MARKT DOLLNSTEIN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„AM PFAFFENBÜGEL“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 04.05.2016

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1 Einleitung 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung 3
1.2 Allgemeine Hinweise 3
1.3 Planungsgebiet und gegenwärtige Bebauungssituation 3
2 Erläuterung und Begründung der Änderungen 4
2.1 Zeichnerische Änderungen 4
2.2 Textliche Änderungen 8
3 Umweltbericht 10
3.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele 10
3.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 10
3.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft 11
3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 11
3.2.3 Schutzgut Mensch 12
3.2.4 Schutzgut Landschaft und Erholung 12
3.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12
3.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 12
3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 12
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 13
3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 13
4 Aufstellungsvermerk 14

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat Dollnstein hat beschlossen, den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“, zuletzt geändert mit 2. Änderung vom 28.08.2003, zu ändern. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Überarbeitung und Vereinfachung planungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen, die sich in der Praxis als problematisch erwiesen haben. Hierdurch soll vor allem die Zahl der erforderlichen Befreiungen von einzelnen Festsetzungen im Rahmen von Bauanträgen verringert werden und damit Verwaltungsaufwand und Kosten reduziert werden. Darüber hinaus werden mit der Bebauungsplanänderung kleinere städtebauliche Umgestaltungen sowie eine kleinräumige Erweiterung des Geltungsbereichs im Zuge einer zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme vorgenommen.

1.2 Allgemeine Hinweise

Für die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung wurde das Planblatt des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. vom 21.09.1994 vollständig digital neu gezeichnet und dabei die 2. Änderung i. d. F. vom 28.08.2003 eingearbeitet. Die Satzung wurde ebenfalls – ausgehend von der ursprünglichen Fassung – digital neu gefasst und die beiden rechtskräftigen Änderungen eingearbeitet.

Ausgehend von dieser Fassung wurden die aktuellen Änderungen der 3. Bebauungsplanänderung im Vorentwurf der Satzung zur besseren Nachvollziehbarkeit durchgestrichen bzw. blau kursiv dargestellt. Diese Darstellungsform wurde lediglich für das Beteiligungsverfahren gewählt und in der endgültigen Ausfertigung des Bebauungsplans in eine „normale Schreibweise“ abgeändert.

In der vorliegenden Begründung und dem Umweltbericht werden nur die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Fassung erläutert und begründet. Bezüglich der allgemeinen städtebaulichen Ziele und grundsätzlichen planerischen Konzeption des Gesamtgebiets wird auf die Begründungen zum Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“ und dessen 1. und 2. Änderung verwiesen.

Die Geländeschnitte und der Höhenplan des ursprünglichen Bebauungsplans werden unverändert übernommen und bleiben weiterhin gültig.

1.3 Planungsgebiet und gegenwärtige Bebauungssituation

Das Planungsgebiet liegt westlich von Dollnstein in erhöhter Lage auf einem nach Osten geneigten Hang des Altmühltals. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an; im Norden und im Osten grenzen Gehölze und eine Streuobstwiese an.

Das Baugebiet ist nicht unmittelbar an den Ortskern von Dollnstein angebunden. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Thorleitenstraße, zusätzlich bestehen fußläufige Verbindungen zum Hauptort im Tal.

Im gegenwärtigen Zustand ist das Baugebiet „Am Pfaffenbügel“ zu etwa zwei Dritteln bebaut. Abbildung 1 zeigt ein Luftbild von Dollnstein mit der Lage des Baugebiets.

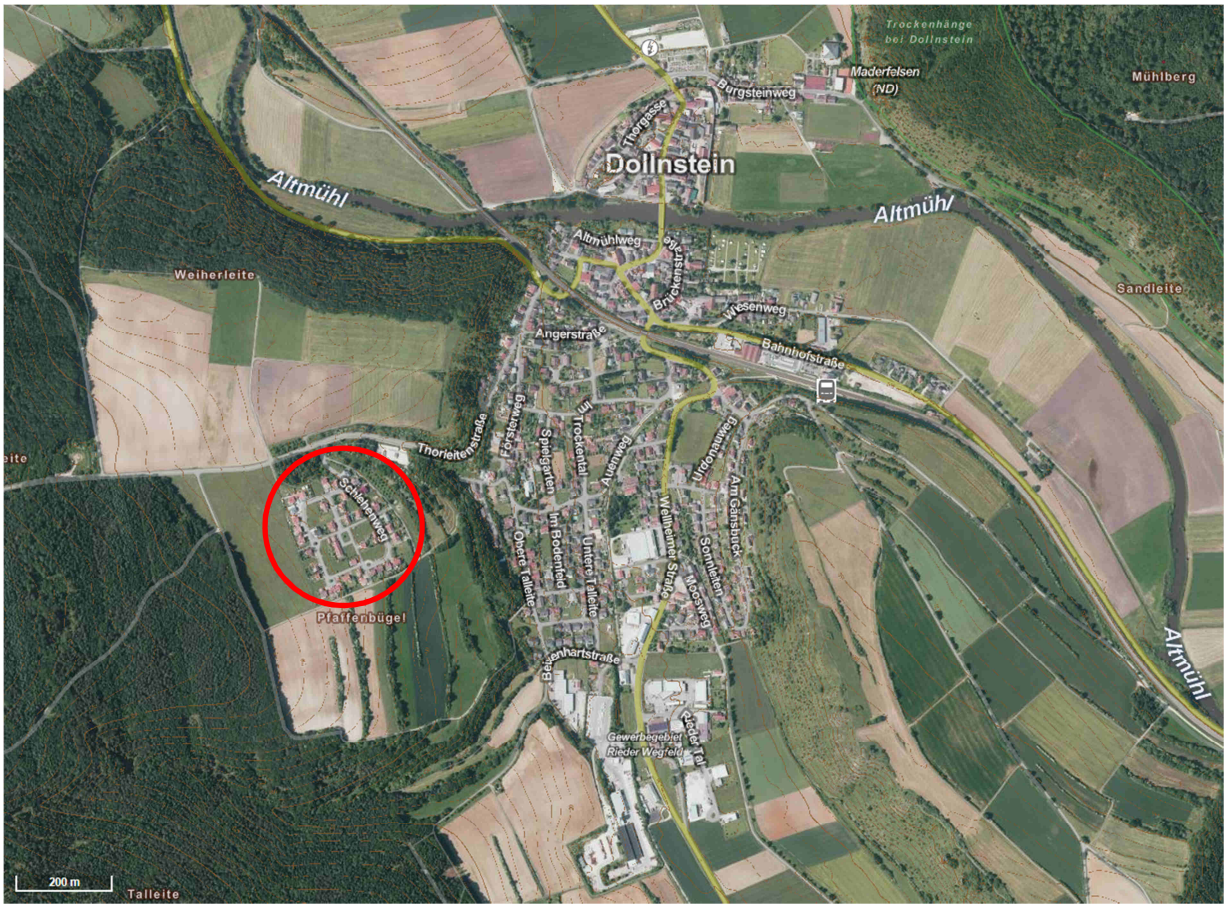


Abbildung 1: Luftbild von Dollnstein, Baugebiet „Am Pfaffenbügel“ rot markiert (Quelle: Bayernatlas, Luftbildaufnahme vom 19.06.2013); ohne Maßstab

2 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Im Nachfolgenden werden die Änderungen im Einzelnen erläutert und begründet.

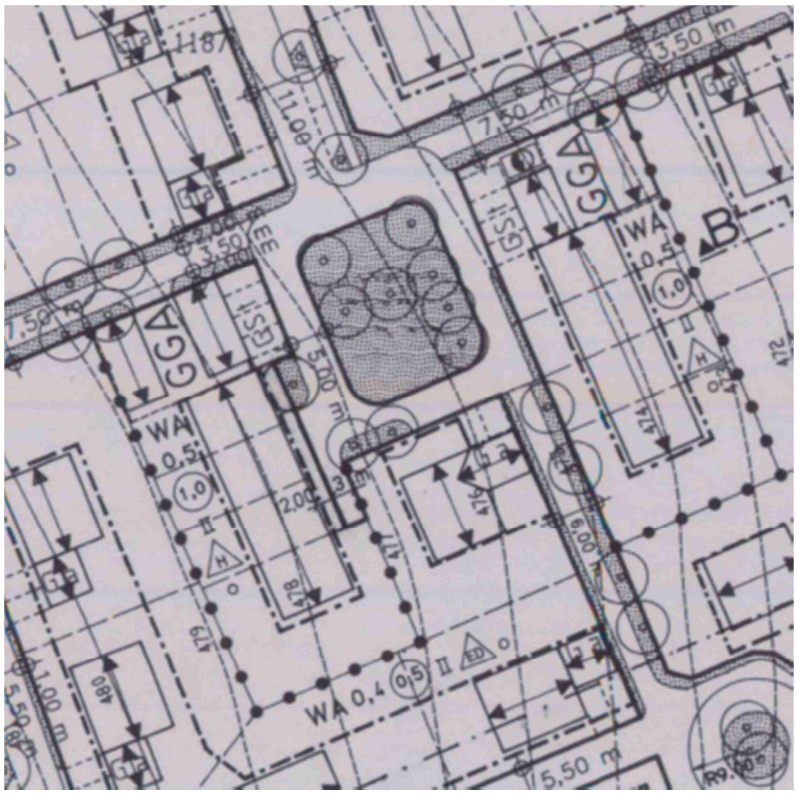
2.1 Zeichnerische Änderungen

Ersatz einer Fläche für Hausgruppen durch Flächen für Einzel- oder Doppelhausbebauung

Das Zentrum des Baugebiets bildet ein kleiner Verkehrsring mit Grünfläche. Westlich und östlich dieses Rings waren ursprünglich Flächen für zwei Hausgruppen (Reihenhäuser) ausgewiesen (vgl. Abbildung 2). Hiervon wurde allerdings nur der westliche Teil umgesetzt. Für die zweite Hausgruppe konnte sich bislang kein Bauherr finden. Stattdessen ist im Markt Dollnstein eine rege Nachfrage nach Flächen für Einfamilienhäuser vorhanden. Die Marktgemeinde hat deshalb in diesem Bereich bereits ein erstes Einfamilienhaus im Wege der Befreiung zugelassen. Durch Änderung der Festsetzungen wird nun auch auf der Restfläche von ca. 830 m² eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ermöglicht. Die Baugrenzen werden erweitert und die Einfahrtsbereiche zeichnerisch angepasst. Die Grundflächenzahl in diesem Bereich wird von bisher 0,5 auf 0,4 verringert, da anstatt der Hausgruppe nun eine weniger dichte Bebauung angestrebt wird.

In nachfolgender Abbildung 2 sind die bisher rechtskräftige (alte) Fassung sowie die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel“ zum Vergleich dargestellt.

Rechtskräftige Fassung „Am Pfaffenbügel“



3. Änderung „Am Pfaffenbügel“

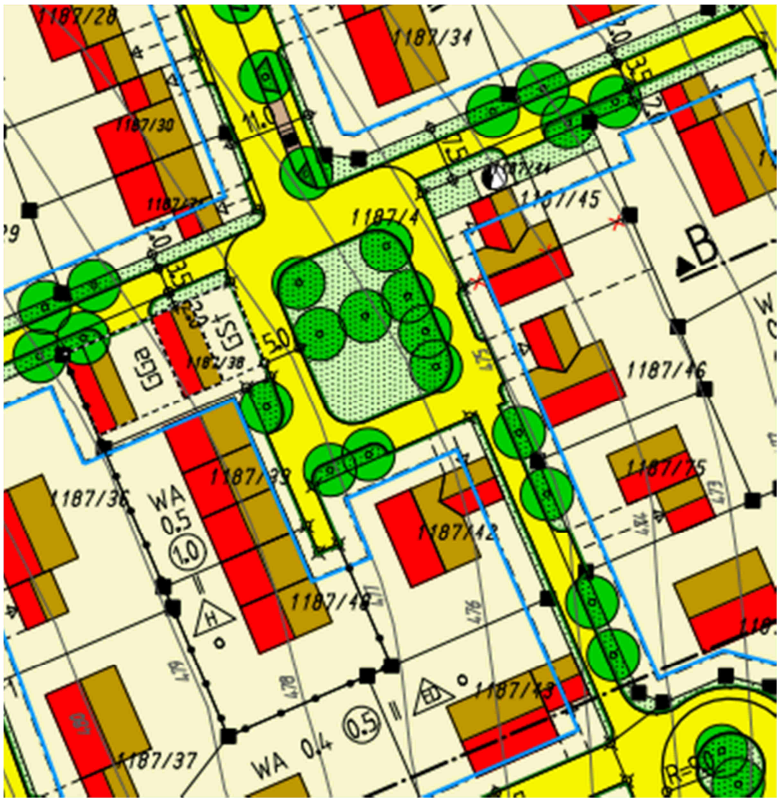


Abbildung 2: Zentrum des Baugebiets „Am Pfaffenbügel“, bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (oben) und neue Fassung (unten) im Vergleich (M = ca. 1 : 1.000)

Lockerung der Baugrenzen und Freigabe der Firstrichtung

Die bisher relativ eng gesetzten Baugrenzen wurden in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen gelockert. Die bisher zwingend vorgegebenen Firstrichtungen wurden ebenfalls entfernt. Hierdurch soll den Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung eingeräumt werden.

Übernahme und Anpassung der 2. Bebauungsplanänderung

Die zeichnerischen Änderungen im nördlichen Geltungsbereich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.08.2003 wurden in das Planblatt übernommen. Da hier jedoch das Flurstück Nr. 1187/7 in der Örtlichkeit etwas größer gestaltet wurde, als ursprünglich geplant, wurden die übrigen 3 Bauparzellen in der neuen Planung zu zwei Parzellen zusammengefasst.

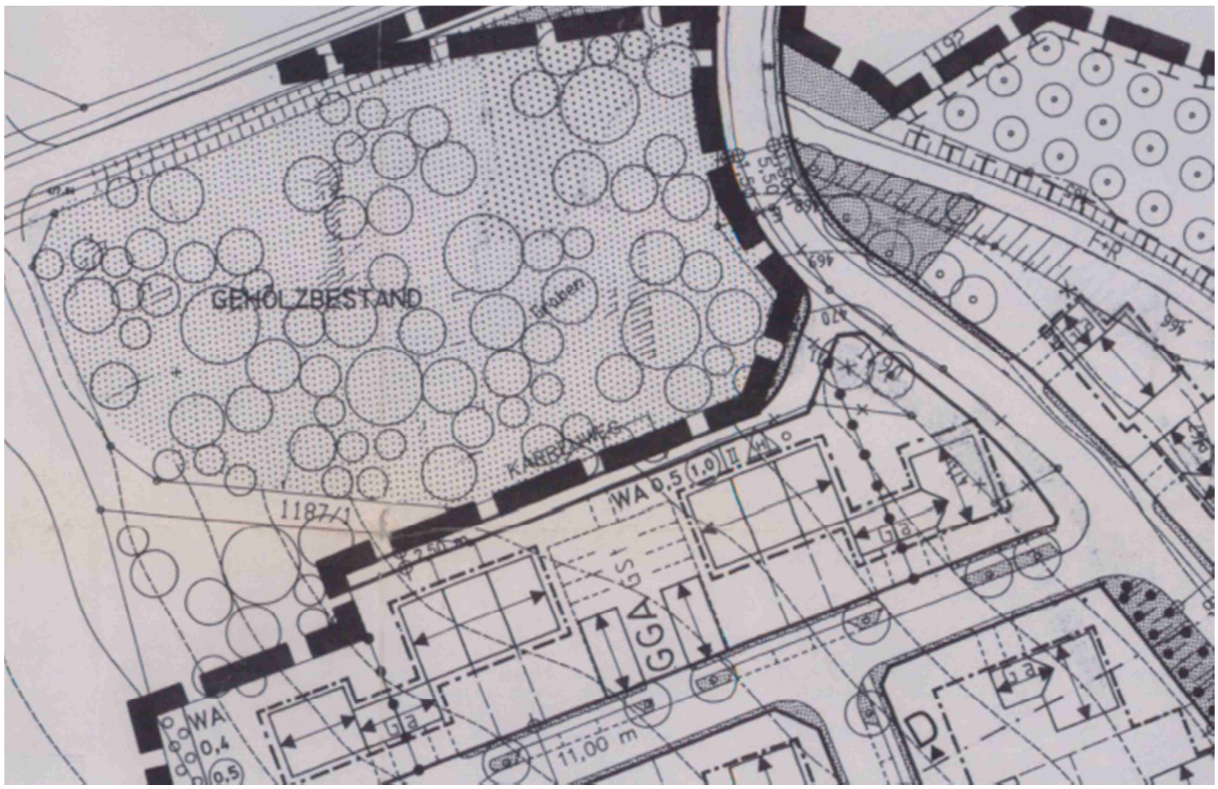
Die östliche dieser beiden Parzellen ist bereits bebaut, die verbleibende Parzelle besitzt eine Fläche von ca. 770 m² und eignet sich sowohl für eine Einzel- als auch – bei Teilung des Grundstücks – für eine Doppelhausbebauung.

Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle am Baugebietseingang

Im Bereich der Baugebietszufahrt waren nördlich der Zufahrtsstraße zuerst eine öffentliche Grünfläche und anschließend eine bisher nicht nutzbare – weil für eine Bebauung zu kleine – Baufläche dargestellt. Diese Fläche wird mit der vorliegenden Änderung so weit vergrößert, dass sie als Bauparzelle nutzbar wird. Hierfür wird die Parzelle nach Nordwesten in den Bereich der Grünfläche hineinverlängert. In diesem Bereich befindet sich eine Hecke, die in der bayerischen Biotopkartierung erfasst ist. Zudem wird der Feldweg nördlich der neuen Parzelle leicht verschwenkt, um auch eine ausreichende Grundstückstiefe für die Bebauung zu erlangen. Die „neu geschaffene“ Bauparzelle hat damit eine Größe von rund 540 m² (Vergleich „Vorher – Nachher“ siehe Abbildung 3).

Als Ausgleich für die verloren gehende Hecke sowie für die Verlegung des Weges in einen Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche wird eine zusätzliche Heckenpflanzung im Nordwesten des Planungsbereichs vorgenommen. Der Geltungsbereich wird hierfür um rund 150 m² erweitert und auf einer bestehenden Brachfläche eine 5 m breite Hecke als Abgrenzung zur angrenzenden Ackerfläche gepflanzt (vgl. hierzu auch Kapitel 3.4). Die Fläche wird mit einem Pflanzgebot gemäß § 12 Abs. 4.4 der Bebauungsplansatzung belegt. Die verbleibende Hecke auf Fl.-Nr. 1187/72 wird mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 12 Abs. 2 der Bebauungsplansatzung belegt (vgl. auch Abbildung 3).

Ursprüngliche Fassung „Am Pfaffenbügel“



3. Änderung „Am Pfaffenbügel“

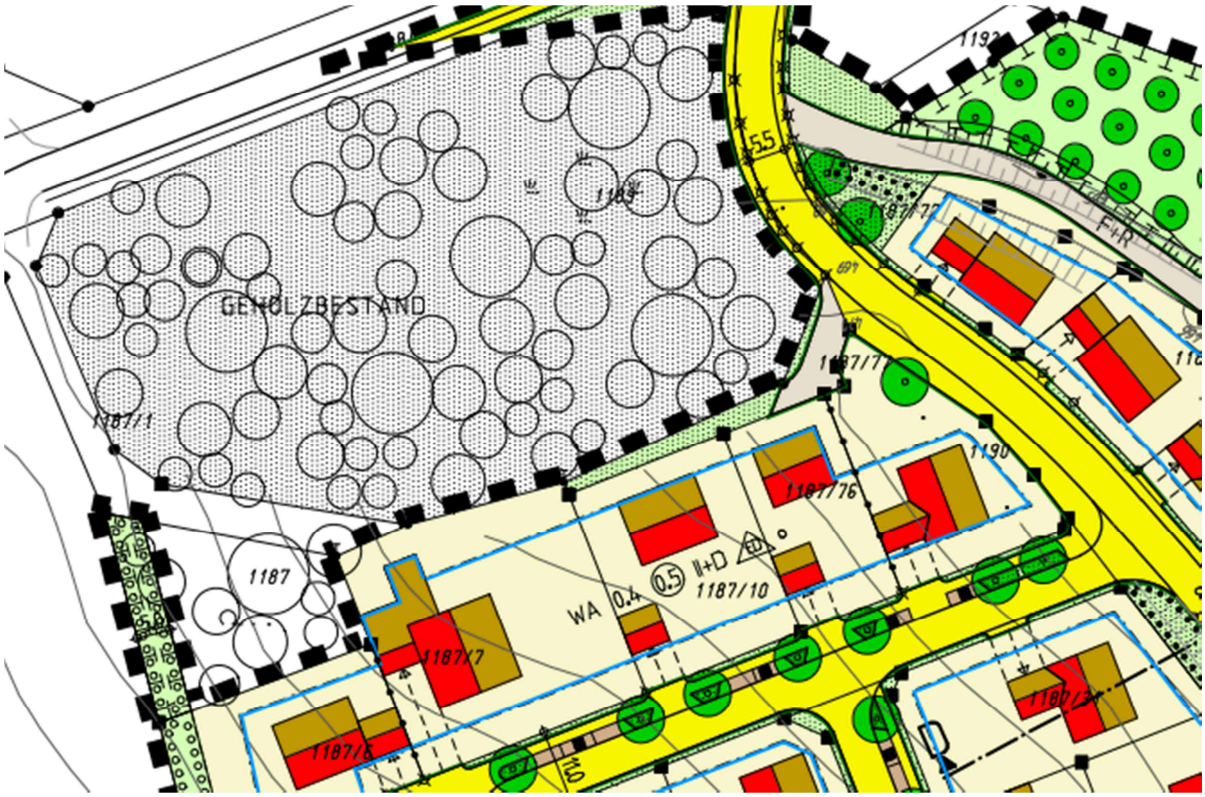


Abbildung 3: Nördlicher Geltungsbereich des Baugebiets „Am Pfaffenbügel“, bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (oben) und neue Fassung (unten) im Vergleich (M = ca. 1 : 1.000)

2.2 Textliche Änderungen

Der ursprüngliche Satzungstext wurde unter Einbeziehung der 1. und 2. Änderung übernommen und redaktionell überarbeitet. Hierbei wurden kleinere Fehler bzw. veraltete Angaben korrigiert (z. B. Verweise auf Rechtsnormen, die nach der Neufassung einzelner Gesetze nicht mehr zutreffen). Darüber hinaus wurden, wie bereits in Kapitel 1.1 erwähnt, verschiedene Festsetzungen angepasst, die in der Vergangenheit häufig zu Befreiungsanträgen geführt haben. Ziel ist ein praxisorientierter Bebauungsplan und die Vermeidung unnötiger „Überreglementierungen“.
Im Nachfolgenden werden die einzelnen Änderungen textlicher Festsetzungen kurz erläutert und begründet. Die Reihenfolge orientiert sich im Wesentlichen an der Reihenfolge des Auftretens im Satzungstext.

zu § 3 der Satzung – Maß der baulichen Nutzung

Die Ergänzungen in Absatz 3 und 4 dienen lediglich der Klarstellung. Dieses Erfordernis ergibt sich bei Absatz 4 insbesondere daraus, dass die Absätze 3a und 4 aus der 2. Bebauungsplanänderung in die Satzung übernommen wurden.

zu § 4 der Satzung – Bauweise

Die bisherige Festsetzung wird dahingehend gelockert, dass Garagen, überdachte Stellplätze und etwaige Nebengebäude fortan auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Die alte Regelung führte insbesondere aufgrund der eng gefassten Baugrenzen zu häufigen Befreiungsanträgen. Durch die Änderung in Verbindung mit der gemäßigten Lockerung der Baugrenzen soll den Bauherren künftig mehr Freiheit bei der Planung eingeräumt werden.

zu § 5 der Satzung – Gestaltung der Gebäude

Die Regelungen für Dächer wurden überarbeitet, um auch hier den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Hierbei wurde vor allem der bisher zulässige Kniestock bei ausgebautem Dachgeschoss von 1,20 m auf 2,00 m erhöht. Hierdurch sollen künftig auch modernere, energie- und kosteneffizientere Bauweisen ermöglicht werden. Denkbar sind hier z. B. moderne Interpretationen des Jura-Hauses. Der untere Grenzwert der Dachneigung wird von 30 auf 24° verringert, um bei höherem Kniestock bzw. zweigeschossiger Bauweise auch flachere Dächer zu ermöglichen.

Da mit der 2. Bebauungsplanänderung im Norden des Geltungsbereichs die Bauweise II+D zugelassen wurde, wird in Absatz 1.3 der klarstellende Hinweis aufgenommen, dass bei Bauweise II+D kein Kniestock zulässig ist (Begrenzung der Gebäudehöhe).

Wie bereits oben erwähnt, wird die zwingende Festsetzung von Firstrichtungen gestrichen.

Für Garagen und Nebengebäude werden künftig auch Flachdächer bzw. leicht geneigte Flachdächer mit Dachneigungen bis 5° zugelassen, um auch hier den Bauherren größere Freiheiten und Möglichkeiten der kostensparenden Bauweise einzuräumen. Dementsprechend werden für Nebengebäude auch andere Dacheindeckungen als Ziegel zugelassen, da bei Flachdächern keine Ziegeldeckung möglich bzw. sinnvoll ist.

Die Regelung bezüglich des maximalen Dachüberstands wird gestrichen (Abs. 1.4), da sie als nicht notwendige Überreglementierung empfunden wird. Ebenso wird der Hinweis auf die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren gestrichen, da diese laut Bayerischer Bauordnung ohnehin verfahrensfrei zulässig sind.

Die Absätze 1.8 und 1.9 werden gestrichen, da mit der Freigabe von Flachdächern auf Garagen und Nebengebäuden eine Anpassung der Dachgestaltung an das Hauptgebäude nicht mehr sinnvoll ist.

Mit der Streichung der Absätze 3.5 und 3.6 (Abstimmung von zusammengebauten Gebäuden; Gliederung von Fenstern größer als 1,00 m²) werden zwei weitere Überreglementierungen bzw. in der Praxis schwer umsetz- und kontrollierbare Regelungen aufgehoben.

zu § 6 der Satzung – Behälter für Abfallbeseitigung

Der § 6 der Satzung wird ersatzlos gestrichen. Eine Reglementierung der Standorte für die Müllbehälter ist aus Sicht des Marktes Dollnstein nicht zwingend erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bauherren schon aus Eigeninteresse eine ansprechende Lösung für die Müllbehälter schaffen.

zu § 9 der Satzung – Stellplätze für PKW

Die Absätze 3 und 4 werden ersatzlos gestrichen, da es sich aus Sicht des Marktes Dollnstein hier ebenfalls um nicht nötige Überreglementierungen handelt. Das Baugebiet ist ohnehin bereits voll erschlossen, so dass keine weiteren Festsetzungen zu öffentlichen Parkplätzen erforderlich sind.

In Absatz 1 erfolgt eine Aktualisierung bezüglich der aktuellen Fassung der Stellplatzsatzung des Marktes Dollnstein.

zu § 10 der Satzung – Einfriedungen und Nebenanlagen

Einfriedungen an den Straßenfronten durften bislang lediglich als Staketenzäune ausgeführt werden. Zukünftig werden auch Metallgitterzäune und Mauern (verputzt oder in Naturstein) zugelassen, um den Bauherren hier etwas mehr Gestaltungsfreiraum einzuräumen. Aus demselben Grund werden die Absätze 1.3 und 1.4 gestrichen.

Absatz 2 wird ergänzt, um Klarzustellen, dass an den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht nur Maschendrahtzäune, sondern auch die oben genannten Zauntypen zulässig sind (mit Ausnahme von Mauern, siehe Absatz 2.3).

In Absatz 3 wird der Ausschluss von geschnittenen Hecken an den Grundstücksgrenzen gestrichen. Es gibt aus Sicht des Marktgemeinderates keinen Grund, diese auszuschließen.

zu § 12 der Satzung – Grünordnung

Unter Absatz 3.4 erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung: Die Deutsche Bundespost TELEKOM und das Fränkische Überlandwerk werden durch die aktuellen Versorgungsträger bzw. Netzbetreiber ersetzt.

zu § 13 der Satzung – Bewehrungsvorschrift

Die Beträge der Geldbußen werden von DM 100.000,-- auf € 50.000,-- bzw. von DM 20.000,- auf € 10.000,-- abgeändert. Die genannten Rechtsgrundlagen werden korrigiert bzw. aktualisiert.

zu § 14 der Satzung – Inkrafttreten

Die Rechtsgrundlage wird auf den aktuellen Stand gebracht.

3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten sind.

3.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich liegt, wie der gesamte Ort Dollnstein innerhalb des Naturparks „Altmühltal“. Die östlich an die Bebauung angrenzende Ausgleichsfläche liegt innerhalb des großräumigen Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““.

Mehrere Teilflächen des Biotops 7132-0092 - Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein liegen innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend im Bereich der Ausgleichsfläche. Die Teilfläche 004 liegt zwischen Geltungsbereich, Erschließungsstraße und der nördlichen Thorleitenstraße. Die Teilfläche 009 wächst auf einer kleinen Böschung innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Teilflächen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die Bebauungsplanänderung betroffen ist ein ca. 10 m langer Teilabschnitt der kleinen Teilfläche 008. Durch die Erweiterung um ein Baufeld am nördlichen Rand des Baugebiets werden die östlichen Abschnitte der Heckenstruktur überformt. Der betroffene Abschnitt ist stark mit Schneebeeren durchsetzt. Für die überformte Heckenstruktur wird im Verhältnis 1:1 am nordwestlichen Rand die eingrünende Heckenstruktur verlängert.

Unter Berücksichtigung der erweiterten Eingrünung, werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Schutzgebiete und Biotope insgesamt als unerheblich bewertet.

3.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der B-Plan-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit der geplanten Änderung, nicht der Urzustand. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

3.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft

Eine, bezogen auf die abiotischen Schutzgüter, relevante Änderung des Bebauungsplans entsteht durch die Neuordnung der Baufläche im zentralen Bereich des Baugebiets nicht (vgl. Abbildung 2). Anstelle der bisher nicht umgesetzten zweiten Hausgruppe wird die Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird in diesem Bereich von bisher 0,5 auf 0,4 verringert, sodass eine geringfügige Reduzierung der zulässigen versiegelten Fläche entsteht.

Für die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle nördlich der Zufahrtsstraße wird die bisher aufgrund der Größe und des Flächenzuschnitts nicht nutzbare Bauparzelle in die angrenzende Grünfläche vergrößert und der angrenzende Feldweg leicht verschwenkt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4 ist damit eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 40 m² möglich.

Die weiteren unter Kapitel 2 dargelegten Änderungen betreffen überwiegend gestalterische Festsetzungen und lassen keine Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter erwarten.

Eine erhebliche Einschränkung der natürlichen Funktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort sowie für das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung ist mit der Bebauungsplanänderung damit nicht verbunden. Eine verstärkte Erwärmung des Mikroklimas aufgrund von versiegelten Flächen ist durch die Änderung ebenfalls nicht abzusehen.

Der Gemeinde Dollnstein liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich vor.

Erhebliche Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Überbauung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes bereits im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch die 3. Änderung werden weder die Bebauungsdichte noch die grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich in erheblichem Umfang geändert.

Durch die Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle an der nördlichen Zufahrtsstraße wird ein Teil der angrenzenden Grünfläche überbaut und der angrenzende Feldweg leicht in die Ausgleichsfläche verschwenkt. Dadurch werden knapp 40 m² der biotopkartierten Hecke überplant. In dem betroffenen Abschnitt dominieren Schneebeeren. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche wird um ca. 110 m² verkleinert. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Rodung der Hecke nur im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

Als Ausgleich für den Heckenverlust und die geringfügige Reduzierung der Ausgleichsfläche wird die eingrünende Hecke auf der Westseite des Baugebiets um ca. 30 m verlängert. Auf der bestehenden Brachfläche wird eine 5 m breite, aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zusammengesetzte Hecke gepflanzt (Pflanzgebot § 12 Abs. 4.4). Bei der Pflanzung der Hecke sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu der angrenzenden, noch landwirtschaftlich genutzten Fläche zu berücksichtigen und einzuhalten.

Durch die weiteren, in Kapitel 2 dargelegten, überwiegend gestalterischen Änderungen sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Mensch

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Grund- und Geschossflächenzahlen in offener Bauweise fest. Durch die Änderungen im zentralen Bereich des Baugebiets ergeben sich anstelle der Hausgruppe mit vier Reihenhäusern drei Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser. An der nördlichen Zufahrt wird eine Bauparzelle ergänzt.

Die weiteren Änderungen der Satzung betreffen überwiegend gestalterische Aspekte und ermöglichen mehr Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Grundstücksbebauung.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

3.2.4 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die gestalterischen Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ermöglichen eine größere Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachform für die Hauptgebäude bleiben unverändert. Lediglich die maximale Kniestockhöhe für die Bauweise E+D wird um 80 cm erhöht. Damit sind die Gebäudehöhen grundsätzlich begrenzt und über die festgesetzten Satteldächer besteht eine Lenkung zu regionaltypischen Hausformen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die 3. Bebauungsplanänderung sind damit nicht zu erwarten.

Die Erholungsfunktion ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

3.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

3.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung wäre der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin gültig. Daraus würde ggf. eine schlechtere Vermarktung der Bauparzellen resultieren. Außerdem wäre weiterhin ein erhöhter Aufwand im Rahmen der Baugenehmigungen durch Ausnahmeregelungen notwendig, der letztendlich auch zu höheren Verwaltungskosten bei der Gemeinde Dollnstein führt.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Die Eingriffsregelung wurde bereits bei der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung „Am Pfaffenbügel“ berücksichtigt und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Aufgrund der geringfügigen zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die 3. Änderung des Bebauungsplans bleibt das ursprüngliche Ausgleichskonzept weiterhin gültig.

Wie in Kapitel 3.2.2 erwähnt, werden durch die Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle an der Zufahrtsstraße knapp 40 m² der biotopkartierten Hecke überplant und die ausgewiesene Ausgleichsfläche um ca. 110 m² verkleinert. Dafür werden in Verlängerung der bestehenden Eingrünung 150 m² Hecke zusätzlich gepflanzt und als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Damit sind die aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen.

Bei der Pflanzung der Hecke sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu der angrenzenden, noch landwirtschaftlich genutzten Fläche zu berücksichtigen und einzuhalten.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aussagen der vorangegangen Kapitel beziehen sich auf Auswirkungen, die aus den Änderungen des Bebauungsplans in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan resultieren. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans betrifft vor allem planungsrechtliche und gestalterische Änderungen, die nur untergeordnete bis geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange haben. Das grundsätzliche grünordnerische Konzept bleibt unverändert.

Die geringen zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden durch die zusätzliche Heckenpflanzung ausgeglichen.

Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, der Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild und Erholung sowie des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

In nachfolgender Tabelle 1 werden die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkungen**
Boden, Wasser, Klima/Luft	nachrangig
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	nachrangig
Landschafts-/Ortsbild und Erholung	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

4 Aufstellungsvermerk

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel“, Markt Dollnstein, wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 30.09.2015

geändert: 04.05.2016

Manfred Klos, Dipl.-Ing.