



Markt Dollnstein
Lkr. Eichstätt

**Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

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

Papst-Viktor-Str. 35
91795 Dollnstein

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

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

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

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

Datum: 01.07.2020

Markt Dollnstein

Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ mit integriertem Grünordnungsplan Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

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

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Markt Dollnstein den Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ aufgestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die zukunftsfähige organische Erweiterung des Ortsteils Eberswang. Die Errichtung von Wohngebäuden soll unter Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters ermöglicht werden.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal, der das gesamte Dollnsteiner Marktgebiet einschließt, allerdings nicht in der Schutzzone, die einem Landschaftsschutzgebiet entspricht.

Der Ortsteil Eberswang liegt im Übrigen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

In Sichtweite des Plangebietes finden sich Gehölze, die als Biotop kartiert und entsprechend geschützt sind.

Der Vorhabenraum umfasst eine Größe von 1,29 ha und ist zum Großteil bereits bebaut (1,08 ha). Lediglich eine bisher unversiegelte Fläche von etwa 0,21 ha Größe wird im Zuge der Planrealisierung neu in Anspruch genommen.

Innerhalb des 0,21 ha großen Eingriffsraumes gehen bei Realisierung der Planung Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Betroffen sind vermutlich vorwiegend Ubiquisten und Kulturfolger. Schützenswerte Einzelbäume und Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und sind zu erhalten. Die Baumhecke im nordöstlichen/östlichen Randbereich ist bei Verlust durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Planung wirkt sich in geringem Maße auf die Tier- und Pflanzenwelt im Planungsgebiet aus.

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

Die Versiegelungen von bisher unbebauten Flächen verursachen zudem eine Reduzierung der Regenwasserversickerung und der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Darüber hinaus sind neue Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig anzulegen. Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in den Wasserhaushalt.

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

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

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

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

Zusammenfassend erfolgt durch die Realisierung des Vorhabens kein erheblicher negativer Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft. Die Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Für den Ausgleichsbedarf wurde eine Fläche von 740 m² ermittelt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer externen Fläche südöstlich von Groppenhof realisiert. Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstückes Fl.-Nr. 2359/1, Gemarkung Dollnstein, herangezogen. Diese wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und stellenweise von amtlich kartierten Biotopen („Einzelhecken und Feldgehölze an den nordwestexponierten Hängen bei Ried und Groppenhof“, 7132-0095-013) umsäumt.

Die Fläche ist als Streuobstwiese mit einem Obstbaum als Hochstamm je angefangener 100 m² auszubilden (insgesamt 8 Bäume) und durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung aus regionaler Vermehrung als extensives Grünland zu entwickeln. Um diesen Zustand zu erhalten, ist eine extensive Schafbeweidung durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.

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

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme von einem innerhalb des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs ein, die darauf abzielte, den Betrieb nicht in den Umgriff des Bebauungsplans einzubeziehen. Es wurde ausgeführt, dass durch die Tierhaltung im Allgemeinen bzw. bei der täglichen Fütterung Lärm durch Maschinen (auch an Sonn- und Feiertagen) und Geruch entstehen und dass sich die künftigen Anwohner daran stören würden. Zudem wurde angeführt, es würde Bestandsschutz für eine Schweinehaltung bestehen.

Den Einwendungen wurde teilweise gefolgt.

Aufgrund der bestehenden Immissionssituation wurde ein Geruchsmissionsgutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als Anlage angehängt ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „[...] die Grenzwerte der GIRL für Dorfgebiete sowohl an den bestehenden Wohngebäuden [...] als auch an der geplanten Wohnbebauung [...] sicher eingehalten werden. Der Schutz der aktuellen und zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsmissionen ist gewährleistet.“

Bezüglich des Lärms fand im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt – Sachgebiet Immissionsschutz statt. Dabei wurde vonseiten des Landratsamtes ein Schallschutzgutachten nicht für erforderlich erachtet.

Hinsichtlich der Lärm- und Geruchsbelastung wurde ein Hinweis auf das Planblatt aufgenommen.

Die Überprüfung des angeführten Bestandsschutzes für die Schweinehaltung ergab, dass dieser nicht mehr besteht, da die Schweinehaltung seit mehr als 5 Jahren nicht mehr praktiziert wird.

Nichtsdestoweniger wurden im Sinne einer Kompromissentscheidung Baugrenzen für eine künftige Wohnbebauung von dem landwirtschaftlichen Betrieb abgerückt, um somit eine größere Distanz zu schaffen zwischen dem Betrieb und der ermöglichten Bebauung.

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

2.2 Behördenbeteiligung

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

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

- Zur Bildung einer durchgehenden Ortsrandeingrünung wird der nördliche Rand des Geltungsbereiches als Bereich für „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt

Entsprechend der Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt – SG Bauleitplanung und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt wurde folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Die Festsetzung 1.3 dahingehend geändert, dass „nur landwirtschaftliche Nutztierhaltung unzulässig“ ist.

Entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt und des Bayerisches Bauernverbands – Geschäftsstelle Region 10 wurden folgende Anpassung am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme Hinweis bzgl. landwirtschaftlicher Emissionen auf das Planblatt
- Informationen und Einschätzungen bzgl. des angeführten Bestandsschutzes für die Schweinehaltung eines im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs wurden in die Begründung aufgenommen

Entsprechend der Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt und des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Eichstätt wurde folgende Anpassung am Planentwurf vorgenommen:

- Informationen bzgl. eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebs mit Tierhaltung in der näheren Umgebung wurden in die Begründung aufgenommen

Entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wurde folgende Anpassung am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme Hinweis bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser in den Bebauungsplan

Entsprechend der Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wurde folgende Anpassung am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme Vorgabe zu Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien in den Bebauungsplan

Entsprechend der Stellungnahme der Main-Donau Netzgesellschaft mbH wurde folgende Anpassung am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme Vorgaben zu Versorgungstreifen und Baumpflanzungen in den Hinweisen auf dem Planblatt bzw. in der Begründung

Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

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

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Für die vorliegende Planung wurden keine Standortalternativen geprüft.

Die Größe der Baufenster wurde so gewählt, dass sich zwei Einfamilienhäuser errichten lassen. Somit kann das Flächenangebot ausgeschöpft werden.

Eine Erschließung über den bestehenden, östlich und nördlich angrenzenden Flurweg wurde in Erwägung gezogen. Diese Erschließungsvariante wäre jedoch mit dem zumindest teilweisen Verlust der den Flurweg säumenden Baumhecke verbunden gewesen. Um die Hecke möglichst zu erhalten, wurden „Mit Geh-, Fahr, und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ festgesetzt.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 01.07.2020



i.A. Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Markt Dollnstein
Dollnstein,

Wolfgang Roßkopf
1. Bürgermeister