.2020 wurden die vorherigen Änderungen in den Gesamtplan eingearbeitet.

Die 1. Änderung aus dem Jahr 1982 betraf die Umwidmung einer Fläche im Hauptort Dollnstein zur Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz sowie die Ausweisung eines Gewerbegebietes am damaligen südlichen Ortsrand des Hauptortes. Direkt südlich angrenzend befindet sich eine neu ausgewiesene Gewerbefläche, die als 2. Änderung zum 31.07.1992 hin Rechtswirksamkeit erlangt.

Die 3. Änderung umfasst neben zwei Flächen im Hauptort auch zahlreiche Flächen im gesamten Marktgemeindegebiet. Im Hauptort Dollnstein wurde eine Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen sowie eine weitere Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Friedhof dargestellt. In Eberswang wurden im südöstlichen sowie südwestlichen Ortsbereich Wohnbauflächen dargestellt wie auch am südlichen Ortsrand von Breitenfurt. In Obereichstätt wurde ein Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet geändert. Die Änderungen sind seit dem 21.11.1994 rechtswirksam.

Im Jahr 2003 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Allgemeinen Wohngebiet Thorleitenstraße zum vierten Mal rechtswirksam geändert.

Die 5. Änderung erfolgte im Ortsteil Ried, der bisher nicht im Flächennutzungsplan erfasst war und nun als Mischbaufläche dargestellt wurde. Die Änderung ist seit dem 25.08.2008 rechtswirksam.

Die 6. Änderung, welche Änderungen im Ortsteil Eberswang beinhaltete, wurde nicht rechtswirksam. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Dollnstein wurde durch Beschluss des Marktgemeinderates am 15.11.2023 verfahrensrechtlich für beendet erklärt.

In der 7. Änderung, die seit dem 31.07.2008 rechtswirksam ist, wurde die Darstellung einer Fläche als Sonderbaufläche am östlichen Ortsrand von Breitenfurt dargestellt.

Die 8. Änderung umfasst die Darstellung der bestehenden Nutzungen sowie einer geplanten Nutzungsänderung in der Bubenrother Mühle. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans Dollnstein wurde jedoch durch Beschluss des Marktgemeinderates am 15.11.2023 verfahrensrechtlich für beendet erklärt.

Die 9. Änderung betrifft die Ausweisung einer Fläche südlich des Hauptortes Dollnstein als Sondergebiet Biogasanlage. Die 10. Änderung stellt eine Fläche am nördlichen Ortsrand als Wärmezentrale bzw. Blockheizkraftwerk dar. Beide Änderungen erlangten am 29.08.2018 Rechtswirksamkeit.

Die 11., 12. und 13. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans umfassen den Ortsteil Eberswang und wurden im Parallelverfahren zu den jeweiligen Bebauungsplänen „Dorfgebiet Eberswang“, „Dorfgebiet Kapellenweg“ sowie „Eberswang Südwest“ geändert. Die 11. Änderung wurde zum 19.02.2020 rechtswirksam. Die 12. Änderung befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt noch in Aufstellung. Die 13. Änderung wurde am 28.07.2023 rechtswirksam.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung südlich des Hauptortes Dollnstein wurde im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ geändert. Die Änderung wurde zum 28.07.2023 rechtswirksam.

A.2.5 Bebauungspläne in Dollnstein von 1967 bis heute

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Marktgemeindegebiet Dollnstein sind in aller Regel bereits in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans erfasst. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

Bebauungspläne im Markt Dollnstein (Stand: 04.11.2020)			
Nr.	**Ortsteil**	**Name des Bebauungsplans Inhaltsgegenstand**	**in Kraft getreten**
1	Dollnstein	*Nicht bekannt*	19.10.1967 *Aufhebungsbeschluss vom 26.03.2014 zurückgenommen*
2	Dollnstein	*Nicht bekannt*	18.11.1971
3	Dollnstein	*Nicht bekannt*	02.11.1973

o.N.	Dollnstein	*Nicht bekannt*	*Bisher nicht rechtsgültig*
5	Breitenfurt	*Nicht bekannt*	30.04.1982
6	Breitenfurt	*Nicht bekannt*	04.10.1974
7	Dollnstein	„Schul- und Sportzentrum“	17.10.1975
o.N.	Dollnstein	„An der Antoniuskapelle“	04.02.1999
9	Dollnstein	„Am Anger“	26.06.1981
10	./.	./.	./.
11	Obereichstätt	„Am Wasserwerk“	09.05.1980
12	Obereichstätt	„Maierspoint“	09.05.1980
13	Obereichstätt	„Westend“	27.03.1981
14	Dollnstein	„Moos“	20.08.1982
15	./.	./.	./.
16	Dollnstein	Rieder Wegfeld	14.08.1992
o.N.	Dollnstein	Am Försterweg	20.12.2002
o.N.	Dollnstein	„Wohnpark Dollnstein“	*Bisher nicht rechtsgültig*
o.N.	Dollnstein	„Wohnpark Geißler“	07.04.2004
o.N.	Dollnstein	„Am Pfaffenbügel“	./.
o.N.	Eberswang	„Dorfgebiet Eberswang“	19.02.2020
o.N.	Eberswang	„Dorfgebiet Kapellenweg“	*Bisher nicht rechtsgültig*
o.N.	Eberswang	„Eberwang Südwest“	28.07.2023
o.N.	Dollnstein	Pfaffenbügel II	16.09.2022
o.N.	Dollnstein	Gewerbegebiet West	28.07.2023

A.2.6 Denkmäler

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 30 Bodendenkmäler und 62 Baudenkmäler (Stand: 27.02.2024). Mit der Burgbefestigung der Burg Dollnstein sowie dem Ortskern von Dollnstein, der darüber hinaus auch unter Ensembleschutz steht, befinden sich auch zwei landschaftsprägende Denkmäler in der Marktgemeinde. Eine Denkmalliste mit allen im Gemeindegebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang (siehe S. 96). Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

im Umfeld der Denkmäler sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.ba,,ern.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 Abs. 1 BayDSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gern. Art. 8 BayDSchG.

Die Bodendenkmäler im Marktgemeindegebiet Dollnstein sind gern. 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.

A.2.7 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

A.2.7.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befindet sich eine Teilfläche eines Schutzgebietes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (ID: 7132-371), das sich von der Gemeindegrenze im Osten in Obereichstätt entlang des Altmühltals bis zur westlichen Gemeindegrenze bei Hagenacker erstreckt. Der Großteil der Flächen sind dabei Waldstücke oder die Altmühl selbst. Das gesamte Schutzgebiet umfasst fast 4.300 ha.

Südlich von Dollnstein befindet sich außerdem das FFH-Gebiet „Buchenwälder auf der Albhochfläche“ (ID: 7132-373), welches ausschließlich im dortigen Wald verortet ist. Die Teilflächen im Gemeindegebiet Dollnsteins haben eine Fläche von ca. 200 ha.

SPA-Gebiete

Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Dollnstein fünf Mal ausgewiesen. Alle Teilbereiche gehören zum Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“. Insgesamt umfasst es eine Fläche von etwa 3.600 ha. Die Teilflächen im Gebiet der Gemeinde Dollnstein beinhalten davon ca. 750 ha.

A.2.7.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile des folgenden Landschaftsschutzgebietes (LSG):

LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark „Altmühlpark““ (Verordnung vom 14.09.1995, zuletzt geändert am 14.12.2016): Die Schutzzone umfasst beinahe das gesamte Gemeindegebiet. Lediglich die Siedlungsflächen sowie an Eberswang angrenzende Freiflächen sind davon ausgenommen. Insgesamt umfasst das Gebiet 1.631m². Im Gemeindegebiet umfasst es sowohl Wälder und Hochflächen als auch das Tal der Altmühl.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.2.7.3 Gesetzlich geschützte und/oder kartierte Biotope

Die Biotope befinden sich schwerpunktmäßig beidseits entlang der Altmühl.

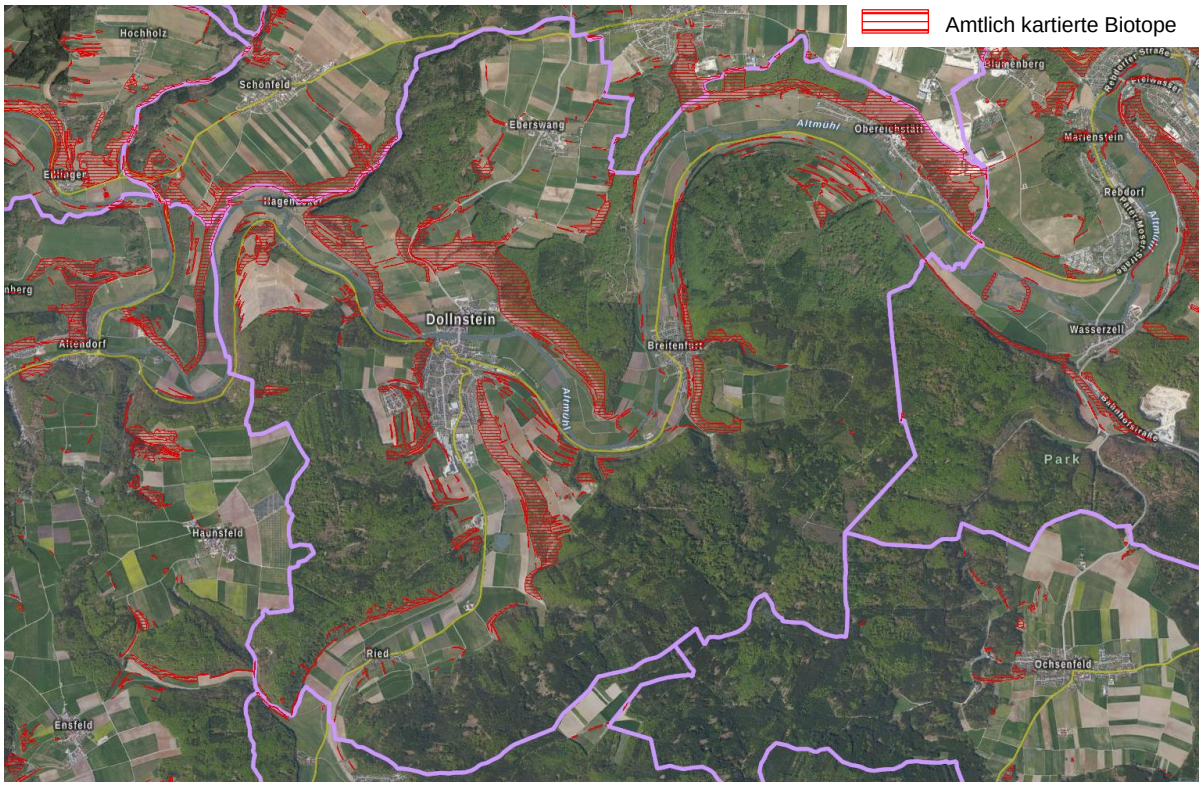


Abbildung 4: Biotope im Marktgemeindegebiet, o.M.[1]

A.2.7.4 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich zudem das Naturschutzgebiet „Trockenhänge bei Dollnstein“ (ID: NSG-00133.01), das nordöstlich an den Ort Dollnstein angrenzt und knappe 62 ha groß ist.

Das Gemeindegebiet Dollnsteins ist außerdem Teil des fast 3.000 km² großen Naturparks „Altmühltal“ (ID: NP-00016).

A.2.8 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Marktgemeindegebiet wird vollständig von der Altmühl durchflossen. Diese Tallage ruft städtebauliche Zwänge hervor durch faktische bzw. festgesetzte Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

A.2.8.1 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile der folgenden drei festgesetzten Wasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG:

- Nr. 2210713200022 (Verordnung vom 17.07.2000): Trinkwasserschutzgebiet nordwestlich des Hauptortes Dollnstein
- Nr. 2210713200016 (Verordnung vom 20.03.1989): Trinkwasserschutzgebiet an der Altmühl zwischen Bubenrothermühle und Breitenfurt

[1] Kartengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, Bayer. Landesamt für Umwelt, EuroGraphics 2020

- Nr. 2210713200018 (Verordnung vom 20.03.1989): Trinkwasserschutzgebiet im westlichen Teil von Obereichstätt

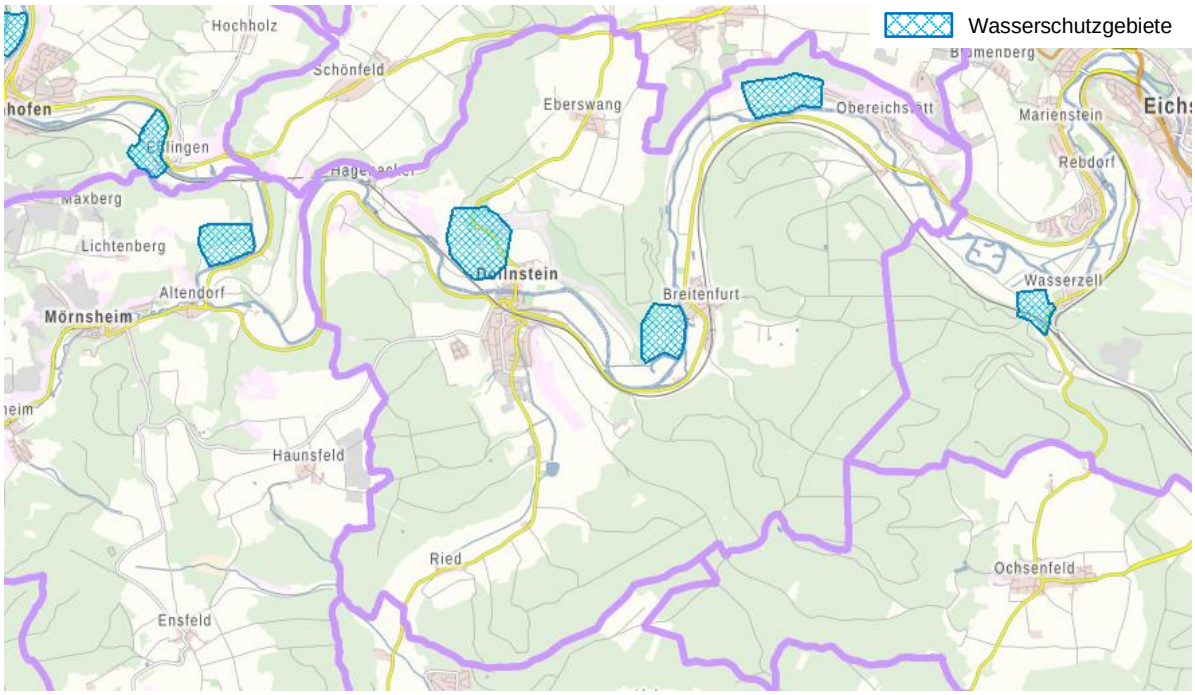


Abbildung 5: Lageplan Wasserschutzgebiete Markt Dollnstein, o.M.[2]

Für die Wasserschutzgebiete zeichnen das Landratsamt Eichstätt sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt verantwortlich. Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.2.8.2 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden (§ 76 Abs.1 WHG).

[2] Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

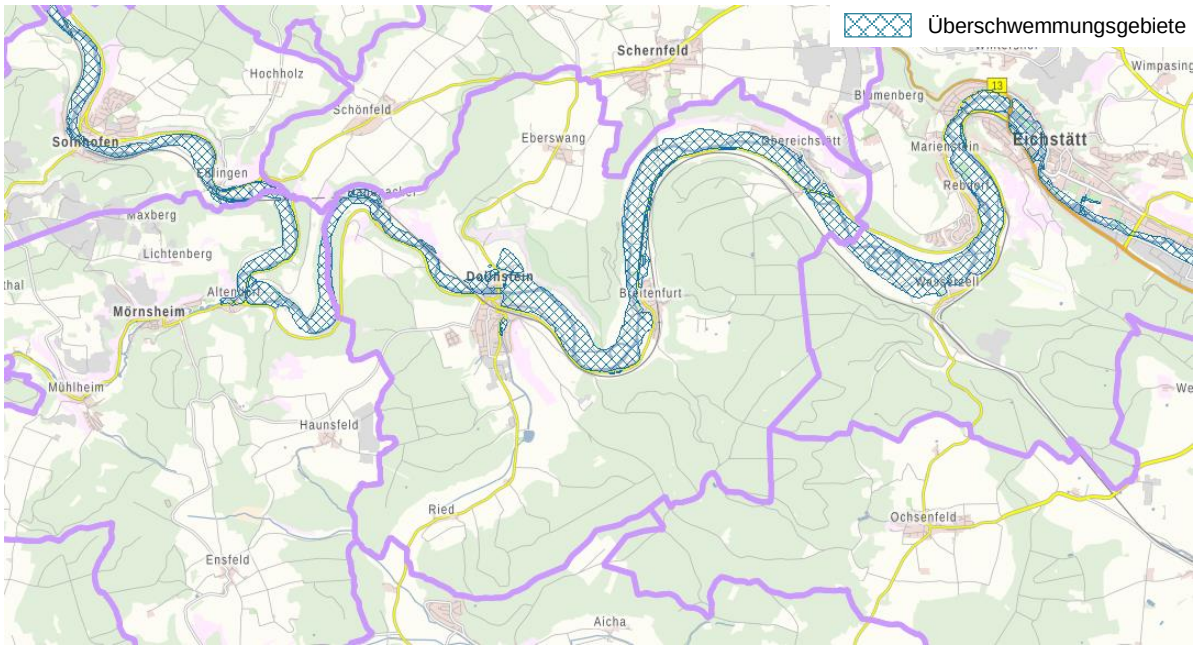


Abbildung 6: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Markt Dollnstein, o.M.[3]

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich mit der Altmühl (Gewässer 1. Ordnung) ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG. Dabei handelt es sich um Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) voraussichtlich überflutet werden. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

A.2.9 Altlasten und Geotope

A.2.9.1 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten im Marktgemeindegebiet bekannt. Sollten im weiteren Verlauf dieses oder eines anderen Verfahrens oder im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten bekannt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

A.2.9.2 Geotope

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Geotope ausgewiesen.

A.2.10 Bergbau

A.2.10.1 Kalksteinabbau

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung von Dollnstein offenbar einmal Kalksteinabbau (ggf. sogar untertägig) stattgefunden haben könnte. Die genaue Lage ist dem Bergamt Südbayern jedoch nicht bekannt.

A.2.11 Landwirtschaft

Innerhalb des Marktgemeindegebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Von den land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann

[3] Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

A.2.12 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

A.2.12.1 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt befinden sich folgende Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Untersuchungsraum. Für diese sind folgen Maßnahmen genannt:

„Wälder auf der Albhochfläche“:

- Erhaltung und Optimierung aller Laubwaldbestände (H.3)
- Erhalt und Förderung von Amphibienvorkommen in den Wäldern

Wellheimer Trockental:

- Erhaltung und Optimierung der Wacholderheiden an der Sonnleite bei Dollnstein (W2)
- Sicherung und Optimierung des Heckengebietes am Faffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein (W4)
- Erhaltung und Optimierung strukturreicher Laubwälder bei Sicherung der Funktion als Biotopverbundsachse für Trockenlebensräume (W5)
- Sicherung der natürlichen Waldentwicklung in den Naturwaldreservaten „Tucherwald“ und Groppenhofer und Rieder Leite“ (W7)
- Entwicklung des Moosgrabens und seiner Auen-/Uferberieche als naturnahe Lebensräume

Altmühltal mit Nebentälern:

- Erhaltung und Optimierung der Mgerrasen und Felsfluren an den Hängen bei Dollnstein (A5)
- Sicherung und Optimierung des Heckengebietes am Torleitenberg bei Dollnstein (A6)
- Erhalt und Entwicklung von strukturreichen Laubwäldern an den Hängen des Altmühltals sowie Sicherung der Funktion als Biotopverbundachse für Trockenlebensräume (A22)
- Entwicklung der Altmühl und ihrer Auen als naturnahe Lebensräume und überregional bedeutsame Biotopverbundachsen für Gewässerlebensräume und Feuchtgebiete

A.2.12.2 Weitere für das Gemeindegebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen

Das Gemeindegebiet des Markt Dollnstein ist Teil des BayernNetzprojektes „Altmühltal – Verbundsystem Trockenbiotope im Landkreis Eichstätt“

Weiterhin befinden sich laut ABSP folgenden naturräumliche Untereinheiten im Gemeindegebiet:

- Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)

- Altmühltal mit Seitentälern (082-D)
- Wellheimer Trockental (082-C)

A.3 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes

Neben den vorgenannten überwiegend rechtlich-formellen Rahmenbedingungen sind für die Definition von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer geeigneten Konzeption mit entsprechenden Maßnahmen die räumlichen Begebenheiten im Gemeindegebiet maßgeblich. Die Bestandsaufnahme und -analyse für die Flächennutzungsplanänderung umfasst dabei die verschiedenen räumlich relevanten Größen und Dimensionen. Angefangen bei der übergeordneten Einordnung in den Naturraum und die Siedlungsstrukturen einschließlich der Einbindung in das Verkehrsnetz bis hin zur Gliederung der Landschaftsräume innerhalb des Gemeindegebietes, der Bevölkerungsstruktur sowie der geschichtlichen Entwicklung der Marktgemeinde Dollnstein.

A.3.1 Plangebiet

Die Marktgemeinde Dollnstein liegt im westlichen Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern, und umfasst eine Fläche von 4.055 ha. Der aktuelle Stand der Einwohnerzahl liegt im Juli 2022 bei ca. 3.000 Einwohnern.[4]

Die größte Ausdehnung der Gemeinde erstreckt sich von West nach Ost über ca. 8 km sowie ca. 8 km in Nord-Süd-Richtung. Dollnstein liegt in der Planungsregion Ingolstadt (Region 10).

A.3.2 Siedlung

Das Gemeindegebiet besteht aus zehn amtlichen Ortsteilen. Diese sind: Dollnstein, Ried mit dem Groppenhof, Obereichstätt, Eberswang, Hagenacker, Breitenfurt, die Bubenrother Mühle und die Attenbrunner Mühle sowie Ziegelhütte. Die größten Orte sind neben dem Hauptort Dollnstein das Kirchdorf Eberswang, Breitenfurt und das ehemals eigenständige Pfarrdorf Obereichstätt.[5]

Die Besiedlung des Gemeindegebietes wird maßgeblich beeinflusst durch die Topografie der Altmühl, die Eisenbahntrasse sowie die beiden Hauptverkehrsachsen, den Staatsstraßen St 2047 und St 2230. Am Zusammenschluss beider Staatsstraßen und der Altmühl befindet sich der historische Kern des Hauptortes Dollnstein. Sechs der zehn Ortsteile befinden sich entlang des Trassenverlaufs der St 2230, die restlichen vier Ortsteile an der St 2047.

Bis in weite Teile des 20. Jahrhunderts konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung im Hauptort Dollnstein auf den Bereich innerhalb der Burgmauern. Der Kernort wird mittig geteilt durch die Altmühl und im Süden durch die Bahntrasse begrenzt. Der dazugehörige Bahnhof liegt außerhalb des Siedlungskerns. Erst in den 1930er Jahren entwickelte sich der Hauptort über die südliche Barriere hinaus. Anfang der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts entstanden erstmals größere Gebäudeansammlungen außerhalb des historischen Kernortes entlang der Bahntrassen nach Eichstätt respektive Rennertshofen. Größere Gewerbeeinheiten konzentrieren sich hauptsächlich auf den Bereich zwischen der Bahnstrecke nach Süden und dem Pfaffenbügel sowie der Torleite im Westen als topographische Hürde. Weitere Siedlungsbereiche mit Wohnfunktion entstanden im Dreieck Bahnhof – Gewerbe im Süden – Pfaffenbügel im Westen. Dort konnte Anfang des 21. Jahrhunderts ein weiterer

[4] Dollnstein in Zahlen, *https://www.dollnstein.de/zahlen/* (zuletzt aufgerufen: 26.07.2022)
[5] Bayerische Landesbibliothek Online – Ortssuche: Gemeinde Dollnstein; *https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/orte/* (Stand: 22.11.2018)

größerer Siedlungsbereich erschlossen werden, um der beengten und restriktiven Tallage zu entgehen.

Das bis 1972 noch zu Mittelfranken gehörende Marktgemeindegebiet profitierte im großen Maße von der Lage an der Bahnstrecke Nürnberg – Ingolstadt – München. Heute verkehrt die Regionalbahn zwischen Nürnberg bzw. Treuchtlingen über Dollnstein nach München und zurück jeweils im Stundentakt.

Auch das bis 1978 eigenständige und dann nach Dollnstein eingemeindete Pfarrdorf Obereichstätt verfügte bis 1985 über einen eigenen Bahnhof; dieser wurde stillgelegt und rückgebaut. Bis in die 1950er Jahre konzentrierte sich die Siedlungstätigkeit um die Pfarrkirche St. Johannes an den Trockenhängen und am damals noch in Betrieb befindlichen Bahnhof. Die Lage des Ortes mit seinen topographischen Zwängen erschwerte eine kompakte Siedlungsentwicklung, weswegen sich die weitere Bautätigkeit entlang der dörflichen Haupterschließungsstraße orientierte.

Der Ortsteil Eberswang (bis Ende des 19. Jahrhunderts noch Eberschwang) ist ein landwirtschaftlich geprägtes Kirchdorf nördlich des Hauptortes. Dementsprechend konzentriert sich der historische Ortskern um die Filialkirche St. Sola mit dem historischen Solabrunnen, der bis in die 1920er Jahre die Wasserversorgung im Ort übernahm. Eberswang ist der einzige Ortsteil Dollnsteins, der auf der Jurahochfläche liegt und nicht durch das Altmühltal topographisch begrenzt wird.[6] Die weitere Siedlungstätigkeit wurde zunächst nach Osten auf die jetzige Wolfsgangstraße hin weitergeführt. Erst in den 1960er Jahren entwickelte sich der Ort in südliche Richtung bis es durch Siedlungstätigkeit im Südosten des Ortes seine aktuelle Form erhielt. Die derzeit laufenden oder gerade abgeschlossenen Bauleitplanverfahren in Eberswang resultieren aus einzelnen Bauvorhaben und sind lediglich als Nachverdichtung oder Arrondierung des Ortsrandes anzusehen.

Die Siedlungstätigkeit im Ortsteil Breitenfurt beschränkte sich ebenfalls aufgrund der Tallage und den daraus resultierenden topographischen Einschränkungen entlang der dörflichen Haupterschließungsstraße. Erst Anfang der 1980er Jahre wurde im Nordosten des Ortes ein größeres Baugebiet erschlossen sowie die weitere Bautätigkeit im Süden aufgenommen.

Die weiteren Ortsteile Groppenhof, Bubenrother Mühle, Attenbrunnmühle, Ried, Ziegelhütte und Hagenacker sind kleinere Anhäufungen von Wohn- und Gewerbeeinheiten landwirtschaftlicher Prägung. Mit Ausnahme des Ortsteils Ried wird in den anderen Ortschaften keine Siedlungstätigkeit verfolgt.

A.3.3 Geschichte

Ärchaologische Funde, bspw. in der Pulverhöhle Breitenfurt oder der Höhlenruine Beixenstein beim Ortsteil Ried, lassen vermuten, dass die Gegend um das heutige Marktgemeindegebiet seit etwa 50.000 Jahren durchgehend von Menschen besiedelt ist. Die Wichtigkeit der Siedlung zieht sich fort bis in die Bronze- und Eisenzeit. Während der Römerzeit führte eine bedeutende Handelsstraße von Weißenburg nach Nassenfels, die bei Dollnstein die Altmühl überquerte. Bodenfunde lassen vermuten, dass nördlich des jetzigen Friedhofs vormals eine sog. „Vila Rustica“, also ein römischer Gutshof bestand. Erstmals urkundlich erwähnt wurde

[6] *http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm* (zuletzt aufgerufen am 06.10.2020)

der Ort „Tollunstein“ im Jahr 1007 auf einer Schenkungsurkunde des Kaisers Heinrich II. Hierbei wurde dem Benediktinerinnenkloster Bergen bei Neuburg ein Gut geschenkt. Das Marktrecht erhielt die Marktgemeinde Dollnstein bereits 1387, was einen wirtschaftlichen Aufschwung für den Ort bedeutete.[7]

Das säkularisierte Dollnstein kam 1806 zusammen mit dem Gebiet um Eichstätt zum Königreich Bayern. Es gehörte verschiedenen Kreisen bzw. Regierungsbezirken an und wurde 1972 im Zuge der Gebietsreform vom Bezirk Mittelfranken nach Oberbayern umgegliedert. Einen weiteren wirtschaftlichen Schub erfuhr Dollnstein durch den Bau der Bahntrasse Ingolstadt – Treuchtlingen sowie der heute stillgelegten und zum Radweg umfunktionierten Lokalbahnstrecke nach Rennertshofen. Durch die Lage im engen Altmühltal war der Bau dieser Bahnstrecke mit hohem technischen Aufwand verbunden, der erheblich ins Orts- und Landschaftsbild eingriff. Ebenfalls große Auswirkungen auf die Kulturlandschaft hatte die Regulierung der Altmühl. Durch die Begradigung und moderne Befestigung des Flusses wurde zum einen die Hochwassergefahr minimiert, zum anderen konnten der Grundwasserspiegelgesenkt und die Wiesenflächen des Tals noch intensiver genutzt werden.[8]

Nach dem Zweiten Weltkrieg veränderte sich die Siedlungstätigkeit; die errichteten Wohnhäuser entsprachen nun individuelleren Bauformen, die notwendige Infrastruktur wurde modernisiert oder ersetzt. Im Zuge der Gebietsreform kamen einige umliegenden Ortschaften nun zum Marktgemeindegebiet Dollnsteins hinzu.[9]

Ort	**Eingemeindung**
Ried mit Groppenhof	1970
Eberswang mit Hagenacker	1971
Breitenfurt	1971
Obereichstätt	1978

A.3.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die 14. Änderung dieses Flächennutzungsplans, deren Fokus auf der verträglichen Entwicklung von Wohnbauland liegt, ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

[7] *http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm* (zuletzt aufgerufen am 07.10.2020)
[8] *http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm* (zuletzt aufgerufen am 07.10.2020)
[9] *http://www.dollnstein.info/gem-eber.htm* (zuletzt aufgerufen am 07.10.2020)

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und dann eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Dollnstein. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotenziale dargelegt. Dabei wird auch auf die lokale Verteilung der Potenziale auf die jeweiligen Ortsteile eingegangen und eventuell vorhandene Restriktionen oder Hemmnisse bei der Aktivierung von vorhandenen Baulandpotentialen benannt.

A.3.4.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Marktgemeinde Dollnstein liegt im Landkreis Eichstätt (Region 10) und umfasst eine Fläche von 40,5 km². Das Marktgemeindegebiet zählt 10 amtliche Orte. Neben dem Hauptort Dollnstein stellen Eberswang und Obereichstätt die größeren Ortsteile im Gemeindegebiet dar.

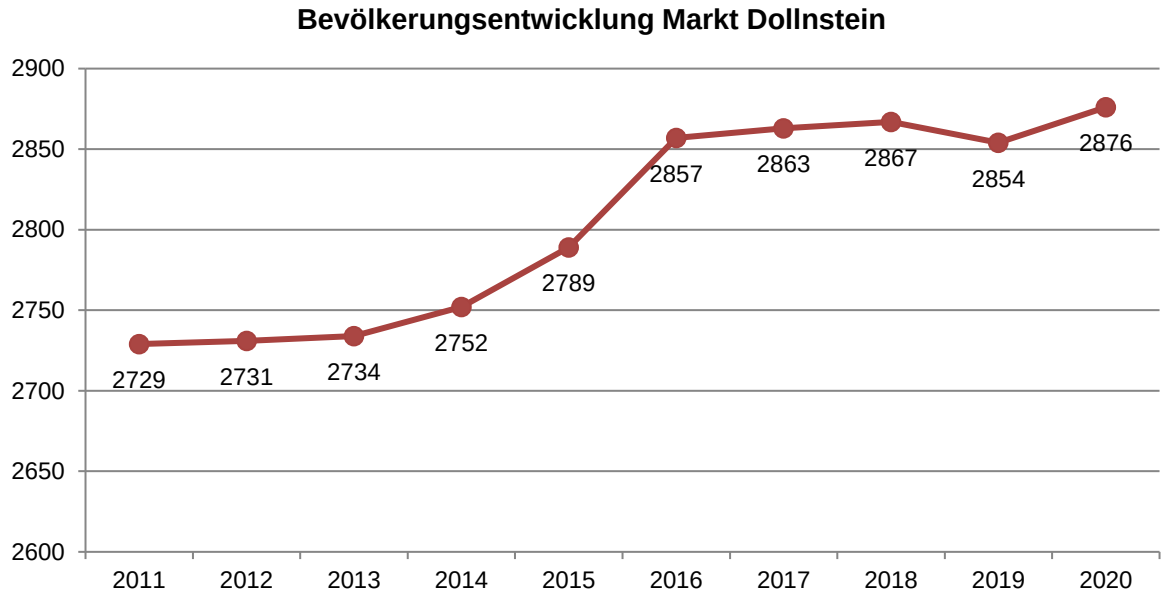


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Markt Dollnstein 2011-2020[10]

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Dollnstein wird deutlich, dass die Entwicklung bis ins Jahr 2007 stetig positiv war. Im Jahr 2011 und 2012 hatte die Gemeinde einen Rückgang der Bevölkerung von 3,7% im Vergleich zum Jahr 2007 zu verzeichnen. Diese statistische Auffälligkeit ist mit dem 2011 erfolgten Zensus zu erklären. Im Rahmen dieses Zensus, der zuvor letztmalig im Jahr 1987 durchgeführt wurde, wurden mögliche Unter- und Übererfassungen der Melderegister bundesweit statistisch korrigiert.

Zwischen 2012 und 2016 stieg die Einwohnerzahl mit 4,6% stark an, von 2.729 auf 2.857 Einwohner. Hierbei gilt es zu beachten, dass für die Erhebung der Bevölkerung alle im Marktgemeindegebiet gemeldeten Personen mit Hauptwohnsitz dort gezählt werden, selbst wenn der Aufenthalt bzw. die Meldung im Gebiet nur temporär ist. Seither stieg die

[10] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

Bevölkerungszahl bei zuletzt 2.876 Einwohnern im Jahr 2020 nur leicht. Insgesamt wuchs die Bevölkerung zwischen 2011 und 2020 um 5,4%.[11]

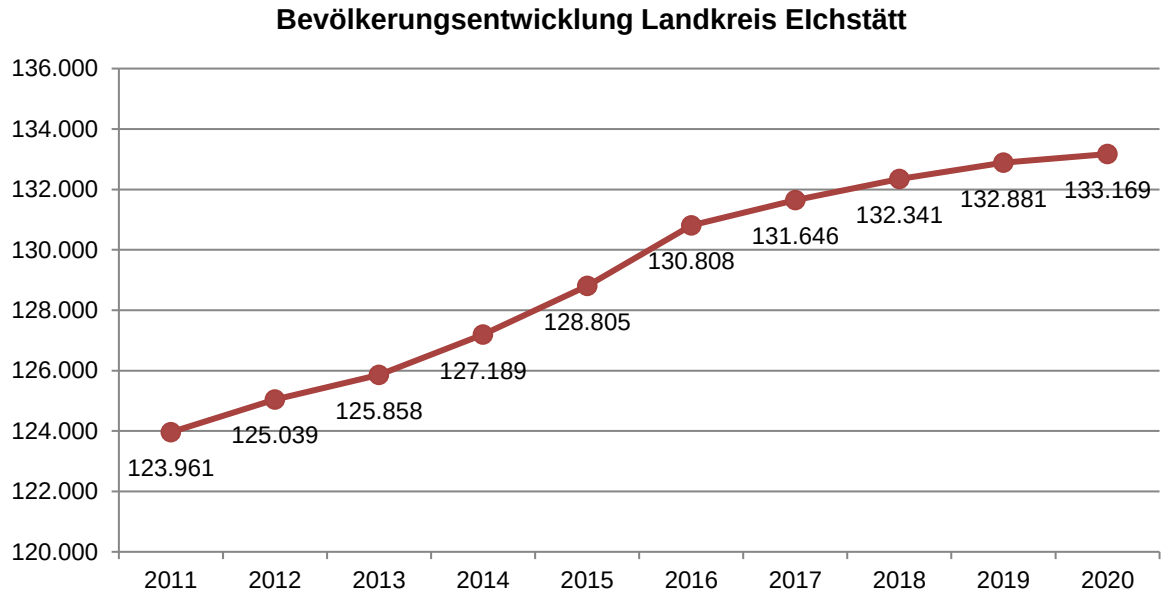


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Eichstätt 2011-2020[12]

Ähnliche Entwicklungen zeigten sich entsprechend auf Landkreisebene. Von 2007 bis 2010 stieg die Bevölkerung des Landkreises Eichstätt um 0,5% moderat an. Genau wie auf Kommunalebene erfolgte dann 2011 ein statistisch begründeter Rückgang (Zensus 2011). Zwischen 2011 und 2020 stieg die Einwohnerzahl im Landkreis Eichstätt um 7,4% stark an.[13]

A.3.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo (der Differenz aus Geburten und Sterbefälle) sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung unterlag in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen. Die größte positive Differenz ergab sich in den 1960er Jahren. Danach sank die Zahl der Geburten stark ab, während die Zahl der Verstorbenen stark anstieg. Ab den 1980er-Jahren ergab sich ein stark positiver Saldo, wobei Mitte der 1990er Jahre sowohl Geburten- als auch Sterberate auf einem hohen Niveau verblieben, verglichen zu den Vorjahren. Beide sanken in der Folge stark ab, wobei sich etwa im Jahr 2005 die Geburtenrate auf dem niedrigsten Niveau seit Beginn der statistischen Aufzeichnungen befand. Zu diesem Zeitpunkt entwickelte sich erstmals seit den 1980er Jahren ein negativer Saldo. Derzeit steigen sowohl Geburten- als auch Sterberate wieder an, wobei die Zahl der Geburten die Zahl der Verstorbenen (noch) übersteigt.

Im Vergleich hierzu weist der Landkreis Eichstätt seit den 1960er Jahren einen stets positiven Bevölkerungssaldo auf. Die größte positive Differenz fand auch auf Landkreisebene in den

[11] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*
[12] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*
[13] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

1960er, den sog. „Wirtschaftswunder“- oder „Babyboomer“-Jahren statt. Dieser Höchstwert wurde nur in den 1990er Jahren fast erreicht, auch 2015 gab es einen Hochpunkt.

Auch wenn eine derzeit positive natürliche Bevölkerungsentwicklung vorliegt, so begründet diese nicht allein die positive allgemeine Bevölkerungsentwicklung.

A.3.4.3 Bevölkerungsbewegung

Die Einwohnerzahl Dollnsteins wurde auch maßgeblich beeinflusst durch die Wanderungsbewegungen der örtlichen Bevölkerung. Zu Beginn der statistischen Auswertungen in den 1960er Jahren lag der Anteil derjenigen Menschen, die aus dem Marktgemeindegebiet weggezogen über dem Anteil derer, die neu ins Gemeindegebiet zuzogen. Von 1980 bis 2016 ist der Wanderungssaldo überwiegend positiv, mit Ausnahme der Jahre 2017 und 2019.

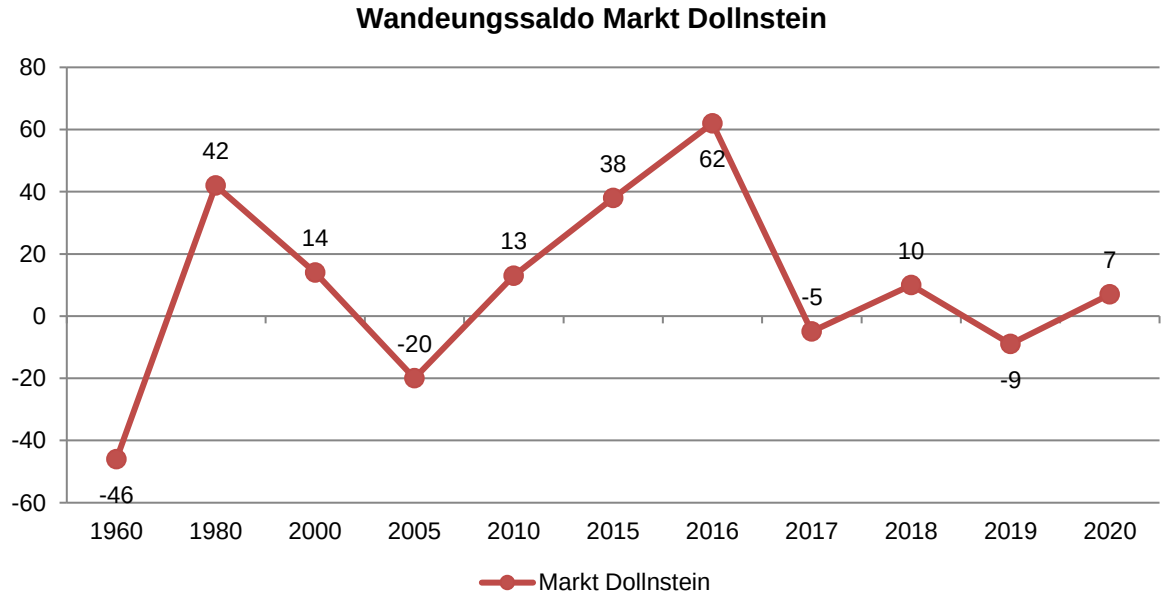


Abbildung 9: Wanderungssaldo Markt Dollnstein[14]

[14] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

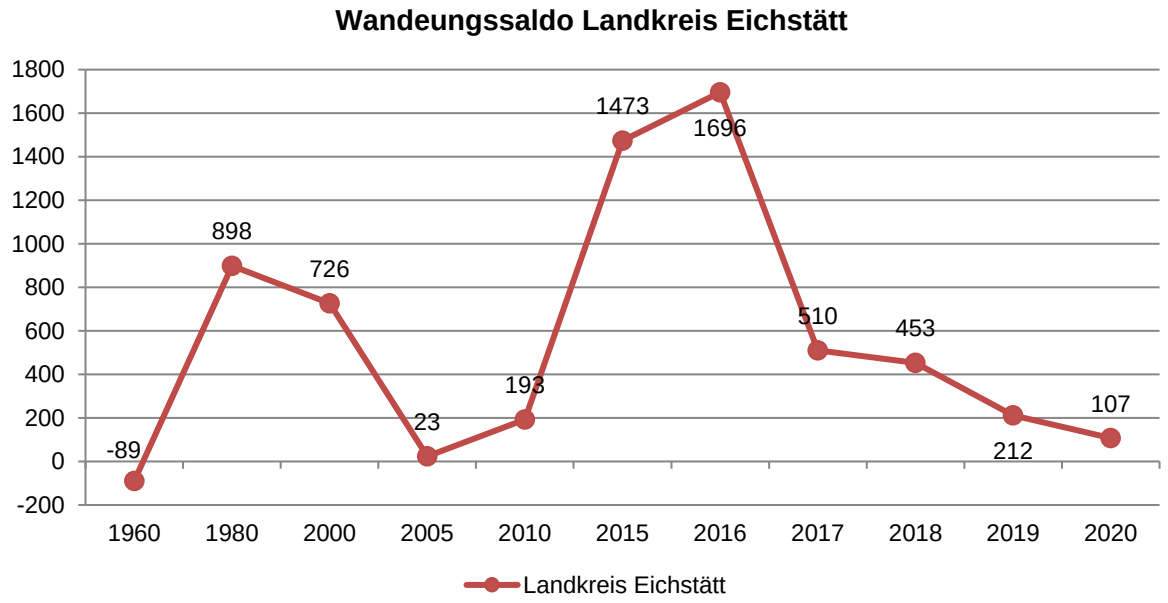


Abbildung 10: Wanderungssaldo Landkreis Eichstätt[15]

Die Wanderungssalden im Landkreis Eichstätt weisen bis auf das Jahr 1960 einen positiven Saldo auf.

A.3.4.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige Trend geringer Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich in der Bevölkerung von Dollnstein wider.

[15] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

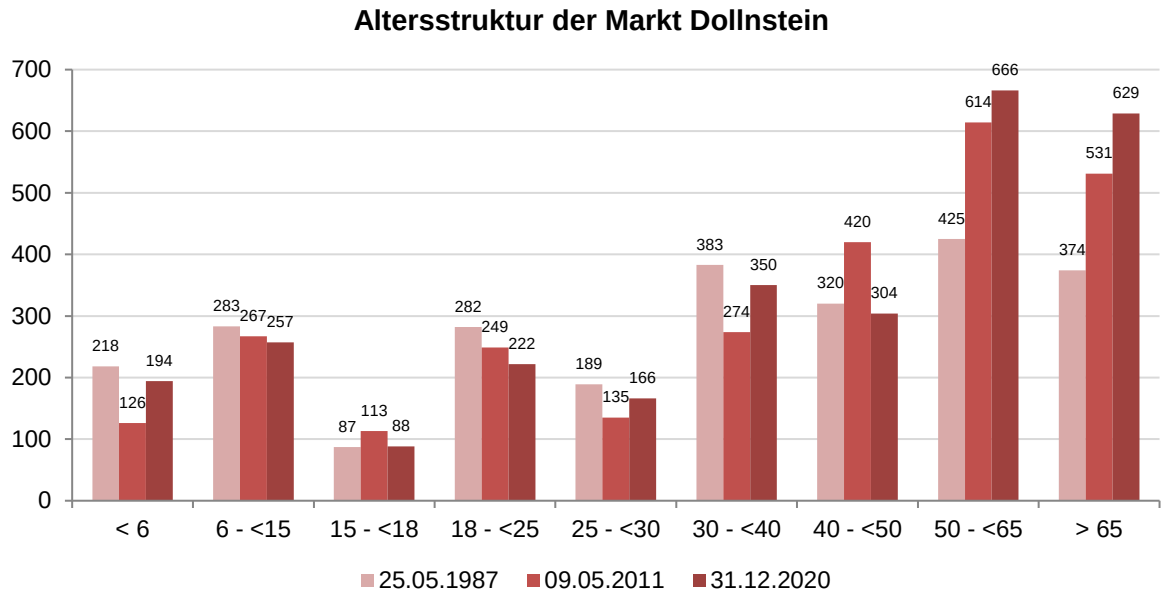


Abbildung 11: Altersstruktur Markt Dollnstein[16]

Diese individuelle Bevölkerungszusammensetzung ist auch innerhalb der eigenen Kohorte ständigen Schwankungen unterlegen. Zwar gilt weiterhin die Prämisse, dass die Bevölkerung immer älter wird und die Zahl der Älteren – Kohorte 50 bis 65 Jahre sowie ab Renteneintritt mit Mitte 60 – weiterhin stark zunimmt. Jedoch stieg die Zahl der Kleinkinder wie auch der Kohorten zwischen 25 und 40 Jahren wieder an.[17]

[16] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*
[17] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

B.1 Siedlungsentwicklung

Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bildet den Rahmen für die Tätigkeiten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Dementsprechend folgt die zukünftige Siedlungsentwicklung dem Leitgedanken Flächenneuausweisungen gering zu halten und möglichst innerhalb bebauter Gebiete zu verwirklichen. Damit wird gleichermaßen dem 30-ha-Ziel der Bundesregierung[18] Rechnung getragen, wie auch dem Grundsatz des BBodSchG, mit Grund und Boden möglichst schonend und sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zu diesem Zwecke wird das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Das bedeutet, Neubauflächen werden soweit möglich nur innerhalb bzw. am Rand der derzeitigen Bebauung ausgewiesen. Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich innerörtlicher Brachflächen forciert werden, um die Kernbereiche zu stärken und die Inanspruchnahme der freien Landschaft zu vermeiden. Ferner ist eine kompakte Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung, um beispielsweise Kosten für Infrastrukturerschließung und Versorgung möglichst gering zu halten.

Innerorts

Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsgedanken kommt der innerörtlichen Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu, um Zersiedelung zu vermeiden. Daher gilt es, die Potenziale innerhalb des Hauptortes sowie innerhalb der größeren Ortsteile zu nutzen.

- Konzentration baulicher Entwicklung
- Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken
- Bezahlbarer Wohnraum für junge Leute: Größeres Angebot an städtischen Wohnformen im Ortskern Dollnsteins
- Wohnraum für ältere Leute: Größeres Angebot an seniorengerechten Wohnformen
- Erhalt von prägender Bausubstanz und des Ortsbildes
- Bewusstseinsbildung und umfassende Information der Bevölkerung

Neubauflächen

Kann die Nachfrage nach Bauflächen nicht durch vorhandene innerörtliche Potenziale gedeckt werden, ist es von entscheidender Bedeutung, sie in die richtigen Bahnen zu lenken und Neubauflächen mit Bedacht auszuweisen.

- Berücksichtigung der innerörtlichen Potenziale vor Neubauflächenausweisung
- sparsame Ausweisung (Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme)
- möglichst integrierte Lage
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen
- Arrondierung der Ortsränder: Vermeidung von Zersiedlung der Landschaft

[18] Vgl. *http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/*

- Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen
- Gezielte und bedarfsgerechte Steuerung der Flächenentwicklung durch die Gemeinde; ggf. Rücknahme einzelner Bauflächenpotenziale: Qualität statt Quantität

Für den zukünftigen Wohnbaulandbedarf sollen verschiedene Wohnformen in Dollnstein bereitgestellt werden. Neben Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern für junge Familien, sollen gerade im Angesicht des demographischen Wandels auch verdichtete, seniorengerechte Wohnformen angeboten werden. Diese sollen wenn möglich in der Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen im Hauptort errichtet werden.

B.1.1 Soziale und technische Infrastruktur

B.1.1.1 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und erneute abzufragen.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen etc. ist die N-ERGIE Netz GmbH rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Telekommunikation

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es wird darum gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oderverlegt werden müssen.

B.2 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

B.2.1 Wohnen

B.2.1.1 Bevölkerungsprognose

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Eichstätt aus dem Jahr 2020 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ca. **143.600** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **133.200** im Jahr 2020 bedeutet dies ein Wachstum von ca. **7,8** %.[19] Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „stark zunehmend“ bei einer bayernweiten Betrachtung.

Der Demographie-Spiegel vom Juli 2021 prognostiziert für die Marktgemeinde Dollnstein im Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von ca. **2.900** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **2.855**

[19] Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 - Demographisches Profil für den Lkr. Eichstätt, Januar 2022, S. 5

im Jahr 2019 entspricht dies einem nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsstand mit einer geringfügigen Bevölkerungszunahme von ca. 1,6 %.[20]

Vergleicht man die aktuellsten Entwicklungen mit den prognostizierten Daten aus dem Demographie-Spiegel vom April 2016, ergeben sich einige Änderungen. Die frühere Erhebung wies für die Marktgemeinde Dollnstein einen Bevölkerungsrückgang von **2.752** (Jahr 2014) auf **2.730** Einwohner (Jahr 2028) aus; dies entspräche einer Abnahme von 0,8 %.

Bei einem Vergleich der Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnung mit den Einwohnerzahlen aus den Jahren 2014 bis 2028 wurde von einem leichten Bevölkerungsrückgang in Dollnstein ausgegangen. Durch den temporären, starken Anstieg in der Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2018 hatte die Gemeinde im Jahr 2020 **2.876** Einwohner.

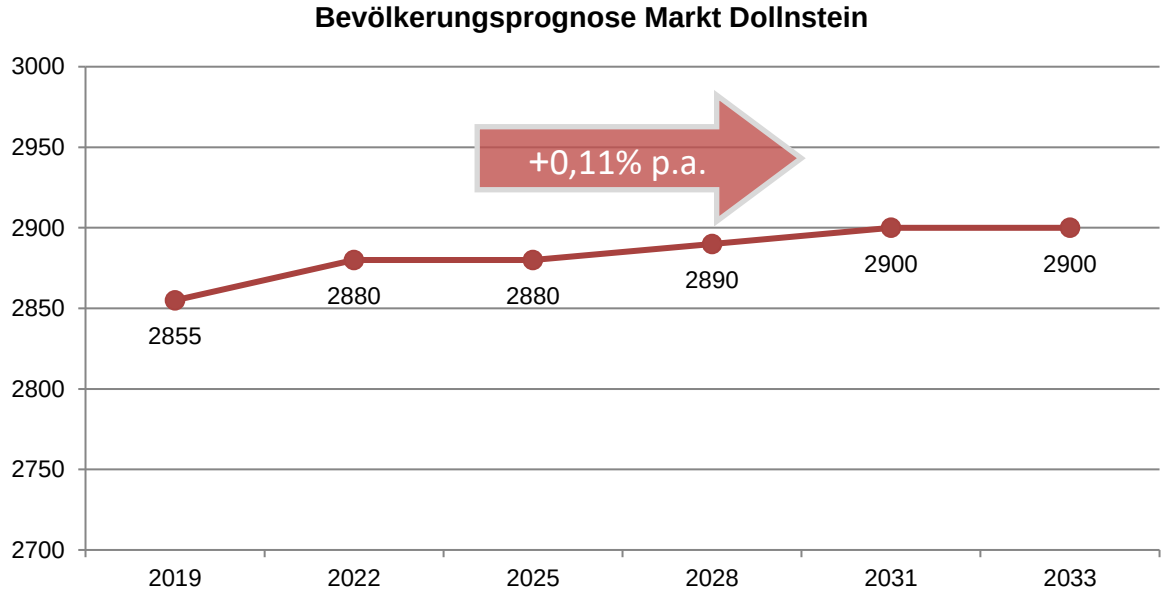


Abbildung 12: Bevölkerungsvorausberechnung Markt Dollnstein (2019-2033)[21]

[20] Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553. Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Dollnstein Berechnungen bis 2033 (hrsg. August 2021), S. 5
[21] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

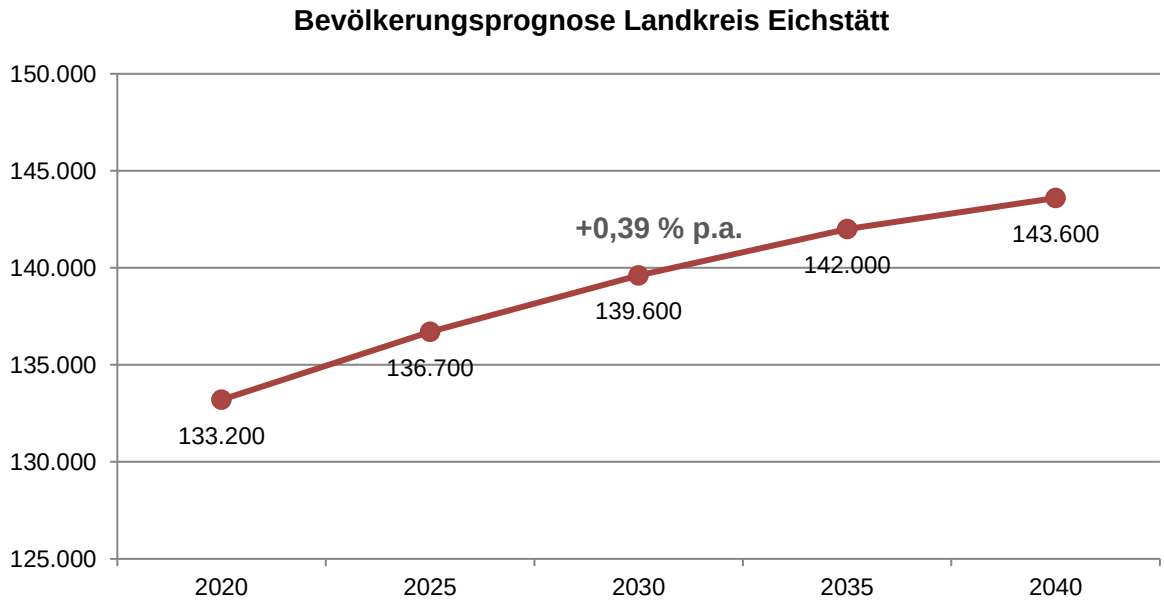


Abbildung 13: Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Eichstätt (2020-2040)[22]

Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und der Prognosen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen. Auch die den Landkreis Eichstätt umgebenden südlichen und östlichen Landkreise weisen ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Die nördlich und westlich angrenzenden Landkreise weisen ein zumindest moderates Bevölkerungswachstum auf.[23]

[22] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

[23] Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 - Demographisches Profil für den Lkr. Eichstätt, Januar 2022, S. 4

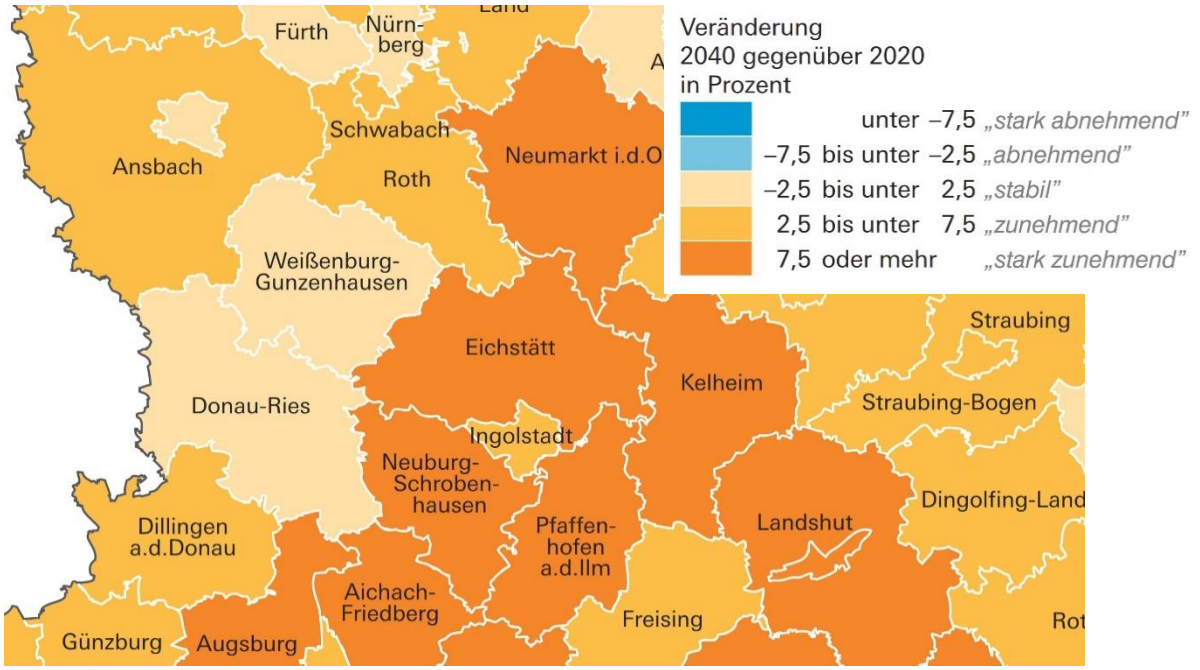


Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen (2020-2040)[24]

Demographische Entwicklung

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Salden von Geburten und Sterbefällen, ist auch die Verschiebung der Altersstrukturen Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung. Für den Landkreis Eichstätt bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme der Altersgruppe von über 60-Jährigen sowie die Zahl der unter 19-Jährigen jeweils um rund 28 % und 10 % von 2020 bis 2040. Auch die Zahl der 40- bis 60-Jährigen um ca. 0,3 % leicht, während die Zahl der 19- bis 40-Jährigen um 4 % abnehmen wird. Eine ähnliche Entwicklung kann auch in der Gemeinde Dollnstein beobachtet werden. Auch hier wird eine Zunahme der Personen über 65 Jahren um 27 % von 2019 bis zum Jahr 2033 prognostiziert, während die Altersgruppen 18 bis unter 65 Jahren um 10 % abnehmen und die der unter 18-Jährigen um ca. 17 % steigt.[25]

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich letztlich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr geprägt durch ältere Menschen und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Insbesondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit in der Siedlungsfläche nieder. Hinzu kommen Entwicklungen wie beispielsweise ein hoher Anstieg der Ein-Personen-Haushalte. Diese Entwicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraumes berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begegnen.

[24] Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 - Demographisches Profil für den Lkr. Eichstätt, Januar 2022, S. 4
[25] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

B.2.1.2 Siedlungsentwicklung

Bautätigkeit

Mit der wachsenden Bevölkerungszahl in Dollnstein steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Im Zeitraum von 2012 bis 2020 stieg die Anzahl der Wohngebäude von **878** auf **923**, dies entspricht einer Zunahme von 5 %.[26]

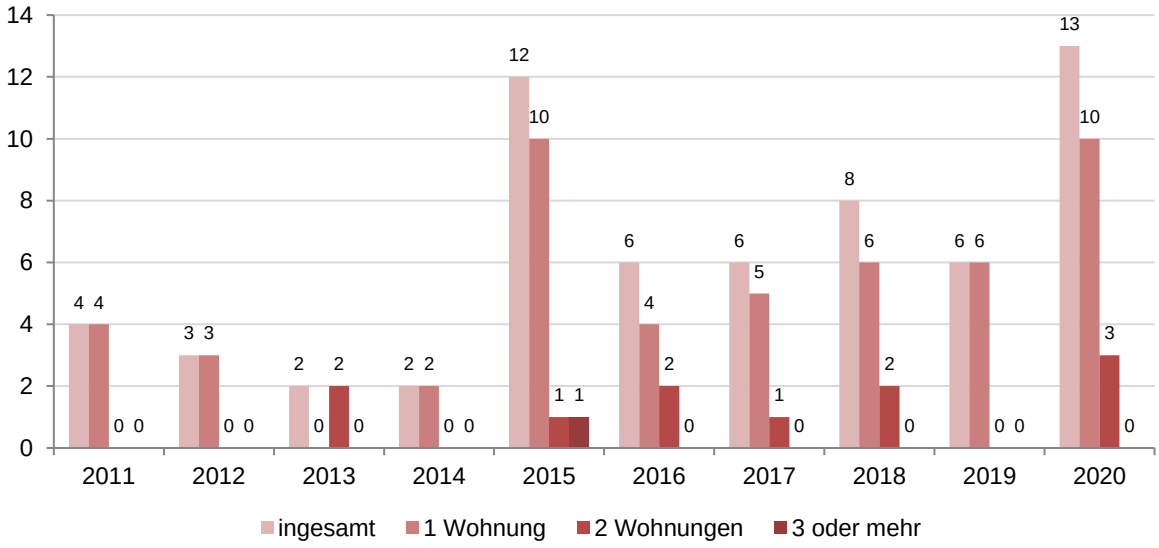


Abbildung 15: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude Markt Dollnstein, 2011-2020[27]

Ein besonderer Trend oder Anstieg lässt sich bei den Baugenehmigungen nicht erkennen. Der Großteil der Baugenehmigungen bezieht sich auf Gebäude mit einer Wohnung, was sich auch in der Siedlungsstruktur des Marktgebietes ablesen lässt, die vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt wird.

Wohnflächen und Haushalte

Ein bundesweiter Trend ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen sowie die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche pro Kopf.

[26] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*
[27] Datenbasis: Bay. Landesamt für Statistik 2022, *www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/*

		Basisergebnisse der Haushaltsprognose							
Raumbezug	demografische Merkmale	1990	Anteil	2017	Anteil	Index	2040	Anteil	Index
		1.000	in %	1.000	in %	1990 = 100	1.000	in %	2017 = 100
Bundesrepublik Deutschland	Bevölkerung in privaten Haushalten	80.042		83.693			82.559		98,6
	Haushalte insgesamt	35.199		41.963		119,2	42.512		101,3
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	11.850	33,7	17.511	41,7	146,4	18.805	44,2	107,4
	2	10.824	30,8	14.238	33,9	131,5	14.418	33,3	99,4
	3	6.002	17,1	5.019	12,0	83,6	4.586	10,8	91,4
	4	4.735	13,5	3.805	9,1	80,3	3.621	8,5	95,2
	5 und mehr	1.785	5,1	1.390	3,3	77,8	1.352	3,2	97,3
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27		1,99			1,94		
Stadtstaaten	Bevölkerung in privaten Haushalten	5.648		6.068			6.541		107,8
	Haushalte insgesamt	2.891		3.368		116,5	3.626		107,7
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	1.310	45,3	1.747	51,9	133,4	1.905	52,5	109,0
	2	864	29,9	977	29,9	113,4	1.026	28,3	105,0
	3	375	13,0	331	9,8	88,4	345	9,5	104,2
	4	256	8,8	224	6,6	87,6	244	6,7	108,9
	5 und mehr	86	3,0	88	2,6	102,3	106	2,9	119,8
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95		1,80			1,80		
Flächenländer West	Bevölkerung in privaten Haushalten	59.711		64.967			64.722		99,6
	Haushalte insgesamt	26.212		31.969		122,0	32.871		102,8
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	8.920	34,0	13.008	40,7	144,3	14.262	43,4	109,6
	2	8.004	30,5	10.775	33,7	134,6	10.929	33,2	101,4
	3	4.390	16,7	3.903	12,2	88,9	3.600	11,0	92,3
	4	3.452	13,2	3.120	9,8	89,8	2.974	9,0	95,3
	5 und mehr	1.447	5,5	1.164	3,6	80,4	1.107	3,4	95,1
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,28		2,03			1,97		
Flächenländer Ost	Bevölkerung in privaten Haushalten	14.708		12.658			11.296		89,2
	Haushalte insgesamt	6.110		6.626		107,9	6.015		90,8
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	1.627	26,6	2.756	41,6	169,4	2.638	43,9	95,7
	2	1.962	32,1	2.486	37,5	126,7	2.193	36,5	88,2
	3	1.240	20,3	785	11,7	63,3	640	10,8	81,5
	4	1.029	16,8	462	7,0	44,7	404	6,7	87,5
	5 und mehr	252	4,1	138	2,1	54,5	139	2,3	101,2
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,41		1,91				1,88	

Abbildung 16: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040[28]

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Dollnstein spiegelt weitgehend den bayernweiten Trend wider, jedoch bereits auf etwas höherem Niveau. Die durchschnittliche Wohnfläche

[28] Raumordnungsprognose 2040 – Haushaltsprognose; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

pro Einwohner in Bayern stieg von 1960 bis 2014 von 19 m² auf knapp 47,5 m². Die Anzahl der Personen je Haushalt nahm von 1950 bis 2012 von drei auf zwei Personen ab.

In Dollnstein stieg die Wohnfläche pro Kopf im Zeitraum von 2009 bis 2019 von 48,5 m² auf 52,4 m². Durchschnittlich leben 2,27 Personen in einer Wohnung in Dollnstein. Damit ist die Belegung dichter als im Bundesgebiet mit einem Durchschnittswert von 2,01 (siehe Abbildung 16).

B.2.1.3 Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen:

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage dienen die Prognosen der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) und die der Wanderungsbewegungen. Aus diesen beiden Werten wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt.

Die Bevölkerungsprognose für die Marktgemeinde Dollnstein ist zunehmend, für den Landkreis Eichstätt wird auf aktuellen Grundlagen ein starkes Wachstum der Bevölkerung prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Eichstätt von einem Wachstum von 7,8 % zwischen 2020 und 2040 aus.

Spezifisch für die Marktgemeinde Dollnstein liegt eine Prognose für den Zeitraum 2020 bis 2040 vor. Hierbei wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 2,5% (70 Personen) berechnet. Daraus ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 0,1 %.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie der Entwicklung der Anzahl und Größe der Haushalte.

Erneuerungsbedarf

Für den Erneuerungsbedarf wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien vornehmlich auf neuere Bausubstanz bzw. Neubauten bezieht. Abgängige ältere Bebauung würde dementsprechend durch neuere Gebäude ersetzt. Voraussetzungen für diesen sogenannten „Filtering“-Prozess sind ein geringer Leerstand, wachsende Bevölkerung und eine relativ hohe bauliche Dichte.

Maßgeblich für den zukünftigen Bedarf an Wohnraum ist demnach der Auflockerungsbedarf.

Aus der Anzahl der Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) von 1266 bei 2876 Einwohnern (Bezugsjahr 2020) ergibt sich die durchschnittliche Belegungsdichte für Dollnstein von 2,27 Einwohnern je Wohnung.[29]

Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,94 Einwohner/Wohnung bis 2040 an.[30] Zu

[29] Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020
[30] Raumordnungsprognose 2040 – Haushaltsprognose; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

berücksichtigen ist dabei, dass die Zielgröße einen bundesweiten, bzw. auf die alten Bundesländer bezogenen Trend widergibt. Die Ausgangsgröße der heutigen Haushaltsgröße (1,99 für 2017) divergiert dabei jedoch vergleichsweise deutlich von den spezifischen Werten für die Gemeinde Dollnstein (2020). Außerdem liegt die Wohnfläche pro Kopf in Dollnstein bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau, sodass eine derart starke Auflockerung nur wenig plausibel erscheint.

Im ländlichen Raum ist jedoch ein Phänomen, welches mit dem Demographischen Wandel einhergeht, dass ältere Paare oder Einzelpersonen in ihren Eigenheimen verbleiben, die zuvor Wohnraum für eine ganze Familie geboten haben. Erfahrungen zeigen, dass trotz Angeboten zum Wohnungstausch oder ähnlichen Aktivierungskonzepten diese Menschen gern in ihrem angestammten Wohnsitz verbleiben möchten. Dadurch ist eine Verkleinerung der Haushaltsgröße bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnfläche pro Kopf ein real existierender Trend, mit dem auch die Stadt Maxhütte-Haidhof konfrontiert werden wird. Hinzu kommt, dass junge Menschen immer häufiger in 1 bzw. 2-Personen Haushalten leben. Auch dies ist bei der Betrachtung der Wohnentwicklung zu berücksichtigen.

Der sogenannte Auflockerungsbedarf stellt diese Trends rechnerisch dar. Die Größe der Wohnfläche bzw. die Anzahl der Wohnungen wird selbst bei gleichbleibender Bevölkerung zunehmen. Mit einer Auflockerung von 0,2 % p.a. wird dargestellt, dass in den kommenden Jahren die Haushaltsgröße wieder abnehmen wird, ausgehend von dem relativ hohen Wert in Dollnstein von 2,27 Personen pro Wohnung im Jahr 2020 und einer Entwicklung zu 2,14 Personen pro Wohnung im Planungshorizont des Flächennutzungsplans. Somit wird für die vorliegende Bedarfsberechnung ein Auflockerungsbedarf von **0,2 %** p.a. angenommen.

Geht man zudem von einem Bevölkerungswachstum von **2,5 %** im gleichen Zeitraum aus, ergibt sich aus der errechneten durchschnittlichen Haushaltsgröße ein zusätzlicher Bedarf von **81** Wohnungen.

B.2.1.4 Wohnbaulandpotenziale und innerörtliche Baulücken

Diesem ermittelten Bedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale in Dollnstein gegenüber. Dazu zählen sowohl die Reserveflächen im Flächennutzungsplan als auch die Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bzw. freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Baulandpotenzial	**Bauplätze**	**Fläche**
Baulücken	130	9,8 ha

Einen wesentlichen Teil der vorhandenen Potenziale stellen die vorhandenen Reserveflächen in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Diese Flächen sind Gegenstand der Planungskonzeption und werden daher dem Bauflächenbedarf als Planungsflächen gegenübergestellt. Für die Gesamtbewertung des Baulandbedarfes sind daher die vorhandenen Baulücken bzw. der Gebäude Leerstand zu berücksichtigen.

Um diese Potenziale wiederum zweckmäßig zu erfassen ist zunächst die Verfügbarkeit der Baulücken/Leerstände zu bewerten. Die Bereitschaft der Eigentümer wurde durch die Bauverwaltung abgefragt. Von 99 angeschriebenen Eigentümern konnte ein Rücklauf von 42

verzeichnet werden. Dabei erklärten allerdings nur 10 Eigentümer ihre Baulücken bebauen zu wollen, von denen wiederum nur ein Eigentümer verkaufsbereit ist.[31] Da der Flächennutzungsplan jedoch einen Zeithorizont von bis zu 20 Jahren berücksichtigt, ist damit zu rechnen, dass in einem gewissem Maße die erhobenen Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen werden. Daher wird in der Entwurfsfassung die Annahme getroffen, dass 25 Prozent der Baulücken (Wohnbauflächen) bis zum Jahr 2040 bebaut werden. Die daraus resultierende Fläche von 2,5 ha wird folglich vom errechneten Wohnbaulandbedarf entsprechend abgezogen.

Bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Innenentwicklungspotenzialen ist die lokale Verteilung der verfügbaren Baulücken bzw. Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Auf diesem Wege kann der Planungsflächenkonzeption die konkret zu erwartende Nachfrage gegenübergestellt werden und räumliche Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet werden.

Ortsteil	**Baulücken**
Dollnstein	6,80 ha
Breitenfurt	1,58 ha
Eberswang	0,61 ha
Obereichstätt	0,82 ha
Ried	–
Summe	**9,80 ha**

[31] Rückmeldungen nach Flächenabfrage durch die Gemeinde Dollnstein, Mitteilung Bauverwaltung 01.06.2020

B.2.1.5 Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2040

Vor dem Hintergrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung erscheint der Berechnungsansatz des „Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen“ mit einem relativen Auflockerungsbedarf angemessen. Unter Zugrundelegung einer Bevölkerungsanstiegs von etwa 0,1 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2040 folgender Wohnbaulandbedarf errechnen:

Bevölkerung	Im Jahr 2021: 2.854 Einwohner Im Jahr 2040 bei einem Bevölkerungsanstieg von 2,5 %: 2.924 Einwohner Veränderung 2021 - 2040: + 70 Einwohner
Auflockerungsbedarf	0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 446 Whg./1000 EW
Bedarf an Wohnungen	+ 31 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung + 50 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf 81 Wohnungen (5,2 ha) werden bis zum Jahr 2040 benötigt
Innenentwicklungspotentiale	Annahme: 25% der erhobenen Baulücken (Wohnbauflächen) werden bis 2040 bebaut Der Wohnbaulandbedarf verringert sich somit um 2,5 ha
Ausgehend von einer Dichte von ca. 16 Wohnungen pro ha Wohn- und Freifläche entsprechend der aktuellen Ausgangszahlen[32] errechnet sich der Bedarf an Wohnbauland wie folgt.	
Wohnbaulandbedarf bis 2040:	**2,7 ha bei einem Bevölkerungsanstieg von 0,1 % pro Jahr**

B.2.1.6 Weitere Maßnahmen bei der Entwicklung von Bauflächen

Es erfolgt eine Eingrünung der Ortsränder in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung. So können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

[32] Errechnet auf Datenbasis © 2023 Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 12.10.2023)

B.3 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile

Für die einzelnen Ortsteile werden im Folgenden die Zielaussagen zur Siedlungs- bzw. Bauflächenentwicklung konkretisiert. Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzungen sowie der derzeitigen Situation (Charakterisierung der jeweiligen Ortsteile) wird die Bauflächenkonzeption für den Planungshorizont festgelegt. Die Änderungen gegenüber den bisherigen Darstellungen werden dabei dokumentiert und bilanziert. Somit können den formulierten Zielen quantifizierbare Flächenausweisungen gegenübergestellt werden. Die Überlegungen zur Plankonzeption bzw. die Dokumentation umfasst auch Flächen für die keine Änderung gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan veranlasst ist.

In einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 wurden bereits diverse Flächen für eine potenzielle Siedlungsentwicklung erhoben und qualitativ wie quantitativ bewertet. Diese Studie in Verbindung mit diversen Flächen, die seither vorgeschlagen wurden, dienen als Grundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

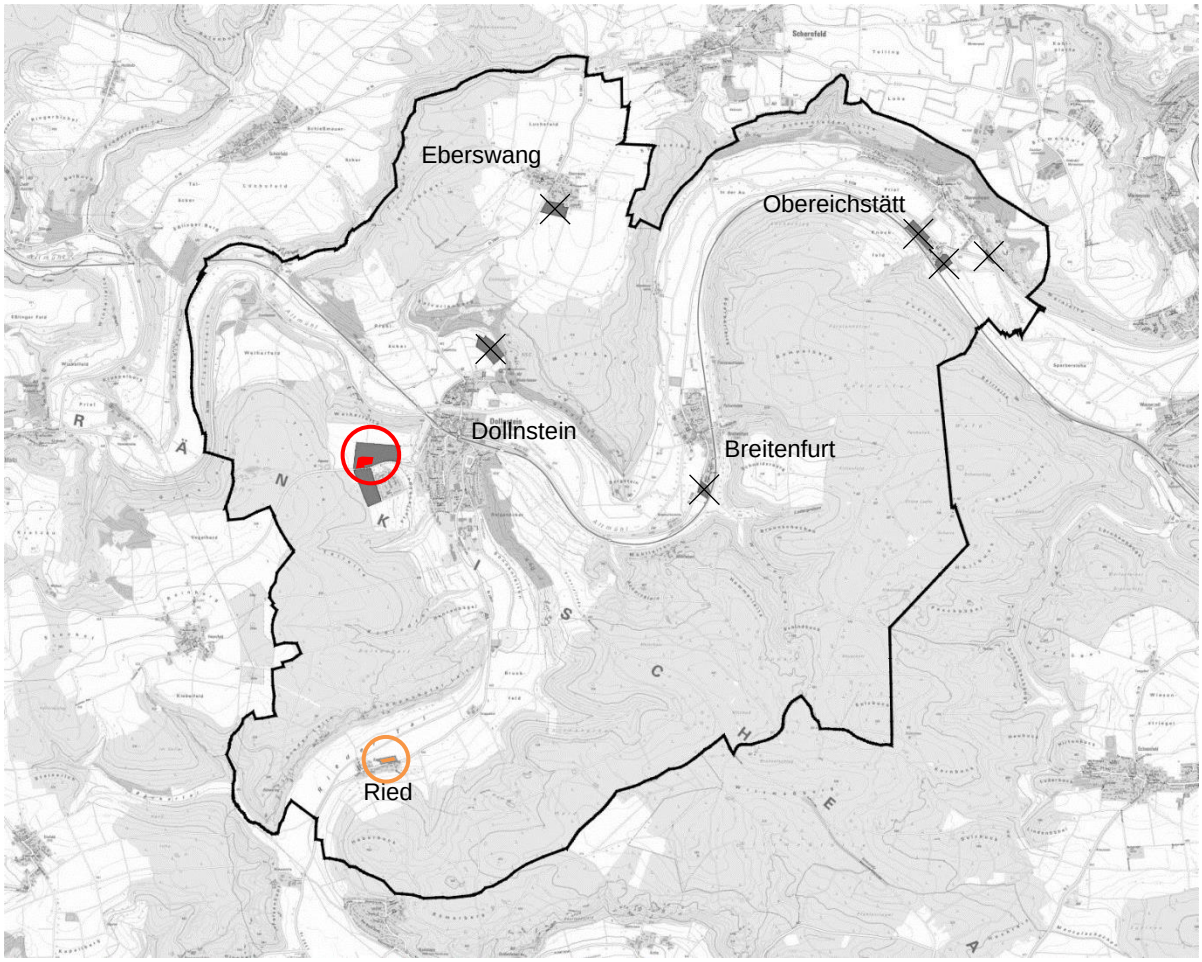


Abbildung 17: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan

B.3.1 Hauptort Dollnstein

Ortsteil	Baulücken
Dollnstein	6,80 ha

Der Hauptort Dollnstein ist ein beliebtes Ziel für Tourismus aufgrund der beeindruckenden Landschaft im Urstromtal der Donau, das jetzt durch die Altmühl durchflossen wird. Im Ortskern ist die Nahversorgung des täglichen Bedarfs vorhanden, die Grundschule sowie die Gemeindeverwaltung ansässig. Im Hauptort soll deshalb der Fokus der Siedlungsentwicklung liegen.

Die Flächenentwicklung konzentriert sich aufgrund der Einschränkung durch naturräumliche Gegebenheiten (bewegte Topografie mit stark ausgeprägten Hangleiten entlang der Altmühl und des Rieder Tals) auf den westlich des Siedlungskernes gelegenen Bereich oberhalb der Hangleite “Pfaffenbügel”. Hier ist eine Ausweitung im Kontext der bereits bestehenden bebauten Flächen (Bebauungsplan “Am Pfaffenbügel”) vorgesehen. Diese Flächen liegen trotz ihrer Position im Außenbereich in relativer Nähe zum Ortsmitte und damit in guter Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen. Im Bereich der Planungsfläche 1 „Pfaffenbügel III" sind aufgrund der Entdeckung vorgeschichtlicher Lesefunde in unmittelbarer Umgebung Bodendenkmäler zu vermuten. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Im Bereich der Fläche gelten die Bestimmungen nach Art. 8 BayDSchG.

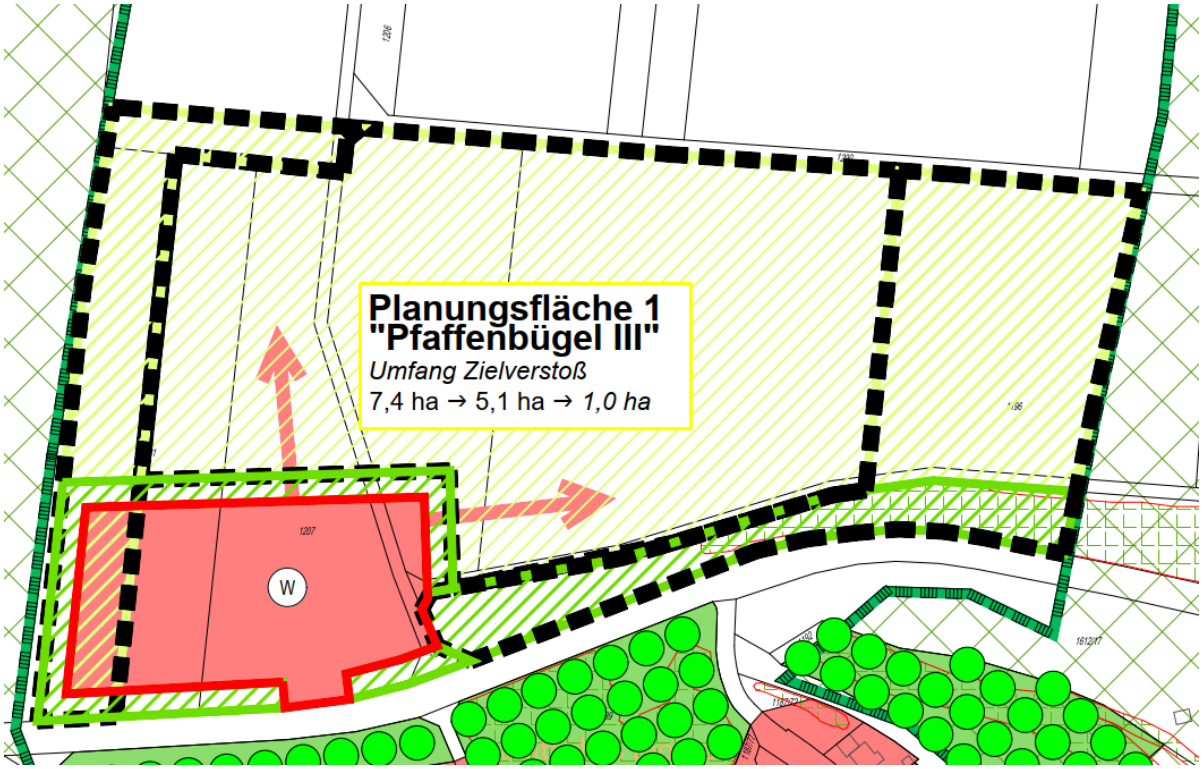


Abbildung 18: Planungsfläche 1, nördlich „Am Pfaffenbügel“

Abbildung 19: Reservefläche 1, westlich „Am Pfaffenbügel“

Im Westen des Wohngebietes „Am Pfaffenbügel“, die bereits mit einer Einzelhausstruktur bebaut ist, wird die Darstellung einer Reservefläche als Wohnbaufläche beibehalten.

Ein Bebauungsplan im Norden dieser Fläche (Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“) befindet sich bereits im Verfahren (Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2019, vereinfachtes Verfahren gemäß § 13b BauGB, Fassung des Satzungsbeschlusses 27.07.2022). Die Darstellung wird somit z.T. als Anpassung im Rahmen der Berichtigung behandelt und fließt nicht mit in die Bilanz der zukünftigen Entwicklungsflächen ein. Abzüglich des Bebauungsplans „Pfaffenbügel verbleiben als Reservefläche 1,9 ha.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Abstand zum bestehenden Wald (Fallbereich Bäume) entsprechend zu berücksichtigen. Der Abstand zur Baumbestockung sollte dabei im Regelfall und abhängig von der örtlichen Situation mindestens 25 m betragen.

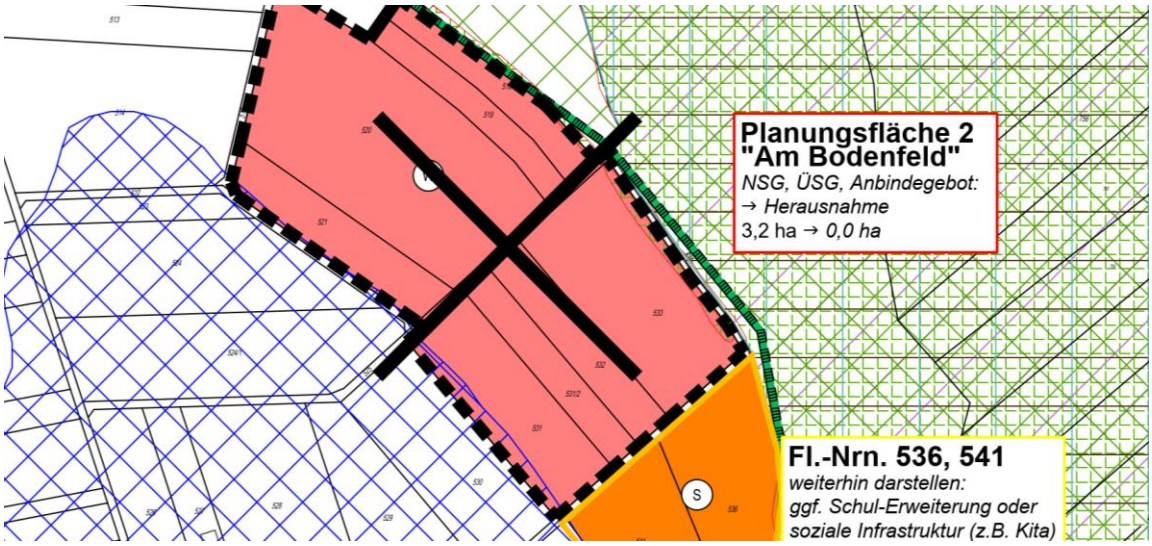


Abbildung 20: Herausnahme Planungsfläche 2 „Am Bodenfeld“

Die Planungsfläche 2 "Am Bodenfeld" sollte als einzige Entwicklungsfläche in der Tallage des Hauptortes Dollnstein dargestellt werden. Sie befindet sich in nördlicher Angrenzung an den Siedlungsbereich des Hauptortes. Aufgrund der schwierigen Anbindung sowie der unmittelbaren Lage am Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet erfolgt die Herausnahme. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt zusätzlich ein Bodendenkmal.

Die Fläche wird fortan wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	**Gesamte Planung**
Dollnstein	1,9 ha	1,0 ha	**2,9 ha**

B.3.2 Obereichstätt

Ortsteil	Baulücken
Obereichstätt	0,82 ha

Der Ortsteil Obereichstätt liegt nördlich der Altmühl am nordöstlichen Rand des Marktgemeindegebietes und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Eichstätt an. Der langgezogene Siedlungskörper wird durch den Fluss im Süden und die Schernfelder Leite im Norden gefasst. Im Umfeld der südlichen Bahnstrecke und des Obereichstätter Bahnhofes, der mittlerweile nicht mehr in Betrieb ist, hat sich ein zusätzlicher Siedlungsbereich auf der gegenüberliegenden Seite der Altmühl gebildet.

Der Ort war bis ins Jahr 1978 eine eigenständige Gemeinde.

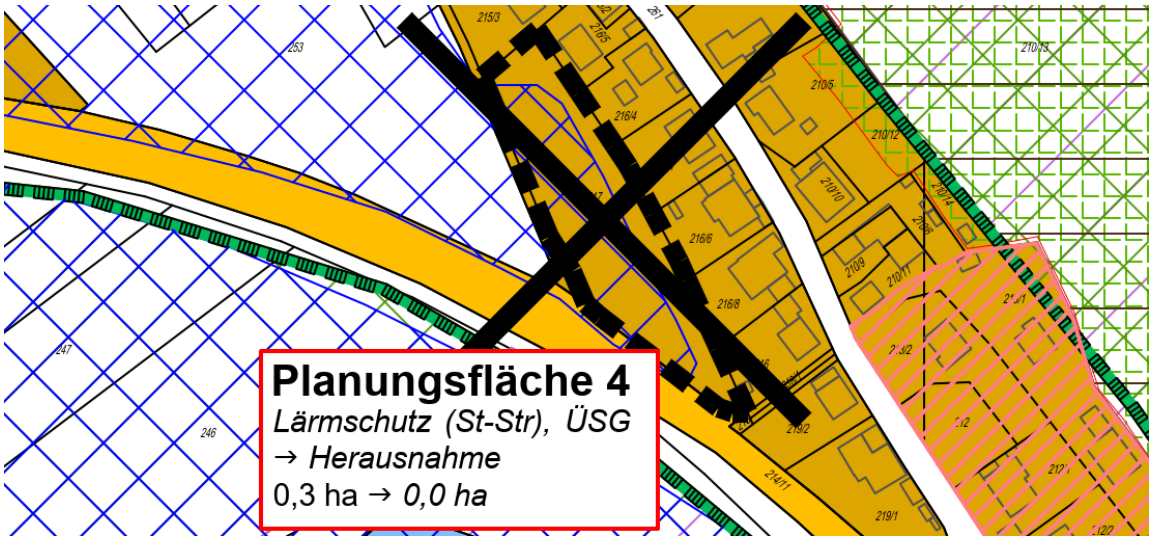


Abbildung 21: Herausnahme Planungsfläche 4 „Im Wiesengrund“

Es handelt sich bei der Planungsfläche 4 um eine kleinteilige Arrondierung im Südosten des Ortsteils Obereichstätt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie der zu erwartenden Immissionskonflikte an der angrenzenden Staatsstraße St 2230 erfolgt die Herausnahme der Fläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

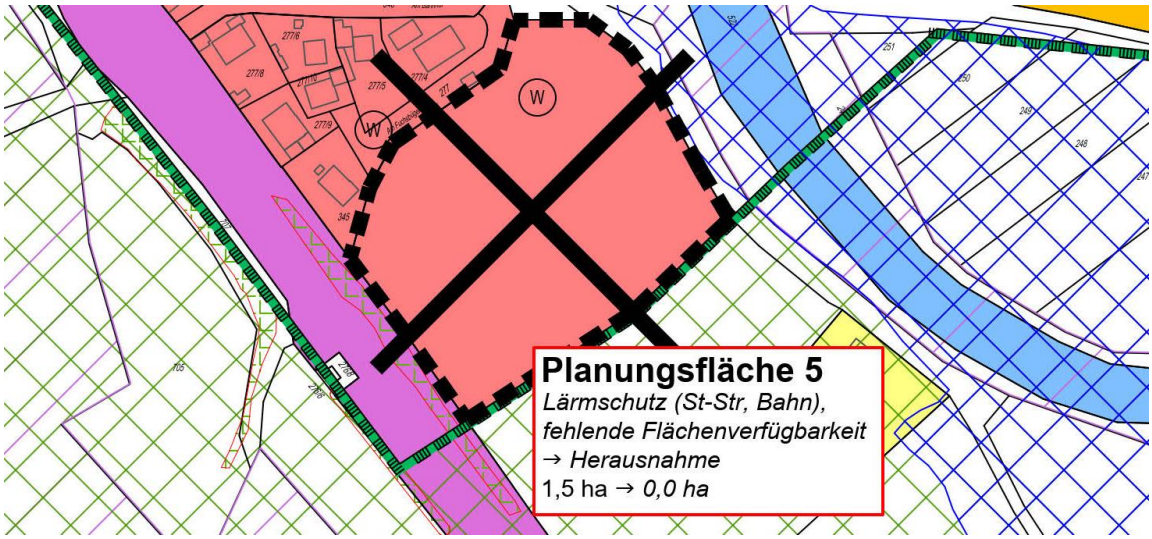


Abbildung 22: Herausnahme Planungsfläche 5 „Am Fuchsbügel“

Die Planungsfläche 5 liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Obereichstätt rechts der Atlmühl. Eine Anbindung an Siedlungsstrukturen ist vorhanden. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von knapp 15 m auf. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, die durch Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Ausdruck gebracht wurde, sowie der zu erwartenden Immissionskonflikte (Staatsstraße St 2230, angrenzende Bahnlinie sowie aktive landwirtschafte Nutzung) erfolgt die Herausnahme der Fläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

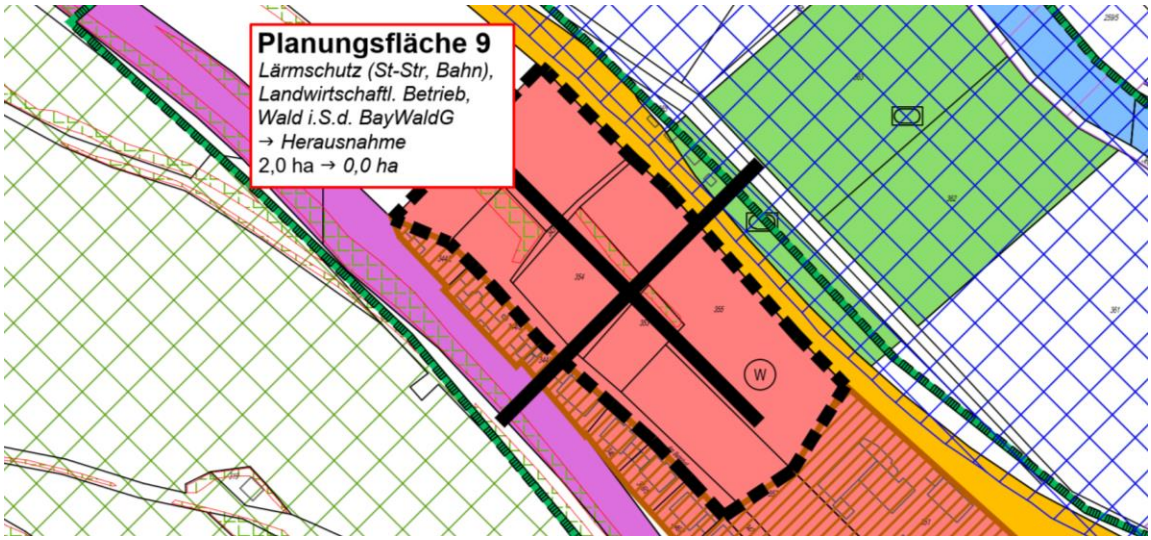


Abbildung 23: Herausnahme Planungsfläche 9

Die Planungsfläche 9 liegt ebenfalls im südlichen Bereich des Ortsteils. Eine Anbindung an Siedlungsstrukturen ist vorhanden. Eine Erschließung kann über die Straße „Am Bahnhof“ erfolgen. Aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte (Staatsstraße St 2230, angrenzende Bahnlinie, nahe landwirtschaftliche Betriebe, insb. deren Fahrsilos) sowie kartierter Biotope erfolgt die Herausnahme der Fläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Waldfläche.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	**Gesamte Planung**
Obereichstätt	–	–	**–**

B.3.3 Breitenfurt

Ortsteil	Baulücken
Breitenfurt	1,58 ha

Der Ortsteil Breitenfurt liegt ca. 1,5 km östlich des Hauptortes Dollnstein. Die Siedlung befindet sich rechts der Altmühl und wird von der Staatsstraße St 2230 durchquert. Am Ufer der Altmühl befindet sich ein Freibad.

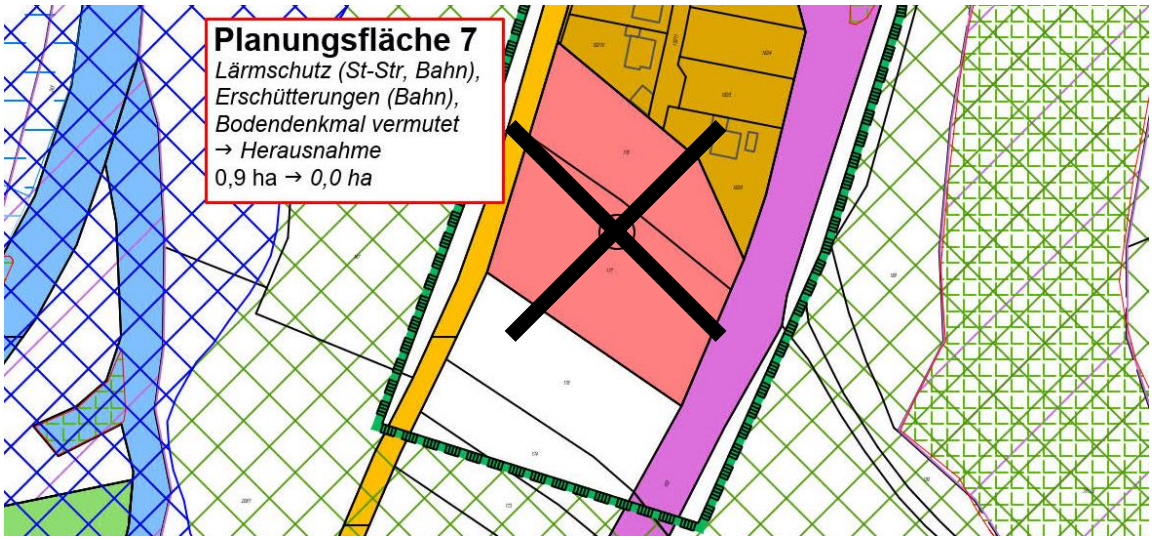


Abbildung 24: Planungsfläche 7, Breitenfurt Süd

Die Planungsfläche 7 im Süden des Ortsteils Breitenfurt zeichnet sich durch eine geringe Neigung und eine sinnvolle Anbindung an die nördlich anschließende Wolfsbergstraße aus. Aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte durch die Lage an der Staatsstraße St 2230 und der Bahntrasse Ingolstadt – Treuchtlingen sowie vermuteter Bodendenkmäler wird die Fläche aber herausgenommen und künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	**Gesamte Planung**
Breitenfurt	–	–	**–**

B.3.4 Eberswang

Ortsteil	Baulücken
Eberswang	0,61 ha

Eberswang liegt gut einhundert Höhenmeter oberhalb des Hauptortes Dollnstein. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch die Lage auf einer Hochebene am Rande des Altmühltals aus. Die sanfte Topographie mit moderater Geländeneigung wird um den Ortsteil Eberswang von Ackerflächen bestimmt, eingefasst von Forstflächen am Rande der Altmühl und an der westlichen Erhebung „Steinbügel“. Das Ortsbild Eberswangs ist durch landwirtschaftliche Hofstellen (zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude sowie dazugehörige Stallungen und Garagen) geprägt. Bedingt durch die Pferdehaltung ist der Ortsteil von Stallungen und eingezäunten Ausläufen und Weiden durchzogen. Im südöstlichen Ortsbereich schließt eine kleinteilige Einfamilienhaussiedlung an.

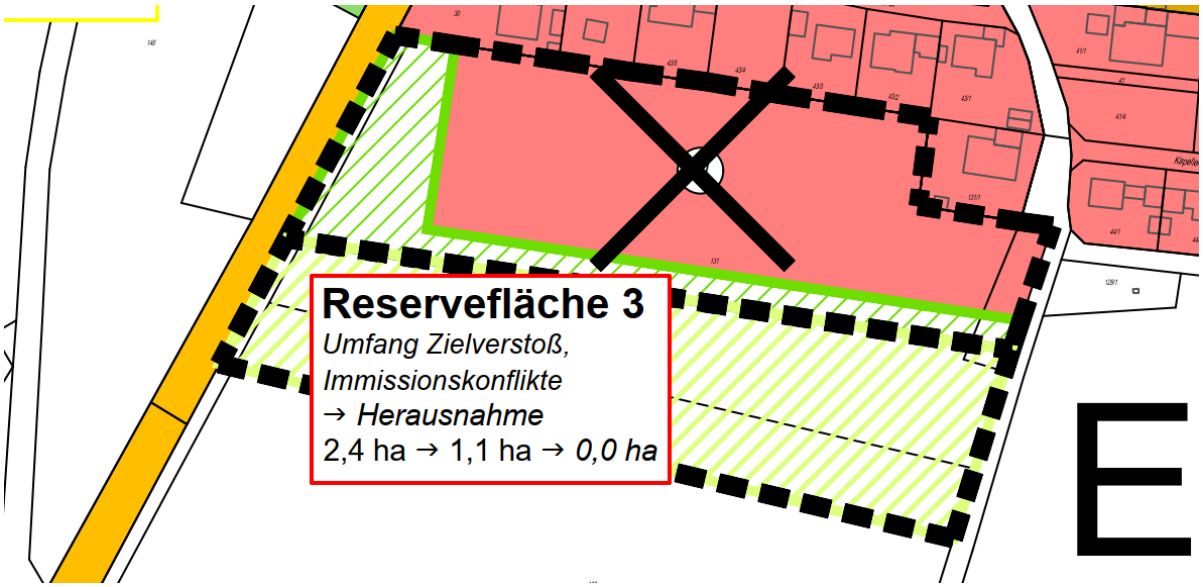


Abbildung 25: Reservefläche 3 im Südosten des Ortsteils Eberswang

Die Reservefläche 3 wird aufgrund des fehlenden Wohnbaulandbedarfes sowie den zu erwartenden Immissionskonflikten aus der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen und fortan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	**Gesamte Planung**
Eberswang	0,0 ha	–	**0,0 ha**

B.3.5 Ried

Ortsteil	Baulücken
Ried	–

Der Ortsteil Ried liegt im Süden des Marktgebietes – im breiten Rieder Tal, das im Norden durch die steil ansteigende Rieder Leite begrenzt wird. Der Ortskern wird von der Staatsstraße St 2047 durchzogen und durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00565.01, Schutzzone im Naturpark "Altmühltal") eingefasst. Obwohl es sich um einen der kleineren Ortsteile handelt, soll eine organische Entwicklungsmöglichkeit für die örtliche Bevölkerung vorgehalten werden.

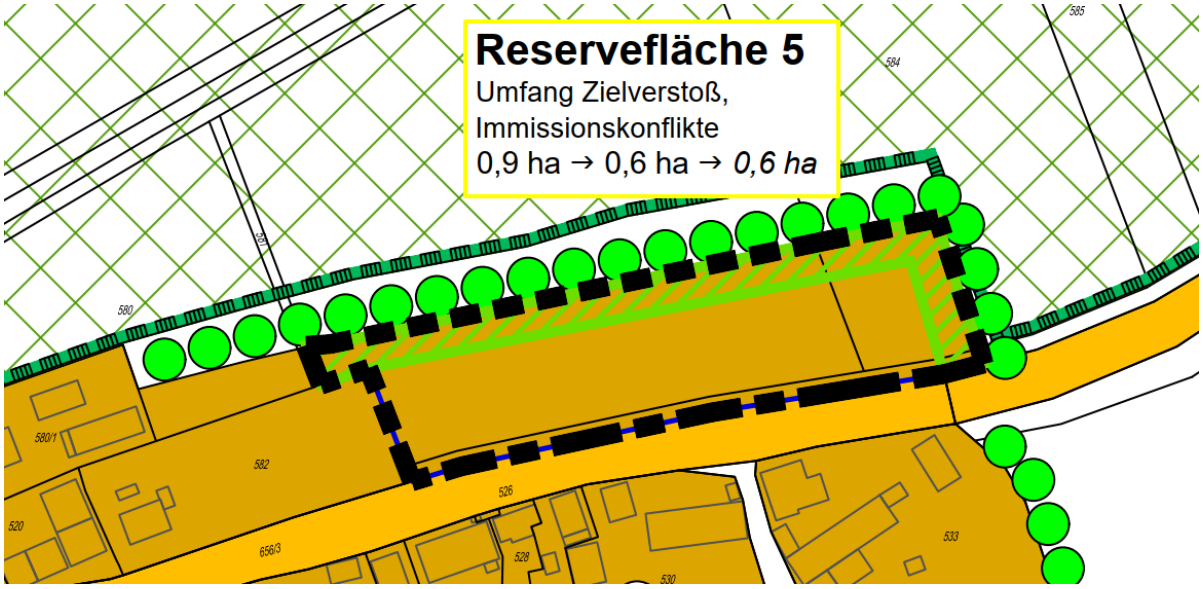


Abbildung 26: Reservefläche 5 im Ortsteil Ried an der Rieder Hauptstraße

Der Siedlungsbereich soll durch die dargestellte Reservefläche 5 beidseitig der Staatsstraße erweitert werden. Dieser Abschluss führt zu einer sinnvollen Arrondierung, vervollständigt das Ortsbild und soll zu einer besseren Wahrnehmung des Ortsbereiches führen. Die Darstellung der Reservefläche wurde aus der fünften Flächennutzungsplan-Änderung aus dem Jahr 2006 übernommen. Etwaig auftretende Immissionskonflikte aufgrund der Nähe zur Staatsstraße St2047 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zudem liegt die Reservefläche 5 im Bereich des Bodendenkmals D-1-7132-0131 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung". Entsprechende Vorgaben des Denkmalschutzes sind ebenso im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Wohnbauflächen in Planung			
Ortsteil	Reserveflächen	Neue Entwicklungsflächen	**Gesamte Planung**
Ried	0,6 ha	–	**0,6 ha**

B.3.6 Änderungsflächen

Hinweis zur Klarstellung des Verfahrensstandes: Die 6. und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans Dollnstein sind nicht rechtswirksam geworden und wurden mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.11.2023 verfahrensrechtlich beendet. Einige der im Rahmen dieser Verfahren aufgenommenen Flächenanpassungen werden im Rahmen der vorliegenden 14. Änderung, Teilfortschreibung Wohnen und Digitalisierung, weiterverfolgt.

Bubenrother Mühle

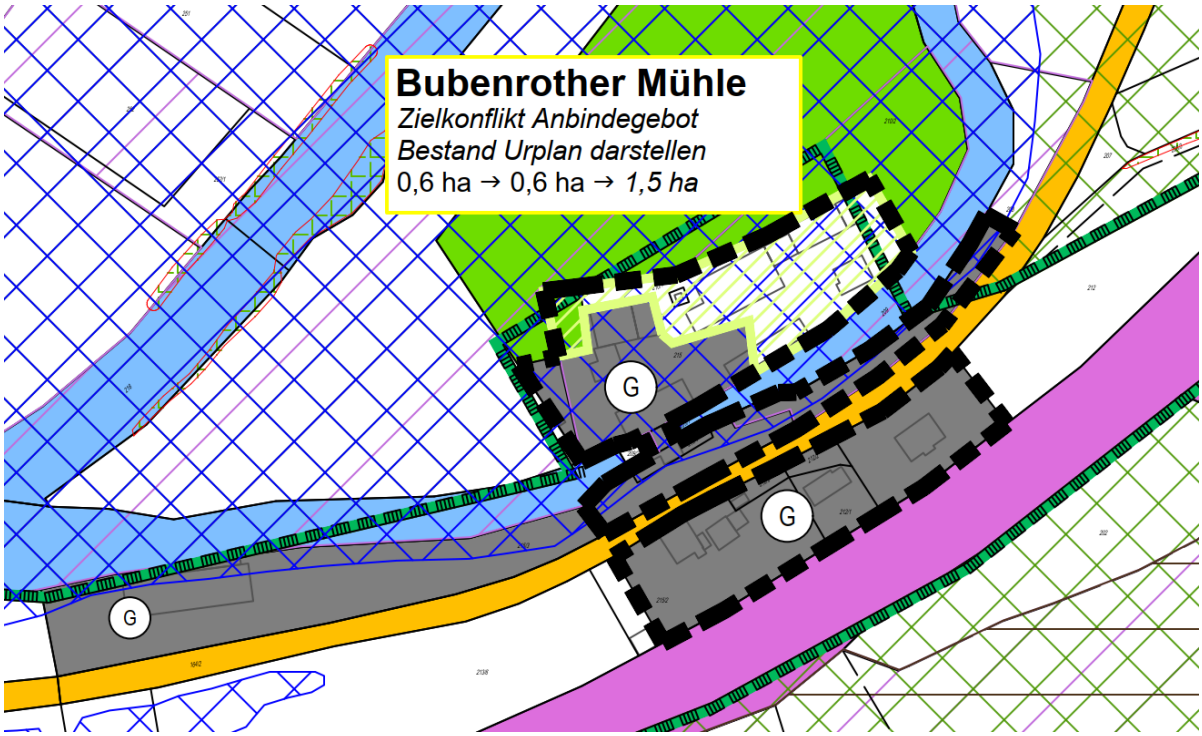


Abbildung 27: Die Bubenrother Mühle – Gewerbebaufläche

Die Fläche der Bubenrother Mühle, südlich des Ortsteils Breitenfurt, sowie die Flächen entlang der Staatstraße St2230 werden gemäß des FNP-Urplans als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Bestandsgebäude im Bereich der Bubenrother Mühle werden verschiedentlich genutzt. Die derzeitigen Nutzungen umfassen Gastronomie, Wohnen, Pferdehof mit Stall und Reitplatz sowie eine Schreinerei mit Metallbau und Holzhandel. Die in diesem Bereich geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nicht rechtswirksam und ist mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.11.2023 verfahrensrechtlich beendet worden.

Im Bereich der „Bubenrother Mühle" sind sowohl vorgeschichtliche Lesefunde bekannt, als auch historische Überlieferungen, die auf mittelalterliche Siedlungsbestandteile hindeuten. Daher sind in diesem Bereich Bodendenkmäler zu vermuten. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Zudem befinden sich die Bauflächen zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl und ist damit einem Hochwasserrisiko ausgesetzt. Auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise wird hingewiesen.

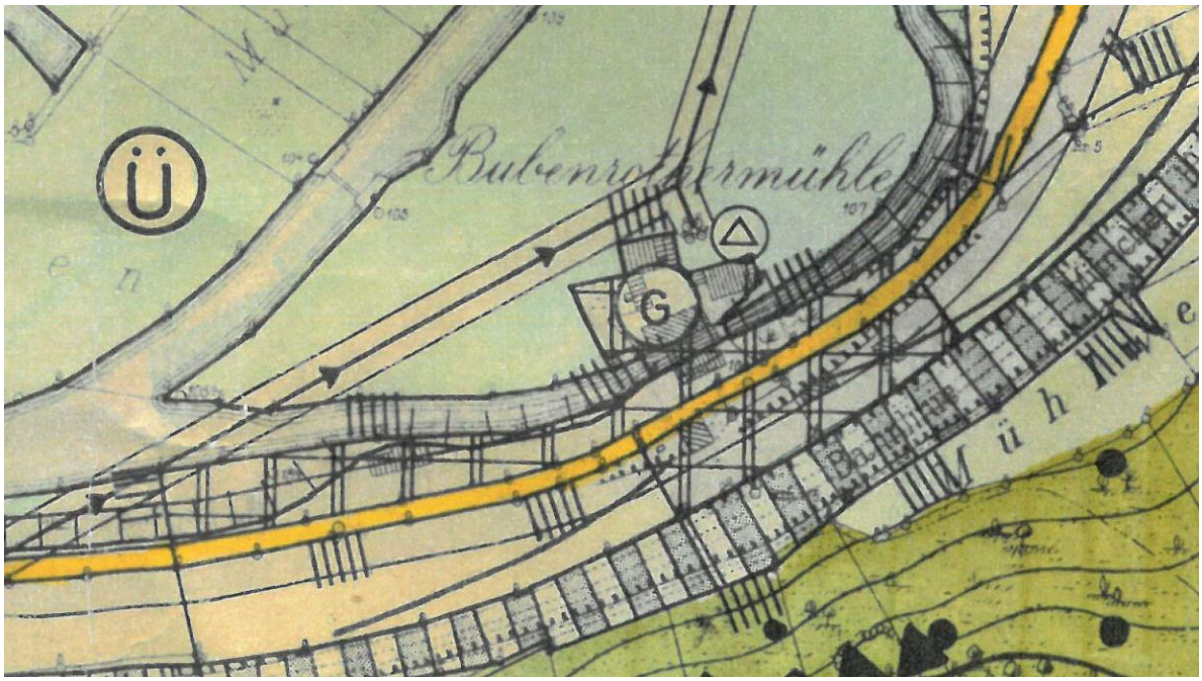


Abbildung 28: Bereich Bubenrother Mühle im FNP-Urplan

Gewerbegebiet Beixenhartstraße, Hauptort Dollnstein

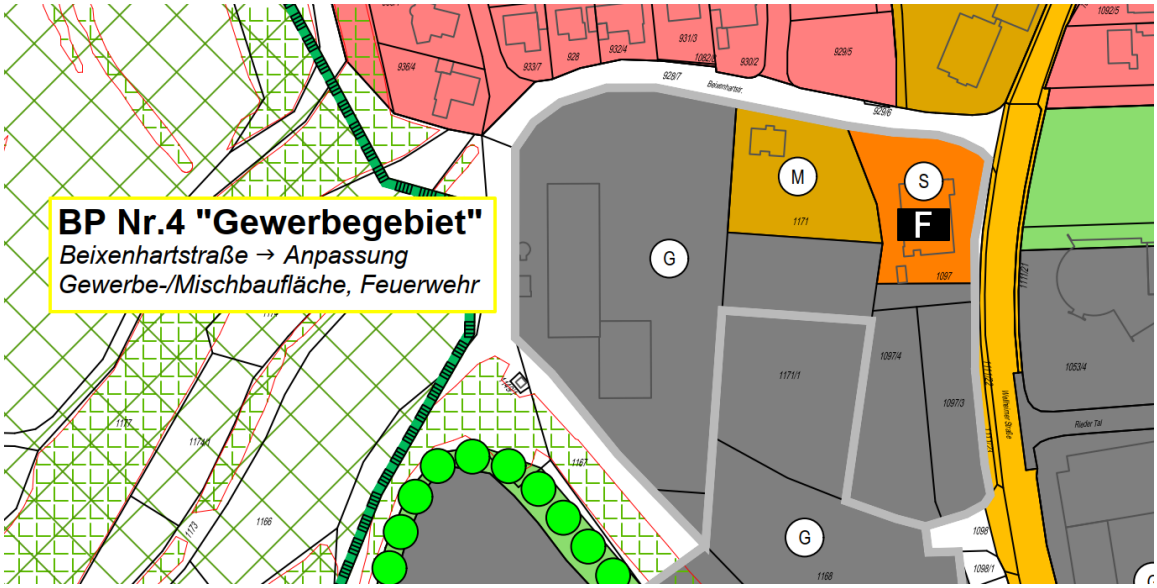


Abbildung 29: Umgriff Bebauungsplan Nr. 4 Beixenhartstraße, westlich St 2047

Im südwestlichen Bereich des Hauptortes, westlich der Staatsstraße 2047 (siehe Abbildung 29), findet eine Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 4 Beixenhartstraße (Rechtskraft seit 2004) statt. Die Flächen werden anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, Mischbaufläche sowie als Sonderbaufläche für die Feuerwehr dargestellt.

Gewerbegebiet West, Hauptort Dollnstein

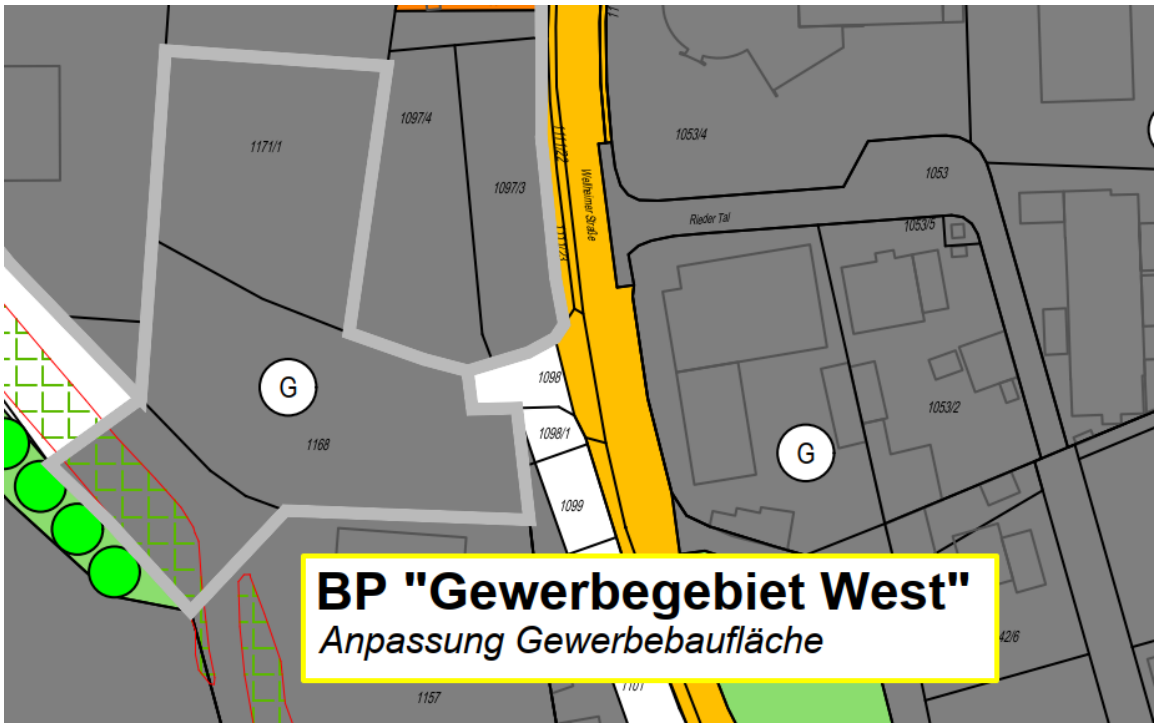


Abbildung 30: Umgriff 15. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß der rechtswirksamen 15. Änderung des Flächennutzungsplans (im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet West) wird der Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1157 als Gewerbebaufläche dargestellt.

Wohnbauflächen südwestlicher Ortsrand, Hauptort Dollnstein

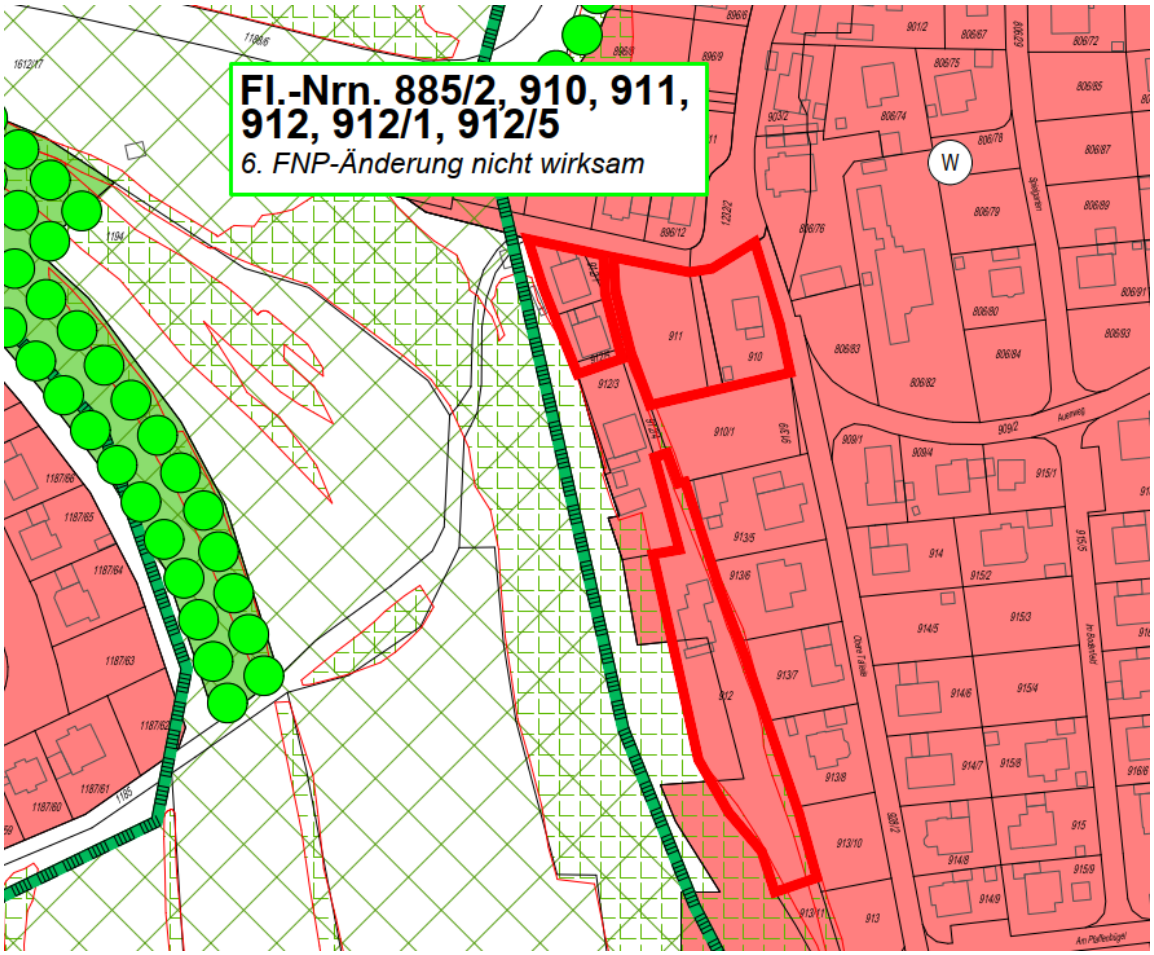


Abbildung 31: Wohnbauflächen südwestlicher Ortsrand Hauptort Dollnstein

Bei der Darstellung von Wohnbauflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 885/2, 912, 912/1, 912/5, 911 und 910 handelt es sich um Bestandsanpassungen. Es ist dort Wohnbebauung vorzufinden.

Sonderbaufläche nördlich der Grundschule Dollnstein

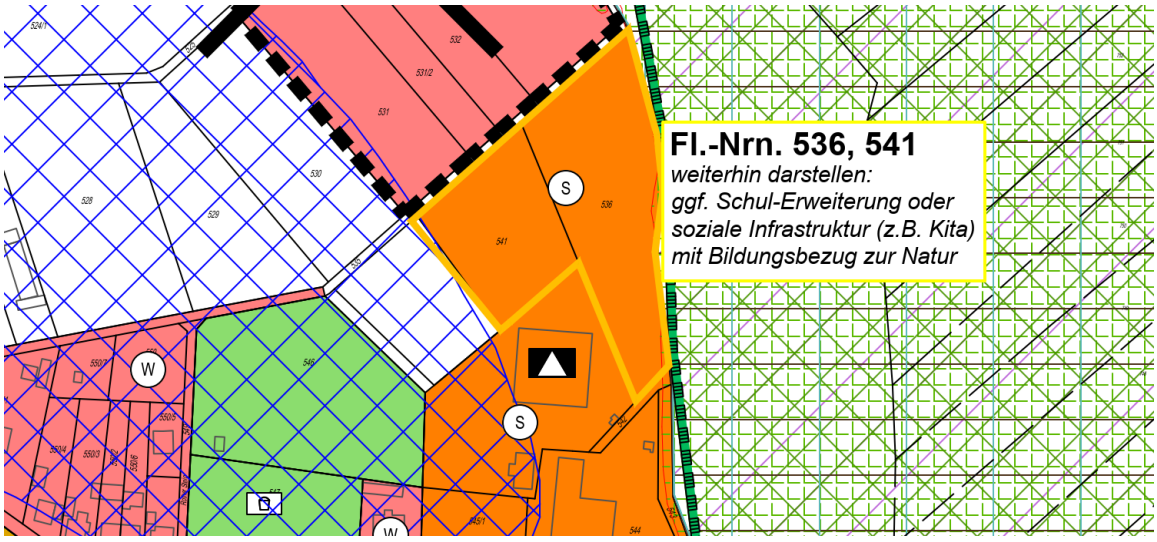


Abbildung 32: Flst.-Nrn. 536 und 541 nördlich der Grundschule Dollnstein

Die Sonderbaufläche Flst.-Nrn. 536 und 541 liegt nördlich der Dollnsteiner Grundschule. Es handelt sich bei dem Grundstück um mögliche Flächen für eine Schulerweiterung. Auch wäre andernfalls die Nutzung für soziale Infrastruktur, z.B. eine weitere Kindertagesstätte mit Bildungsbezug zur Natur bzw. dem angrenzenden Naturschutzgebiet denkbar. Die Fläche soll weiterhin dargestellt werden. Eine Eingrünung nach Norden hin wird im Rahmen der geänderten Entwurfsfassung ergänzt.

Flächenanpassung an der Altmühl

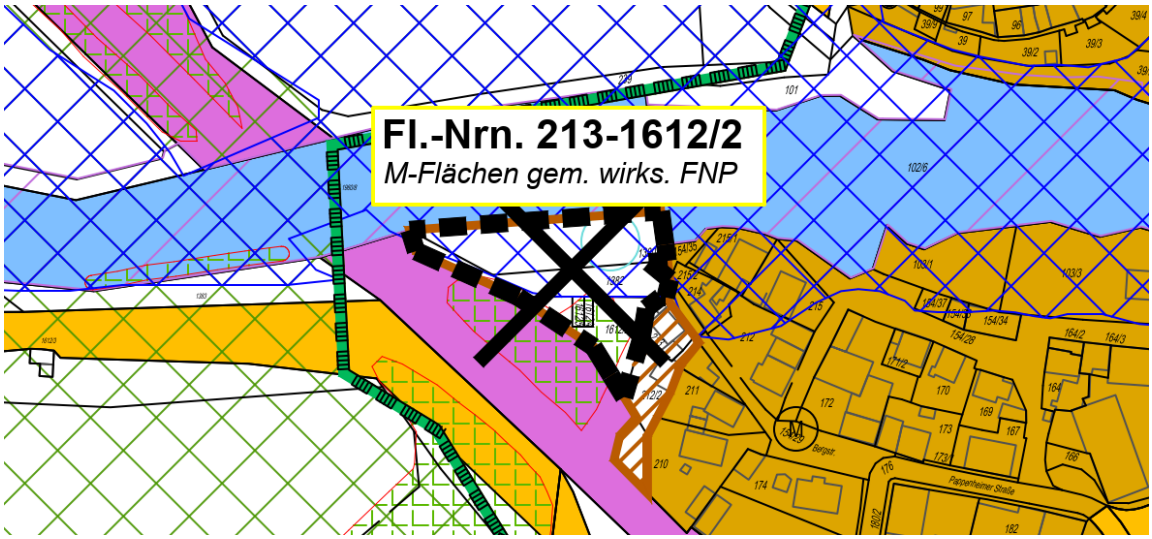


Abbildung 33: Flst.-Nrn. 213 - 1612/2 westlich der Altstadt Dollnsteins

Teilweise werden die Flächen Flst.-Nrn. 213 - 1612/2 westlich der Altstadt Dollnsteins gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan als Teil der Mischbauflächen geändert. Die Rücknahme von Bauflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sowie im Bereich der kartierten Biotope wird allerdings beibehalten.

Östlich Bahnhof Dollnstein

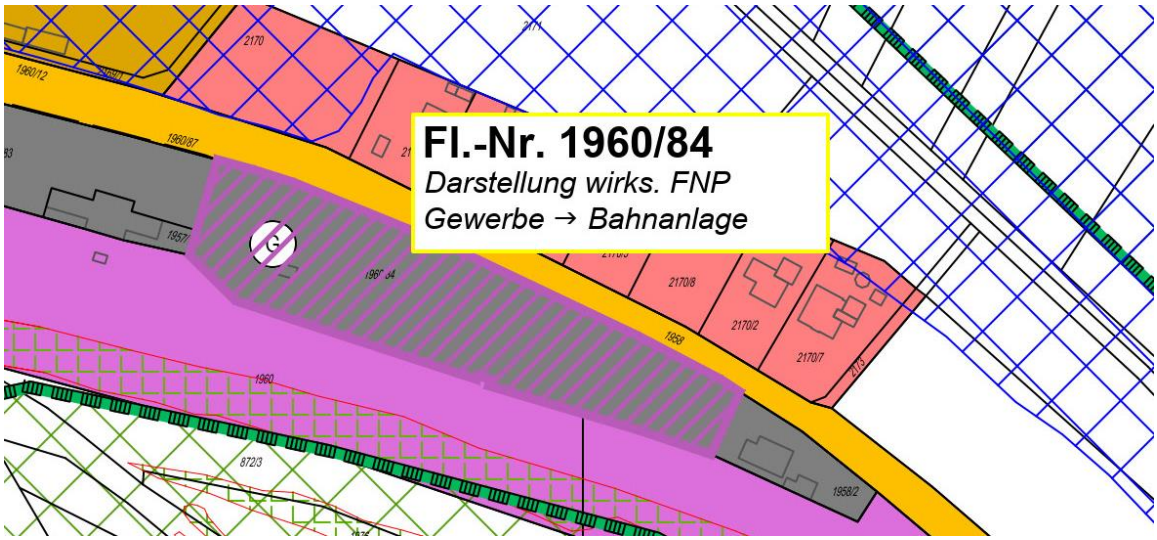


Abbildung 34: Flst.-Nr. 1960/84 am Dollnsteiner Bahnhof

Die Fläche liegt an der Dollnsteiner Ortsdurchfahrt in der Nähe des Bahnhofes. Geplant war zwischenzeitlich ein Gebäude mit Mehrfachnutzung (Ärzte, Apotheke, gesundheitliche Nutzungen). In der vorliegenden 14. Änderung sollen, als Teilfortschreibung Wohnen, grundsätzlich keine gewerblichen Entwicklungsflächen dargestellt werden. Daher erfolgt wieder die Darstellung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen. Die Gewerbebaufläche wird somit nicht weiterverfolgt.

Campingplatz

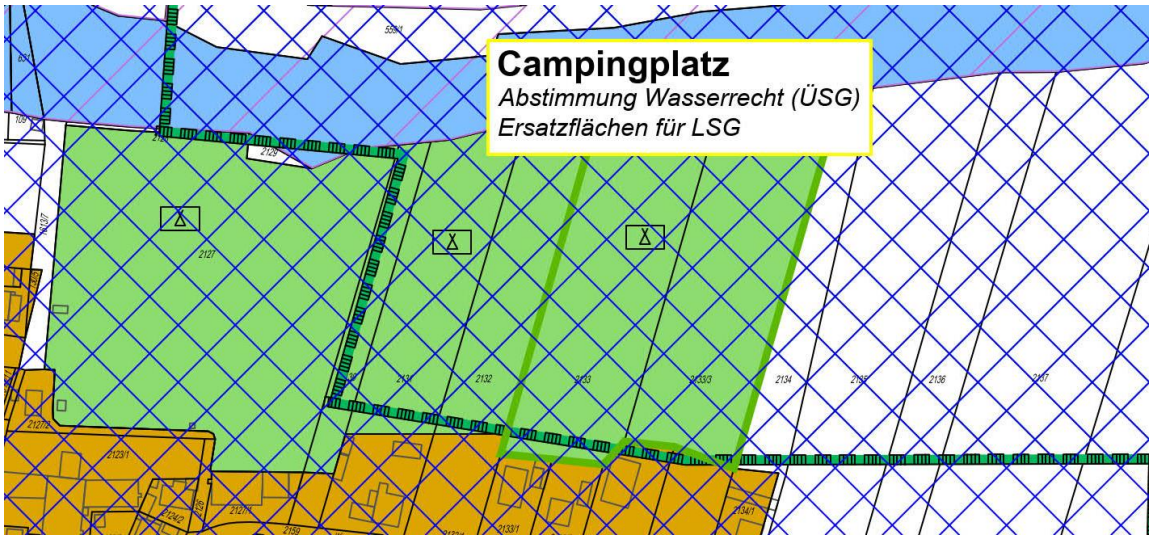


Abbildung 35: Campingplatz Hauptort Dollnstein – Erweiterung der Grünfläche

Die bestehende Fläche des Campingplatzes nahe der Altstadt soll entlang des Altmühltals die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Zu beachten ist hierbei, wie auch bei den westlichen Campingplatzflächen, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Lage innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb der Flächen wird zudem ein Bodendenkmal vermutet. Die Campingplatznutzung wird unter

Berücksichtigung der Vorgaben, der Grundsätze und Ziele des Regionalplans Ingolstadt sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des LSG als verträglich. Die folgenden Vorgaben entsprechend des Regionalplans Ingolstadt sowie des LSG sind für die Ausweisung der Campingplatzerweiterung zu berücksichtigen:

Vorgaben Landschaftliche Vorbehaltsgebiete Allgemein

- *(Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete. Mit der Festsetzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ist vielmehr die regionalplanerische Entscheidung über die herausragende Bedeutung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesen Gebieten getroffen. Dieses besondere Gewicht gilt es von den Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern bei der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen. Andere Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind damit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird. Die Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern haben auch die Möglichkeit, im Zuge der planerischen Abwägung das besondere Gewicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber einem noch gewichtigeren Belang unterliegen zu lassen, sofern das landschaftliche Vorbehaltsgebiet durch den geplanten Eingriff nicht zur Gänze funktionslos wird. Dieser dann noch gravierendere Belang ist im Einzelfall nachzuweisen und zu belegen (S. Regionalplan Ingolstadt, 7 Freiraumstruktur 7.1.8.2).*

Vorgaben Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Altmühltal mit Seitentälern (01)

- *[…] (G) Entlang der Altmühl und ihrer großen Seitentäler sollen die Überschwemmungsgebiete und gewässernahen Flächen als Standorte wertvoller Lebensräume, Entwicklungsflächen für ein überregionales Biotopverbundsystem, Pufferräume und Retentionsräume gesichert werden. Die gewässernahen Talräume dienen auch der ruhigen, naturbezogenen Erholungsnutzung und der Wahrung des Landschaftsbildes. Eine Rückführung von Ackerflächen in Grünlandnutzung sowie extensiver Nutzungsweisen wird angestrebt […] (S. Regionalplan Ingolstadt, 7 Freiraumstruktur 7.1.8.4.1.1).*

Vorgaben Regionale Grünzüge

- *(Z) Regionale Grünzüge schützen zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit. Sie lenken die Siedlungsentwicklung, sichern den Luftaustausch und dienen der Erholungsvorsorge. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) erhalten bleiben. D.h., aus dem regionalplanerischen Sicherungsinstrument regionaler Grünzug lässt sich kein generelles Bauverbot ableiten (S. Regionalplan Ingolstadt, 7 Freiraumstruktur 7.1.9.1).*

Vorgaben entsprechend der „Verordnung über den „Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb), 1995“

- *§ 3 Abs (1) Innerhalb des Naturparks wird eine Schutzzone festgesetzt, die die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebiets erfüllt […]*

- *§ 4 (2) Zweck der Schutzzone ist es,*

  1. die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts der unterschiedlich strukturierten Teillandschaften insgesamt zu erhalten bzw. wiederherzustellen und zu verbessern,

  2. das ökologische Wirkungsgefüge der Tallandschaften zu erhalten bzw. wiederherzustellen und zu verbessern,

  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften mit ihrem jeweils typischen Erscheinungsbild zu sichern,

  4. eingetretene Schäden möglichst zu beheben oder auszugleichen,

  5. die Vielfalt an wildwachsenden Pflanzen und wildlebenden Tieren sowie deren Lebensgemeinschaften zu sichern,

  6. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern,

  7. die in den Anlagen 1 und 2 zu Art. 6d Abs. 1 BayNatSchG oder in § 20c Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezeichneten ökologisch besonders wertvollen Naß- und Feuchtflächen oder Mager- und Trockenstandorte zu sichern,

  8. ökologisch wertvolle Lebensräume gegen übermäßige Freizeitnutzung zu sichern.

- *§ 6 (1) In der Schutzzone sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem in § 4 Abs. 2 genannten besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuß oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen*

- *§ 7 (1) Der Erlaubnis bedarf, wer beabsichtigt, innerhalb der Schutzzone*

  1. bauliche Anlagen aller Art im Sinn der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten, zu erweitern oder ihre äußere Gestaltung wesentlich zu ändern, auch wenn sie einer baurechtlichen Genehmigung nicht bedürfen

  3. <u>Straßen, Wege, Plätze oder Park-, Camping-, Sport-, Spiel- oder Badeplätze oder ähnliche Einrichtungen zu errichten oder wesentlich zu ändern</u>

- *(2) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn das Vorhaben keine der in § 6 Abs. 1 genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Wird die Erlaubnis mit Nebenbestimmungen erteilt, kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden. Die Vorschrift des Art. 6a Abs. 3 BayNatSchG über Ersatzmaßnahmen ist entsprechend anzuwenden.*

Wie bereits beschrieben, befindet sich der geplante Erweiterungsbereich des Campingplatzes innerhalb der Ausweisung eines Regionale Grünzugs, eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sowie innerhalb von ausgewiesenen Bereichen des Landschaftsschutzgebiets.

Die geplante Ausweisung eines Campingplatzes steht nicht im Widerspruch mit den Grundsätzen und Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Durch die geplante Ausweisung eines Campingplatzes wird die Funktion des Regionalen Grünzugs *(klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen)* nicht maßgeblich beeinflusst.

Entsprechend § 7 Abs. (1) und (3) der „Verordnung über den „Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb) von 1995 bedarf die Ausweisung eines Campingplatzes einer Erlaubnis.

Entsprechend § 7 (2) ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn das Vorhaben keine der in § 6 Abs. 1 genannten Wirkungen hervorrufen sowie dem Zweck der Schutzzone nach § 4 nicht widersprechen.

Auf Ebene der hier vorliegenden FNP-Änderung kann die Ausgestaltung der geplanten Campingplatzerweiterung nicht abschließend bewertet werden, da genaue Angaben zur Gestaltung auf dieser Betrachtungseben noch nicht vorliegen. Jedoch wird die geplante Erweiterungsfläche aktuell größtenteils als intensives Grünland genutzt. Im nördlichen Teil, entlang der Altmühl, befinden sich wertgebende flussbegleitende Gehölzstrukturen).

Sofern die wertgebenden flussbegleitenden Gehölze auch bei Nutzung der Fläche als Campingplatz erhalten bleiben und es zu keinen zusätzlichen Vollversiegelungen innerhalb des Plangebietes kommt, widerspricht die Planung nicht den Vorgaben der Regionalplanung sowie den Vorgaben des LSG.

Sofern die Planung des Campingplatzes Ausweisungen vorsieht die den genannten Schutzzielen des LSG entgegensteht, ist ein LSG-Änderungsverfahren anzustreben. Jedoch wird eine angepasste Planung anhand der Vorgaben der Regionalplanung sowie aufgrund der Vorgaben des LSG empfohlen.

Sportplatz Dollnstein

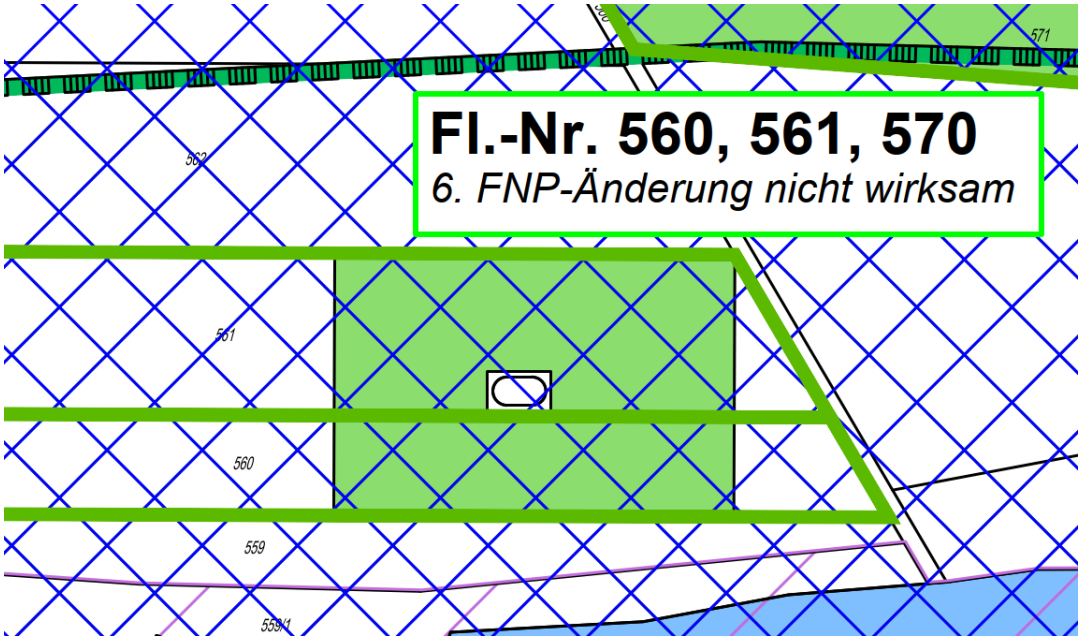


Abbildung 36: Sportplatz Hauptort Dollnstein

Der bestehende Sportplatz östlich des historischen Ortskerns von Dollnstein wird gemäß der bestehenden Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Es handelt sich dabei somit lediglich um eine Bestandsanpassung.

Kreismustergarten

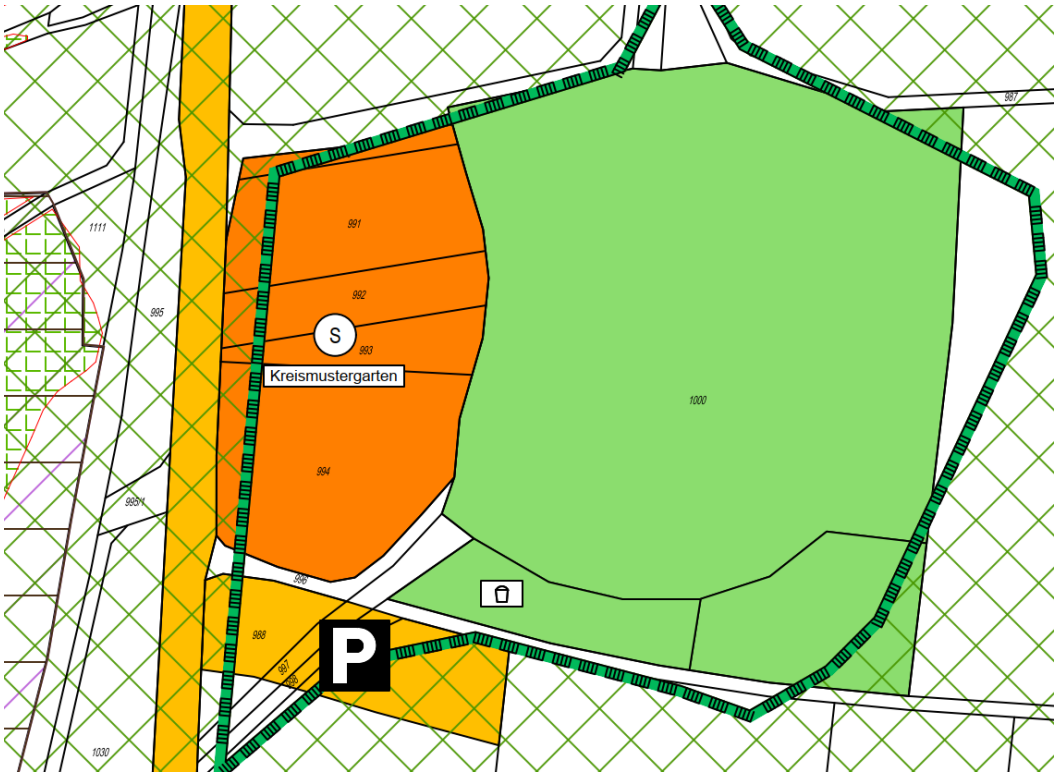


Abbildung 37: Kreismustergarten Dollnstein

Die Fläche des Kreismustergartens im Süden des Hauptortes, die auch eine Wasserfläche, umfasst, soll als Bestandsanpassung anhand ihrer tatsächlichen derzeitigen Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kreismustergarten“ sowie Spielplatz (Grünfläche) mit angeschlossenen Stellplätzen geändert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen des rechtskräftig festgesetzten Landschaftsschutzgebietes überplant werden.

Parkplatz westlich der Altstadt

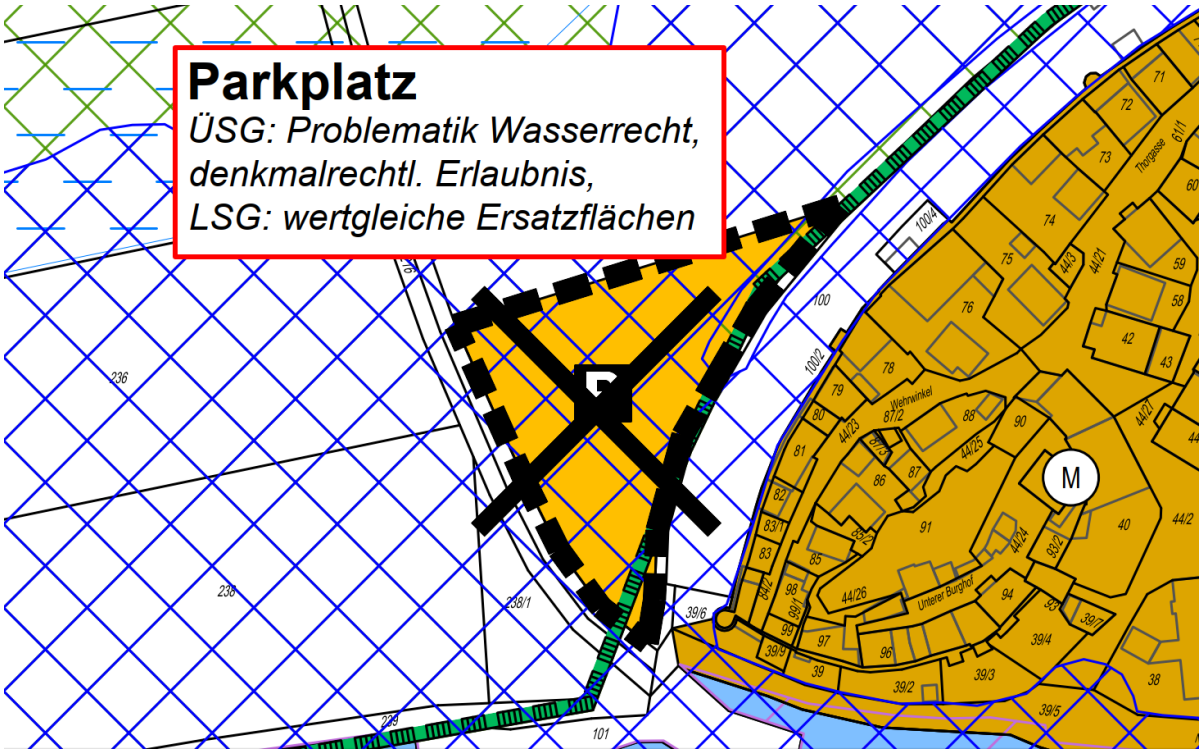


Abbildung 38: Parkplatz westlich der Altstadt

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie der Lage im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet wird der Parkplatz westlich der Altstadt im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung nicht weiterverfolgt.

Ortsteil Obereichstätt

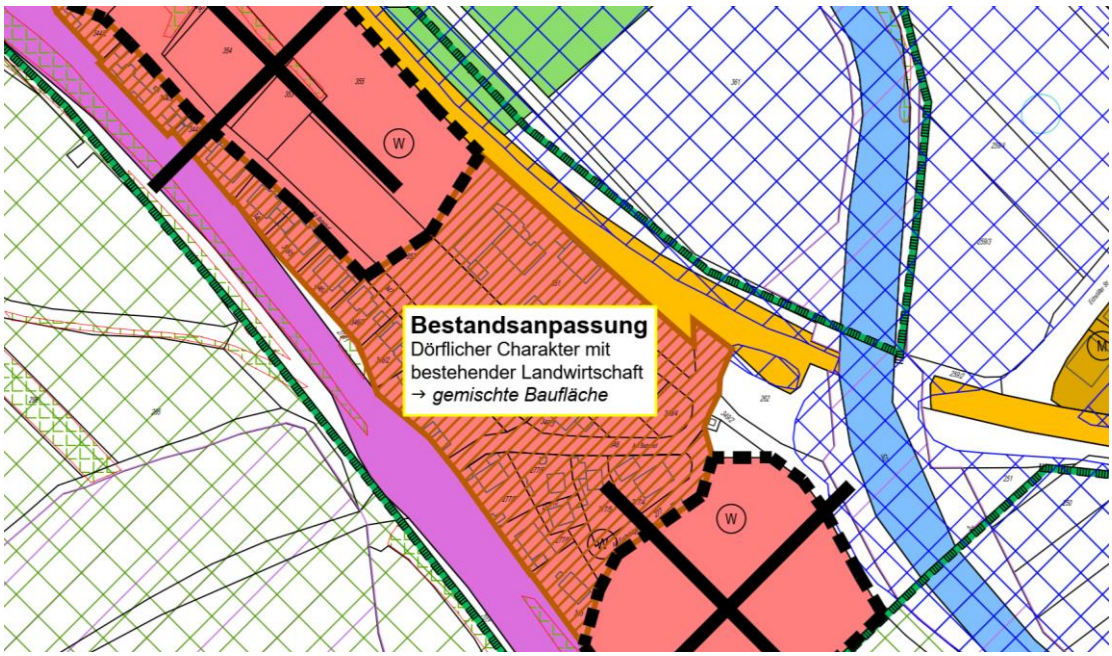


Abbildung 39: Obereichstätt südwestlich der Altmühl

Die Wohnbaufläche südwestlich der St 2230 im Ortsteil Obereichstätt wird aufgrund des dörflichen Charakters mit bestehender Landwirtschaft auf Ebene des Flächennutzungsplan zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

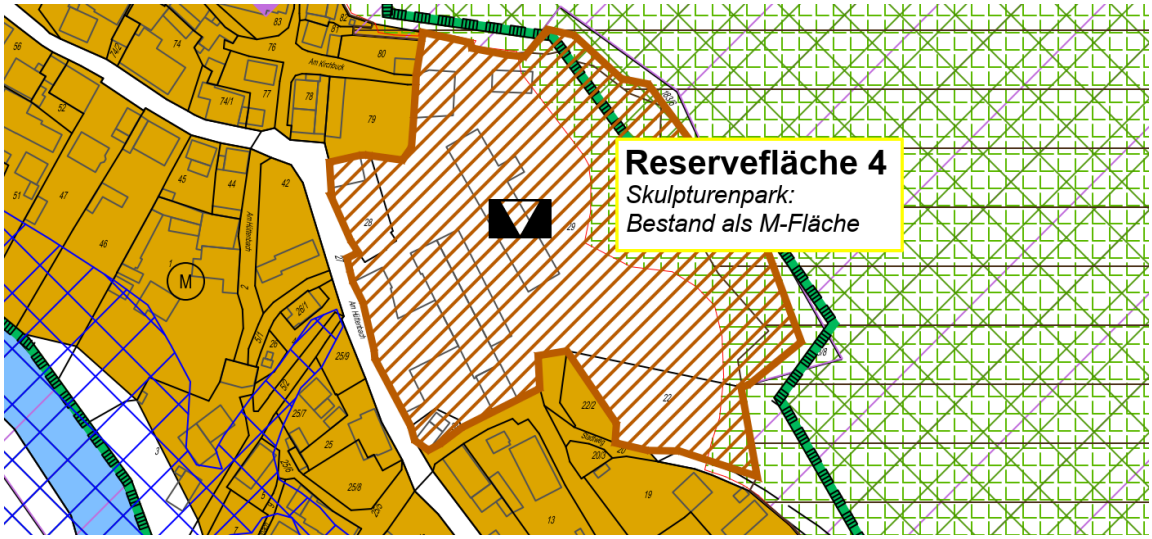


Abbildung 40: Skulpturenpark Alf Lechner Stiftung

Die Reservefläche 4 wurde gemäß des Bestandes vor Ort von einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche umgewandelt. Es erfolgt eine Darstellung der Bestandsgebäude (Skulpturenpark Alf Lechner Stiftung) im Kontext der umgebenden Bebauung (Teil des Ortskerns). Es wird keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen.

Zudem befindet sich die Fläche im Bereich des historischen Ortskerns von Obereichstätt, nahe der Bodendenkmäler D-1-71320076 „Mittelalterliche Wasserburg sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Lambert" und D-1-7132-0074 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes in Obereichstätt", sodass zumindest in Teilflächen weitere Bodendenkmäler vermutet werden müssen.

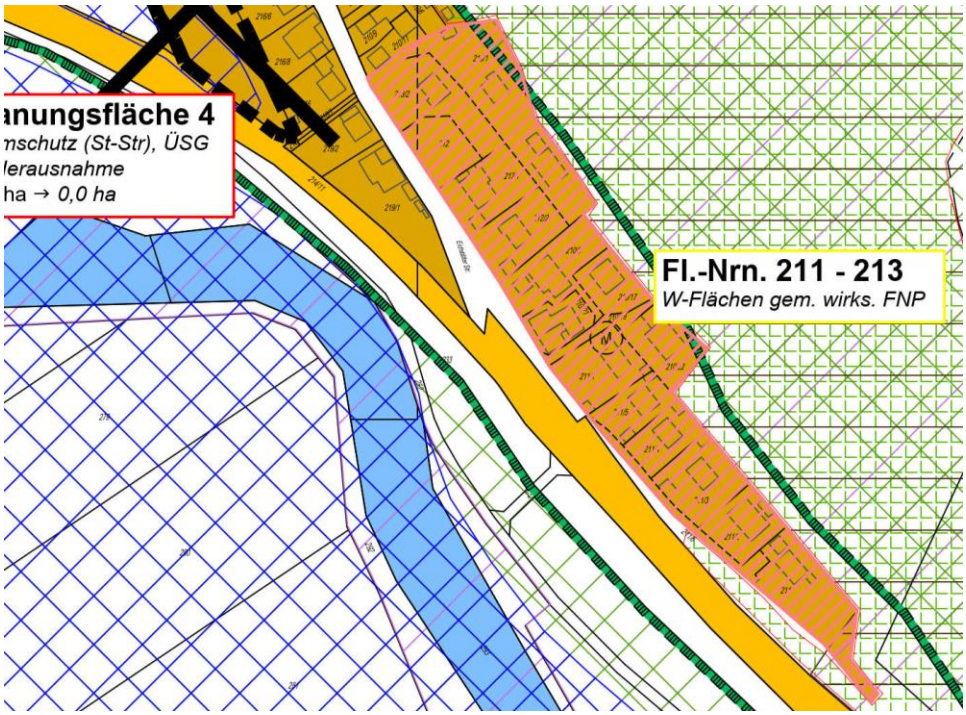


Abbildung 41: Flst.-Nrn. 211 – 213 im Südosten Obereichstätts

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung innerhalb der Gebietsstruktur und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen Flst.-Nrn. 211 – 213, Gmkg. Obereichstätt, wieder als Teil der Wohnbauflächen dargestellt.

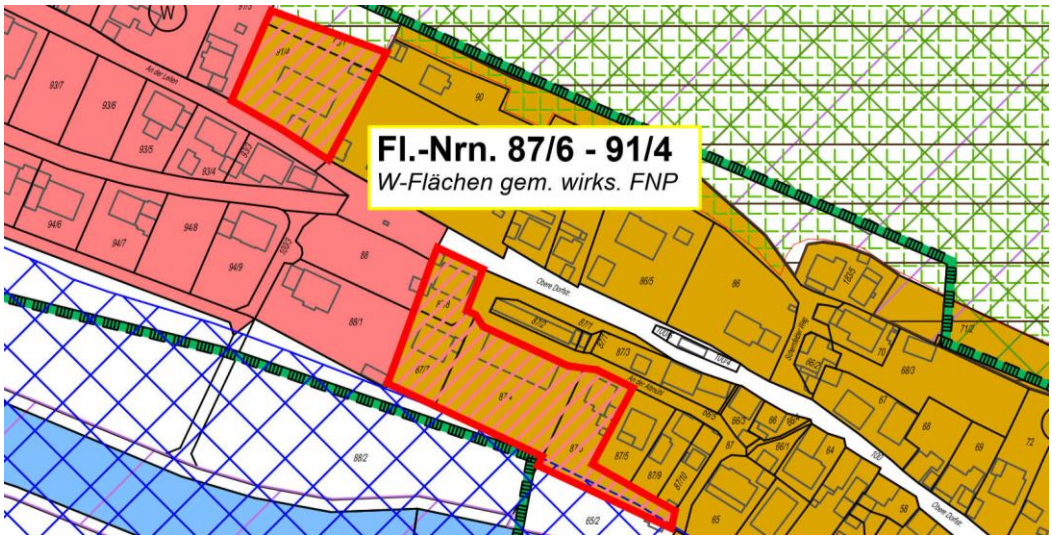


Abbildung 42: Flst.-Nrn. 87/6 – 91/4 im Westen Obereichstätts

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan werden die Grundstücke Flst.-Nrn. 87/6 – 91/4, Gmkg. Obereichstätt, wieder als Teil der Wohnbauflächen dargestellt. Etwaig auftretende Immissionskonflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Abbildung 43: Anpassung an tatsächliche Nutzung: Sportplatz

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung wird der Sportplatz in Obereichstätt im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans Dollnstein wurde durch Beschluss des Marktgemeinderates am 15.11.2023 für beendet erklärt. Eine weitere bauliche Entwicklung ist hier derzeit nicht geplant.

Ortsteil Breitenfurt

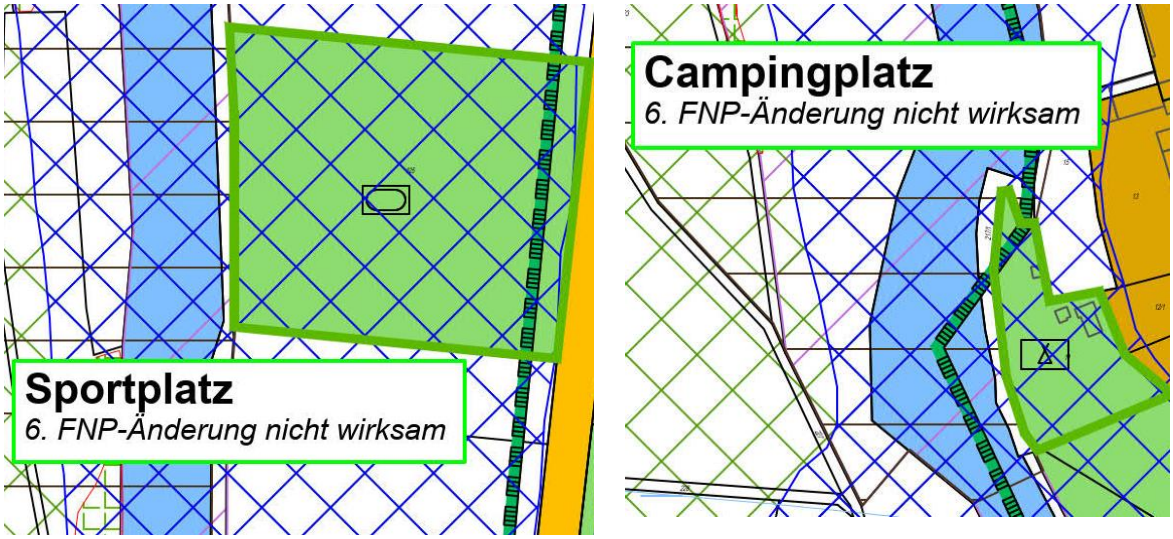


Abbildung 44: Anpassung an tatsächliche Nutzung: Änderungsflächen Sport- und Campingplatz

Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans Dollnstein wurde durch Beschluss des Marktgemeinderates am 15.11.2023 für beendet erklärt. Die darin geänderten Flächen des Sportplatzes sowie des Campingplatzes im Ortsteil Breitenfurt werden aufgrund der

Anpassung an die tatsächliche Nutzung als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportanlage bzw. Campingplatz) dargestellt. Eine weitere bauliche Entwicklung ist hier derzeit nicht geplant.

Der nördlich von Breitenfurt gelegene Sportplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bodendenkmal D-1-7132-0134 „Siedlung der Hallstattzeit". Da die endgültigen räumlichen Ausdehnungen dieses Bodendenkmals noch nicht erfasst werden konnten, sind im Bereich des Sportplatzes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

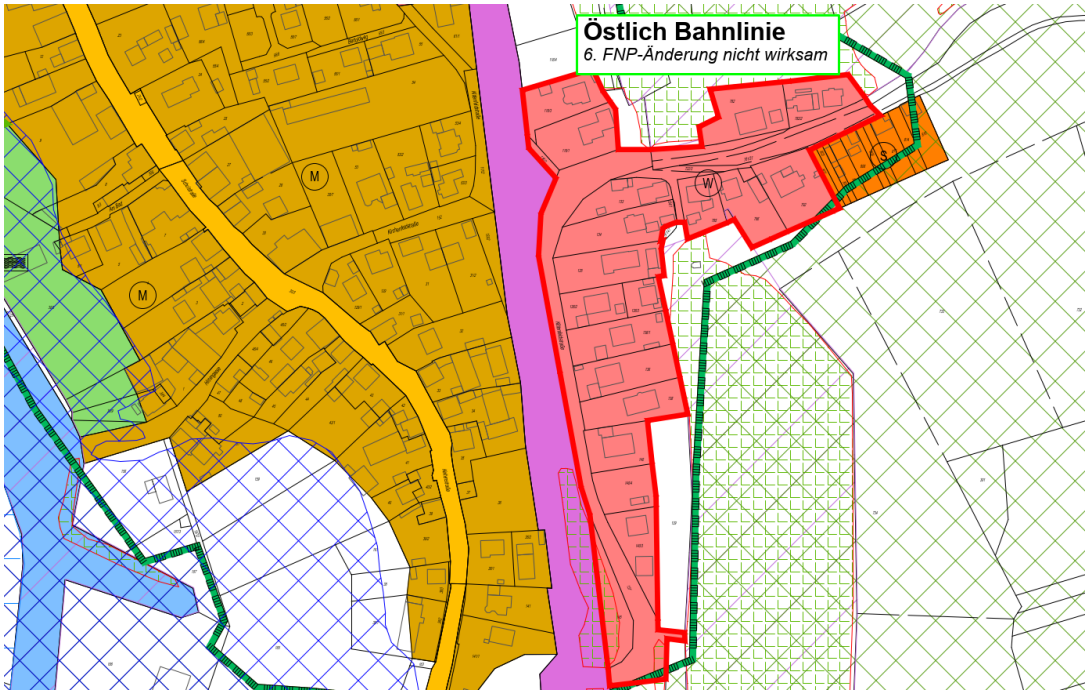


Abbildung 45: Wohnbauflächen östlich der Bahnlinie

Der Bereich östlich der Bahnlinie in Breitenfurt wird gemäß der Darstellung im FNP-Urplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine bauliche Entwicklung ist hier ebenfalls nicht geplant. Die Immissionssituation vor Ort ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

Ortsteil Eberswang, Kapellenweg

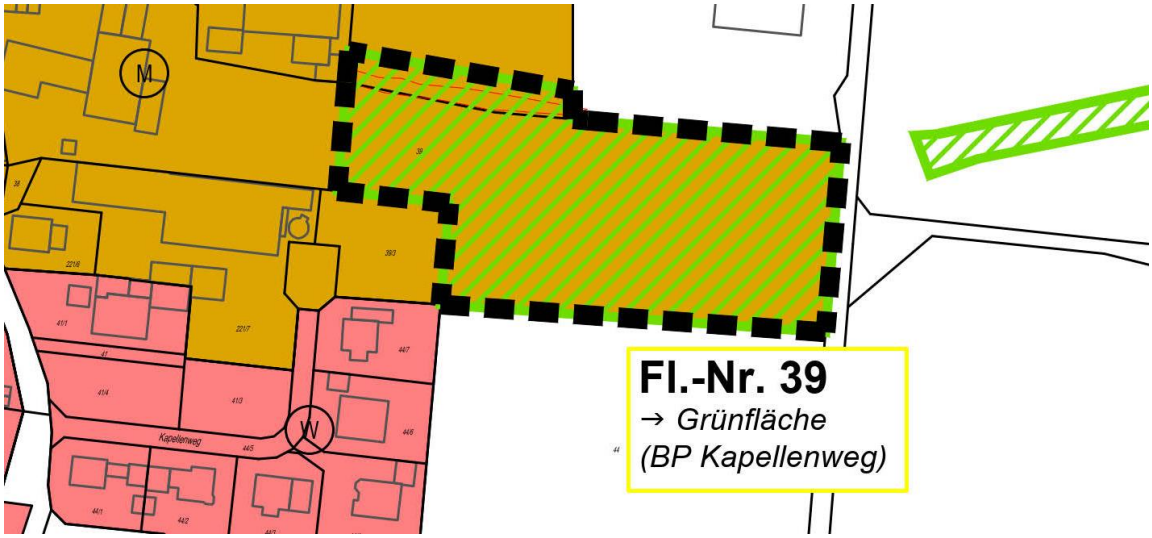


Abbildung 46: Anpassung Grünfläche (Festsetzung Bebauungsplan Kapellenweg, 12. Änderung FNP)

Die Pferdekoppel im Osten des Ortsteils Eberswang (Flst.-Nr. 39) wird wieder gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan (12. Änderung) als Grünfläche dargestellt. Eine bauliche Entwicklung wird hier nicht vorgesehen.

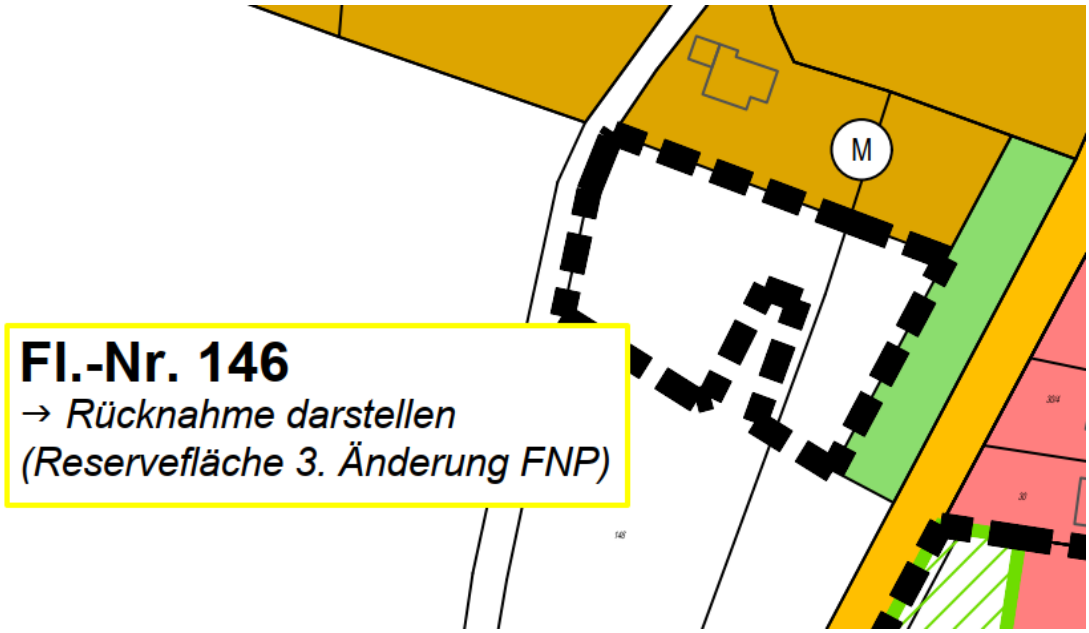


Abbildung 47: Rücknahme Reservefläche 3. Änderung FNP

Die Wohnbaufläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 146 (Reservefläche 3. Änderung FNP) wurde aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte in der 14. Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt.

Ortsteil Ried

Gemäß des Bestandes vor Ort wurden im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 533, 515/1, 574, 578, 579 und 580/1 im geringen Maße Erweiterungen der Mischbauflächen vorgesehen.

B.3.7 Flächenbilanz

Abzüglich der Innenentwicklungspotentiale ergibt sich für den Markt Dollnstein ein Bedarf an Wohnbauflächen von 2,7 ha bei einem Bevölkerungsanstieg von 0,1 % pro Jahr.

		Vorentwurf	*Entwurf*	Geänderter Entwurf	
Dollnstein					
Planungsfläche 1	W	*7,4 ha*	*5,1 ha*	1,0 ha	W
Planungsfläche 2	W	*3,2 ha*	*0,0 ha*	0,0 ha	LW
Reservefläche 1	W	*1,5 ha*	*1,5 ha*	1,9 ha	W
Breitenfurt					
Planungsfläche 7	W	*0,9 ha*	*0,0 ha*	0,0 ha	LW
Obereichstätt					
Planungsfläche 4	W	*2,0 ha*	*0,0 ha*	0,0 ha	LW
Planungsfläche 5	W	*1,5 ha*	*0,0 ha*	0,0 ha	LW
Planungsfläche 9	W	*2,0 ha*	*0,0 ha*	0,0 ha	LW/Wald
Eberswang					
Reservefläche 3	LW	2,4 ha	*1,1 ha*	0,0 ha	W
Ried					
Reservefläche 5	M*	*0,9 ha (0,45 ha)*	*0,6 ha (0,3 ha)*	0,6 ha (0,3 ha)	M/Grün
Gesamt*		***21,8 ha***	***8,0 ha***	**3,2 ha**	

* Mischbauflächen werden mit 50% als Wohnen bilanziert

In der Gesamtbetrachtung der ausgewiesenen Bauflächen kann der prognostizierte Bedarf für Wohnflächen gedeckt werden.

Die vorgesehenen Planungsflächen für Wohnnutzung überschreiten den errechneten Bedarf um etwa 0,5 ha. Grundsätzlich soll die Darstellung von Bauflächen bedarfsgerecht erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann jedoch eine Reduzierung der Flächen

erforderlich werden, zudem ist auch für die Planungsflächen nicht sichergestellt, dass diese im Planungszeitraum tatsächlich zur Verfügung stehen.

Der Marktgemeinderat erachtet das Maß an ausgewiesenen Wohnbauflächen im vorliegenden Vorentwurf daher für angemessen.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Der Markt Dollnstein plant eine Fortschreibung des seit 1981 rechtgültigen Flächennutzungsplan.

Die vorliegende Teilfortschreibung dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

In der Teilfortschreibung werden zwei neue Wohnbauflächen und eine gemischte Bauflächen dargestellt.

Für eine bauliche Entwicklung werden im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 2,9 ha für zwei Wohnbauflächen
- 0,6 ha für eine Mischbaufläche

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargelegt.

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)	▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel A.2 unter A.2.7 und A.2.8 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Ingolstadt sind bereits im Kapitel A.2.3 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege,

wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Für den planungsrelevanten Flussabschnitt der Altmühl liegt ein Gewässerentwicklungsplan bzw. ein Gewässerpflegeplan vor.

Ausgenommen werden die Gewässerabschnitte, die im Rahmen realisierter Hochwasserschutzkonzepte (siehe nachfolgenden Punkt) bereits in zu den GEP abweichenden Maße ökologisch aufgewertet wurden.

C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Der Hochwasserschutz sollte für die Siedlungen der Gemeinde Dollnstein bis zu einem HQ_{100} gewährleistet werden.

Um dies zu garantieren sollten mögliche Hochwasserschutzkonzepte im Zuge von Bauleitverfahren besonders berücksichtigt werden und mit der zuständigen Behörde abgeklärt und koordiniert werden.

C.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt sind bereits im Kap. A.2.12 („Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern“, S.25) aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird.

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet

C.3.1 Fläche

Die Marktgemeinde Dollnstein liegt im westlichen Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern, und umfasst eine Fläche von 4.055 ha. Der aktuelle Stand der Einwohnerzahl liegt im Dezember 2019 bei ca. 3.000 Einwohnern.[33]

Das Gemeindegebiet ist durch einen hohen Grad an bewaldetet Flächen gekennzeichnet. Außerdem verläuft die Altmühl (Gewässer I. Ordnung) von Westen nach Osten durch das gesamte Gemeindegebiet. Das Gemeindegebiet ist durch starke Topografie und Höhenunterschiede geprägt. Siedlungsgebiete befinden sich vorwiegend im Talraum. Eine Ausnahme bildet die Ortschaft Eberswang die sich nördlich von Dollnstein in höherem Gelände befindet.

Generell handelt es sich um ein ländlich geprägtes Gemeindegebiet das stark durch die Altmühl mit ihren Hangflächen gekennzeichnet ist.

[33] Dollnstein in Zahlen, *https://www.dollnstein.de/zahlen/* (zuletzt aufgerufen: 06.10.2020)

C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

C.3.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte.

Im Gemeindegebiet setzt sich die PNV ausfolgenden natürlichen Vegetationseinheiten zusammen:

- Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald (in folgender Abbildung gelb dargestellt)
- Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte (in folgender Abbildung hellgrün dargestellt)
- (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (in folgender Abbildung braun-gelb dargestellt)

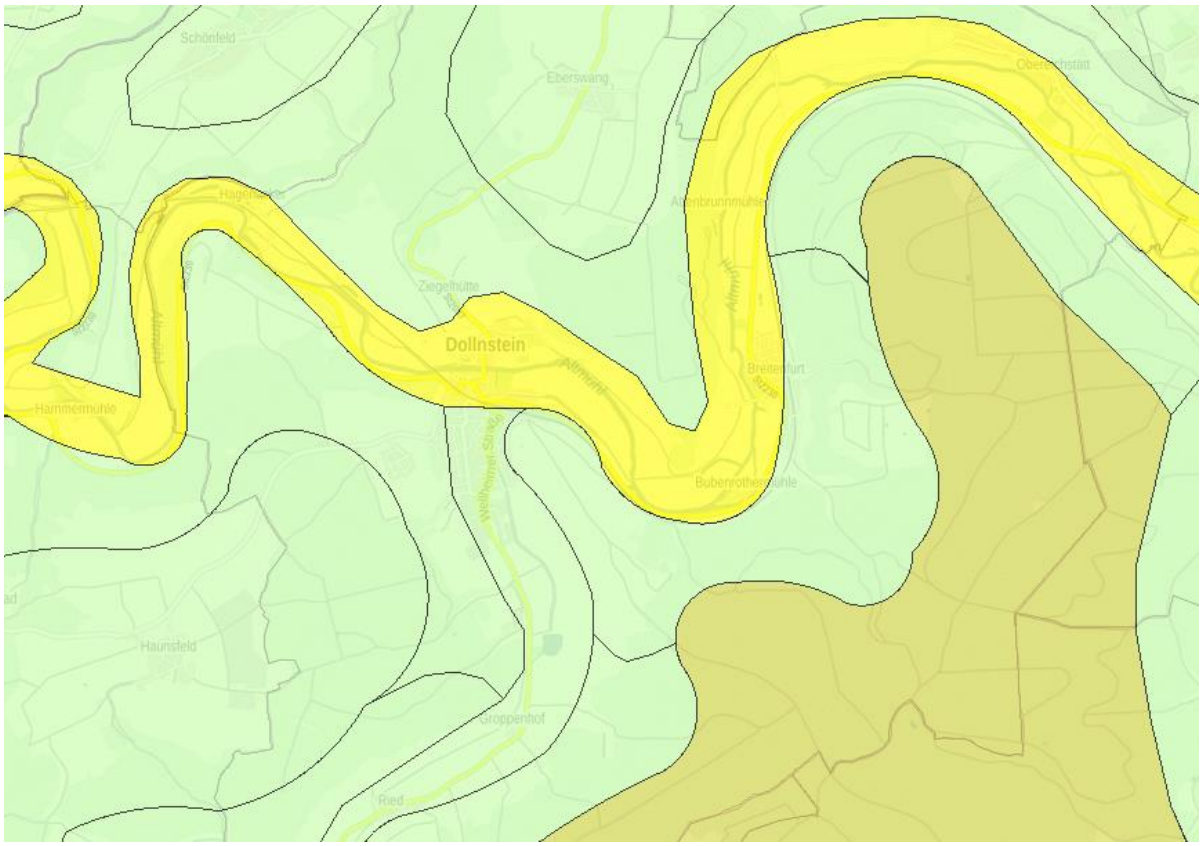


Abbildung 48: PNV im Gemeindegebiet Dollnstein

C.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum und Biotopvernetzungsfunktion herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

Acker und Grünland

Äcker und Grünland sind in den Talräumen des Gemeindegebiet die vorherrschende Nutzungsform. Angebaut werden insbesondere Getreide, Raps und Mais. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Detaillierte Erhebungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Wälder

In den höheren Lagen des Gemeindegebietes ist die Waldnutzung die dominierende Geländenutzung. Zur Gestalt und Artenverteilung liegen keine detaillierten Informationen vor.

Feldhecken und -gehölze (einschließlich Ufergehölze), Gebüsche

Die Gehölzbiotope des Offenlandes stellen einen Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet dar und sind daher – auch in Verbindung mit extensiven Landbewirtschaftungsformen und Saumstrukturen – von besonderer Bedeutung für den Artenschutz.

Ufergehölze finden sich am gesamten Gewässerlauf der Altmühl.

Streuobstbestände

Streuobstwiesen zählen bei entsprechender Pflege und Ausprägung zu den artenreichsten Lebensräumen. Im Gemeindegebiet nehmen sie nur einen sehr kleinflächigen Anteil ein, überwiegend vorkommend in Form kleiner Obstgärten im Siedlungsbereich sowie an landwirtschaftlichen Gehöften im Außenbereich.

Fließgewässer

Die Altmühl ein Gewässer I. Ordnung stellt das prägendste Landschaftselement im Gemeindegebiet dar. Sie verläuft von West nach Ost durch das gesamte Gemeindegebiet. Die Altmühl ist durch Auengehölze und ausreichend Retentionsfläche sehr gut in die Landschaft integriert und ist prägend für das Landschaftsbild. Ihr Verlauf ist leicht mäandrierend und wirkt natürlich.

Stillgewässer

Die verbliebenen Altwässer der Altmühl sind die einzigen natürlichen Stillgewässer in der Gemeinde. Sie weisen nur schmale Ufersäume auf. Ein künstlich angelegter Fischteich mit Lebensraumpotential insbesondere für Amphibien und Libellen befinden sich südlich von Dollnstein.

C.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der Teilfortschreibung erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Gemeindegebiet. Die Bewertung beschränkt sich daher auf die Auswertung vorhandener und zur Verfügung stehender Daten. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anhang II - Arten der FFH-Richtlinie

Für folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wurde das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ ausgewiesen:

- Gruppe Säugetiere: Biber, Großes Mausohr
- Gruppe Amphibien / Reptilien: Kammmolch, Gelbbauchunke
- Gruppe Fische: Groppe, Frauennerfling
- Gruppe Schmetterlinge und Falter: Spanische Flagge, dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Gruppe Muscheln: Bachmuschel (kleine Flussmuschel)
- Gruppe Käfer: Hirschkäfer

Inwiefern die einzelnen Arten im Gemeindegebiet vorkommen, ist derzeit nicht bekannt.

Weitere wertgebende Tierarten

Neben den o.g. Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie liegt der Fokus vor allem auf den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Arten der Roten Liste oder landkreisbedeutsame Arten sind ebenfalls relevant.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Datenlage diesbezüglich sehr gering ist.

Nach Angaben der Arteninformation des LfU für den Landkreis Eichstätt sind folgende saP-relevante Arten zu berücksichtigen:

- 22 Säugetierarten (Biber, Wildkatze, Fledermäuse)
- 120 Vogelarten
- 2 Reptilienarten
- 9 Amphiebienarten

- 1 Käferart
- 4 Schmetterlingsarten

C.3.3 Boden

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes ist eine Vielzahl von Bodentypen im Gemeindegebiet ausgebildet.

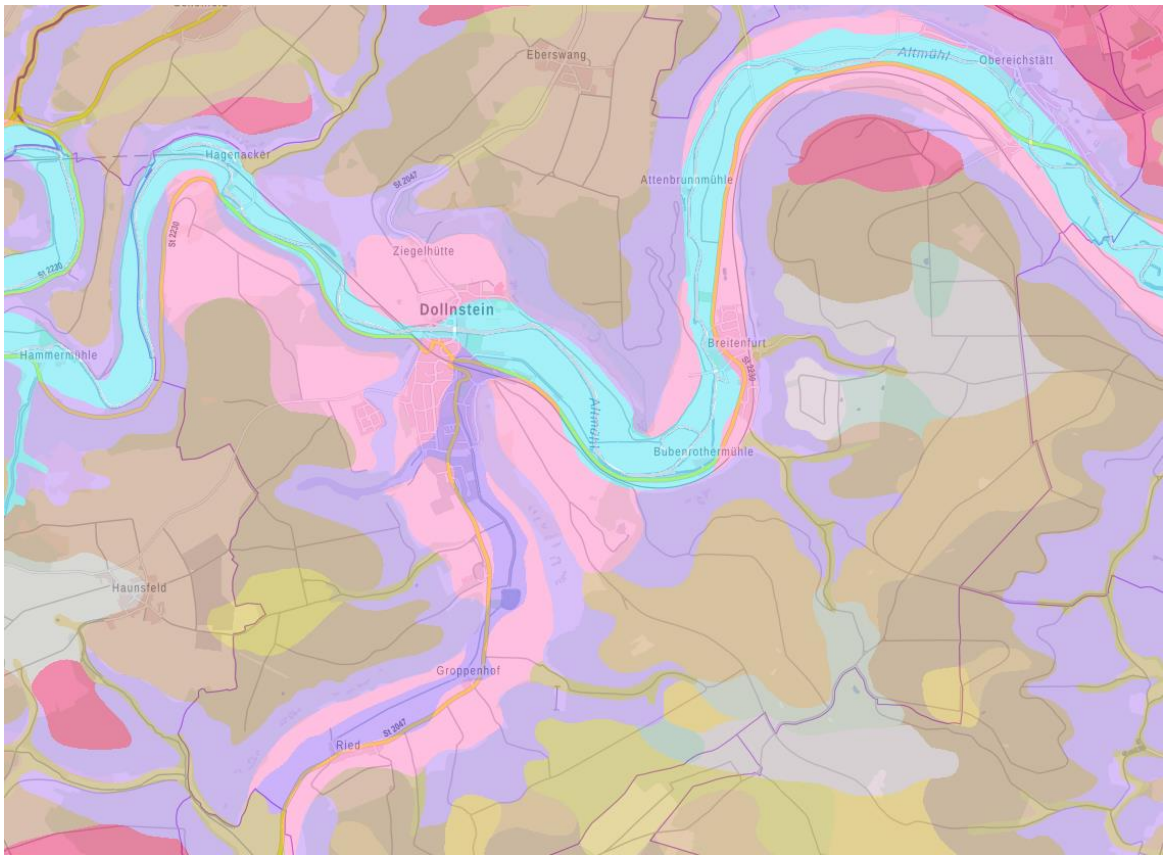


Abbildung 49: Bodentypen im Gemeindegebiet Dollnstein (Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte 1:25:000)[34]

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen neben den Versiegelungen im Bereich der Ortschaften und Straßen vor allem in großräumigen, strukturarmen und ackerbaulich genutzten Hanglagen.

Die nachfolgende Tabelle erfasst alle vorkommenden Bodentypen im Gemeindegebiet:

Tabelle 1: Bodentypen im Gemeindegebiet (BayernAtlas, 2020)

Rosa	Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus flachem Schluff (Deckschicht) über skelettführendem Lehm bis Ton (Carbonatgestein des Malm) oder über (Kies-) Lehm (Terrasse)
Dunkelrosa	Vorherrschend (Braunerde-)Terra fusca aus Ton bis Tonschutt (Deckschicht oder Carbonatgestein), gering verbreitet Braunerde über Terra fusca aus (schuttführendem) Schluff (Deckschicht) über Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
Lila	Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein

[34] LfU Online: UmweltAtlas – Themenbereich Boden, Bodenübersichtskarte 1:25:000

Hell-blau	Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auensediment)
Dunkel-braun	Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
Hell-braun	Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)
Gelb	Fast ausschließlich Braunerde aus (schuttführendem) Schluff bis Ton (Gesteine des Malm, Lösslehm)

C.3.4 Wasser

C.3.4.1 Fließgewässer

Fließgewässer 1

Bei der Altmühl handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung. Sie durchfließt das Gemeindegebiet von West nach Ost leicht mäandrierend.

Für die Altmühl existiert ein Gewässerentwicklungsplan (GEP).

Die Altmühl ist im Gemeindegebiet relativ naturnah erhalten, besitzt teilweise noch Altarme und ist durch Fluss- und Auengehölze begleitet.

Fließgewässer 3

Im Gemeindegebiet von Dollnstein befinden sich mehrere Gewässer III. Ordnung. Zu ihnen gehört der Lohgraben (Dollnstein) und der Moosgraben (südlich von Dollnstein). Diese Gewässer dienen vor allem der lokalen Entwässerung.

C.3.4.2 Stillgewässer

Südlich von Dollnstein befindet sich ein Weiher. Die Nutzung ist nicht bekannt.

C.3.4.3 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel ist höhenmäßig i. d. R. auf dem Niveau der Altmühl zu erwarten, mit dem das Grundwasser zumindest bereichsweise auch in hydraulischer Verbindung steht (resultierender Flurabstand im Meterbereich). Die hydraulische Ankoppelung an die Altmühl hat zur Folge, dass insbesondere bei längerdauernder Hochwasserführung der Altmühl auch der Grundwasserspiegel deutlich über das „Normalniveau“ ansteigen kann.

Oberflächennah auftretende (Schicht-)Grundwasservorkommen sind insbesondere nach längeren bzw. ergiebigen Niederschlagsperioden im Talraum des Gemeindegebiets nicht auszuschließen.

C.3.5 Klima/Luft

Das Klima im Gemeindegebiet Dollnstein ist kontinental geprägt und als warmgemäßigt zu bezeichnen. Bezüglich Lufttemperatur und Niederschlagsmenge gibt es kaum Unterschiede zwischen den Höhenzügen und den Tallagen.

Je nach räumlicher Lage, Relief und Vegetationsstruktur übernehmen Flächen unterschiedliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

C.3.5.1 Kaltluftentstehungsflächen sowie -abfluss

Die Äcker, Wiesen und Brachflächen fungieren in windschwachen, strahlungsreichen Nächten als Kaltluftproduzenten. Bereits ab 2° Geländeneigung kann die Kaltluft dem Gefälle folgend – meist über die Täler – abfließen und den klimatischen Ausgleich in den angrenzenden Siedlungsgebieten fördern.

Dem Altmühltal ist eine regionale Bedeutung als Luftaustausch- bzw. Kaltluftabflussbahn zuzusprechen, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung des Ballungsraumes Eichstätt.

C.3.5.2 Frischluftproduktion

Als Frischluftproduzenten mit Ausgleichsfunktion dienen insbesondere die Wälder, die sich großflächig in höheren Lagen befinden. Auch den Hangwälder kommt eine Ausgleichsfunktion zu. Sie sind wirkungsvolle Schadstoff- und Staubfilter, produzieren Sauerstoff durch Photosynthese, tragen zur Luftbefeuchtung bei und mildern Temperaturextreme ab.

C.3.5.3 Luftqualität

Die das Gemeindegebiet querende St 2230 stellt eine wesentliche linienhafte Emissionsquelle dar. Wesentlich störende gewerbliche/industrielle Emittenten gibt es im Gemeindegebiet nicht. Auf Grund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

C.3.6 Landschaft

Der Dollnsteiner Landschaftsraum kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten aus dem ABSP in 3 Raumeinheiten unterteilt werden. Laut ABSP befinden sich folgenden naturräumliche Untereinheiten im Gemeindegebiet:

- Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)
- Altmühltal mit Seitentälern (082-D)
- Wellheimer Trockental (082-C)

Das Höhenniveau schwankt zwischen etwa 567 m ü. NN auf den Kuppen und 394 m ü. NN im Altmühltal.

C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich gemäß Denkmalliste Bodendenkmäler und Baudenkmäler. Die Denkmalliste mit Art des Denkmals und Zeitnachweis befindet sich im Anhang.

C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität wird durch die das Gemeindegebiet querende St 2230 verursacht. Die Lärmentwicklung belastet vor allem die Anwohner in den anliegenden Ortschaften.

Bezüglich der Erholungsfunktion stellt die naturnahe Erholungsnutzung im Gemeindegebiet die größte Erholungsnutzung dar (ein Großteil der Gemeinde ist Teil des Naturparks Altmühltal). Im Gemeindegebiet verlaufen eine Vielzahl von regional und überregional bedeutsamen Wander- und Radrouten.

C.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt daher erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung und der Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

C.4.1 Fläche

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 2,9 ha für zwei Wohnbauflächen
- 0,6 ha für eine Mischbaufläche

Bei den 3,5 ha handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht berührt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Gemeindegebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt.

Dies erfolgt unabhängig von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, d.h. es werden auch Bauflächen geprüft, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen nur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die sich aus standort- und vorhabenspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargelegt.

Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003). Mittelfristig soll voraussichtlich die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in leicht abgewandelter Form auch in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs wäre hier mit deutlich größerem Aufwand verbunden. Letztlich hinge dieser auch von Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen ab, was Schätzungen/Prognosen zusätzlich erschweren würde.

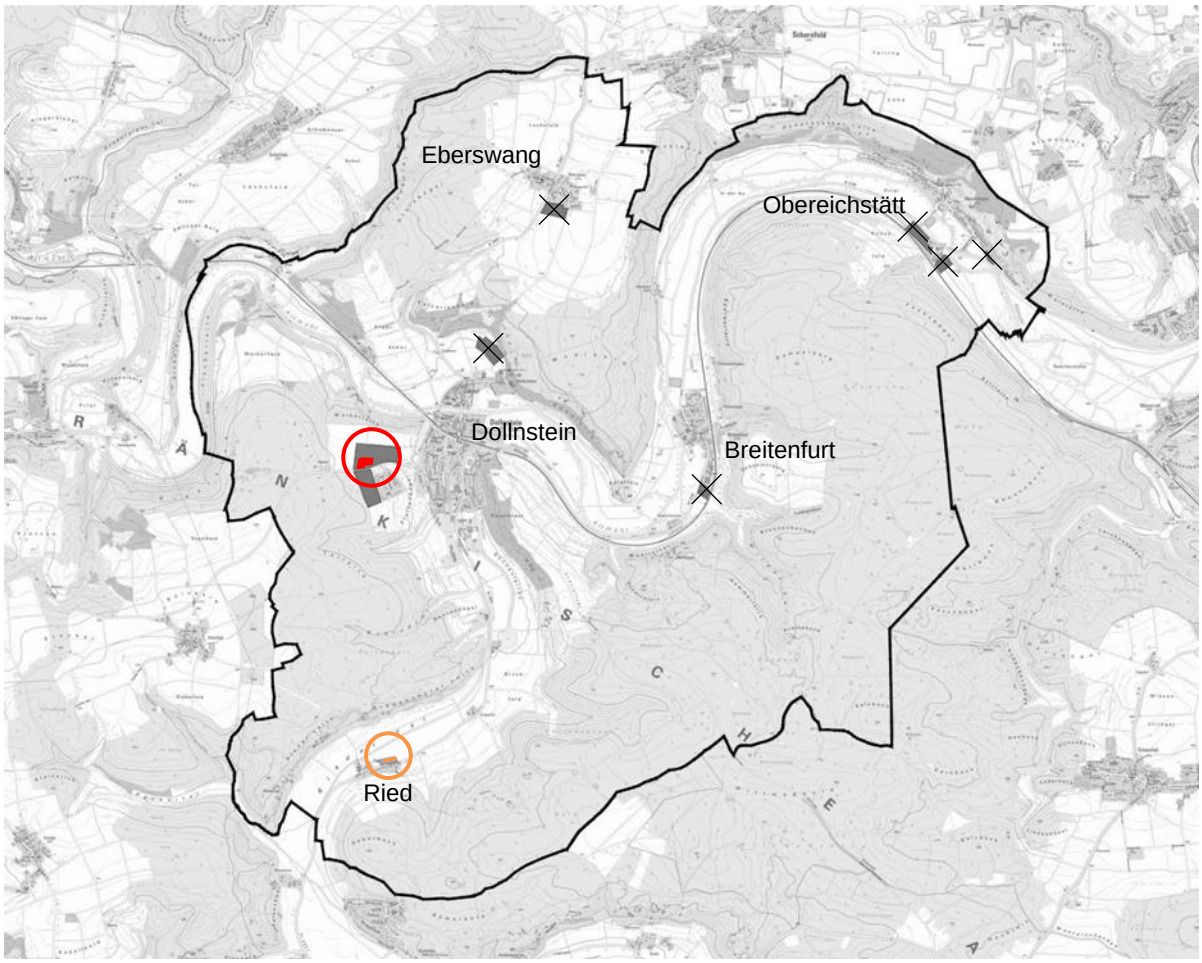
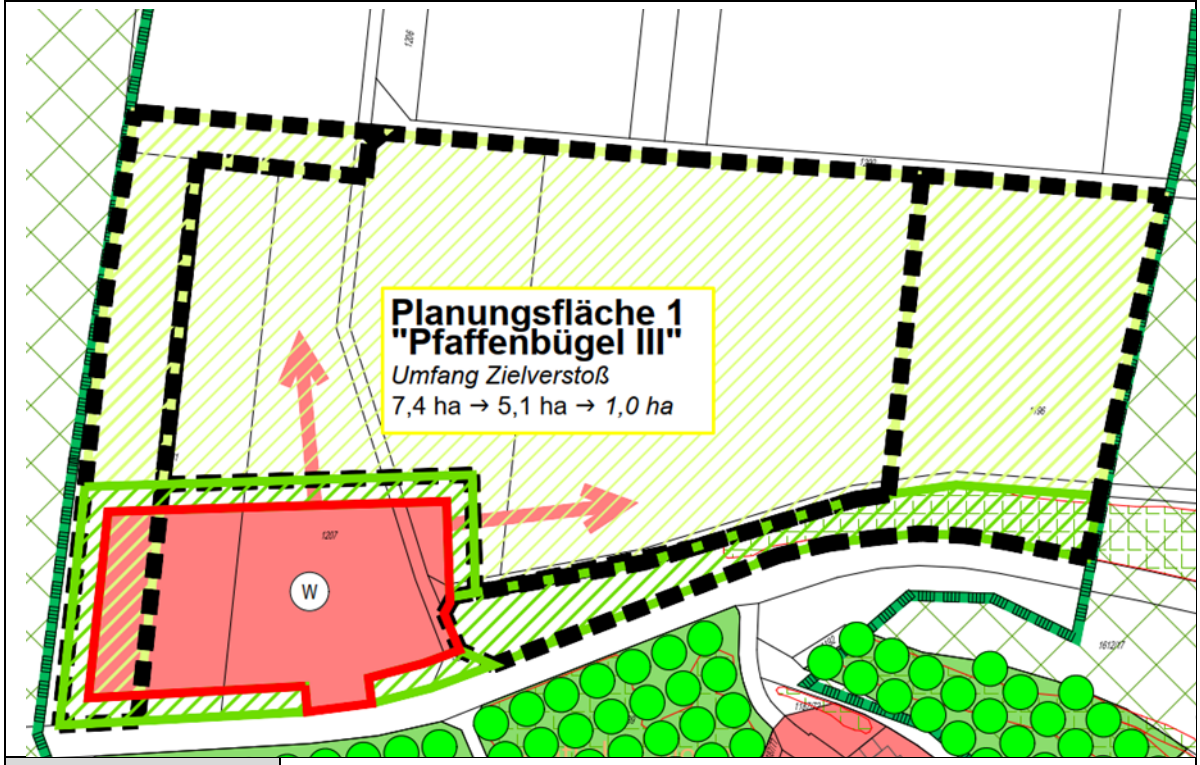
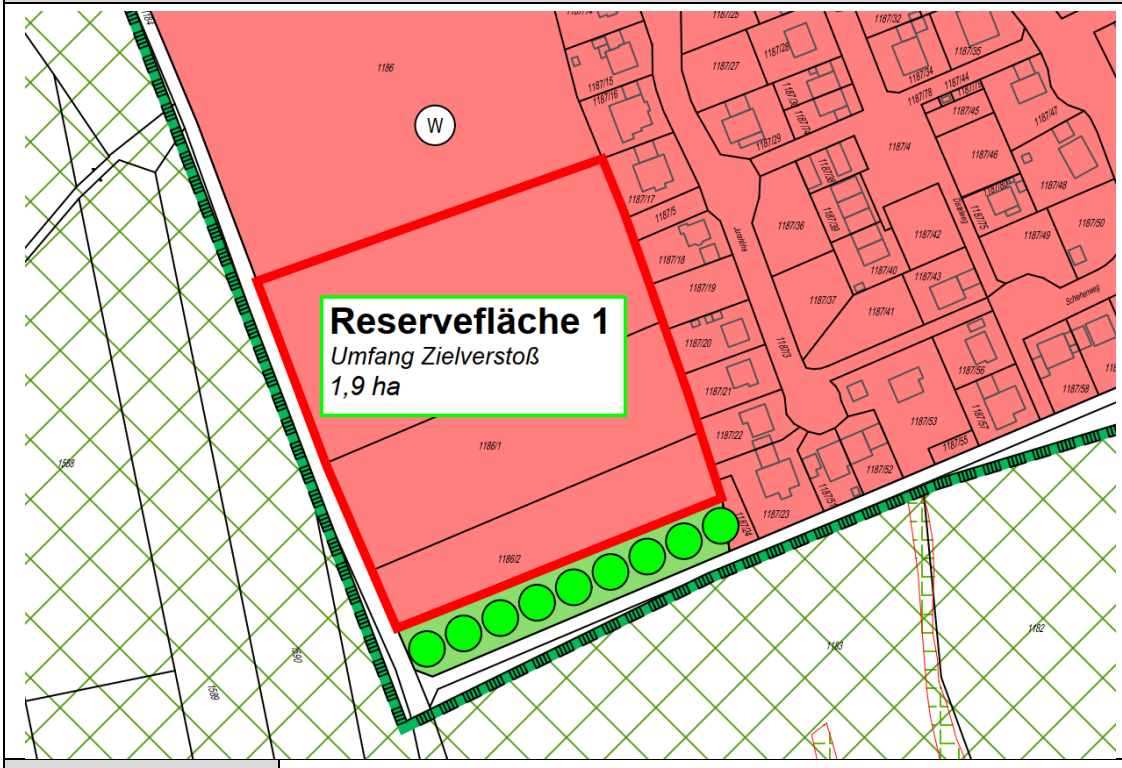


Abbildung 50: Übersicht über die Art und Lage der geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet

C.4.2.1 Hauptort Dollnstein

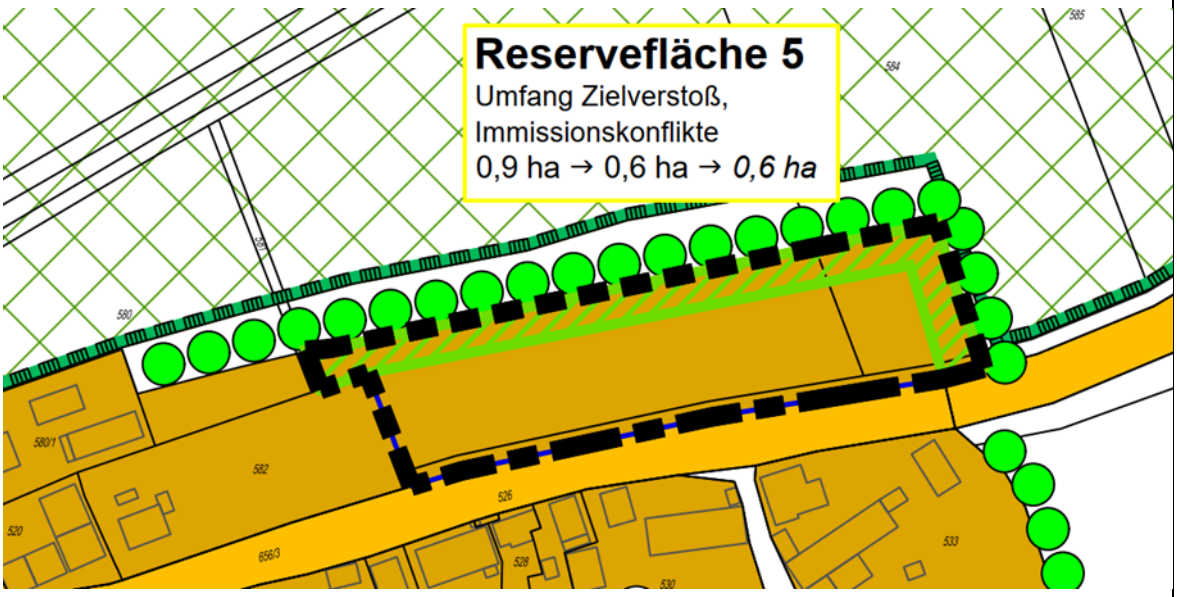
Planungsfläche 1 Wohnbaufläche		
		
Lage	Südwestlicher Ortsrand Dollnstein	
Flächengröße	1,0 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Südlich im Plangebiet (betroffen): Flachlandbiotop „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“ (7132-0092-001) Südlich angrenzend: Flachlandbiotop „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“ (7132-0092-004 und 005) Westlich und östlich angrenzend: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01)	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparame-ter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswir-kungsinten-sität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Größtenteils strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautve-getation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern Lage eines amtlich kartierten Flachlandbiotops im Plangebiet „He-ckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“ (7132-0092-001)	Mittel

	▪ Räumliche Nähe zum LSG	
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 34-43, Bodenstufe 3 und teilweise 6 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra aus flachem Schluff über skelettführendem Lehm bis Ton oder über (Kies-)Lehm ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden	Gering bis mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	gering
Luft/Klima	▪ Verlust von Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiet	gering
Landschaft	▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Lage angrenzend zum LSG	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Geringe Vorbelastung durch angrenzende Straße (Abgase, Reifenabtrieb, etc.) ▪ Verlust von Spazierwegen für die örtliche Bevölkerung	gering
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) Hinweise: ▪ Erhalt des betroffenen Flachlandbiotops in das Bebauungskonzept ▪ Erweiterung der Trittsteinbiotopfunktion (vorhandene Biotope) durch Ausweisung einer Ortsrandeingrünung. Orientierung der Gestaltung der Ortsrandeingrünung an den umliegenden Biotopbeständen.	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,4: 0,4 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Integration und Erhalt des betroffenen Flachlandbiotops	

Reservefläche 1 Wohnbaufläche		
		
Lage	Südwestlicher Ortsrand Dollnstein	
Flächengröße	1,9 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Südlich und westlich angrenzend: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01) Nordöstlich angrenzend: Flachlandbiotop „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“ (7132-0092-004)	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparame-ter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswir-kungs-inten-sität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ Räumliche Nähe zum LSG	mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 35-46, Bodenstufe 5 bis 6 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra aus flachem Schluff über skelettführendem Lehm bis Ton oder über (Kies-)Lehm ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden	Gering bis mittel

Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	gering
Luft/Klima	▪ Verlust von Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiet	gering
Landschaft	▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Lage angrenzend zum LSG ▪ ca. 10 m Höhenunterschied über das gesamte Gelände	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Geringe Vorbelastung durch angrenzende Straße (Abgase, Reifenabtrieb, etc.)	gering
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	Hinweise: ▪ Die geplante Eingrünung Richtung Süden ist als sehr positiv zu bewerten	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,4: 0,76 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	keine	

C.4.2.2 Ried

Reservefläche 5 Mischgebiet		
		
Lage	Nordöstliche Ortsrandlage von Ried	
Flächengröße	0,6 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Angrenzend nördlich: Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01)	
Schutzgebiete Wasserrecht	keine	
Schutzgut/ Umweltparame-ter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswir-kungs-inten-sität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	Gering
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodengrundzahl 49-52, Bodenstufe 2 ▪ Bodenart: Lehm ▪ Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwas-serbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsedi-ment), verbreitet skelettführend, im Untergrund carbonathaltig ▪ Schlecht bis mäßig durchlässiger Boden	Gering bis mittel

Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen	Gering
Luft/Klima	▪ Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete	Gering
Landschaft	▪ Strukturarme Ackerlandschaft ▪ Ortsrandlage	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit	Gering bis mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Einfluss der angrenzenden Straße (Abgase, Lärm, etc.)	Gering
Wechselwirkungen	▪ keine	-
Planungshinweise	weiterer Untersuchungsbedarf zu: ▪ Artenschutz (mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern) Hinweise: ▪ Die geplante Eingrünung Richtung Süden ist als sehr positiv zu bewerten	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,4 0,24 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	keine	

C.4.3 Belange des technischen Umweltschutzes

C.4.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoff-emissionen lassen sich nicht vermeiden.

C.4.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

C.4.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-/, Wasser- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

C.4.3.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich vereinzelt auf festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenbereichen.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Dollnstein zu keiner Erdbebenzone[35].

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird die Gemeinde in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von der Neuaufstellung des FNP gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Fortschreibung des FNP,

[35] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 22.12.2017

die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.

Landschaft	▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)

C.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

Der Gesamtausgleichsbedarf setzt sich folgendermaßen zusammen:

bauliche Entwicklungsfläche	**Größe des Gebietes [ha]**	**erwarteter Kompensationsfaktor**	**erwarteter Kompensationsbedarf [ha]**	
			Minimum	**Maximum**
Planungsfläche 1	1.0	0.4 – 0.5	0,40	0,50
Reservefläche 1	1.9	0.4 – 0.5	0,76	0,95
Reservefläche 5	0.6	0.4 – 0.5	0,24	0,30
Gesamtausgleichsbedarf [ha]			**1,40**	**1,75**

Es bestehen somit ein minimaler Ausgleichsbedarf von 1,40 ha sowie ein maximaler Ausgleichsbedarf von 1.75 ha. Bei angemessener Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe vorherigen Punkt) kann im Mittel von einem tatsächlichen Gesamtausgleichsflächenbedarf im mittleren Bereich ausgegangen werden.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen sind in den jeweiligen Steckbriefen abgehandelt (hinsichtlich Ausdehnung/Abgrenzung, Art der baulichen Nutzung etc.).

C.8 Zusätzliche Angaben

C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

Für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

C.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes folgende Schwierigkeiten vor:

- Kenntnislücken beim Artenschutz

C.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt. Da die Gemeinde Dollnstein kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Dollnstein plant, ihren seit 1982 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan fortzuschreiben.

In der Teilfortschreibung werden zwei neue Wohnbauflächen und eine gemischte Bauflächen dargestellt.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden. Für eine bauliche Entwicklung sind im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 2,9 ha für die 2 Wohnbauflächen
- 0,6 ha für eine Mischbaufläche

Das Gemeindegebiet Dollnstein ist stark durch die Altmühl geprägt. Die Ortschaften und der Hauptort liegen größtenteils am Flusslauf der Altmühl. Ausnahmen bilden die Ortschaften Eberswang, Groppenhof und Ried. Die Region ist ländlich geprägt und wirkt relativ naturnah. Am Flusslauf der Altmühl konzentrieren sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In höheren Lagen dominiert die Waldnutzung. Das Gemeindegebiet ist durch einen hohen

Höhenunterschied geprägt (562 m. ü. NN bis 394 m. ü. NN). Dieser zeigt sich durch den Geländeverlauf am Altmühltal. Hier bilden sich teilweise starke Hanglagen aus.

Die geplanten Bauflächen beschränken sich auf Gebiete innerhalb oder am Ortsrand der Ortschaften.

Durch die Planung sind auf Entwurfsebene (geänderter Entwurf) insgesamt 3,5 ha an Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei den meisten Flächen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie der Feldlerche, dem Kibitz oder dem Rebhuhn. Durch die Ausweisung sind keine wertgebende Biotoptypen wie Feldhecken oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen.

Bei allen geplanten Bauflächen liegen weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen. Besonders hochwertige Böden sind nicht betroffen.

Die Planungsflächen liegen teilweise in oder im Umfeld von Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefährdeten Bereichen. Die Planungsflächen liegen teilweise angrenzend zu Landschaftsschutzgebieten. Teilweise grenzen die Planungs- und Reserveflächen auch an Flachlandbiotopen oder FFH-Gebieten bzw. Naturschutzgebieten.

Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahe Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben ebenfalls von Bebauung verschont.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Baugebiete lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln.

Hinsichtlich der Kulturgüter besteht eine mögliche Betroffenheit auf Grund des Verlustes von mehr oder wenig ertragreiche landwirtschaftliche Produktionsflächen.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden. Der größte Konflikt besteht bei den Planungsflächen auf Grund der Nähe zur St 2230 oder zur Bahnstrecke.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die dargestellten geplanten Bauflächen ein voraussichtlicher Gesamtausgleichsbedarf von bis zu 1,75 ha.

C.11 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes der Region Regensburg und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt (Aktualisierung, Bearbeitungsstand: 2010), Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ saP-Abfrage über LfU für den Landkreis Eichstätt ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“
Boden	▪ Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Bodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Bodenschätzungskarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayernAtlas, 2021) ▪ Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Wasser	▪ Überschwemmungsgebiete (BayernAtlas, 2021) ▪ Trinkwasserschutzgebiete (BayernAtlas, 2021)
Luft/ Klima	▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Topographische Karte
Landschaft	▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ LfU Online-BayernAtlas, 2021: Themen Freizeit in Bayern, Umwelt ▪ UmweltAtlas Bayern, 2021: Lärmbelastungskataster

D Rechtsgrundlagen und Quellen

D.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

E Anhang

E.1 Liste der Bodendenkmäler

Bodendenkmäler im Gemeindegebiet Dollnstein:

Nr.	Beschreibung	ID
1	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0033
2	Siedlung der Bronzezeit, Siedlung des frühen Mittelalters, Burg des hohen und späten Mittelalters (Burg Dollnstein)	D-1-7132-0046
3	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul	D-1-7132-0055
4	Höhlenstation des Jungpaläolithikums und des Mesolithikums	D-1-7132-0057
5	Siedlung des frühen Mittelalters	D-1-7132-0058
6	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Marktsiedlung von Dollnstein	D-1-7132-0059
7	Abschnittsbefestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0062
8	Höhlenstation des Mittelpaläolithikums	D-1-7132-0063
9	Körpergräber des frühen Mittelalters	D-1-7132-0064
10	Freilandstation des Mesolithikums	D-1-7132-0066
11	Höhlenstation des Spätpaläolithikums und Mesolithikums	D-1-7132-0068
12	Grabhügel der Hallstattzeit	D-1-7132-0070
13	Höhlenstation des Spätpaläolithikums und Frühmesolithikums	D-1-7132-0071
14	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0072
15	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ulrich	D-1-7132-0073
16	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes	D-1-7132-0074
17	Mittelalterliche Wasserburg, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Lambert	D-1-7132-0076
18	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0077
19	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0078
20	Straße der römischen Kaiserzeit	D-1-7132-0127
21	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Sola	D-1-7132-0128
22	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0130
23	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0131
24	Siedlung der Hallstattzeit	D-1-7132-0134
25	Siedlung der Hallstattzeit	D-1-7132-0136
26	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0137
27	Opferplatz der Urnenfelderzeit	D-1-7132-0138
28	Station des Spätpaläolithikums und Mesolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit	D-1-7132-0139
29	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung	D-1-7132-0140
30	Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Dollnstein	D-1-7132-0141

E.2 Liste der Baudenkmäler

Baudenkmäler im Gemeindegebiet Dollnstein:

ID	Beschreibung	Zustand
E-1-76-121-1	Ensemble Ortskern Dollnstein	nachqualifiziert
D-1-76-121-56	Allee 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-57	Allee 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-67	Altmühlweg 8	nachqualifiziert
D-1-76-121-59	Am Hüttenbach 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-60	Am Hüttenbach 3a	nachqualifiziert
D-1-76-121-73	Am Hüttenbach 10	(nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert)
D-1-76-121-7	Am Kirchberg	(*nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*)
D-1-76-121-3	Am Kirchberg 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-2	Am Kirchberg 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-5	Am Kirchberg 4	nachqualifiziert
D-1-76-121-62	Am Kirchbuck 6	nachqualifiziert
D-1-76-121-38	Antoniusweg	nachqualifiziert
D-1-76-121-8	Bahnhofstraße 18	nachqualifiziert
D-1-76-121-30	Bahnlinie München Hbf - Treuchtlingen	nachqualifiziert
D-1-76-121-66	Bergstraße 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-18	Brückenstraße	nachqualifiziert
D-1-76-121-68	Brückenstraße 6	nachqualifiziert
D-1-76-121-94	Bubenroth 4	nachqualifiziert
D-1-76-121-9	Burgsteinweg 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-55	Eßlinger Weg; In Hagenacker	nachqualifiziert
D-1-76-121-46	Figuracker	nachqualifiziert
D-1-76-121-54	Hagenacker 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-47	Hirschkapelle	(*nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*)
D-1-76-121-40	Kapelle	(*nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*)
D-1-76-121-49	Kirchplatz	nachqualifiziert
D-1-76-121-48	Kirchplatz 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-52	Kr EI 16	nachqualifiziert
D-1-76-121-64	Lohäcker	nachqualifiziert
D-1-76-121-14	Marktplatz	nachqualifiziert
D-1-76-121-31	Mühlberg	nachqualifiziert
D-1-76-121-12	Nähe Marktplatz	nachqualifiziert
D-1-76-121-26	Nähe Unterer Burghof	nachqualifiziert
D-1-76-121-1	Nähe Wehrwinkel; Wehrwinkel 8; Wehrwinkel 8a; Wehrwinkel 8b; Wehrwinkel 10	nachqualifiziert

D-1-76-121-39	Nähe Wellheimer Straße	nachqualifiziert
D-1-76-121-63	Obere Dorfstraße 35	nachqualifiziert
D-1-76-121-15	Pappenheimer Straße 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-17	Papst-Viktor-Straße 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-74	Papst-Viktor-Straße 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-69	Papst-Viktor-Straße 11	nachqualifiziert
D-1-76-121-37	Pfaffenbügel	nachqualifiziert
D-1-76-121-19	Reichenaustraße 17; Nähe Reichenaustraße	nachqualifiziert
D-1-76-121-65	Rieder Hauptstraße 14	nachqualifiziert
D-1-76-121-51	Römerstraße	nachqualifiziert
D-1-76-121-33	Sandleite	nachqualifiziert
D-1-76-121-36	Sandleite	nachqualifiziert
D-1-76-121-32	Sandleite	nachqualifiziert
D-1-76-121-42	Sängerkapelle	(*nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*)
D-1-76-121-43	Schulstraße 10	nachqualifiziert
D-1-76-121-70	Solastraße 4	nachqualifiziert
D-1-76-121-20	Tafernplatz 2	nachqualifiziert
D-1-76-121-22	Thorgasse 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-24	Unterer Burghof 1	nachqualifiziert
D-1-76-121-25	Unterer Burghof 2; Unterer Burghof 3	nachqualifiziert
D-1-76-121-28	Unterer Burghof 4	nachqualifiziert
D-1-76-121-10	Unterer Burghof 5	nachqualifiziert
D-1-76-121-45	Viehtrieb	nachqualifiziert
D-1-76-121-41	Wegkapelle	(*nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*)
D-1-76-121-50	Wegkapelle, Hl. Dreifaltigkeit	(*nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert*)
D-1-76-121-71	Wehrwinkel 7	nachqualifiziert
D-1-76-121-34	Ziegelgasse	nachqualifiziert
D-1-76-121-35	Ziegelgasse	nachqualifiziert

F Verzeichnis der Anlagen

F.1 Planblätter Flächennutzungsplan

942-3-01 – Hauptort Dollnstein

942-3-02 – Ortsteile Breitenfurt, Eberswang, Obereichstätt, Ried

G Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP (Stand: 15.11.2022) ... 10
Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Ingolstadt (Stand 19.12.2022) ... 13
Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Ingolstadt (08.09.2007) ... 17
Abbildung 4: Biotope im Marktgemeindegebiet, o.M. ... 22
Abbildung 5: Lageplan Wasserschutzgebiete Markt Dollnstein, o.M. ... 23
Abbildung 6: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Markt Dollnstein, o.M. ... 24
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Markt Dollnstein 2011-2020 ... 30
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Eichstätt 2011-2020 ... 31
Abbildung 9: Wanderungssaldo Markt Dollnstein ... 32
Abbildung 10: Wanderungssaldo Landkreis Eichstätt ... 33
Abbildung 11: Altersstruktur Markt Dollnstein ... 34
Abbildung 12: Bevölkerungsvorausberechnung Markt Dollnstein (2019-2033) ... 37
Abbildung 13: Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Eichstätt (2020-2040) ... 38
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen (2020-2040) ... 39
Abbildung 15: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude Markt Dollnstein, 2011-2020 ... 40
Abbildung 16: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040 ... 41
Abbildung 17: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan ... 46
Abbildung 18: Planungsfläche 1, nördlich „Am Pfaffenbügel“ ... 47
Abbildung 19: Reservefläche 1, westlich „Am Pfaffenbügel“ ... 48
Abbildung 20: Herausnahme Planungsfläche 2 „Am Bodenfeld“ ... 49
Abbildung 21: Herausnahme Planungsfläche 4 „Im Wiesengrund“ ... 50
Abbildung 22: Herausnahme Planungsfläche 5 „Am Fuchsbügel“ ... 51
Abbildung 23: Herausnahme Planungsfläche 9 ... 51
Abbildung 24: Planungsfläche 7, Breitenfurt Süd ... 52
Abbildung 25: Reservefläche 3 im Südosten des Ortsteils Eberswang ... 53
Abbildung 26: Reservefläche 5 im Ortsteil Ried an der Rieder Hauptstraße ... 54
Abbildung 27: Die Bubenrother Mühle – Gewerbebaufläche ... 55
Abbildung 28: Bereich Bubenrother Mühle im FNP-Urplan ... 56
Abbildung 29: Umgriff Bebauungsplan Nr. 4 Beixenhartstraße, westlich St 2047 ... 56
Abbildung 30: Umgriff 15. Änderung des Flächennutzungsplans ... 57
Abbildung 31: Wohnbauflächen südwestlicher Ortsrand Hauptort Dollnstein ... 58
Abbildung 32: Flst.-Nrn. 536 und 541 nördlich der Grundschule Dollnstein ... 59
Abbildung 33: Flst.-Nrn. 213 - 1612/2 westlich der Altstadt Dollnsteins ... 59
Abbildung 34: Flst.-Nr. 1960/84 am Dollnsteiner Bahnhof ... 60
Abbildung 35: Campingplatz Hauptort Dollnstein – Erweiterung der Grünfläche ... 60
Abbildung 36: Sportplatz Hauptort Dollnstein ... 63
Abbildung 37: Kreismustergarten Dollnstein ... 64
Abbildung 38: Parkplatz westlich der Altstadt ... 65
Abbildung 39: Obereichstätt südwestlich der Altmühl ... 65
Abbildung 40: Skulpturenpark Alf Lechner Stiftung ... 66
Abbildung 41: Flst.-Nrn. 211 – 213 im Südosten Obereichstätts ... 67
Abbildung 42: Flst.-Nrn. 87/6 – 91/4 im Westen Obereichstätts ... 67

Abbildung 43: Anpassung an tatsächliche Nutzung: Sportplatz 68
Abbildung 44: Anpassung an tatsächliche Nutzung: Änderungsflächen Sport- und Campingplatz 68
Abbildung 45: Wohnbauflächen östlich der Bahnlinie 69
Abbildung 46: Anpassung Grünfläche (Festsetzung Bebauungsplan Kapellenweg, 12. Änderung FNP) 70
Abbildung 47: Rücknahme Reservefläche 3. Änderung FNP 70
Abbildung 48: PNV im Gemeindegebiet Dollnstein 76
Abbildung 49: Bodentypen im Gemeindegebiet Dollnstein (Ausschnitt aus der Bodenübersichtskarte 1:25:000) 79
Abbildung 50: Übersicht über die Art und Lage der geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet 83