



# Markt Dollnstein

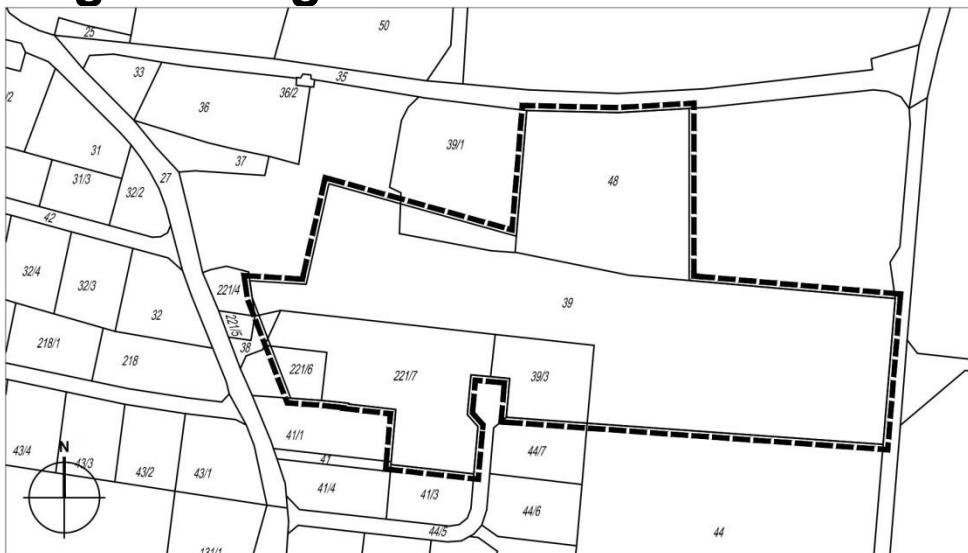
Lkr. Eichstätt

---

## Flächennutzungsplan, 12. Änderung

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfgebiet Kapellenweg“

### Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 09.10.2019

**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

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

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

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

**Nadja Skatula**  
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

**Florian Ehlert**

## 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>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.3.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
A.3.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	5
A.3.3	Naturschutzrecht	8
A.3.4	Wasserhaushalt	9
A.3.5	Denkmalschutz	9
A.3.6	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	10
<b>A.4</b>	<b>Wohnbaulandbedarf</b>	<b>11</b>
<b>A.5</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>16</b>
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.5.2	Nutzungsänderung	16
A.5.3	Flächenbilanz	16
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>17</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	17
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	18
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>20</b>
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	20
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	22
<b>B.3</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>25</b>
<b>B.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	25
B.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
<b>B.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>26</b>
<b>B.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>26</b>

---

B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	27
B.6.3	Referenzliste mit Quellen	27
<b>B.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>28</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>30</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 nun Bestrebungen auf den Flurstücken Nrn. 39/3 sowie 48 (Teilfläche), Gemarkung Eberswang, Wohnbebauung zu realisieren.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfgebiet Kapellenweg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan "Dorfgebiet Kapellenweg" ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dollnstein entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel und Zweck der Planung ist die organische Erweiterung des Ortsteils Eberswang. Dabei soll die Errichtung von Wohngebäuden unter Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters ermöglicht werden.

### **A.3 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

#### **A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Die Änderungsfläche befindet sich im Osten des Ortsteils Eberswang.

Die Umgebung der Änderungsfläche hat den Charakter eines landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiets. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftliche Hofstellen, die häufig für die Pferdehaltung genutzt werden, sowie um freistehende Einfamilienhäuser.

#### **A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Regional- und Landesplanung anzupassen.

##### **A.3.2.1 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, Grundsatz).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflä-

chen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

### A.3.2.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

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

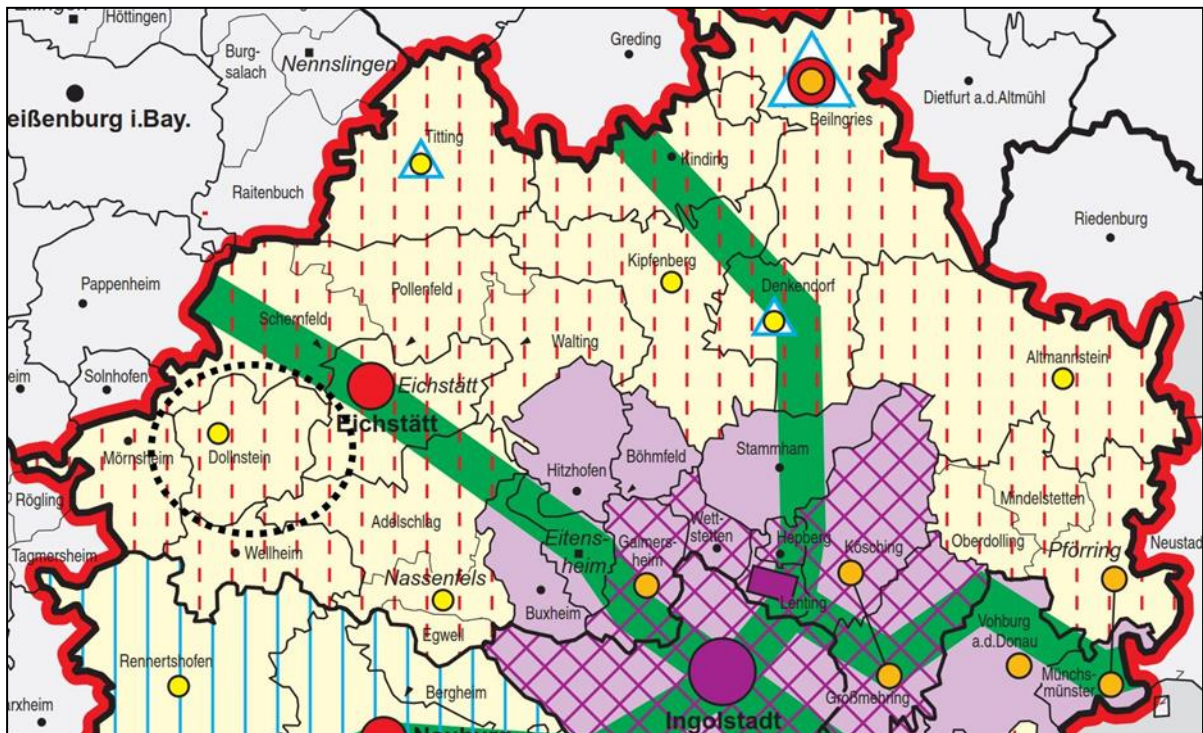


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt - Karte 1 Raumstruktur (Stand Mai 2013), o.M.

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.3.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal, der das gesamte Dollnsteiner Marktgemeindeggebiet einschließt.

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).



Im Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans befindet sich am südlichen Rand des Grundstücks Flst.-Nr. 48 das amtlich kartierte Biotop 7132-0059-020, „Hecken um Eberswang“, das zur Erhaltung im vorliegenden Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt wird.



Abbildung 2: Lage des Biotops, M 1:2.500 – Eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 und Bayerisches Landesamt für Umwelt

### **A.3.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

### **A.3.5 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.

### A.3.6 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dollnstein, in Kraft getreten im Jahr 1981, wurde bisher elfmal rechtskräftig geändert.

Der Umgriff der vorliegenden 12. Änderung wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Südwesten wird ein Teilbereich als Wohnbaufläche und im Süden wird eine kleine Randfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Westlich und nördlich angrenzend wird bereits Mischbaufläche dargestellt.

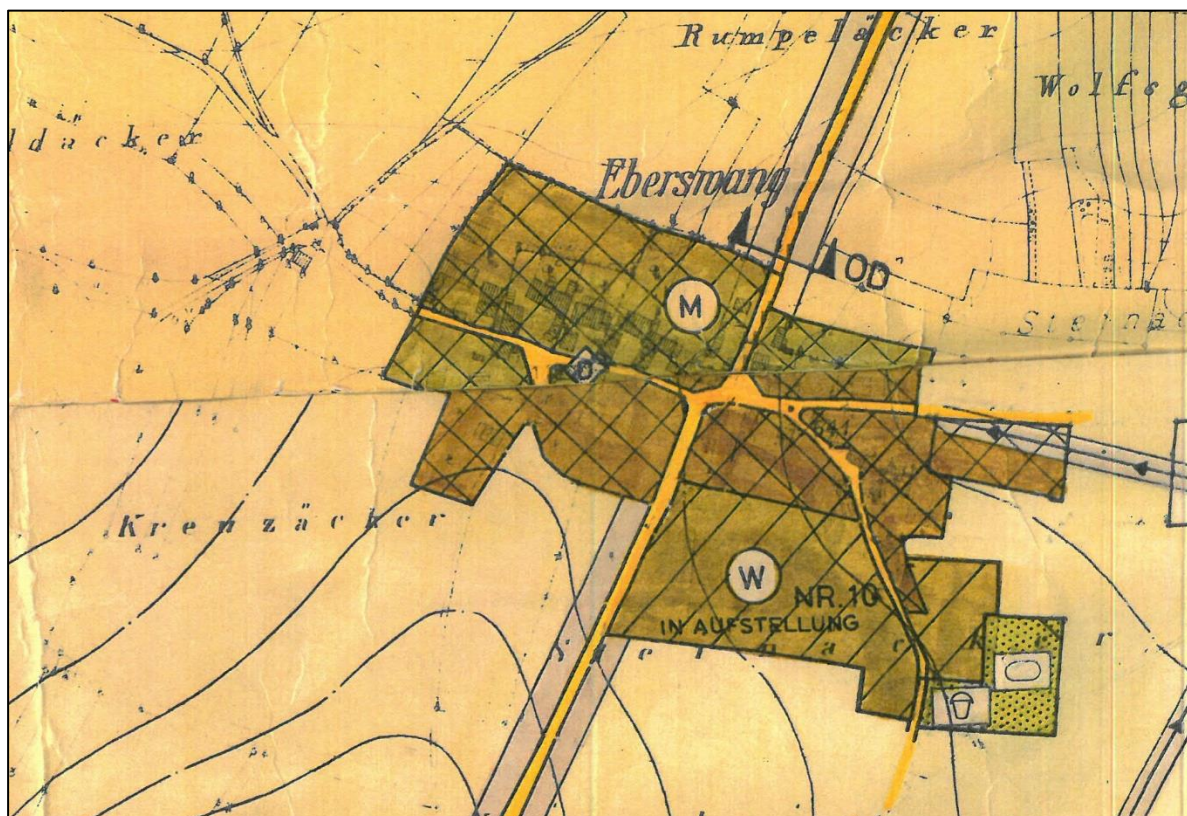


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein, Ausschnitt Ortsteil Eberswang, o.M.



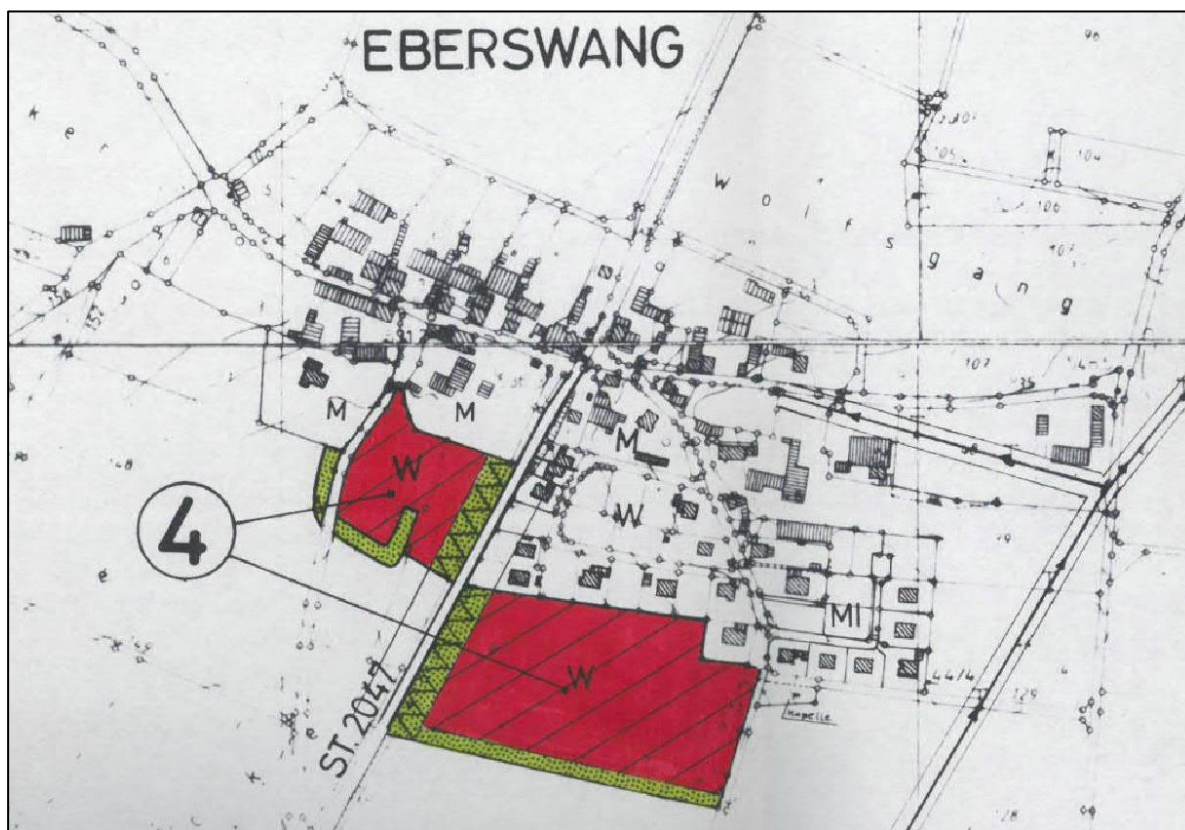


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein - 3. Änderung, Ausschnitt Ortsteil Eberswang, o.M.

#### A.4 Wohnbaulandbedarf

Für die Ausweisung von Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB und LEP-Ziel 3.2) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB und LEP-Grundsatz 3.1) zu berücksichtigen. Eine Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung für den Ortsteil Eberswang als auch für das gesamte Marktgemeindegebiet erachtet der Markt Dollnstein jedoch nicht als möglich.

Aktuell soll der Flächennutzungsplan (FNP) Dollnstein weiterentwickelt werden (Teilfortschreibung „Wohnen“). Zu diesem Zweck erfolgte eine Auseinandersetzung mit dem Wohnbaulandbedarf sowie den vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung.

Die Bedarfsermittlung erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen:

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung:

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

Auflockerungsbedarf:

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf und der Haushalts(-größen)-Entwicklung.

Erneuerungsbedarf:

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

### ***Ermittlung Wohnbaulandbedarf im Rahmen der Teilfortschreibung „Wohnen“ des Flächennutzungsplans***

Die Bevölkerungsprognose für die Marktgemeinde Dollnstein ist abnehmend, für den Landkreis Eichstätt wird auf neueren Grundlagen ein starkes Wachstum der Bevölkerung prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Eichstätt von einem Wachstum von etwa 8,2 % zwischen 2016 und 2036 aus.

Die Prognose für die Marktgemeinde Dollnstein für den Zeitraum von 2014 bis 2028 geht von einer Bevölkerungsabnahme von ca. -0,9 % (22 Personen) aus. Daraus ergibt sich eine jährliche Schrumpfung von ca. 0,04 %.

Aus der Anzahl von 1.197 Wohnungen bei 2.857 Einwohnern (Bezugsjahr 2016) ergibt sich eine durchschnittliche Belegungsdichte für Dollnstein mit 2,39 Einwohner/Wohnung.

Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,94 Einwohner/Wohnung bis 2035 an (Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern 2011 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2018 weicht erheblich von der prognostizierten Einwohnerzahl ab, gleicht aber im Wesentlichen der Entwicklung des Landkreises. Aus diesem Grund ist eine differenziertere Betrachtung des zu ermittelnden Wohnbaulandbedarfs nötig. Die untenstehende Abbildung stellt die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Marktes Dollnstein mit den prognostizierten Werten gegenüber. Hierbei zwei unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Prognosen aufgezeigt.

Die untere Zahlenlinie beschreibt die Werte aus dem Demographie-Spiegel vom April 2016. Dabei wird zwischen 2014 und 2028 von einer leichten Schrumpfung von insgesamt -0,7% ausgegangen. Als Folge daraus steht die prognostizierte Einwohnerzahl von 2.730 Einwohnern. Die zweite Zahlenlinie, die für die Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wurde beschreibt hingegen eine Trendfortschreibung. Da die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Dollnstein dem Verlauf des Landkreises Eichstätt ähnelt, wird hierbei von einer ähnlichen jährlichen Wachstumsrate ausgegangen. Mit einer jährlichen angenommenen Wachstumsrate von +0,5% p.a. für Dollnstein liegt diese leicht unter den +0,6% p.a. des Landkreises.

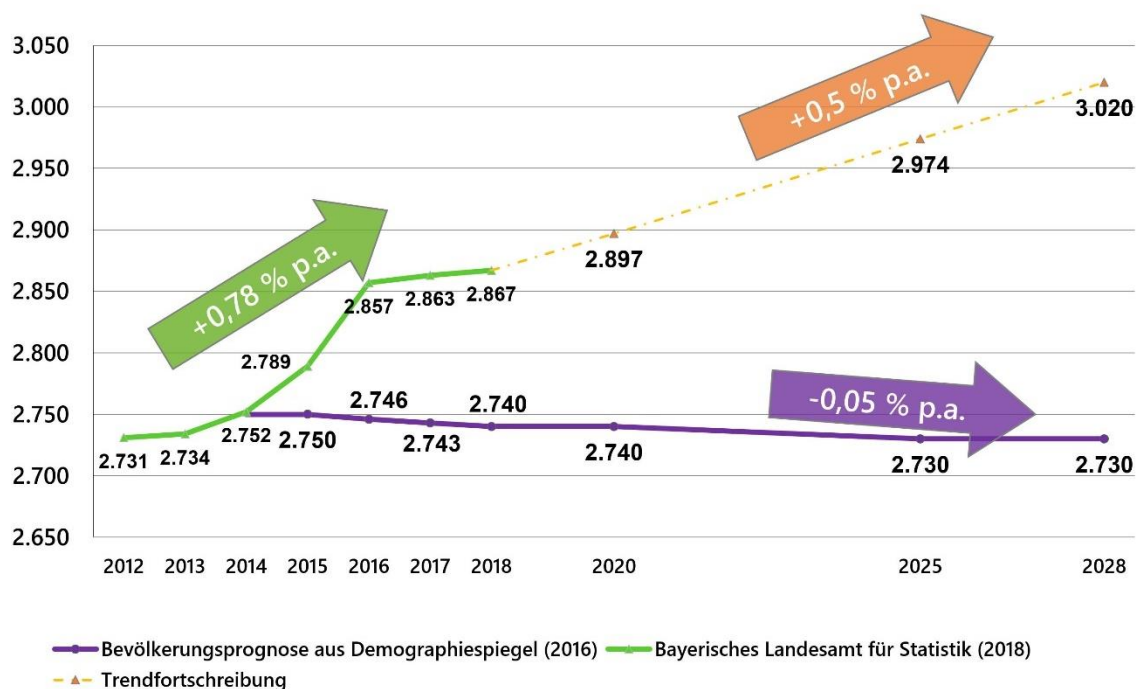


Abbildung 5 Gegenüberstellung Prognose des Demographiespiegels (2016) mit tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung sowie Darstellung Trendfortschreibung

Im Instrument zum Flächenmanagement des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird von einem Auflockerungsbedarf in Form einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen um 0,3 % p.a. ausgegangen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2034 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,25 Personen pro Wohneinheit in Dollnstein.

Zwar ist die Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf rückläufig und zugleich steigt die Belegungsdichte, sodass ein besonderer Auflockerungsbedarf aus der Entwicklung nicht abgelesen werden kann. In Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich jedoch ein anderes Bild. Der offenbar hohe Bevölkerungsdruck, verbunden mit der bereits hohen Wohnfläche pro Kopf lässt die Ableitung eines niedrigeren oder höheren Auflockerungsbedarfs kaum zu, sodass am mittleren Auflockerungsbedarf von 0,3% p.a. festgehalten wird.

### Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

#### Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2016:	<b>2.857</b>
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	<b>6,0</b>
für einen Zeitraum von:	<b>12</b>

#### Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	<b>418</b>
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	<b>2,392</b>
Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche:	<b>13</b>

### Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	<b>0,3</b>	Prognosezeitraum (Jahre):	<b>20</b>
--------------------------------------	------------	---------------------------	-----------

### Prognoseergebnis für das Jahr 2036:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="286"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="120"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="76"/>	aus der Auflockerung
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="196"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf:</b>	<input type="text" value="15,1 ha"/>	

### **Ermittlung Wohnbaulandbedarf auf Grundlage des aktuellen Demographie-Spiegels**

Zwischenzeitlich wurde die Bevölkerungsprognose (Demographie Spiegel) des Bay. Landesamt für Statistik für Dollnstein aktualisiert. Der aktuelle Demographie-Spiegel für die Marktgemeinde Dollnstein vom Juli 2019<sup>1</sup> geht von einer nahezu gleichbleibenden Bevölkerungszahl bis 2031 aus. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Wohnbaulandbedarf von nur noch **6,3 ha**.

Im Rahmen der vorliegenden Planungen wird von einem Bedarfskorridor zwischen den beiden ermittelten Werten ausgegangen, also **6,3 ha - 15,1 ha**.

### **Potenziale der Innenentwicklung**

Baulücken:

Im gesamten Marktgemeindegebiet von Dollnstein bestehen derzeit 107 Baulücken mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 7,7 ha. Die meisten Baulücken finden sich dabei im Hauptort (77). Die Grundstücke sämtlicher Baulücken befinden sich in privater Hand. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Baulücken ist nicht bekannt. Sie wird im Rahmen der geplanten Teilfortschreibung „Wohnen“ des Flächennutzungsplans noch abgefragt. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass seitens der Grundstückseigentümer kaum Verkaufsbe-

<sup>1</sup> Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Dollnstein Berechnungen bis 2031 (hrsg. Juli 2019)

reitschaft an den Markt Dollnstein besteht. Der Markt kann somit nicht auf die Flächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zugreifen. Im Rahmen von Privatverkäufen ist allerdings in begrenztem Umfang davon unabhängig eine Nachverdichtung möglich und auch anzunehmen.

Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dollnstein bestehen derzeit Reserveflächen im Umfang von rund 10 ha für eine wohnbauliche Entwicklung. Von diesen Flächen eignet sich jedoch nur ein gewisser Anteil tatsächlich für die Entwicklung von Wohnbauland. Im Rahmen der geplanten Teilfortschreibung „Wohnen“ des Flächennutzungsplans befinden sich die Reserveflächen gegenwärtig in Überarbeitung und werden auf ihre Eignung geprüft. Es ist davon auszugehen, dass in Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen einige dieser Reserveflächen teilweise oder ganz zurückgenommen werden.

### ***Gegenüberstellung Wohnbaulandbedarf und Potenziale der Innenentwicklung***

Der Wohnbaulandbedarf des Marktes Dollnstein für den die kommenden knapp 20 Jahre beläuft sich, wie vorangegangen dargelegt, auf ca. 6 - 15 ha. Demgegenüber bestehen gegenwärtig Baulücken mit einem Flächenumfang von knapp 8 ha sowie Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan von rund 10 ha. Diese insgesamt 18 ha können jedoch nur zu einem gewissen Teil zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs beitragen, da der Markt Dollnstein keinen Zugriff auf die in privatem Besitz befindlichen Baulücken hat und die Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan nur bedingt bzw. nur zu einem gewissen Teil für die Deckung des Bedarfes herangezogen werden können.

Im Ortsteil Eberswang wohnen ca. 5 % der gesamten Einwohner Dollnsteins. Somit entfällt auf den Ortsteil rein rechnerisch ein Anteil von ca. 3.200 – 7.700 m<sup>2</sup> des gesamten Wohnbaulandbedarfs. Der Umfang der geplanten Neuausweisung beträgt ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Somit trifft die Neuausweisung den Bedarf und wird als angemessen eingeschätzt.

### ***Situation im Ortsteil Eberswang***

Im Ortsteil Eberswang bestehen gegenwärtig fünf Baulücken mit einer Fläche von insgesamt 4.423 m<sup>2</sup>. Eine dieser Baulücken ist das Grundstück Flst.-Nr. 39/3, das sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet und eine Fläche von 1.216 m<sup>2</sup> aufweist. Es ist beabsichtigt das Grundstück nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgehend zu bebauen. Somit bestehen dann noch vier Baulücken mit einer Fläche von 3.207 m<sup>2</sup> im Ortsteil. Diese Baulücken befinden sich alle in privater Hand und nach Kenntnisstand der Verwaltung des Marktes Dollnstein ist keine Bereitschaft zur Veräußerung gegeben.

Im Ortsteil Eberswang besteht, insbesondere von jungen Familien aus dem Ortsteil, eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Um gerade diesen Ortsansässigen zu ermöglichen weiterhin in ihrem Ortsteil wohnen zu können, soll die Errichtung von Wohnbebauung im Teilbereich Nordost des vorliegenden Bebauungsplans ermöglicht werden.

## A.5 Änderung des Flächennutzungsplans

### A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 39/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 38, 39, 39/1, 48, 221/6 und 221/7, jeweils Gemarkung Eberswang.

### A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Mischbaufläche anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche im nördlichen Bereich des Plangebiets angrenzend an die Wolfsgangstraße und im zentralen sowie westlichen Bereich. Im Südwesten wird anstelle von Wohnbaufläche und in einem kleinen südlichen Randbereich wird anstelle von Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz jeweils Mischbaufläche dargestellt. Im östlichen und zentralen Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird anstelle von landwirtschaftlicher Fläche Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung (Pferdekoppel) dargestellt.

### A.5.3 Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Mischbaufläche	0,0 ha	1,28 ha
Landwirtschaftliche Fläche	1,98 ha	0,0 ha
Wohnbaufläche	0,18 ha	0,0 ha
Grünfläche	0,05 ha	0,93 ha
<b>Fläche gesamt</b>	<b>2,21 ha</b>	<b>2,21 ha</b>



## B Umweltbericht

### B.1 Einleitung

Der Geltungsbereich umfasst einen teilweise versiegelten, etwa 2,21 ha großen Bereich östlich des Ortskerns von Eberswang im Anschluss an den Kapellenweg.

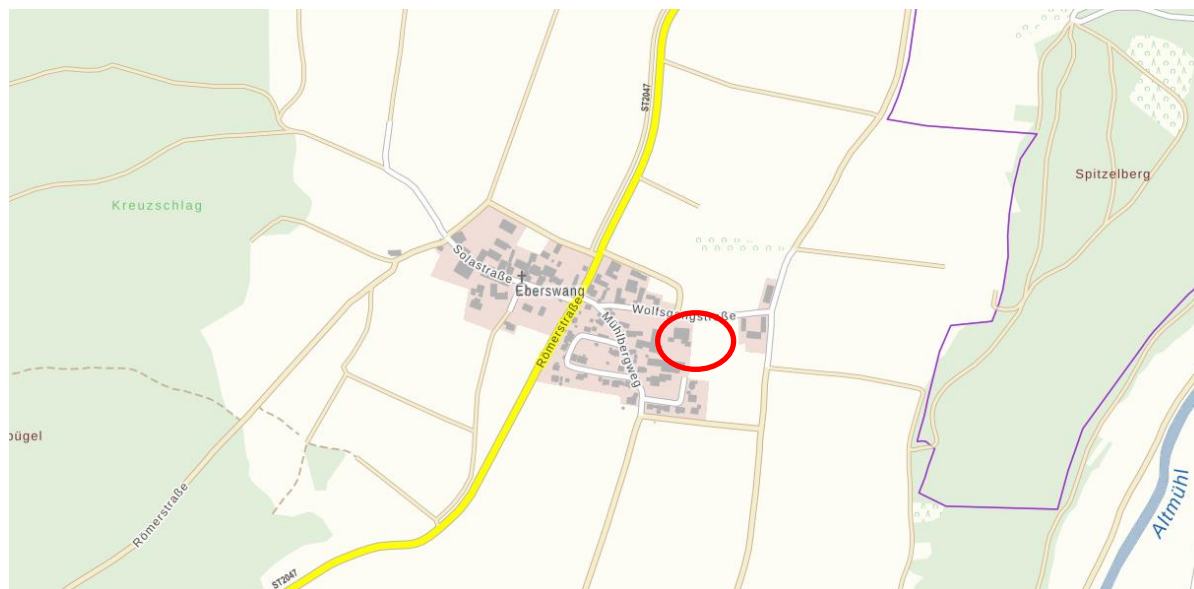


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Stand: 06.12.19)

#### B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die organische Erweiterung des Ortsteils Eberswang. Dabei soll aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum die Errichtung von Wohngebäuden unter Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters ermöglicht werden.

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dollnstein im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Südwesten wird ein Teilbereich als Wohnbaufläche und im Süden wird eine kleine Randfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Westlich und nördlich angrenzend ist die Fläche bereits als Mischgebiet dargestellt. Da sich eine geplante Nutzung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich.

Für die Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplans sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, zu beachten:

- Baugesetzbuch insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Maßnahmen, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen (Nachverdichtung/Innenentwicklung)
- Bundesnaturschutzgesetz insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
- Bayerisches Naturschutzgesetz insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt (verbindl. Bauleitplanung)
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- Bundesimmissionsschutzgesetz 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)
  - Wahl von konfliktarmen Standorten in ausreichender Entfernung zu Tierhaltungsbetrieben oder gewerblichen Emissionsquellen
- Bodenschutzgesetz, insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- Wasserhaushaltsgesetz, insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)

- Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

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

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Im Umfeld des Plangebietes (430 m) befinden sich das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (7132-371) und das Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (7132-471).

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

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

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Altmühltal“ (NP-00016). Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-000565.01) befindet sich in 350 m Entfernung.

Die Umgrenzung des Naturschutzgebietes „Trockenhänge bei Dollnstein“ (NSG-00133.01) liegt etwa 1,1 km südlich des Planungsgebietes.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich vorhanden.

Die Teilfläche Nr. 20 des amtlich kartierten Biotops „Hecken um Eberswang“ (7132-0059-020) liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Im weiteren Umfeld von mehreren hundert Metern liegen „Halbtrockenrasen südwestlich von Eberswang“ (7132-0058-001) und „Halbtrockenrasen am Rand der Albhochfläche südöstlich Eberswang (7132-0060-002).

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

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

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Ingolstadt (10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Besonders zu beachten ist der Regionale Grünzug

„Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulzthal und Ottmaringer Trockental“ (10) südöstlich des Plangebietes, der entsprechend den Zielen des LEPs zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt wurde.

Des Weiteren umschließen die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete „Altmühltal mit Seitentälern“ (01) und „Hochalb“ (03) das Plangebiet.

### **B.1.2.5 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**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,21 ha, die teilweise bebaut und versiegelt ist und als Verkehrs- bzw. Lagerfläche sowie für die Pferdehaltung (Paddocks, Longierplatz) genutzt wird.

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

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

Der Geltungsbereich ist zum größten Teil durch Wohngebäude, landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten sowie durch Zufahrten, Lagerflächen o. Ä. versiegelt. Die bereits bebauten Wohngrundstücke werden teilweise gärtnerisch genutzt und sind mit Einzelbäumen, Beeten, Gartenlauben und Rasen ausgestattet. Im Bereich der bestehenden Bebauung sind kaum Bäume vorhanden. Erhaltenswerte Gehölze, die als amtlich kartiertes Biotop erfasst sind, befinden sich östlich des Plangebiets.

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 Planungsraum 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.

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

### **B.2.1.3 Boden**

Die geologische Einheit des Geltungsbereichs ist dem Weißen Jura zuzuordnen. Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Kalk- und Dolomitstein, Kalkmergelstein und Mergelstein, teilweise unter Residuallehm (49a). Als Bodentyp herrscht fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) vor (105).

Das Regenrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist im Gebiet als niedrig zu bewerten. Aufgrund der Versiegelung durch Bebauung und Wegeführungen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Geltungsbereich vorbelastet. Das Einbringen von Dünger und Pestiziden kann sich negativ auf den Bodenhaushalt auswirken. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als mittel einzustufen. Es ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen durch die Bewirtschaftung und die versiegelten Bereiche teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Römerstraße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

### **B.2.1.4 Wasser**

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Die beiden Trinkwasserschutzgebiete „Dollnstein, M“ (2210713200018, 2210713200022) liegen etwa 1,65 km östlich und südwestlich des Geltungsbereichs.

Der Planungsraum liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen, sodass keine Auswirkungen auf die Nutzungen beispielsweise durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser zu vermuten sind.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Planungsraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

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

Die Luftqualität im Ortsteil Eberswang wird durch Staub- und Luftschadstoffemissionen von der St 2047, 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 Planungsraum entsteht.

---

Der Planungsraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.6 Landschaft**

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

Die Baumhecke im östlichen Bereich des Planungsraums sorgt für eine Einbindung der Siedlungsbereiche und wird durch die Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt.

Der Planungsraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

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

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

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

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

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

Bezüglich der Luftqualität sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der benachbarten St 2047 Vorbelastungen in Form von Lärm-, Staub- und Luftschadstoffimmissionen vorhanden. Durch tierhaltende Betriebe und die jenseits des Feldweges angrenzenden Weideflächen treten zudem Geruchsmissionen auf.

Der Planungsraum 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 der Planung gehen Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB 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 die Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB. Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 bereits teilweise versiegelt ist. Durch die Änderung der Flächennutzungsdarstellungen kann in unversiegelten Bereichen die Versiegelung zunehmen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

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

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Die Gehölze innerhalb des amtlich kartierten Biotops 7132-0059-020, „Hecken um Eberswang“ bleiben durch die Darstellung als Grünfläche erhalten und werden von der Planung nicht berührt.

Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere können die Wildtiere in der Umgebung des Gebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Änderungsbereichs kann eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut bewirken. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Der Bereich ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

### **B.2.2.4 Boden**

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Der geplante Versiegelungsgrad des Mischgebietes ist als hoch einzustufen. Durch die Versiegelung und Überformung des Bodens sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben. Der Verlust der Bodenfunktionen ist zu erwarten.

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

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

### **B.2.2.5 Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die geplante Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

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 der Änderungsbereich nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

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

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

Im Änderungsbereich sind voraussichtlich keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter direkt betroffen. 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).

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

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

Von der Änderungsplanung ist kein bedeutsamer Erholungsraum betroffen. Die Grünfläche kann als Erholungsraum genutzt werden. Des Weiteren hat sie eine positive Wirkung auf das Mikroklima des Gebietes, indem durch die Versiegelung verursachte Temperaturextreme gemindert werden.

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



### B.2.2.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

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

Würde die Änderungsplanung nicht durchgeführt werden, würden die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans weiterhin bestehen. Die derzeitigen würden fortgesetzt werden.

Wird die Planung nicht realisiert, so müsste bei fortbestehendem Bedarf nach Wohnungen bzw. Wohnhäusern ein Alternativstandort für die Schaffung von Wohnraum gewählt werden. Eine Inanspruchnahme alternativer Flächen kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

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

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

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

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

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung nicht zwingend zu rodender Gehölze</li> <li>▪ Durchführung zur notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Erhalt der Gehölzstrukturen im Bereich des amtlich kartierten Biotops</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / 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>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> </ul>

### B.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG zu rechnen, die durch weiterführende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

### B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die vorliegende Planung wurden keine Standortalternativen geprüft. Durch die Planung findet eine bauliche Entwicklung im Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet statt, sodass das Gebiet mit geringem Aufwand erschlossen werden kann.

### B.6 Zusätzliche Angaben

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

Am 24.04.2018 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
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>▪ Biotopen/ 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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<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> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<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>

### 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 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	Ortseinsicht am 24.04.2018 Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.05.2019] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 14.05.2019]
Boden	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.05.2019]
Wasser	LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.05.2019] LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahr">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahr</a>

	<a href="#">en_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.05.2019]
Luft / Klima	<p>Ortseinsicht am 24.04.2018</p> <p>LDBV (2012): BayernAtlas. Topograohische Karte.  <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 14.05.2019]</p>
Mensch und seine Gesundheit	<p>Ortseinsicht am 24.04.2018</p> <p>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt.  <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.05.2019]</p> <p>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern.  <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 14.05.2019]</p>
Landschaft	<p>Ortseinsicht am 24.04.2018</p> <p>LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt.  <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 14.05.2019]</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen.  <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 14.05.2019]</p>
sonstige Quellen	<p>Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 14.05.2019]</p> <p>Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 14.05.2019]</p> <p>MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</p> <p>SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</p>

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 12. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Dollnstein beschreibt und bewertet den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen durch die Änderung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die Belastung für das Schutzgut Wasser, Landschaft, Luft und Klima sowie Mensch und seine Gesundheit ist als gering einzustufen. Eine geringe bis mittlere Erheblichkeit besteht bei dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die höchste Auswirkung hat die Planung auf das Schutzgut Boden.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zunehmen. Es entsteht im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## **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 geänd. 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 geänd. 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 geänd. 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 geänd. 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 geänd. 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 geänd. am 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

aufgestellt:  
Nürnberg, 06.12.2019

**TB|MARKERT**

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