

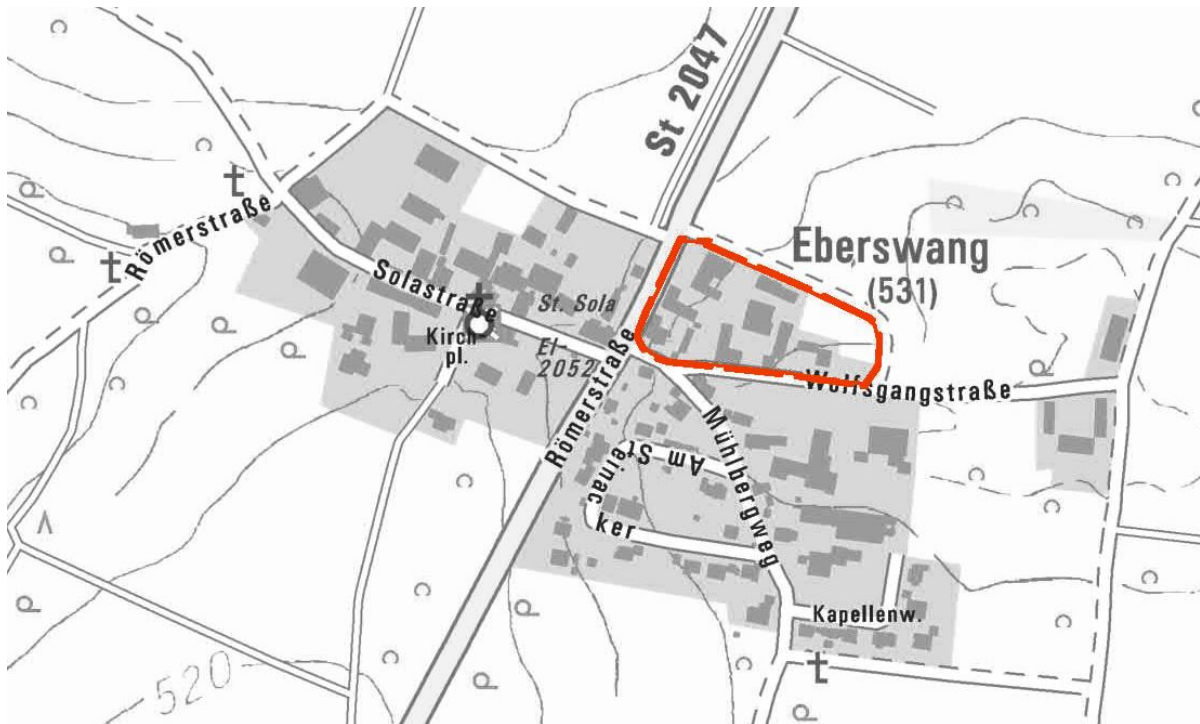


# Markt Dollnstein

Lkr. Eichstätt

## Bebauungsplan "Dorfgebiet Eberswang" mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung mit Umweltbericht



rechtsverbindliche Fassung vom 19.02.2020

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

vertreten durch  
den 1. Bürgermeister  
Wolfgang Roßkopf

**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

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

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

**Adrian Merdes**  
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung  
Stadtplaner ByAK

**Jörn Wagner**  
M.Sc. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt ByAK

**Planstand rechtsverbindliche Fassung vom 19.02.2020**

Nürnberg,  
**TB|MARKERT**

Dollnstein,  
**Markt Dollnstein**

\_\_\_\_\_  
i.A. Raphael Schneider

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.4.1	Lage im Marktgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	12
A.5.3	Naturschutzrecht	12
A.5.4	Wasserhaushalt	12
A.5.5	Immissionsschutz	12
A.5.6	Denkmalschutz	14
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>15</b>
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	15
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	15
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	16
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
A.6.6	Bauweise	16
A.6.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
A.6.8	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO	17
A.6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17
A.6.10	Abwasserbeseitigung, Entwässerung	17
A.6.11	Grünordnung	18
A.6.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
A.6.14	Flächenbilanz	21
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>22</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>22</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	22
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	22

---

<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	24
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	27
<b>B.3</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>31</b>
<b>B.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>31</b>
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	31
B.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	32
B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	33
<b>B.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>34</b>
<b>B.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>34</b>
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	34
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	35
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	35
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	35
<b>B.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>36</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>38</b>
<b>D</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>38</b>

---

---

## **A           Begründung**

### **A.1          Anlass und Erfordernis**

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 Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfgebiet Eberswang“ beschlossen.

### **A.2          Ziele und Zwecke**

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.

### **A.3          Verfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in öffentlicher Sitzung am 14.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 25.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 12.12.2018 beraten und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf für den vorliegenden Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 10.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. In der Sitzung vom 19.02.2020 hat der Marktgemeinderat Dollnstein über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Satzungsbeschluss für die vorliegende Planfassung gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dollnstein entwickelbar. Dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Marktgebiet und Eigentumsanteile

Der Ortsteil Eberswang liegt zwischen dem Hauptort Dollnstein und der Gemeinde Schernfeld an der Staatsstraße St 2047.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils. In südlicher Richtung wird es durch die Wolfsgangstraße und in westlicher Richtung durch die Römerstraße begrenzt. In nördlicher und östlicher Richtung begrenzt ein landwirtschaftlicher Flurweg das Plangebiet, der die nordöstlich liegenden Pferdeweiden erschließt.

Die Flächen befinden sich in privatem Besitz.

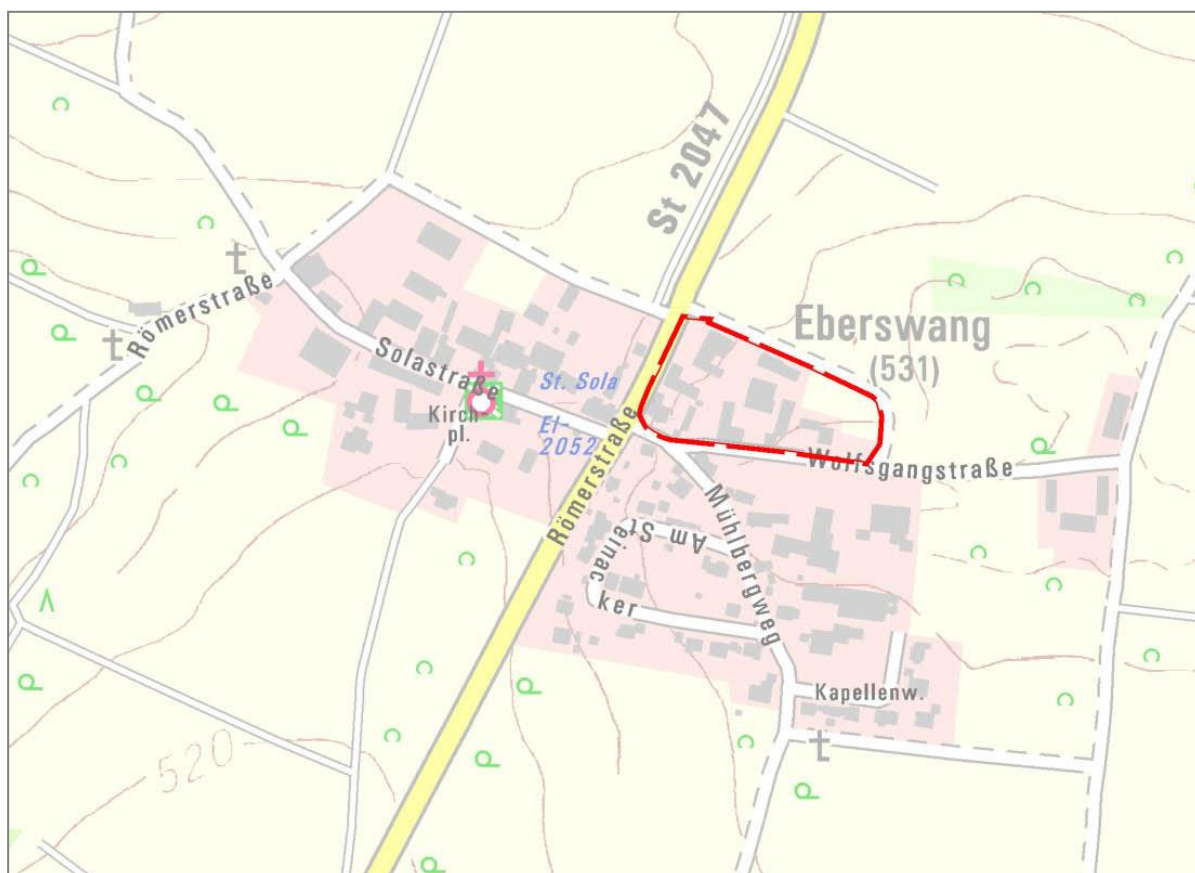


Abb. 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Eberswang, o.M.

### A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

#### A.4.2.1 Nutzungen

Der Ortsteil Eberswang ist im östlichen Bereich durch landwirtschaftliche Hofstellen (Stallungen zur Pferdehaltung, die unter anderem als „Pferdepensionen“ genutzt werden) mit dazugehörigen Wohnhäusern geprägt. Im Südosten des Ortes finden sich zwei kleinräumige Wohnstraßen. Deren Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet selbst ist im westlichen Bereich durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Pferdehaltung, geprägt. Die vorzufindende Bebauung ist dementsprechend durch

Hofstellen, Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie Wohngebäude charakterisiert. Der östliche Bereich des Plangebiets dient dem Wohnen. Dabei befindet sich im Südosten ein Wohngebäude mit dazugehöriger Garage und nördlich sowie östlich daran anschließend ein großflächiger Privatgarten.

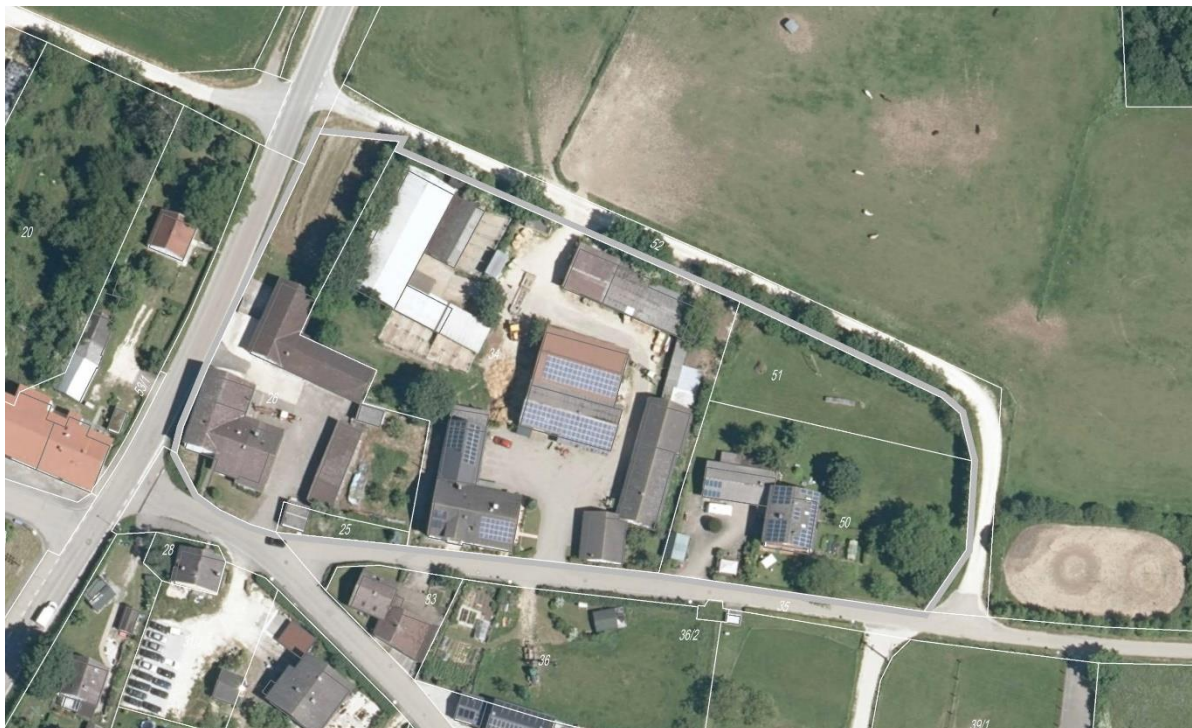


Abb. 2: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### **A.4.2.2 Verkehrserschließung**

Die Staatsstraße St 2047 durchzieht den Ortsteil Eberswang und verläuft zwischen dem Hauptort Dollnstein im Süden und der Nachbargemeinde Schernfeld in Richtung der Großen Kreisstadt Eichstätt im Norden.

An den ÖPNV ist Eberswang durch die Haltestelle „Eberswang, Dollnstein“ angebunden, welche sich unmittelbar südwestlich des Planungsbereiches befindet. Hier verkehren die Buslinien 410 und 610 in Richtung Stadt Eichstätt, Nachbargemeinde Schernfeld und Hauptort Dollnstein.

Die Erschließung des Plangebietes findet über die südlich gelegene Wolfsgangstraße, sowie im Westen über die Römerstraße (St 2047) statt. Nördlich und östlich umgibt ein landwirtschaftlicher Flurweg das Plangebiet.

#### **A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild Eberswangs ist durch landwirtschaftliche Hofstellen (zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit flach geneigten Satteldächern, 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.

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“.

Eberswang liegt gut hundert Höhenmeter oberhalb des Hauptortes Dollnstein.

#### **A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion**

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, während das östliche Drittel durch eine Wohnnutzung bestimmt wird, mit privat genutztem Zier- und Nutzgarten sowie kleinteiligen Gartenbereichen aus Beeten, Rasen, Gehölzbeständen, Wegen, Gartenlauben u.a.. Eine Baum-Strauchhecke entlang des Erschließungsweges bildet eine Ortsrandeingrünung. Sie liegt nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und wird an der Ostseite aus ca. 3 m hohen Lebensbaum-Pflanzen (*Thuja occidentalis*) gebildet. An der Nordseite herrschen heimische Gehölzarten vor.

#### **A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

### **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

#### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

##### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP vom 01.09.2013, und seiner Teilfortschreibung vom 01.03.2018, einschlägig:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale 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 geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. 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). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).



- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

## 2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, 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. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

## 3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

### A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt (2006)

Das Marktgebiet Dollnsteins wird im Regionalplan Ingolstadt in der Zielkarte zur Raumstruktur als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Markt hat die zentralörtliche Funktion Kleinzentrum und liegt südlich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Ansbach. Die Darstellungen der überregionalen Entwicklungsachsen sind allerdings nicht mehr Bestandteil des Landesentwicklungsprogramms 2013.

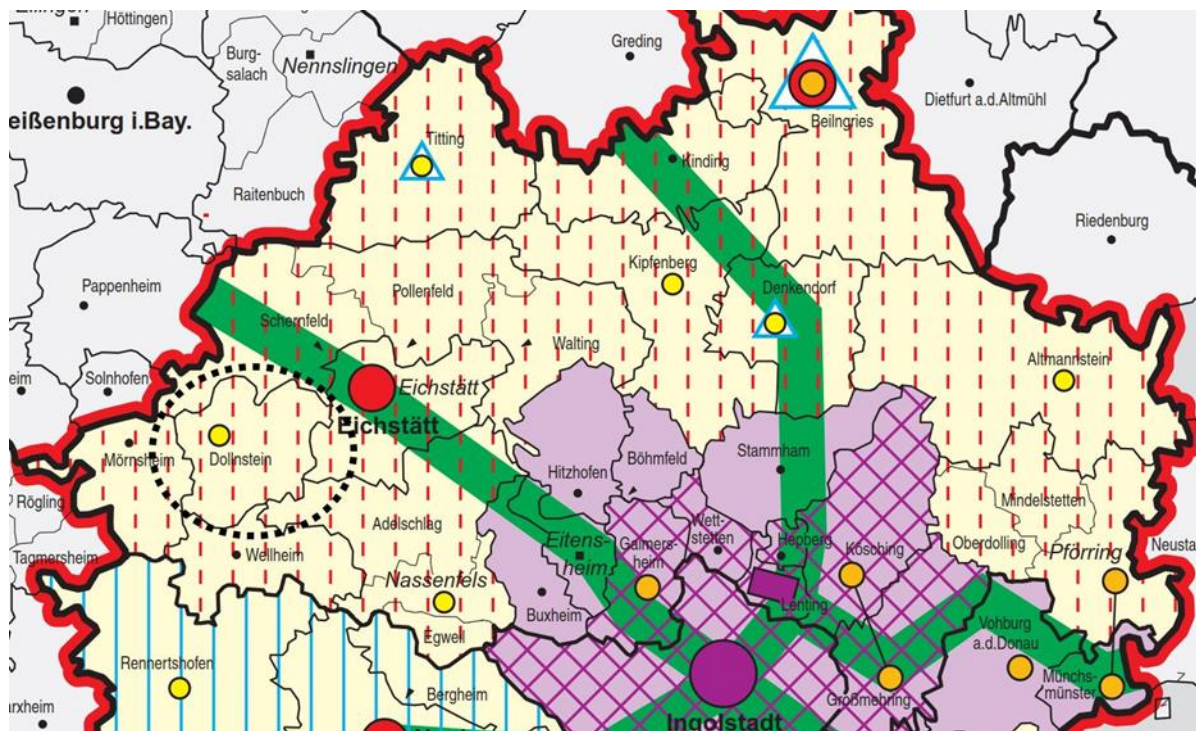


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt - Karte 1 Raumstruktur (Stand Mai 2013), o.M.

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Hinblick auf die Entwicklung von Dorfgebieten:

- 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 (Leitbild A I, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln (A IV, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (B I, 6.1 Grundsatz)

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).
- 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 (B III, 1.1.1 Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B III, 1.1.2 Ziel).
- 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, [...] (B III, 1.2 Ziel).
- Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B III, 1.3 Ziel)
- 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 (B III, 1.4 Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (B III, 1.5 Ziel).

### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche sowie im äußeren nordöstlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans zu entwickeln; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

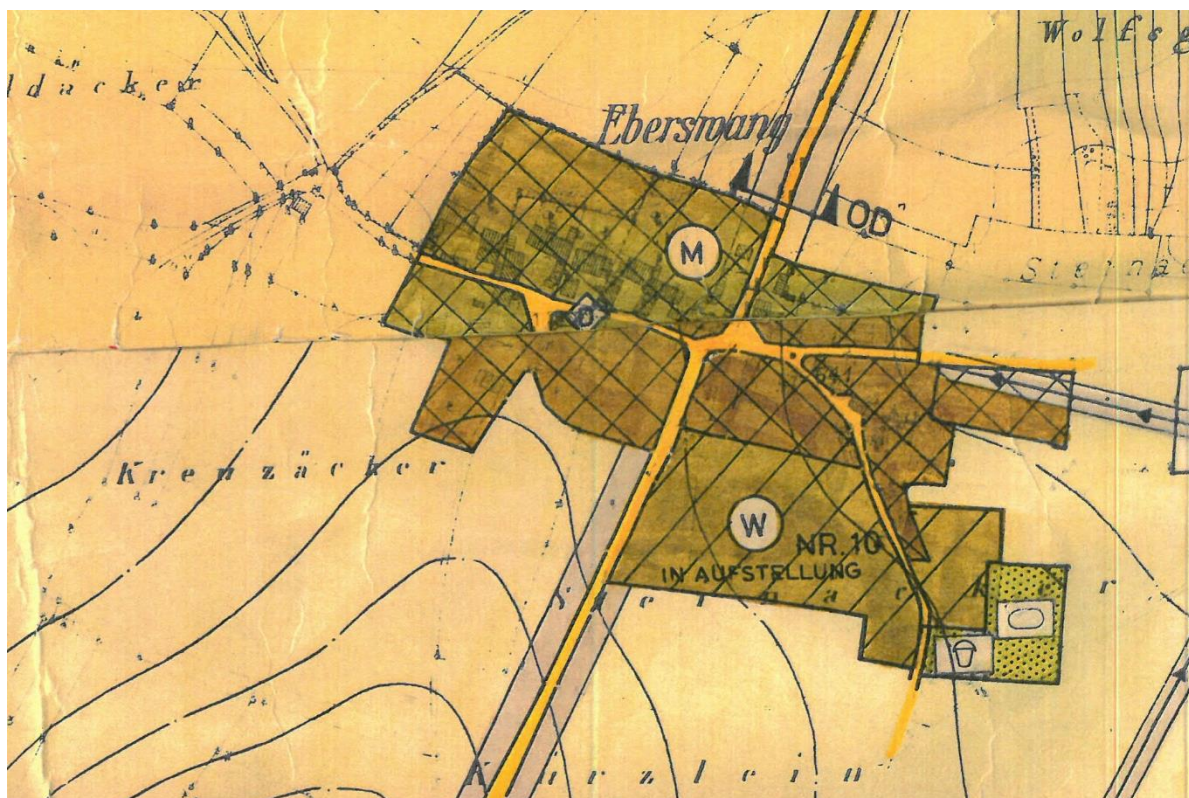


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein, Ausschnitt Ortsteil Eberswang, o.M.

### A.5.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Plangebiet befinden sich keine Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Südlich der Wolfsgangstraße befindet sich der Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ gegenwärtig in Aufstellung.

### A.5.3 Naturschutzrecht

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.

### A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

### A.5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

Laut des Geruchsimmissionsgutachtens (s. Anlage), das im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfes durch die Accon GmbH bearbeitet wurde, ist eine Wohnnutzung im Bereich des Dorfgebiets unbedenklich. Dort heißt es in der Zusammenfassung:

*„Im Bebauungsplangebiet können die Grenzwerte der GIRL für Dorfgebiete von 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten eines Jahres sowohl an den bestehenden Wohngebäuden auf den Flurnummern 26 und 50 als auch an der geplanten Wohnbebauung auf den Flurnummern 50 und 51 sicher eingehalten werden. Der Schutz der aktuellen und zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen ist gewährleistet.“*

*Auf dem Anwesen des Pferdehaltungsbetriebs Reinbold mit der Flurnummer 34 werden die Grenzwerte der GIRL für Dorfgebiete überschritten. Die Grenzwerte der Geruchsimmissionen gelten jedoch nur für Immissionen aus benachbarten Betrieben und nicht für die hofeigenen Quellen, die hier maßgeblich für die Grenzwertüberschreitungen sind.*

*Im Bebauungsplangebiet in Eberswang, nördlich der Wolfgangstraße, können somit die Grenzwerte gemäß GIRL bezüglich der Geruchsimmissionen sicher eingehalten werden.“<sup>1</sup>*

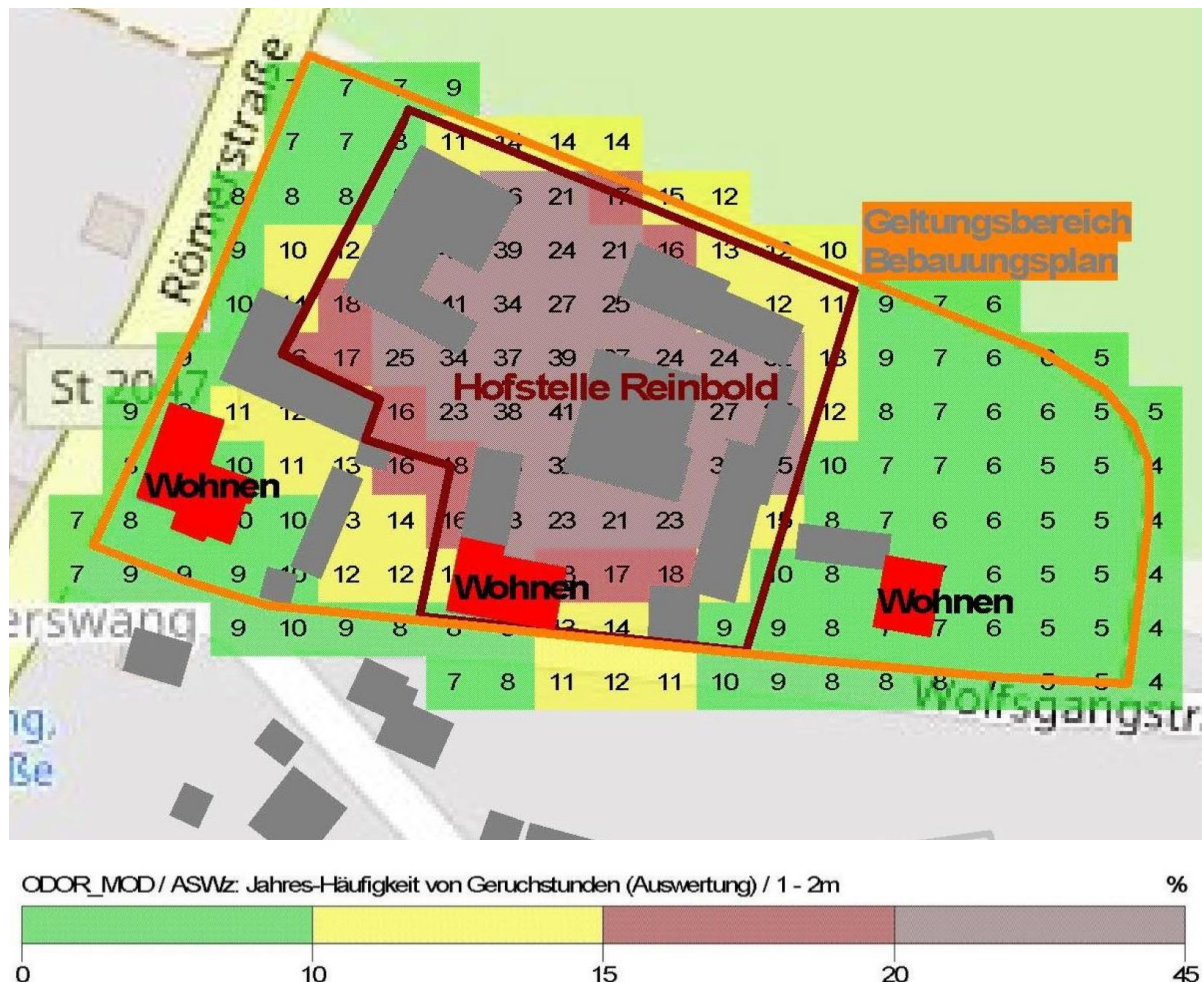


Abb. 5: Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden im Plangebiet (Darstellung: ACCON GmbH)

<sup>1</sup> siehe Anlage 1; S. 27

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in der Umgebung (Solastraße 6) nicht in das Gutachten einbezogen wurde. Die Erstellerin des Geruchsmissionsgutachtens hat dies geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis: *„Eine nachträgliche Prüfung durch ACCON hat ergeben, dass dieser Betrieb mit einer Tierzahl von zirka 20 Großvieheinheiten (GV) keine relevante Erhöhung der prognostizierten Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet bewirkt. Der Abstand der nächsten Stallaußenwand zur Grenze des Plangebiets beträgt rund 70 m. Der Abstand zu den geplanten zusätzlichen Wohnhäusern im Plangebiet beträgt rund 190 m. Laut einem Schreiben des IMS zu immissionsschutzbelangen im Bauplanungsrecht kann davon ausgegangen werden, dass fachgerecht errichtete und betriebene Rinderställe mit kleinen Tierbeständen im Regelfall nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen führen. Laut dem Bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ sind bei kleineren Beständen von unter 40 GV Rinder erhebliche Geruchsbelästigungen nur im Nahbereich unterhalb 25 m gegenüber Wohngebieten und 15 m gegenüber Dorfgebieten zu vermuten. Oberhalb des doppelten dieser Abstände ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Mit zirka 70 m Abstand zum Rand des Bebauungsplangebiets werden diese Abstände zwischen Plangebiet und dem Rinderhaltungsbetrieb in der Solastraße 6 sicher eingehalten.“*<sup>2</sup>

Darüber hinaus wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt zu prüfen, ob für die ehemals betriebene Schweinehaltung auf der Hofstelle Reinbold Bestandsschutz besteht und somit eine Wiederaufnahme möglich wäre. In diesem Falle müsste die Schweinehaltung im Geruchsmissionsgutachten berücksichtigt werden. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Eichstätt<sup>3</sup> genießt die ehemals genehmigte Schweinehaltung keinen Bestandsschutz mehr, da sie seit mehr als 5 Jahren nicht mehr praktiziert wird. Demensprechend muss diese im Geruchsmissionsgutachten nicht berücksichtigt werden.

### **A.5.6 Denkmalschutz**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind ebenfalls keine bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

<sup>2</sup> Fachbeitrag Fa. Accon, Fr. Englert, 30.11.2018

<sup>3</sup> Telefonische Auskunft Hr. Lederer, 03.12.2018

## A.6 Planinhalt

### A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Zukunftsfähige, flächensparende Nachverdichtung des Ortsteils Eberswang
- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsrandes nach Nordosten
- Erhalt des Dorfgebietscharakters

### A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 25, 26, 34, 50 und 51, jeweils Gemarkung Eberswang. Er umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha.

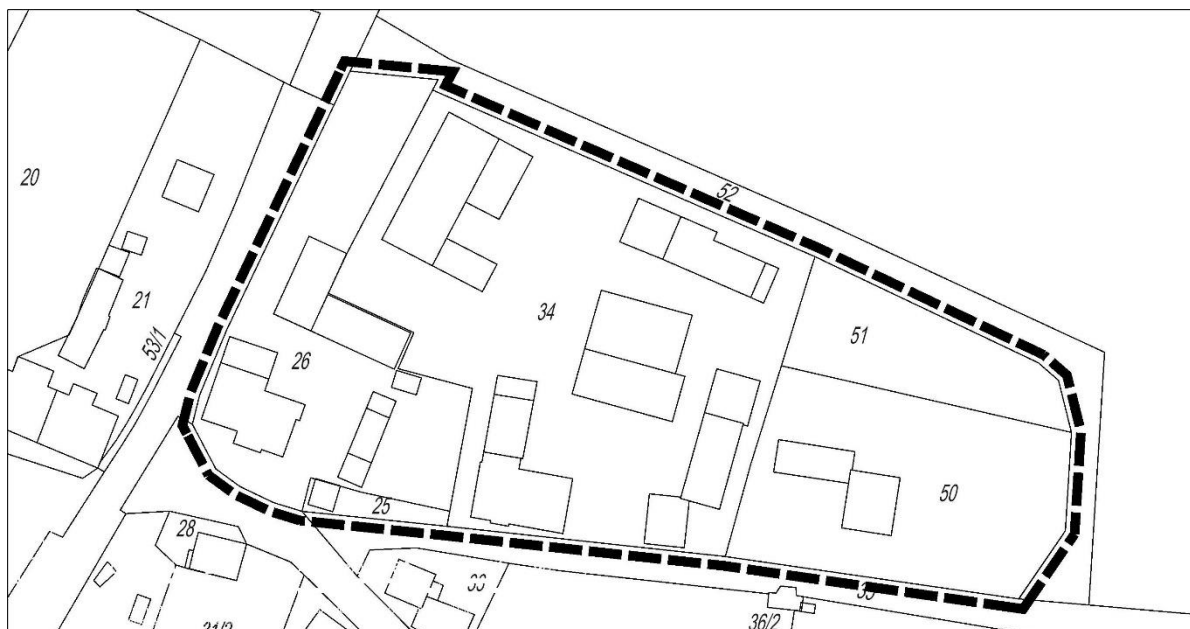


Abb. 6: Darstellung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.

### A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters eines im Wesentlichen durch Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe geprägten Gebietes, wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets dienen drei Gebäude dem Wohnen, die übrigen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird als unzulässig festgesetzt, da die mit dieser Nutzung einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden dörflichen Charakter des Plangebiets entgegenlaufen würden.

Im Teilbereich Ost des Dorfgebiets wird landwirtschaftliche Nutztierhaltung ausgeschlossen. Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist zulässig.

#### **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 60 vom 100 (GRZ 0,6). Dies entspricht der Obergrenze für Dorfgebiete gem. BauNVO.

Innerhalb des Teilbereichs Ost wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für Dorfgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Die GRZ wird in dieser Baugebietsteilfläche, bedingt durch die Zielsetzung eines Dorfgebiets mit Schwerpunkt Wohnen, niedriger festgesetzt.

Die GRZ orientiert sich hierbei an den Werten für Wohngebiete, da der Teilbereich im Sinne eines Dorfgebiets mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Innerhalb des Dorfgebiets werden First- und Wandhöhen beschränkt, um den dörflichen kleinteiligen Charakter des Ortsteils Eberswang zu bewahren. Die Höhenentwicklung im Ortsteil spielt sich dabei im Bestand zwischen zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden und eingeschossigen Betriebsgebäuden der landwirtschaftlichen Hofstellen ab. Dementsprechend wird die maximale Wandhöhe im Teilbereich West des Dorfgebiets auf neun Meter begrenzt, bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit der natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf hier einen Wert von zwölf Metern, gemessen vom niedrigsten Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit der natürlichen Geländeoberfläche zur oberen waagerechten Schnittkante der Dachflächen, nicht überschreiten.

Um die Geländetopographie zu berücksichtigen, werden im Teilbereich Ost des Dorfgebiets die First- und die Wandhöhe auf die mit Planeintrag festgesetzte Höhe über Normalhöhen-null (NHN) bezogen. Diese festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

#### **A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind im Dorfgebiet einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets sind die Baugrenzen großzügig bemessen, um eine Entwicklung der im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht einzuschränken. Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets werden die Baugrenzen enger gefasst, um eine sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

#### **A.6.6 Bauweise**

Innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist die Länge der Gebäude auf höchstens 50 m beschränkt, um den dörflichen Charakter frei arrangierter gewachsener Hofstellen beizubehalten. Hier werden keine Hausformen festgesetzt.

Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets gilt eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Einzel-



häuser darf höchstens 20 m betragen. Die bauliche Struktur zum Ortsrand soll hier kleinteiliger ausgeprägt und damit dem Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen Rechnung getragen werden.

#### **A.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Errichtung oberirdischer Garagen, Carports, überdachter Stellplätze und Nebenanlagen ist im Dorfgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **A.6.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**

Um die neu geplante Bebauung möglichst passend in den Kontext des Ortsteils Eberswang einzubinden, werden Materialien und Bauformen für die Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind gemäß der umgebenden Bebauung als Satteldächer, sowie Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung darf zwischen 20 und 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, betragen. Dachaufbauten sind dabei als Dachgauben oder Zwerchgiebel, ausgebildet als Sattel- oder Schleppdach, zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls flache oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern sind rot, braun sowie anthrazit. Zusätzlich sind Dachbegrünungen zulässig, auch um die Menge des Niederschlagswassers zu verringern. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Um die ökologische Durchlässigkeit zu Feld und Flur zu gewährleisten, sind im Teilbereich Ost des Dorfgebiets bauliche Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken und im Übergang zum Ortsrand als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Wegen ihrer trennenden Wirkung für Kleintiere sind Zaunsockel hier nicht zulässig.

#### **A.6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates Bayern sowie der Eigentümer und jeweiligen Anlieger der Grundstücke Flst.-Nr. 50 und 51, jeweils Gemarkung Eberswang, festgesetzt. Hierdurch wird die Erschließung und damit die Bebaubarkeit des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets, insbesondere des Flurstückes 51, gesichert. Dessen Erschließung von Norden über dem Flurweg, Flst.-Nr. 52, erscheint zum Schutz des Ortsrandes und wegen der größeren Distanz, also des höheren Erschließungsaufwands, nicht gerechtfertigt.

#### **A.6.10 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, ist gesammeltes Niederschlagswasser vor Ort über den belebten Oberboden zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Anwendungsgrenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) ist erlaubnisfrei zulässig.

## A.6.11 Grünordnung

### A.6.11.1 Planungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Baumpflanzung

Innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, autochthoner Laubbaum gemäß folgender Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.

Zu verwendende **Obstbäume**, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm:

Apfel:	Bohnapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Brettacher, Wettringer Taubenapfel
Birne:	Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirsche:	Burlat
Zwetschge:	Wangenheims Frühzwetschge, Fränkische Hauszwetschge
Walnuss:	Sämlinge

Zu verwendende **Kleinbäume**, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die als „Erhaltung: Bäume“ festgesetzten Laubbäume können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

Innerhalb der als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen ist bereits eine Baumhecke vorhanden, die zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Sofern die Erhaltung im Zuge der Errichtung von Gebäuden nicht möglich sein sollte, sind Neupflanzungen entsprechend der o.g. Festsetzungen vorzunehmen.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Hinsichtlich geplanter Gehölzpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.<sup>4</sup>

Im Hinblick auf Gehölzpflanzungen im Näherungsbereich von Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.<sup>5</sup>

## A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand vom Januar 2003.

### A.6.12.1 Bestandskategorien

Ein Planungsgebiet wird gemäß Liste 1 des Leitfadens nach der Bedeutung für die Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild in verschiedene Kategorien eingestuft:

- **Kategorie I, unterer Wert** (Gebiete mit geringer Bedeutung) z.B. bestehende Gebäude
- **Kategorie I, oberer Wert** (Gebiete mit geringer Bedeutung) z.B. strukturarme Gärten
- **Kategorie II, unterer Wert** (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) z.B. Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Gehölzen
- **Kategorie II, oberer Wert** (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) z.B. Obstwiesen
- **Kategorie III** (Gebiete mit hoher Bedeutung) z.B. geschützte Biotope

Kategorie gemäß Leitfaden	Fläche	Anteil
Kategorie I, unterer Wert	0 m <sup>2</sup>	0 %
Kategorie I, oberer Wert	2.115 m <sup>2</sup>	16 %
Kategorie II	0 m <sup>2</sup>	0 %
Kategorie III	0 m <sup>2</sup>	0 %
Bestehendes Baugebiet ohne Änderung	10.815 m <sup>2</sup>	84 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	12.930 m <sup>2</sup>	100 %

<sup>4</sup> Vgl. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.06.2018

<sup>5</sup> Vgl. Stellungnahme Main-Donau Netzgesellschaft vom 06.06.2018



Abb. 7: Bestandsbewertung gemäß Leitfaden für die Eingriffsermittlung

### A.6.12.2 Eingriffsermittlung

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 ist die geplante bauliche Nutzung dem Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Der Leitfaden sieht für ein solches Gebiet einen Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 vor. Da im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen sind, wird der Faktor auf 0,35 festgelegt.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Ortsrandeingrünung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel bei Zäunen)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung

Eingriffsfläche <b>2.115 m<sup>2</sup></b> x <b>0,35</b> Kompensationsfaktor = <b>740 m<sup>2</sup></b> Ausgleichsbedarf
--

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß des § 1a Abs. 3 BauGB, die der Bebauungsplan „Eberswang Dorfgebiet“ ermöglicht, sind **740 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche notwendig.

### A.6.12.3 Ausgleichsfläche und -maßnahmen

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche südöstlich 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 Groppenhoss“, 7132-0095-013) umsäumt.

Die Fläche ist als Streuobstwiese mit einem Obstbaum als Hochstamm je angefangener 100 m<sup>2</sup> 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 Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

### A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Wolfsgangstraße im Süden und die Römerstraße im Westen gesichert. Hier ist auch bereits der Anschluss an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie an die Strom- und Gasversorgung des Marktes Dollnstein gewährleistet.

Hinsichtlich der Stromversorgung des Plangebiets hat sich die Main-Donau Netzgesellschaft mbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgendermaßen geäußert:

*Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.<sup>6</sup>*

### A.6.14 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Teilbereich West des Dorfgebiets	8.713 m <sup>2</sup>	67,4 %
Teilbereich Ost des Dorfgebiets	3.653 m <sup>2</sup>	28,2 %
Private Grünfläche	568 m <sup>2</sup>	4,4 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>12.934 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

<sup>6</sup> Stellungnahme Main-Donau Netzgesellschaft mbH vom 06.06.2018

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Der Bebauungsplan "Dorfgebiet Eberswang" im Markt Dollnstein wird aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum aufgestellt, da diese nicht durch bestehende Wohnbaulandpotenziale gedeckt werden kann. Im Zuge der Planrealisierung wird das Dorfgebiet im Ortsteil Eberswang erweitert. Damit wird die Errichtung mehrerer Wohngebäude im Kontext des Ortsteils ermöglicht.

Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in öffentlicher Sitzung am 24.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ aufzustellen.

Der Plan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dollnstein entwickelbar. Dieser wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Eberswang, nördlich der Wolfgangstraße und östlich der Römerstraße. Der Vorhabenraum umfasst eine Größe von 1,29 ha. Dabei werden 0,21 ha des Plangebietes neu in Anspruch genommen. Die restlichen Bereiche sind bereits bebaut, versiegelt oder als Grünfläche festgesetzt.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist sinnvolle Ergänzung der Dorfstruktur und die zukunftsfähige organische Erweiterung des Ortsteils Eberswang. Die Errichtung mehrerer Wohngebäude soll im Kontext der bestehenden Bebauung ermöglicht werden. Zusätzlich soll ein landschaftlich wirksamer Ortsrand nach Norden und Nordosten sowie ein klar definierter nördlicher Ortseingang geschaffen werden.

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, in dem keine Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sind. Zudem wird im Teilbereich Ost des Dorfgebiets landwirtschaftliche Nutztierhaltung ausgeschlossen. Innerhalb des Teilbereichs West des Dorfgebiets beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6; innerhalb des Teilbereichs Ost des Dorfgebiets wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Innerhalb des Dorfgebiets werden darüber hinaus First- und Wandhöhen beschränkt, um den dörflichen kleinteiligen Charakter des Ortsteils Eberswang zu bewahren.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, zu beachten:

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz, insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Bundesnaturschutzgesetz, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
- Bayerischen Naturschutzgesetz, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
- Bundes-Bodenschutzgesetz, insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Wasserhaushaltsgesetz, insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
- Bayerisches Wassergesetz
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Von der Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE7132371) und das Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE7132471). Diese beginnen an den etwa 0,5 km entfernten Waldbereichen, die sich westlich und nördlich der Altmühl entlang der Talhänge erstrecken.

Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Der Vorhabenraum liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ (NP-00016). Weitere Schutzgebiete nach §§23-26 und §§28-30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Schutzgebiete im Sinne des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich ebenfalls nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Etwa 80 m entfernt in nordöstlicher und südöstlicher Richtung befinden sich Teilflächen des amtlich kartierten Biotops „Einzelhecken, Gehölzgruppen und Wegsäume um Eberswang“ (7132-0059, Teilflächen 20 und 23). Das Biotop liegt nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und wird daher durch die Planung nicht berührt.

### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Ingolstadt (10)**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Ingolstadt (10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### **B.1.2.5 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Dollnstein im Südwesten als Mischbauflächen und im Norden und Osten als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da sich der Bebauungsplan in Teilen mit der geplanten Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### **B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **B.2.1.1 Fläche**

Das Planungsgebiet ist zum Großteil bereits bebaut. Von den insgesamt 1,29 ha des Vorhabenraums sind 0,21 ha bisher unversiegelt und können durch neue Bauwerke in Anspruch genommen werden.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

#### **B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Vorhabenraum ist zum Teil durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Bauten sowie durch Zufahrten, Lagerflächen o. Ä. versiegelt. Die bereits bebauten Grundstücke werden zudem teilweise gärtnerisch genutzt und sind mit Einzelbäumen, Beeten, Gartenlauben und Rasen ausgestattet. Mehrere schutzwürdige Gehölze sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein als Grünland genutzter Teilbereich, an den östlich eine Baumreihe grenzt. Dieser bleibt als Grünfläche erhalten. Die Baumreihe liegt gemäß dem Bebauungsplan innerhalb einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und bleibt dementsprechend bestehen.



Bei den bisher unversiegelten Bereichen handelt es sich um eine Wiesenfläche, die mehrmals jährlich gemäht wird und relativ artenarm ausgeprägt ist. Randlich wird diese von einer Baum-Strauchhecke umfasst, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Ein Teilabschnitt an der Ostseite wird durch ca. 3 m hohe Lebensbaum-Pflanzen (*Thuja occidentalis*) gebildet. Die restliche Hecke besteht vorwiegend aus heimischen Gehölzarten.

Der Vorhabenraum ist durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Aufgrund der Nähe des Menschen und den damit verbundenen Störungen ist mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Das Vorkommen schützenswerter Arten, beispielsweise verschiedener Gehölzbrüter, ist trotzdem nicht ausgeschlossen.

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist lediglich der bisher unversiegelte Bereich im Osten des Planungsgebietes relevant, da hier im Zuge der Planrealisierung Eingriffe ermöglicht werden. Der Bereich ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.3 Boden**

Das Gestein im Untergrund wird durch Kalkstein aus der Altmühltal-Formation gebildet<sup>7</sup>. Beim Bodentyp handelt es sich um Braunerde bzw. Braunerde über Terra fusca<sup>8</sup>. Die Terra fusca kommt in Deutschland nur räumlich begrenzt vor<sup>9</sup>.

Der Boden ist durch die Bebauung, Versiegelung und anthropogene Nutzung vorbelastet. In den versiegelten Bereichen sind die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse stark eingeschränkt. Zudem können Verdichtungen des Bodens vorhanden sein, z.B. durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

### **B.2.1.4 Wasser**

Im Untersuchungsraum sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Bezüglich des Flurabstandes zum Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor. Das Planungsgebiet gehört zum Grundwasserkörper Malm-Eichstätt, der eine gute chemische Grundwasserqualität aufweist.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

---

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas, Themenbereich Geologie, digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) (Stand 27.04.2018)

<sup>8</sup> ebd. Themenbereich Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Stand 27.04.2018)

<sup>9</sup> Bodenkundlicher Ehemaligenverein Osnabück e.V.: Bodentypen.de, Terra fusca (Stand 27.04.2018)

### **B.2.1.5 Luft und Klima**

Die Luftqualität im Ortsteil Eberswang wird durch Staub- und Luftschadstoffemissionen von der St2047, die die Ortschaft quert, und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld beeinflusst. Auch durch die Tierhaltung in der Ortschaft können lufthygienische Vorbelastungen verursacht werden. Die Planungsfläche ist für die Frisch- und Kaltluftproduktion kaum von Bedeutung, da lediglich in geringem Maße Frisch- oder Kaltluft im Vorhabenraum entsteht.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.6 Landschaft**

Die Landschaft im Umfeld von Eberswang ist durch landwirtschaftliche genutzte Flächen geprägt, die in fast allen Himmelsrichtungen von Waldflächen eingefasst sind. Die zahlreichen Hecken, Feldgehölze und straßenbegleitende Gehölzstrukturen sorgen für ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

Die Baumhecke im nordöstlichen Bereich des Vorhabenraums sorgt für eine Einbindung der Siedlungsbereiche und ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bei eventuellen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu ersetzen.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Baudenkmäler befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes. Es sind auch keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

### **B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Der Vorhabenraum ist als Wohn- und Arbeitsstätte bedeutsam. Die Gärten dienen als Erholungsraum.

Bezüglich der Luftqualität sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der benachbarten St2047 Vorbelastungen in Form von Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen vorhanden. Durch tierhaltende Betriebe und die jenseits des Feldweges angrenzenden Weideflächen treten zudem Geruchsimmissionen auf.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben

## **B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.2.2.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.2.2.2 Fläche**

Die bauliche Entwicklung findet auf einer vorbelasteten Fläche statt, die sich an die bestehenden Siedlungsbereiche von Eberswang anschließt und eine organische Erweiterung der Ortschaft darstellt. Die zulässige GRZ für die unversiegelten Bereiche, die neu in Anspruch genommen werden, beträgt 0,4. Durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten kann die GRZ um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann. Dementsprechend können maximal

60% der Fläche versiegelt werden. Diese verdichtete Bauweise kommt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegen.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **B.2.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der östliche, unversiegelte Bereich, der eine Größe von 0,21 ha umfasst, geht als Lebensraum verloren, vermutlich vorwiegend für Ubiquisten und Kulturfolger. Der nordwestliche, landwirtschaftlich genutzte Bereich bleibt als private Grünfläche erhalten.

Schützenswerte Einzelbäume und Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und sind zu erhalten, entweder als „Erhaltung: Bäume“ festgesetzte Gehölze oder als „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Die Baumhecke innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen“ ist ebenfalls zu erhalten und, wenn dies im Zuge der Baumaßnahmen nicht möglich sein sollte, durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei einer eventuellen Rodung kommt es zum Lebensraumverlust für Gehölzbrüter.

Die Planung bringt Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut mit sich.

### **B.2.2.4 Boden**

Bei Realisierung der Planung wird die Bodenoberfläche im Bereich von Gebäuden, Zufahrten, Wegen etc. versiegelt. Die maximale Versiegelung beträgt dabei 60%. Infolge der Versiegelung erfüllt der Boden in den betroffenen Bereichen seine Funktionen als Speicher-, Puffer- und Filtermedium nicht mehr. Darüber hinaus werden die Bodenbildungsprozesse beeinträchtigt. Weiterhin kann es zu Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen kommen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

### **B.2.2.5 Wasser**

Die Realisierung der Planung verursacht Versiegelungen von bisher unbebauten Flächen, die eine Reduzierung der Versickerung von Regenwasser zur Folge haben. Infolge dessen wird der oberflächliche Niederschlagsabfluss erhöht und beschleunigt. Außerdem wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Die Erkundung des Baugrundes ist durch den Bauherrn durchzuführen. Dabei wird der höchste Grundwasserstand ermittelt und ist bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Baumaßnahmen, beispielsweise durch die Verhinderung der Grundwasserbewegung, ist auszuschließen.

Neue Stellplätze, Wege und Zufahrten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes versickerungsfähig anzulegen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zudem innerhalb des jeweiligen Grundstückes über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Dadurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.6 Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Des Weiteren kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des An- und Abfahrtsverkehrs.

Da es sich um keinen für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereich handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.7 Landschaft**

Da die schützenswerten Einzelbäume sowie die Baumhecken im Planungsgebiet zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen sind und somit eine wirksame Eingrünung des Plangebietes aufrechterhalten wird, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut gering.

#### **B.2.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Zudem gehen von den benachbarten Flächen mit Tierhaltung Geruchsemissionen aus, die auf die Anwohner einwirken können.

Die von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen ausgehenden Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen, die auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie sonn- und feiertags auftreten können, sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans von den Bewohnern zu dulden.

Es ist kein für die Erholung bedeutender Landschaftsausschnitt von der Planung betroffen. Wege und Infrastruktur werden ebenfalls nicht beeinflusst.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.10 Wechselwirkungen**

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### **B.2.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

##### ***Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität***

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

##### ***Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern***

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

##### ***Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie***

Das Plangebiet verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1650 - 1699 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer/hydrogeologischer Sicht nicht möglich<sup>10</sup>.

#### **B.2.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Marktgemeindegebiet Dollnstein gehört zur Erdbebenzone 1<sup>11</sup>. Bei eventuell auftretenden Erdbeben ist mit leichten Gebäudeschäden, wie beispielsweise Mauerrissen und das

---

<sup>10</sup> vgl. Energieatlas Bayern

<sup>11</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, [https://www.gfz-potsdam.de/din4149\\_erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/) (Stand 02.05.2018)

Abfallen von Putz, zu rechnen. Personenschäden durch herabfallende Gegenstände und Möbel sind nicht ausgeschlossen.

### **B.2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

### **B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der neu bebaubare Bereich im Nordosten des Geltungsbereichs vermutlich weiterhin als Gartenfläche dienen. Wahrscheinlich würden die Gehölze im Plangebiet bestehen bleiben. Bei Nutzungsaufgabe und fehlender Pflege der Fläche würde sich zunächst eine Brache mit Ruderalflur entstehen, die später verbuschen würde. Die Fläche wäre weiterhin als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nutzbar. In dem Fall, dass eine naturbelassene Entwicklung auf der Fläche stattfindet, ist anzunehmen, dass sich der Artenreichtum auf lange Sicht vergrößert.

Die restlichen, bereits bebauten Bereiche im Vorhabenraum würden vermutlich weiterhin für Wohnzwecke, als Garten und als Standort für landwirtschaftliche Betriebe dienen. Bei Nutzungsaufgabe der Gebäude könnten sich Gebäudebrüter und Fledermäuse am oder im Gebäude ansiedeln. Die übrigen Flächen würden ohne gärtnerische Pflege zunehmend von Wildkräutern, Gräsern und später mit Gehölzen besiedelt werden. Zudem wären die ehemaligen Gärten von verschiedenen Tierarten als Lebensraum nutzbar.

### **B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt von 7 Laubbäumen und der Baumhecke im Nordwesten des Plangebiets</li> <li>▪ Pflanzung einer mehrreihigen Hecke im Nordosten und Osten des Vorhabenraums</li> <li>▪ Durchführung von notwendigen Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von heimischen Laubbäumen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪ Erhalt der privaten Grünfläche im derzeitigen Zustand</li> </ul>
Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur größtmöglichen Niederschlagsversickerung</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> </ul>

### B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Da im Plangebiet bereits bebaute Flächen existieren, für die sich keine Veränderungen ergeben, wurde der Ausgleichsbedarf für den östlich/nordöstlich gelegenen, 2.115 m<sup>2</sup> großen, unbebauten Bereich ermittelt (siehe Abbildung).



Abb.8: Eingriffsfläche mit Ausgleichsbedarf im Planungsgebiet<sup>12</sup>

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft<sup>13</sup>“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Eingriffsraumes wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

- **Kategorie I, oberer Wert** (Gebiete mit geringer Bedeutung) z.B. strukturarme Gärten

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 ist die geplante bauliche Nutzung dem Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Der Leitfaden sieht für ein solches Gebiet einen Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 vor. Da im Bebau-

<sup>12</sup> Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung

<sup>13</sup> Quelle: [http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 11.03.14



ungsplan verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen sind, wird der Faktor auf 0,35 festgelegt.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Ortsrandeingrünung
- Verbot tiergruppenschädigende Anlagen (Sockel bei Zäunen)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung

Eingriffsfläche **2.115 m<sup>2</sup>** x **0,35** Kompensationsfaktor = **740 m<sup>2</sup>** Ausgleichsbedarf

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Eberswang Dorfgebiet“ ermöglicht, sind **740 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche notwendig.

### B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

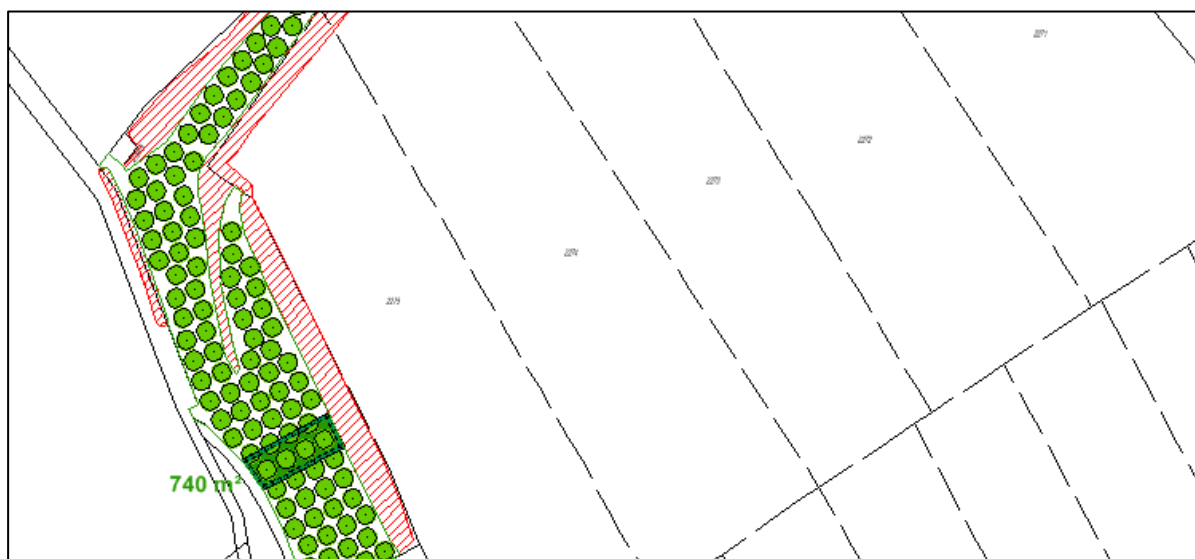


Abbildung 7: Lage und Umgrenzung der Ausgleichsfläche (grün umrandet und gefüllt), unmaßstäblich

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche südöstlich 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 m<sup>2</sup> 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 Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

## **B.5 Alternative 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.

## **B.6 Zusätzliche Angaben**

### **B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Am 15.03.2018 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

<b>Schutzgut</b>	<b>zu prüfende Inhalte</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Größe der neu in Anspruch genommenen, bisher unversiegelten Fläche</li> </ul>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten</li> <li>▪ Biotope/Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/Strukturen</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

### B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den konkreten geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor Ort sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor. Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Es wurde keine faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Zum Vorkommen wertgebender Tierarten liegen daher keine Kenntnisse vor.

### B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe des Marktes Dollnstein, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte vom Markt Dollnstein erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### B.6.4 Referenzliste mit Quellen

Die Daten- und Informationsgrundlagen für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen verwendet.

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 15.03.2018</li> <li>▪ LfU Online-BayernAtlas: „<a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/</a>“, Thema Umwelt</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „<a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a>“</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- UmweltAtlas Bayern: „<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/">http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/</a>“,</li> </ul>

	Themenbereich Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Umwelt, Naturgefahren</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 15.03.2018</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Topographische Karte</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 15.03.2018</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Freizeit in Bayern, Umwelt</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 15.03.2018</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Thema Planen und Bauen</li> </ul>

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Dorfgebiet Eberswang" im Markt Dollnstein wird aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum aufgestellt und hat zum Ziel, das Dorfgebiet in Eberswang im Kontext der Ortschaft um wenige Gebäude zu erweitern. 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. Die 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 un bebauten 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.

Für den Ausgleichsbedarf wurde eine Fläche von 740 m<sup>2</sup> ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche.

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.

## **C            Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

## **D            Verzeichnis der Anlagen**

- ACCON GmbH: Geruchsimmissionsgutachten für ein Bebauungsplanverfahren in Eberswang, Wolfsgangstraße, Marktgemeinde Dollnstein; Greifenberg, 17.04.2018