

MARKT DOLLNSTEIN



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN * KRAUTGÄRTEN * OT BREITENFURT

Inhaltsverzeichnis

A Begründung

Seite 3 – 6

1.0	Rahmenbedingungen	Seite 3 – 4
2.0	Ziel und Zweck der Planung	Seite 4
3.0	Städtebauliche Gründe	Seite 4
4.0	Planungskonzept	Seite 4
5.0	Realisierung	Seite 5
6.0	Naturschutz	Seite 5 – 6
7.0	Altlasten	Seite 6
8.0	Wasserwirtschaft	Seite 6
9.0	Denkmalpflege	Seite 7
10.0	Nachfolgelasten	Seite 7

B Umweltbericht

Seite 6 – 8

1.0	Gesetzliche Grundlagen	Seite 7
2.0	Lage des Gebietes	Seite 7
3.0	Inhalt und Ziele	Seite 7
4.0	Planerische Festsetzungen	Seite 7
5.0	Räumliche Auswirkungen	Seite 7
6.0	Beschreibung und Bewertung	Seite 8
7.0	Tabellarische Gegenüberstellung	Seite 8
8.0	Prognose bei Nichtdurchführung	Seite 8
9.0	Beschreibung der Methodik	Seite 8 – 9
10.0	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Seite 9
11.0	Planungsalternativen	Seite 9
12.0	Monitoring	Seite 9
13.0	Zusammenfassung	Seite 9

C Anlagen

Höhenschichtlinien	1 Blatt
Lageplan Bestand	1 Blatt
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	24 Blatt

A BEGRÜNDUNG

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt östlich der Bahnlinie Treuchtlingen – München an den Ausläufern des Schneider- und Gampelberges auf einer mittleren Meereshöhe von ca. 420,00 m ü. NN – 435,00 m ü. NN. Im Süden schließt der Steilhang des Schneiderberges mit Mischwald an. Im Westen und Norden grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung. Im Osten bildet ein Forstweg in Fortführung der Erschließungsstraße den Übergang zu den festgesetzten Flächen des Naturparks Altmühltal.

1.2 Anlass

Das Gebiet besteht aus den Grundstücken der Flur – Nummern 802, 803, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 und 816. Die Grundstücke sind alle in Privatbesitz und zum Teil bereits mit Nebengebäuden bebaut. Da von Seiten der Grundstückseigentümer der Wunsch besteht hier weitere Nebengebäude zu errichten, hat der Marktgemeinderat Dollnstein die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen..

1.3 Aussagen zum Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dollnstein nicht als bebaubare Fläche dargestellt, der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und muss nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird hier der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben.

1.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die bestehende Dorfstraße gesichert. Eine Anbindung der Grundstücke über die nichtbefestigten öffentlichen Grünflächen erfolgt nach Zustimmung der Gemeinde durch die Angrenzer eigenverantwortlich. Die Oberfläche der befestigten Flächen ist wasserdurchlässig zu gestalten.

1.5 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung	gemeindliche Kanalisation und breitflächige Versickerung
Wasserversorgung	nicht geplant
Müllbeseitigung	nach Abfallverordnung des Landkreises Eichstätt
Fernmeldeeinrichtung	nicht geplant
Stromversorgung	N-Ergie AG

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich, insbesondere – auch zu Anschluss von Erneuerbaren Energien – weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, die nicht im Plan der E-ENERGIE dokumentiert sind und über die keine Auskunft gegeben werden kann. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Informationen hierzu können von der Gemeinde oder dem jeweiligen Straßenbaulastträger oder Grundstückseigentümer eingeholt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege eingeplant wird empfohlen Versorgungstreifen mit ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 30 BauGB geschaffen werden, die Grundstücke festgesetzt als Sondergebiet (SO) nach § 1 Abs. 2.10 mit Nebengebäuden, genutzt als Garagen, Holzlegen, Geräte und Gartenhäuschen, zu bebauen.

3.0 Städtebauliche Gründe

Wie unter Pkt. 3.1 der Begründung erläutert sind im Geltungsbereich bereits Nebengebäude vorhanden. An der Nord-Ost-Ecke befindet sich ein baurechtlich genehmigtes Nebengebäude. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung im Süden und dem vorbeschriebenen Nebengebäude soll eine vorhandene Freifläche (=Baulücke) mit Nebengebäuden mit eingeschränkter Nutzung bebaut und geschlossen werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird hier eine städtebauliche Ordnung geschaffen, die den Ortsrand von Breitenfurt mit dörflich vertretbaren und angemessenen Nebengebäuden abrundet und im Zusammenhang mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft sicherstellt.

Des weiteren wird verhindert, dass im Außenbereich unkontrolliert Nebengebäude errichtet werden können. Durch die Festsetzungen werden angrenzende natürliche Lebensgrundlagen im Sinne der Schutzgüter des Umweltberichtes erhalten und durch die festgesetzten Grünflächen noch aufgewertet.

Alternativmöglichkeiten zur Ausweisung des Baugebietes können keine aufgezeigt werden, da die Planung nutzungsspezifisch auf die Situation und den Grundstückseigentümern abgestimmt ist. Dieses Kriterium ist für die Standortwahl primär ausschlaggebend.

4.0 Planungskonzept

4.1 Grundgedanken

Wie vor beschrieben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Nebengebäude vorhanden. Zur Regelung des Bestandes und der Möglichkeit weitere Nebengebäude zu errichten sollen in einem einfachen Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen hierzu getroffen werden. Gestalterische Festsetzungen werden explizit nicht getroffen. Die neuen Gebäude sind im Sinne des § 34 BauGB zu errichten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind Grenzbebauungen und grenznahe Gebäude mit einem Mindestabstand von ca. 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Gebäudelänge grenznaher und direkter Grenzbebauung ist bis max. 9,00 m möglich. Des weiteren wird auf Grund der örtlichen Gegebenheiten auf einen Stauraum vor Garagentoren zum

öffentlichen Straßenraum verzichtet. Ansonsten gelten die Festsetzungen der BayBO in der jeweils rechtlich gültigen Fassung.

Die einzelnen Grundstücke bestehen überwiegend aus ca. 3,00 m – 4,00 m breiten Streifen. Zur Realisierung einer Bebauung mit nutzbaren Gebäuden sollen, wie aus den Planzeichnungen ersichtlich, Grenzen aufgelassen und neue Grundstücke geschaffen werden.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet (SO) nach § 1, Abs. 2.10 BauNVO mit eingeschränkter Nutzung für Garagen, Holzlegen, Geräte und Gartenhäuschen ausgewiesen. Eine Bebauung ist nur innerhalb der festgesetzten Baufenster möglich. Die Restflächen werden als Grünflächen festgesetzt. Die Lagerung von Brennholz ist hier zulässig.

Maß der baulichen Nutzung wie Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und Bau- massen werden aufgrund der erforderlichen Kriterien eines einfachen Bebauungs- planes nicht festgesetzt

4.3 Flächenbilanz

Summe der Grundstücksflächen im Geltungsbereich: ca. 2.596,00 m²

5.0 Realisierung

5.1 Bauliche Nutzung

Nach Verschmelzung entstehen 6 neue Parzellierungen. Die Eigentümer der Grundstücke Flur – Nummer 809 und 810 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, beteiligen sich jedoch nicht an der Realisierung. Die vorgenannten Grundstücke bleiben von einer möglichen Bebauung ausgeschlossen. Die Eigentümer wurden von der Marktgemeinde Dollnstein diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt. Sollten sie jedoch erforderlich sein, so ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB einzuleiten.

5.3 Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen und noch eventuell erforderlicher Erschließungen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer des Bebauungsplanverfahrens.

6.0 Naturschutz

6.1 Planerische Festsetzungen

Die in der Planung dargestellten Flächen werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB) mit der Zweckbindung „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) dargestellt und festgesetzt. In der Planzeichnung wird dieser Bereich entsprechend Planzeichen 15.11 PlanzV 90, Umgrenzung von Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen dargestellt. Die hier festgesetzten Flächen sind mit heimischen Bäumen und

Sträuchern bewachsen. Mit Ausnahme von Nutz- und Brennholz ist der Bestand zu erhalten. Fällungen und abgestorbene Bepflanzungen sind gleichwertig und entsprechend der Vegetationsphase wieder zu ersetzen.

Die Flächen zwischen den beiden Baufenstern werden als private Grünflächen festgesetzt. Hier ist eine Bepflanzung ausschließlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern möglich.

Vorgenannte Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten

6.2 Naturfördernde Ausgleichsmaßnahmen

Die Gebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist seit 01.01.2001 die Eingriffsregelung anzuwenden. Der Ausgleichsflächenbedarf erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Die ökologische Einstufung ist hier mit geringer Wertigkeit (Kategorie I) anzusetzen. Die Fläche wird mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet. In anbetracht der Eingriffsschwere wird ein Kompensationsfaktor mit 0,30 festgesetzt.

Flächenbilanz	Bruttogrundfläche	2.596 m ²
	Nettobauflächen	1.160 m ²
	Private Grünflächen	620 m ²
	Grünflächen mit Zweckbindung	1.261 m ²

Auf Grundlage der vorgenannte Festsetzungen, Einstufungen und Bilanzierung ergibt sich folgende Ausgleichsflächenerfordernis:

$$2.596 \text{ m}^2 \times 0,30 = 778 \text{ m}^2$$

Die Ausgleichsflächenerfordernis kann vollständig auf dem Grundstück des Geltungsbereiches erbracht und erfüllt werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach neuester EU - Rechtsprechung sind bei der Ausführung von Bauvorhaben die Anforderungen des Artenschutzes zu beachten. Hierzu ist entsprechend eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Auf Grund der Ausgangs- und Bestandssituation kann auf eine artenschutzrechtliche Prüfung im speziellen Fall hier verzichtet werden. Erforderlich ist jedoch eine Abschätzung im Rahmen einer Prognose bzw. einer Relevanzprüfung. Die Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte durch das Planungsbüro für Naturschutz GmbH (PAN). Eine Fertigung der saP ist der Begründung als Anhang von der Marktgemeinde Dollnstein beigelegt. Explizit hieraus wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten nachfolgenden Absatz in die Begründung zu übernehmen:

*Im südlichen Teil sind die Fichten zu entfernen. Stattdessen ist ein gestufter Waldrand mit kleineren Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Geeignete Arten hierzu sind Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hasel (*Coryllus avellana*) im Übergang zwischen Wald und Offenland kann ein ca. 10,00 m breiter Krautsaum entwickelt werden, der nur alle 2 – 3 Jahre gemäht wird.*

7.0 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und derzeitigem Kenntnisstand ist der Geltungsbereich frei von Altlasten. Sollten Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen zu Tage treten, sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Eichstätt SG 51 zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

8.0 Wasserwirtschaft

Das Niederschlags- und Oberflächenwasser der Dächer und befestigten Flächen soll breitflächig versickern und nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist hierbei zu beachten. Zum Umgang und zur Lagerung von Wassergefährdenden Stoffen ist gegebenenfalls Fachkundige Stelle des für Wasserwirtschaft im Landratsamt zu hören.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange bleiben vorbehalten und werden nach der Beteiligung der TÖB redaktionell in das Konzept aufgenommen.

9.0 Denkmalpflege

Eventuell zu Tagetretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG

10.0 Nachfolgelasten

Mit Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes * Krautgärten * sind Nachfolgelasten für die Marktgemeinde Dollnstein bei derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

B UMWELTBERICHT

1.0 Gesetzliche Grundlage

Aufgrund des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) müssen Bauleitpläne einer Umweltprüfung unterzogen werden. Nach Abgleichung des Kriterienkataloges lt. Anhang 2, Pkt. 18.7.1-2 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 UVPG nicht erforderlich. Jedoch sind grundsätzlich in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 + § 2a BauGB die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist abzuwägen und Bestandteil der Begründung.

2.0 Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt östlich der Bahnlinie Treuchtlingen – München an den Ausläufern des Schneider- und Gampelberges auf einer mittleren Meereshöhe von ca. 420,00 m ü. NN – 435,00 m ü. NN. Im Süden schließt der Steilhang des Schneiderberges mit Mischwald an. Im Westen und Norden grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung.

3.0 Inhalt und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 30 BauGB geschaffen werden, die Grundstücke festgesetzt als Sondergebiet (SO) nach § 1 Abs. 2.10 mit Nebengebäuden, genutzt als Garagen, Holzlegern, Geräte und Gartenhäuschen, zu bebauen.

4.0 Planerische Festsetzungen

Detaillierte Festsetzungen sind der Satzung und der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5.0 Räumliche und inhaltliche Auswirkungen

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen Flächen zur Bebauung mit Nebengebäuden ausgewiesen werden. Aufgrund der geringen Bebauungsmöglichkeit sind keine weiträumliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt zu erwarten. Der Untersuchungsbereich kann sich deshalb auf den Geltungsbereich und eng angrenzenden Umgriff des Bebauungsplanes beschränken.

6.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Umweltauswirkungen der Planung darstellen zu können ist ausgehend vom Status-Quo, eine Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Planung notwendig. Dabei werden alle Schutzgüter nach §1 und 1a BauGB berücksichtigt und deren gegenseitige Wechselwirkung untersucht.

7.0 Tabellarische Gegenüberstellung Bestand und Durchführung

Aufgrund des geringen Planungsumfanges und der festgestellten Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt der Umweltbericht zusammengefasst als tabellarischer Raffer

Schutzgüter	Bestand und Durchführung	Bewertung	Auswirkung
Mensch	- Erholung und Freizeit - angrenzenden Wohnbebauung und Freibereiche	Hoch Hoch	Gering Gering
Pflanzen und Tiere	- angrenzende Jurahänge mit mehrjährigem Hochwald - ubiquitäre und besonders schützenswerte Tierarten werden durch die Ausweisungen in ihrem Lebensraum nicht eingeengt oder verdrängt.	Hoch Mittel	Keine Gering
Boden	- Waldboden unversiegelt - Versiegelung durch Baumaßnahmen und Oberflächen - breitflächige Versickerungsmöglichkeiten	Hoch Mittel Hoch	Gering Gering Gering
Wasser	- anstehende Grundwasserstände werden nicht tangiert - fließende oder stehende Gewässer	--- ---	--- ---
Luft	-Schädliche Luftverschmutzungen	Keine	Keine
Landschaft	- steil ansteigende Jurahänge mit mehrjährigem Baumbestand - Wander- und Freizeitmöglichkeiten	Hoch Hoch	Keine Gering
Kultur und Sachgüter	- Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnis - stand nicht vorhanden	---	---

8.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Nennenswerte Auswirkungen für die relevanten Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Lärm, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der relativ kleinen Fläche des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Der Status Quo bleibt erhalten. Angemessen erfolgen hierzu deshalb keine detaillierten weiteren Ausführungen.

9.0 Beschreibung der Methodik, Schwierigkeiten und Vorgehensweise

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, erfolgte begleitend auf Grundlage der Arbeitshilfen „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU). Als weiteres wurden nachfolgende einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen zugrunde gelegt:

- Arbeitshilfe zur „Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“

- Baugesetzbuch (BauGB) §2 Abs. 4 und § 2a ff
- Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG)
- Regionalplan Region Ingolstadt

Des weiteren erfolgte im Rahmen einer Behördenbesprechung ein Scopingtermin mit Bauverwaltung und Naturschutz. Vom Forstamt liegt eine schriftliche Stellungnahme vor. Relevante Anregungen und Forderungen der Behördenvertreter wurden entsprechend berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

10.0 Maßnahme zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Festsetzung der Baufenster wird eine unkontrollierte Bebauung mit Nebengebäuden vermieden. Des weiteren sind die Oberflächen wasserdurchlässig auszubilden.

Zur Kompensierung werden naturfördernde Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Pkt. 5.0 der Begründung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt durchgeführt.

11.0 Planungsalternativen

Planungsalternativen können nicht nachgewiesen werden, da durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes vorrangig planungsrechtliche Konfliktsituationen gelöst werden sollen.

12.0 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach in Kraft treten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

13.0 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des einfachen Bebauungsplanes als Sondergebiet mit eingeschränkter Nutzung keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Das Monitoring wird evtl. Fehleinschätzungen bei der Beurteilung der Umwelteinwirkungen aufzeigen. Diese sind dann gegebenenfalls neu zu erörtern und nachzubessern.

Gesamtbewertung und Auswirkungen der Planung aller Schutzgüter							
Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Luft	Lärm	Ortsbild Landschaftsbild	Kultur Sachgüter
gering	gering	gering	---	keine	keine	keine	---

1. Bgm. Hans Harrer