

# Markt Dollnstein

Landkreis Eichstätt

## Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 10.04.2019

**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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

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

**Bianca Wanninger**  
M.Sc. Raumplanung

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

**Datum: Vorentwurf vom 10.04.2019**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.4.1	Lage im Marktgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	9
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.5.3	Naturschutzrecht	13
A.5.4	Wasserhaushalt	13
A.5.5	Infrastruktur	13
A.5.6	Immissionsschutz	14
A.5.7	Denkmalschutz	17
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>18</b>
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	18
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	18
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	19
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	19
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	19
A.6.6	Bauweise	20
A.6.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
A.6.8	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO	20
A.6.9	Wasserhaushalt	20
A.6.10	Grünordnung	21
A.6.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	23
A.6.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
A.6.13	Flächenbilanz	26
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>27</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>27</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	27
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	27
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>30</b>

---

B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	30
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	33
<b>B.3</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>40</b>
<b>B.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>40</b>
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	40
B.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	41
B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	42
<b>B.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>43</b>
<b>B.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>43</b>
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	43
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	44
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	44
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	44
<b>B.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>45</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>47</b>
<b>D</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>47</b>

---

---

## **A      Begründung**

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

Im Markt Dollnstein besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnungen bzw. Wohnhäusern. 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.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

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

### **A.3      Verfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ aufzustellen. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich im Nordosten des Plangebiets erweitert, um auch dort Wohnnutzung zu ermöglichen.

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 18.04.2018 erfolgte im Hinblick auf etwaige weitere Flächennutzungsplanänderungen kein Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in der Sitzung am 19.09.2018. Ebenso der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfgebiet Kapellenweg“ nach den Marktgemeinderatssitzungen vom 18.04.2018 und 19.09.2018 geändert hat und auf eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 48 ausgedehnt wurde, hat der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein in öffentlicher Sitzung am 10.04.2019 ergänzende Beschlüsse gefasst. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans, der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden, im Hinblick auf die Erweiterung des Geltungsbereichs, ergänzt, erneut gefasst.

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

## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Marktgebiet und Eigentumsanteile

Der Ortsteil Eberswang liegt zwischen dem Hauptort Dollnstein und der Gemeinde Schernfeld an der Staatsstraße St 2047 (bzw. Römerstraße im Ortsbereich von Eberswang).



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

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils. In nördlicher Richtung wird es durch die Wolfgangstraße und in westlicher Richtung durch den Mühlbergweg begrenzt. Südlich davon begrenzen die Grundstücke Flst.-Nr. 41/1, 41, 41/3, 44/7 sowie 44/5 (Straße Kapellenweg) das Plangebiet. Im Osten befinden sich derzeit als Pferdekoppel sowie als Wiese bzw. Weide genutzte Flächen.

Die Flächen befinden sich in privatem Besitz.

### A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

#### A.4.2.1 Nutzungen

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





Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, o.M.

Das Plangebiet selbst ist zum großen Teil geprägt durch den „Aktivstall Eberswang“, einem landwirtschaftlich genutzten Hof mit Pferdehaltung. An den Randlagen des Plangebietes finden sich freistehende Einfamilienhäuser zur Wohnnutzung. Darüber hinaus befindet sich eine Schreinerei im südlichen Bereich des Plangebietes, auf den Flurstücken 221/6 sowie 221/7. Die vorzufindende Bebauung ist dementsprechend durch Hofstellen, Stall- und Wirtschaftsgebäude, Gewerbehallen sowie Wohngebäude charakterisiert.

#### **A.4.2.2 Verkehrserschließung**

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

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

Die Erschließung des Plangebietes findet im Norden über die Wolfsgangstraße, im Westen über den Mühlbergweg sowie im Süden über den Kapellenweg statt.

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

Das Ortsbild von Eberswang ist durch landwirtschaftliche Hofstellen (zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit flach geneigten Satteldächern sowie dazugehörige Stallungen und Garagen) geprägt. Bedingt durch die Pferdehaltung ist der Ortsteil von Stallungen und

eingezäunten Ausläufen und Weiden durchzogen. Im südöstlichen Ortsbereich schließt eine kleinteilige Einfamilienhaussiedlung an.

Das Landschaftsbild zeichnet sich durch die Lage auf einer Hochebene am Rande des Altmühltals aus. Die sanfte Topographie mit moderater Geländeneigung wird um den Ortsteil Eberswang von Ackerflächen bestimmt, eingefasst von Forstflächen am Rande der Altmühl und an der westlichen Erhebung „Steinbügel“. Der Ortsteil Eberswang liegt etwa 100 Höhenmeter oberhalb des Hauptortes Dollnstein.

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

Im Osten des Plangebiets am südlichen Rand der Baugebietsteifläche MD3 befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7132-0059-020, „Hecken um Eberswang“, das im vorliegenden Bebauungsplan als Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt wird.

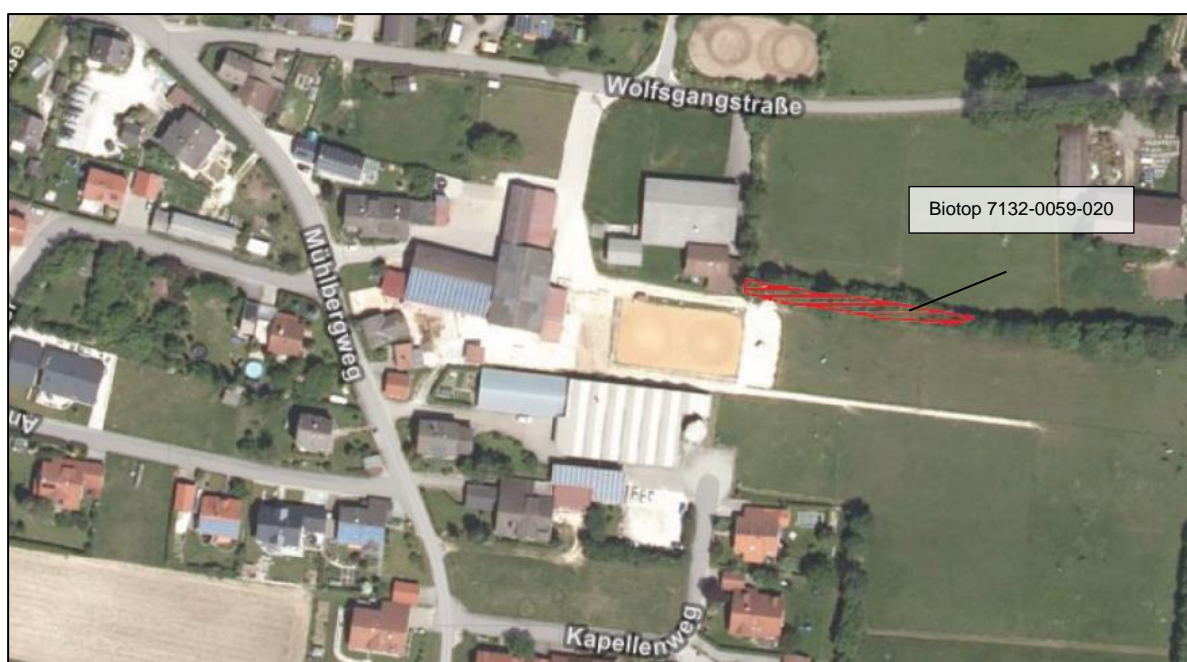


Abbildung 3: Lage des Biotops, M 1:2.500 – Eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 und Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

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



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

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

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

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

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

##### 2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5).

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

### A.5.1.2 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 Kleinzentrum und liegt südlich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Ansbach. Die Darstellungen der überregionalen Entwicklungsachsen sind allerdings nicht mehr Bestandteil des Landesentwicklungsprogramms 2013.

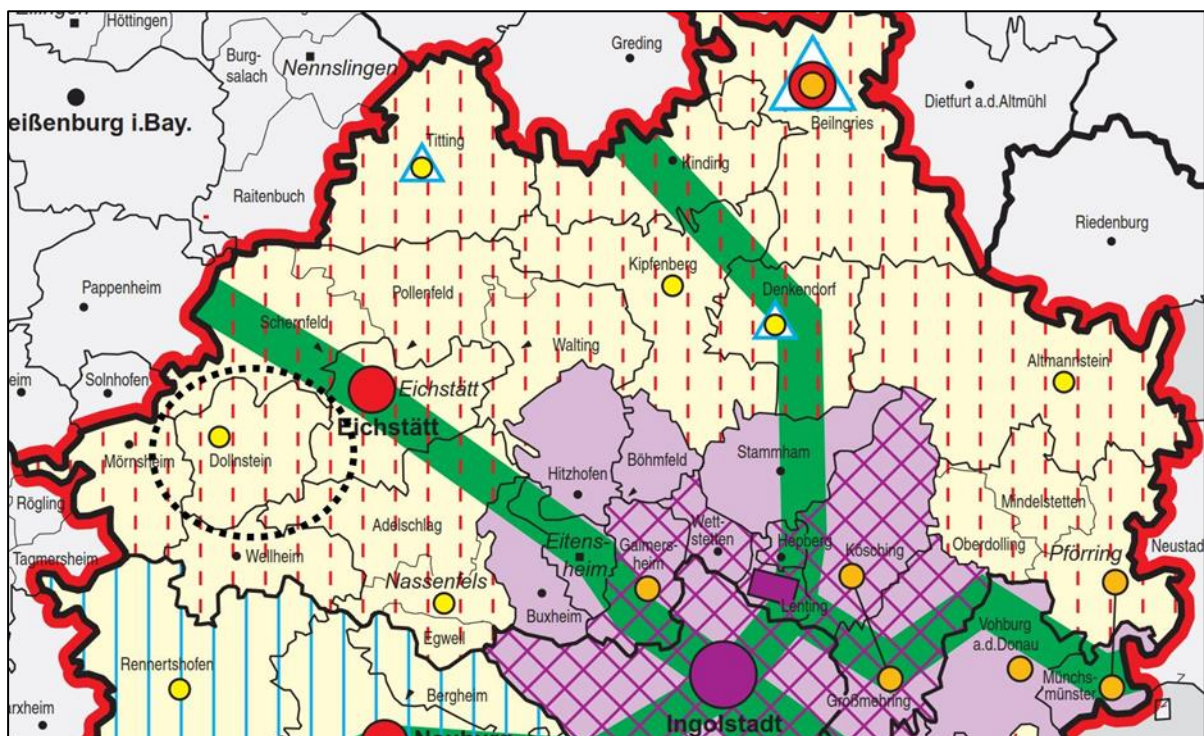


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt - Karte 1 Raumstruktur (Stand Mai 2013), o.M.

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

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. [...]
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln (A IV, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (B I, 6.1 Grundsatz)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III, 1.1.1 Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B III, 1.1.2 Ziel).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, [...] (B III, 1.2 Ziel).
- Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B III, 1.3 Ziel)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (B III, 1.4 Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (B III, 1.5 Ziel).



### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der westliche Teil des Plangebiets wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche, die Flurstücke Nrn. 39, 39/3 und 48 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 221/7 dagegen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein kleiner Bereich im Südwesten des Plangebiets wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nur teilweise aus den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans zu entwickeln; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

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

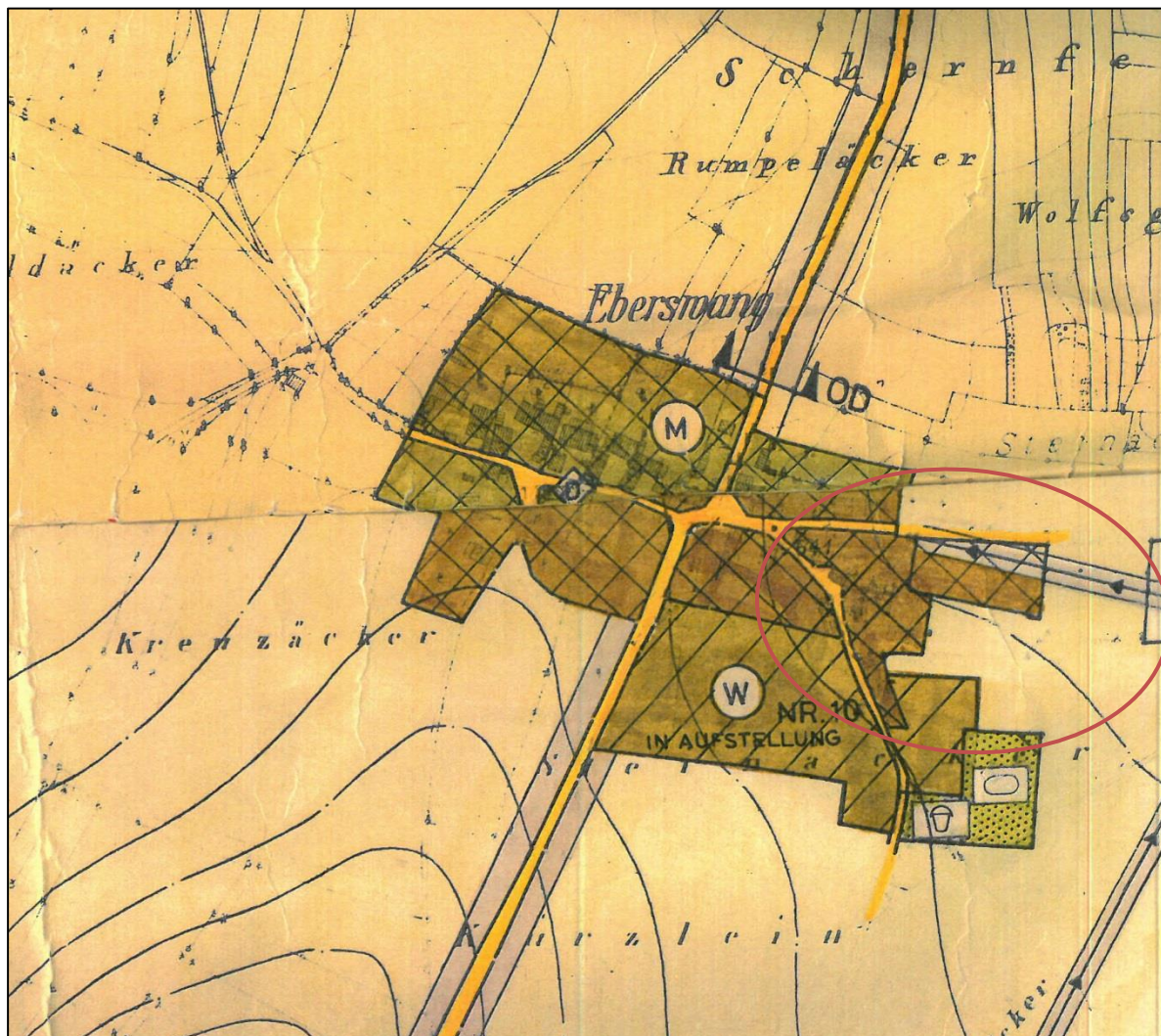


Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein, Ausschnitt Ortsteil Eberswang, o. M.

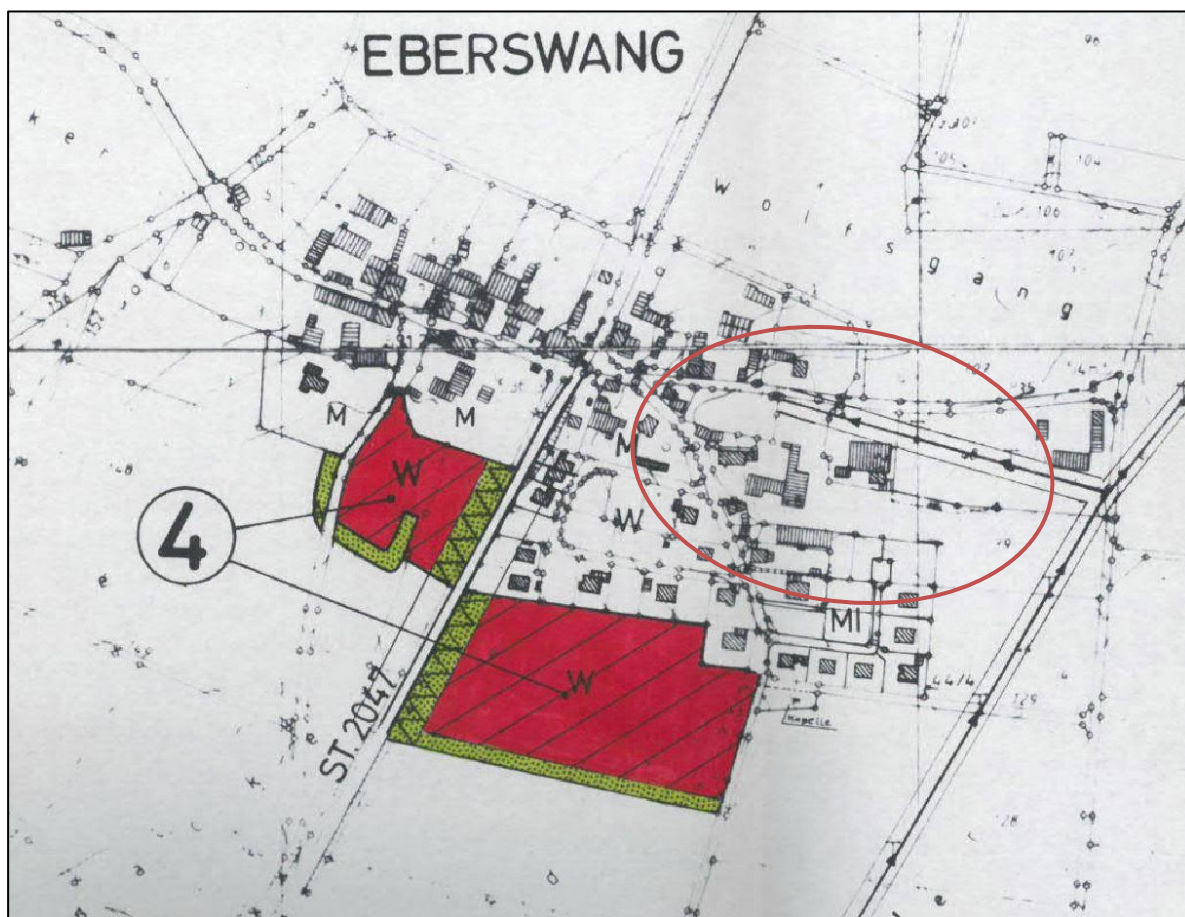


Abbildung 6: Wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein 3. Änderung, Ausschnitt Ortsteil Eberswang, o. M.

### **A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Nördlich der Wolfsgangstraße befindet sich der Bebauungsplan „Dorfgebiet Eberswang“ gegenwärtig in Aufstellung.

### **A.5.3 Naturschutzrecht**

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

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

### **A.5.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

### **A.5.5 Infrastruktur**

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Freileitung diagonal über die Baugebietsteilfläche MD3 sowie über den nordöstlichen Randbereich des Bestandsgebiets MD1.

In der Planzeichnung wird sie als Hinweis dargestellt.





Abbildung 7: Darstellung Verlauf der Freileitung im Plangebiet, o.M.

### A.5.6 Immissionsschutz

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

Aufgrund der bestehenden Immissionssituation im Plangebiet und angrenzend wurden im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfes zwei Gutachten durch die Accon GmbH erarbeitet – ein Geruchsimmisionsgutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung. Sie sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse zusammengefasst dargestellt:

#### **Schallschutz**

*Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein gewerblicher Betrieb, welcher vom zuständigen Landratsamt bereits im Jahr 1993 genehmigt wurde. Um sicherzustellen, dass der gewerbliche Betrieb durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt wird und keine schalltechnischen Konflikte an der umliegenden Bestandsbebauung zu erwarten sind, wurden die Schallemissionen auf die sichere Seite hin abgeschätzt. Ein ortsüblicher Betrieb ist möglich, Konflikte an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Nachteile für den Betrieb durch Ausweisung eines Dorfgebiets ergeben sich nicht.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Anlage 1, S. 12

---

## **Geruchsimmissionen**

*Es wurden zwei Szenarien berechnet. Das erste Szenario bildet den Bestand an umliegender Tierhaltung ab [vgl. Abbildung 8: Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden im Plangebiet, Bestand der Tierhaltung]. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde in einem zweiten Rechenlauf die Geruchsimmissionssituation bei Wiederaufnahme einer umfangreichen Schweinehaltung auf der nördlichen Hofstelle betrachtet [vgl. Abbildung 9: Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden im Plangebiet, Bestand der Tierhaltung und Annahme Wiederaufnahme Schweinehaltung auf nördlich angrenzender Hofstelle (Flst.-Nr. 34)].*

*Im Bebauungsplangebiet kann der Grenzwert der GIRL für Dorfgebiete in den Bereichen mit geplanter neuer Wohnbebauung (MD2 und MD3) in beiden berechneten Szenarien der Tierhaltung sicher eingehalten werden. Die prognostizierten Geruchsimmissionen betragen für den Bestand der umliegenden Tierhaltungen in beiden Teilgebieten maximal 4 % Geruchsstundenhäufigkeiten/Jahr. Bei einer Wiederaufnahme der Schweinehaltung des nördlich angrenzenden Betriebs betragen die berechneten Immissionen maximal 7 % Geruchsstundenhäufigkeiten/Jahr. Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen ist sicher gewährleistet.*

*In Teilgebiet MD1 kann der Grenzwert für Dorfgebiete für beide Tierhaltungsszenarien größtenteils eingehalten werden. An einem Bestandsgebäude, das sich in direkter Nachbarschaft südwestlich des Pferdehaltungsbetriebs Gilch befindet, wird der Grenzwert für Dorfgebiete in beiden berechneten Szenarien überschritten. Auf einem bisher nicht überplanten Grundstück im Norden von MD1 wird der Grenzwert bei einer möglichen Wiederaufnahme der Schweinehaltung im nördlich angrenzenden Betrieb überschritten.<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> Anlage 2, S. 29

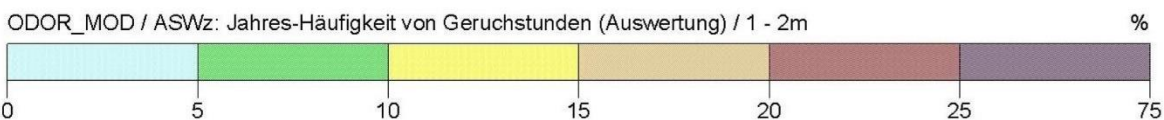
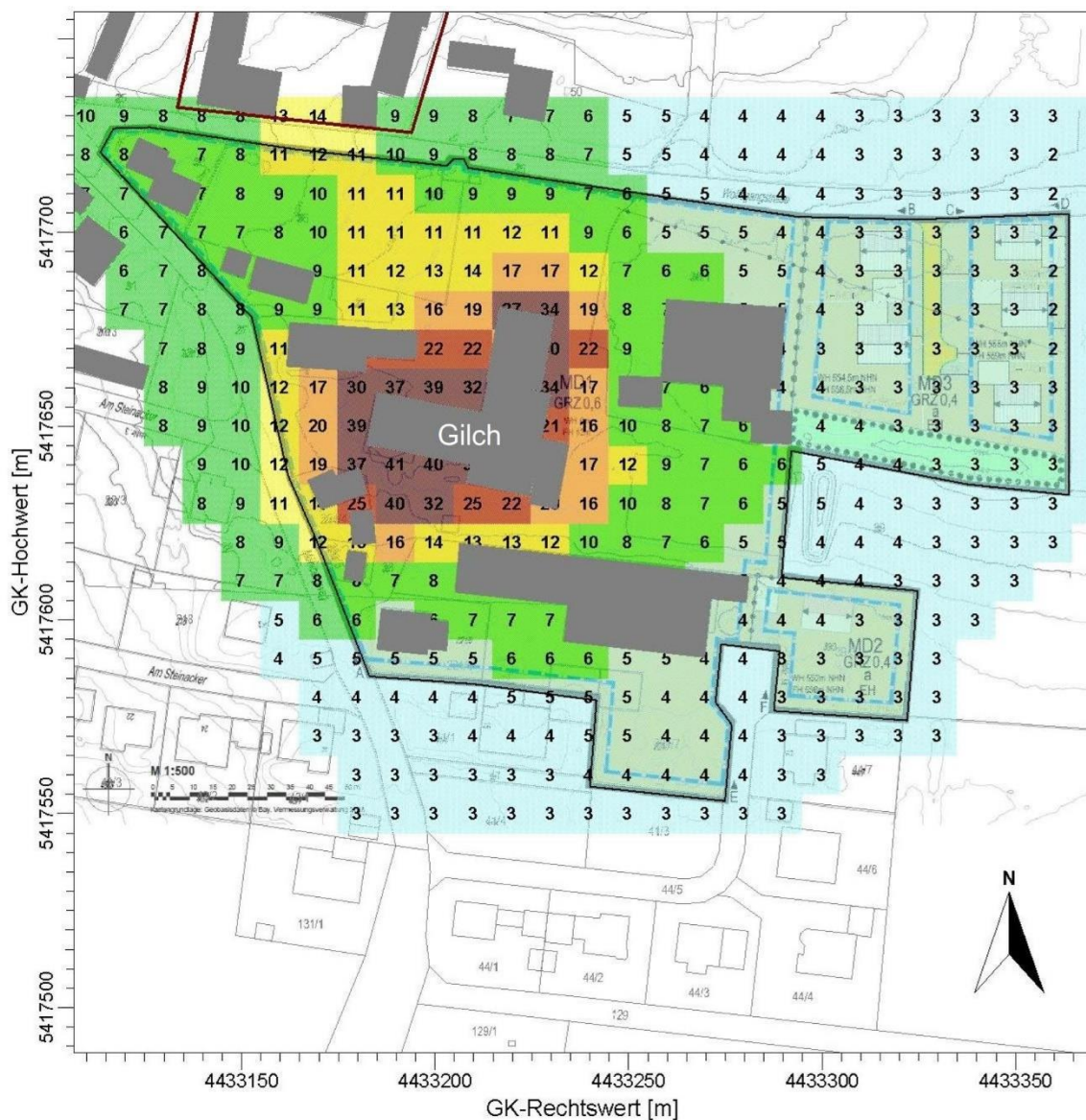


Abbildung 8: Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden im Plangebiet, Bestand der Tierhaltung



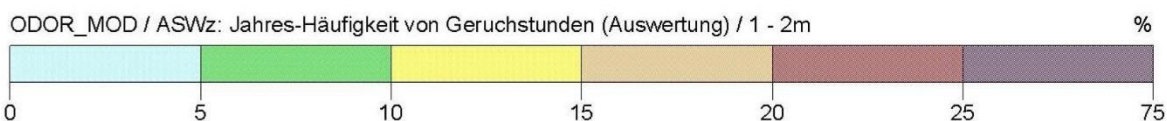
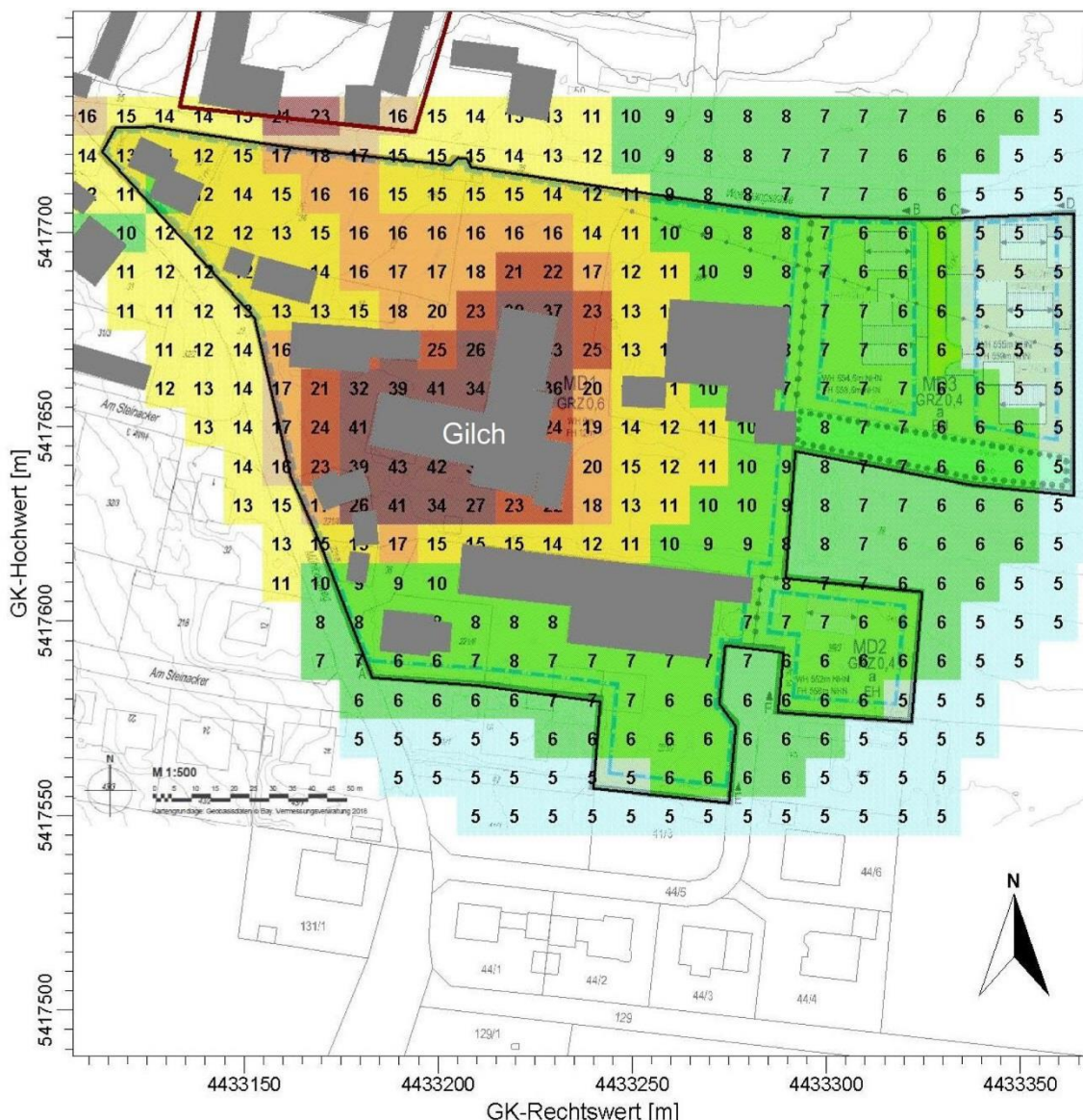


Abbildung 9: Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden im Plangebiet, Bestand der Tierhaltung und An-nahme Wiederaufnahme Schweinehaltung auf nördlich angrenzender Hofstelle (Flst.-Nr. 34)

### A.5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenk-mäler 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 Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige ver-pflichtet 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.6 Planinhalt

### A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Zukunftsfähige, flächensparende Entwicklung des Ortsteils Eberswang
- Schaffung von Wohnraum, Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- Erhalt des Dorfgebietscharakters

### A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 33, 36 und 36/2, 37, 38, 221/4, 221/5, 221/6, 221/7, 39/1, 39/3 sowie westliche Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 39 und 48. Die Flächen befinden sich alle in der Gemarkung Eberswang und umfassen knapp 2,4 ha.



Abbildung 10: Darstellung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, o. M.



### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung**

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

Entsprechend des gemischten Charakters eines Gebiets, das maßgeblich durch Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe sowie einen Gewerbebetrieb geprägt ist, wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wird im Osten des Plangebiets zum Schutz einer biotopkartierten Heckenstruktur eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

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

Innerhalb der Dorfgebietsteilfläche MD1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 60 vom 100 (GRZ 0,6). Dies entspricht der Obergrenze für Dorfgebiete gem. BauNVO.

Innerhalb der Dorfgebietsteilflächen MD2 und MD3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für Dorfgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Die GRZ wird in diesen Baugebietsteilflächen, bedingt durch die Zielsetzung eines Dorfgebiets mit Schwerpunkt Wohnen, niedriger festgesetzt.

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

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

Innerhalb der Dorfgebiete werden First- und Wandhöhen beschränkt, um den dörflichen kleinteiligen Charakter des Ortsteils Eberswang zu bewahren. Die Höhenentwicklung im Ortsteil spielt sich dabei im Bestand zwischen zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden und eingeschossigen Betriebsgebäuden der landwirtschaftlichen Hofstellen ab. Dementsprechend wird die maximale Wandhöhe im Dorfgebiet MD1 auf neun Meter begrenzt, bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit der natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe darf hier einen Wert von zwölf Metern, gemessen vom niedrigsten Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit der natürlichen Geländeoberfläche zur oberen waagerechten Schnittkante der Dachflächen, nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, z.B. Silos, und untergeordnete Bauteile, z.B. Treppenaufgänge.

Um die Geländetopographie zu berücksichtigen, werden in den Dorfgebietsteilflächen MD2 und MD3 die First- und die Wandhöhe auf die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) bezogen. Diese festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind im Dorfgebiet einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Innerhalb der

Baugebietsteiffläche MD1 sind die Baugrenzen großzügig bemessen, um eine Entwicklung der im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht einzuschränken. Innerhalb der Baugebietsteifflächen MD2 und MD3 werden die Baugrenzen enger gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

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

Für die Baugebietsteiffläche MD1 wird keine Bauweise festgesetzt, um die bestehende Schreinerei und den landwirtschaftlichen Betrieb nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken. Hausformen werden hier ebenfalls nicht festgesetzt.

Innerhalb der Baugebietsteifflächen MD2 und MD3 gilt eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m betragen. Die bauliche Struktur zum Ortsrand soll hier kleinteiliger ausgeprägt und damit dem Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen Rechnung getragen werden.

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

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

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

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

Die Dächer von Hauptgebäuden sind gemäß der umgebenden Bebauung ausschließlich als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf zwischen 20 und 40 Grad, bezogen auf die Horizontale, betragen. Dachaufbauten sind dabei als Dachgauben oder Zwerchgiebel, ausgebildet als Sattel- oder Schleppdach, zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich flache oder flachgeneigte Dächer zulässig. In der Baugebietsteiffläche MD1 sind für gewerbliche Betriebsgebäude zusätzlich Parallel- und Sheddächer zulässig.

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

Um die ökologische Durchlässigkeit zu Feld und Flur zu gewährleisten, sind in den Baugebietsteifflächen MD2 und MD3 bauliche Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken und im Übergang zum Ortsrand als offene Zäune oder Hecken auszuführen. Wegen ihrer trennenden Wirkung für Kleintiere sind Zaunsockel hier nicht zulässig.

#### **A.6.9 Wasserhaushalt**

Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege sowie Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

## **A.6.10 Grünordnung**

### **A.6.10.1 Allgemein**

Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen sind vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die grünordnerischen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächige Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unerwünscht.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Nicht zu vermeidende Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) zulässig.

### **A.6.10.2 Bodenschutz**

Für notwendige Auffüllungen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wiederzuverwerten.

### **A.6.10.3 Erhalt von Gehölzbeständen**

Der Gehölzbestand am Südrand des Baugebiets MD3 ist dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Darüber hinaus sind die weiteren vorhandenen Gehölze im Gebiet so weit wie möglich zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen.

Zur Erhaltung der Gehölzbestände ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen z.B. im Arbeitsbereich von Kränen u.a. Maschinen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestand ein ortsfester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Baumkronen überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden. Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können.
- Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

#### **A.6.10.4 Durchgrünung**

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

In den Baugebietsflächen MD2 und MD3 ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten. Bäume die bereits auf dem Grundstück vorhanden sind, können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

#### **A.6.10.5 Artenliste**

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

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

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

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

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

### **A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)<sup>3</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

#### **A.6.11.1 Bewertung des Bestandes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 23.800 m<sup>2</sup>. Ein großer Teil des Gebiets (ca. 1,8 ha) ist bereits durch landwirtschaftliche Bauten geprägt und ist als dörfliches Mischgebiet einzustufen. Für diese Fläche besteht kein Ausgleichsbedarf, da sie dem Innenbereich zugeordnet wird.

Für die hinzugenommenen Flächen mit einer Größe von etwa 0,49 ha, ist der Kompensationsbedarf zu ermitteln, da hier erstmals Baurecht geschaffen wird. Diese zwei in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen werden eingestuft in die Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; oberer Wert. In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1a des Leitfadens die vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen.

Gebiete mit einer mittleren oder einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II oder III) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **A.6.11.2 Ermittlung der Eingriffsschwere**

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

<sup>3</sup>Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf) [Zugriff: 15.11.18]



### A.6.11.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.

Im **Baugebiet „MD2“** sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Nutzung einer bestehenden Erschließung, dadurch Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile (Zaunsockel)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Im **Baugebiet „MD3“** sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile (Zaunsockel)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Baugebiet MD2 = 0,45

Baugebiet MD3 = 0,5

### A.6.11.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Einstufung Bestand	betroffene Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
<b>MD2</b> intensiv genutztes Grünland	1.216 m <sup>2</sup>	0,45	547 m <sup>2</sup>
<b>MD3</b> intensiv genutztes Grünland	3.718 m <sup>2</sup>	0,5	1.859 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtausgleichsbedarf</b>			<b>2.406 m<sup>2</sup></b>

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 2.406 m<sup>2</sup> erforderlich.

### A.6.11.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche südöstlich Groppenhof realisiert. Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Flurstückes Fl.-Nr. 2359/1, Gemarkung Dollnstein, herangezogen. Diese wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und stellenweise

von amtlich kartierten Biotopen („Einzelhecken und Feldgehölze an den nordwestexponierten Hängen bei Ried und Groppenhof“, 7132-0095-013) umsäumt.

Die Fläche ist als Streuobstwiese mit einem Obstbaum gemäß der Artenliste je angefangener 100 m<sup>2</sup> auszubilden (insgesamt 25 Bäume) und durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung aus regionaler Vermehrung als extensives Grünland zu entwickeln. Um diesen Zustand zu erhalten, ist eine extensive Schafbeweidung durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

### **A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

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

#### **A.6.12.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Das im Plangebiet entstehende Abwasser ist an das örtliche Abwassersystem anzuschließen.

### A.6.13 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Bestehendes Dörfliches Mischgebiet	18.139 m <sup>2</sup>	76 %
Geplante Dörfliche Mischgebiete	4.723 m <sup>2</sup>	20 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	215 m <sup>2</sup>	1 %
Flächen zum Erhalt von Gehölzen	738 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>23.815 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

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

Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ aufzustellen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Eberswang, südlich der Wolfgangstraße und östlich vom Mühlbergweg. Der Vorhabenraum umfasst eine Größe von etwa 2,4 ha. Dabei werden 0,24 ha des Plangebietes neu in Anspruch genommen. Die restlichen Bereiche werden bereits als dörfliches Mischgebiet für Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen genutzt.

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

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist eine sinnvolle Ergänzung der Dorfstruktur mit Einbeziehung von Flächen an bestehenden Erschließungsstraßen. Die Errichtung mehrerer Wohngebäude soll im Kontext der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, in dem keine Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sind. Zudem wird in den Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 die landwirtschaftliche Nutztierhaltung ausgeschlossen. Innerhalb der Dorfgebietsteilfläche MD1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6; innerhalb der Dorfgebietsteilflächen MD2 und MD3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

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

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

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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- 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
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
  - 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)
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - 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
  - 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 Schutzgebiete und schützenswerte Flächen**

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 Regionalplans Region Ingolstadt sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, 0) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

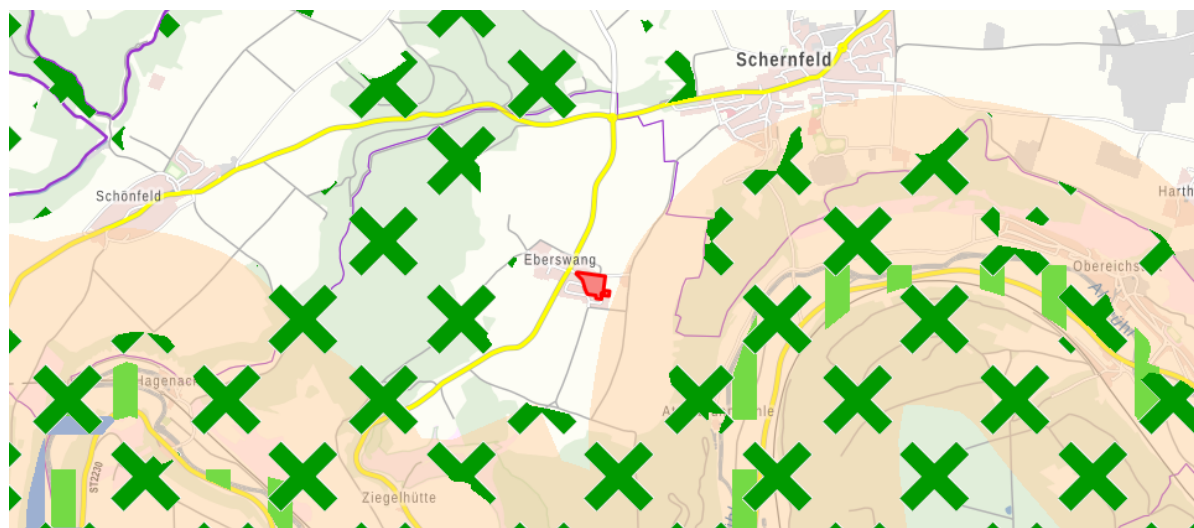


Abb. 11: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionaler Grünzug und Biotopverbund im Plangebiet (aus BayernAtlas)

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 (hellgrüne Schraffur).

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

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

Die Planungsflächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Marktes Dollnstein überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung von dörflichen Mischgebieten nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

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

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

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

#### **B.2.1.1 Fläche**

Das Planungsgebiet ist zum großen Teil bereits bebaut bzw. intensiv genutzt als Verkehrs- oder Lagerfläche und für die Pferdehaltung (Paddocks, Longierplatz). Von den insgesamt

2,4 ha des Geltungsbereiches sind 0,49 ha noch nicht als Baugebiet genutzt, aber zum Teil schon durch asphaltierte Wege und Straßen erschlossen.

Es ist ein verhältnismäßig geringer Flächeneinsatz erforderlich, um die neuen Bauflächen zu erschließen.

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 nordöstlich des Plangebiets, am Südrand der zu bebauenden Fläche M3.

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

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

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

### **B.2.1.3 Boden**

Die geologische Einheit des Geltungsbereiches ist dem Weißen Jura zuzuordnen (Ablagerung im Zeitraum vor 161 bis 150 Mio. Jahren). 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 (Nitratrückhaltevermögen im Gebiet: mittel). 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

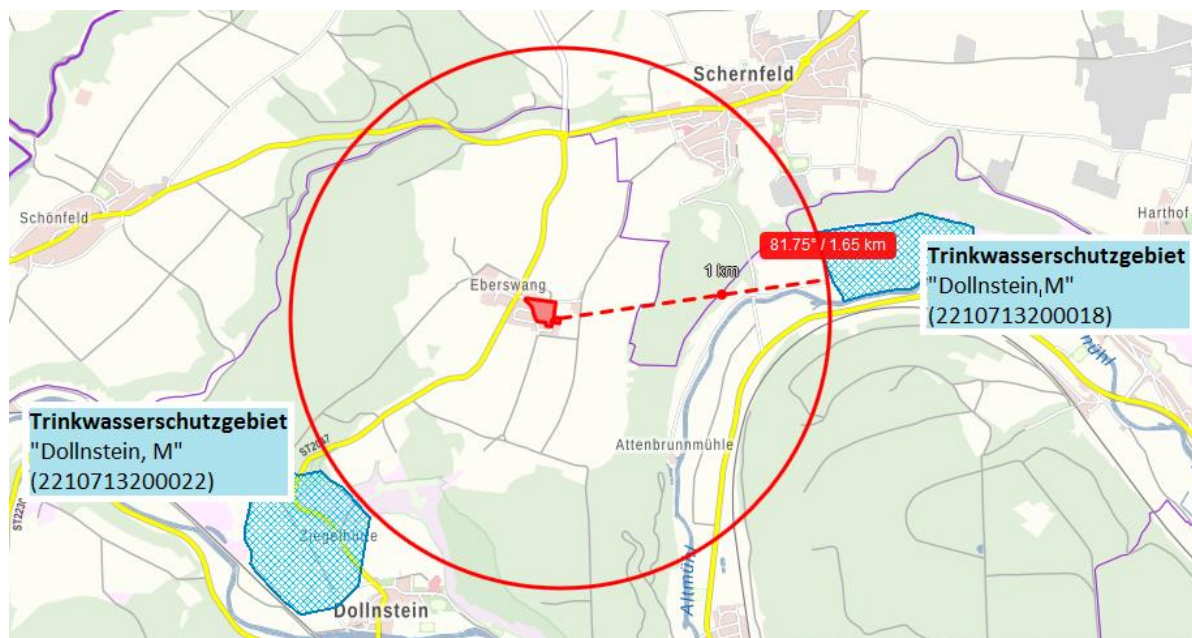


Abb: 12: Trinkwasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (aus BayernAtlas)

Im Vorhabenraum 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 Vorhabenraum 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 Vorhabenraum 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 St2047, die die Ortschaft quert, und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld beeinflusst. Auch durch die Tierhaltung in der Ortschaft können lufthygienische Vorbelastungen verursacht werden. Die Planungsfläche ist für die Frisch- und

Kaltluftproduktion kaum von Bedeutung, da lediglich in geringem Maße Frisch- oder Kaltluft im Vorhabenraum entsteht.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.6 Landschaft**

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

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

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

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

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.9 Wechselwirkungen**

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

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

### **B.2.2.1 Wirkfaktoren**

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

grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

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

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

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

### **B.2.2.2 Fläche**

Von den 2,4 ha, die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 215 m<sup>2</sup> für die verkehrliche Erschließung sowie 1.403 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche M2 und 486 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche M3 (beide GRZ 0,4) als Baufläche für Gebäude neu in Anspruch genommen.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Garten genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

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. Der Verlust der vorhandenen Biotop durch die Nutzung als Mischgebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

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 als Grünfläche erhalten und liegen gemäß Bebauungsplan innerhalb einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sie bleiben dementsprechend von der Planung unberührt.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. 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.

Baubedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Mischgebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist lediglich der bisher unversiegelte Bereich im Osten des Planungsgebietes relevant, da hier im Zuge der Planrealisierung Eingriffe ermöglicht werden.

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

#### **B.2.2.4 Boden**

Bei Realisierung der Planung wird die Bodenoberfläche im Bereich von Gebäuden, Zufahrten, Wegen etc. versiegelt. Die maximale Versiegelung in den Baugebietsteilflächen MD2 und MD3 (Bereiche in denen Baurecht neu geschaffen wird) wird mit der Festsetzung der GRZ I von 0,4 in Verbindung mit den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf maximal 60% beschränkt. Infolge der Versiegelung erfüllt der Boden in den betroffenen Bereichen seine Funktionen als Speicher-, Puffer- und Filtermedium nicht mehr. Darüber hinaus werden die Bodenbildungsprozesse beeinträchtigt. Weiterhin kann es zu Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen kommen.

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

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

#### **B.2.2.5 Wasser**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des östlichen Ortsrandes von Eberswang bilden. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen. Durch die Einhaltung des Gebietscharakters im Zuge der Bebauung und durch die grünordnerischen Pflanzmaßnahmen wird sich die Planung nicht erheblich auf das Schutzgut auswirken.

Durch die zu erhaltende Baumhecke bleibt eine wirksame Eingrünung des Plangebietes aufrechterhalten.

Das geplante Mischgebiet befindet sich nicht in Bereichen, die für das Landschaftserleben von hoher Bedeutung sind. Das Mischgebiet erfährt eine angemessene und landschaftsverträgliche Durchgrünung, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

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

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

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Die neu entstehenden Gärten und die öffentliche Grünfläche können als Erholungsraum genutzt werden. Des Weiteren haben 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.

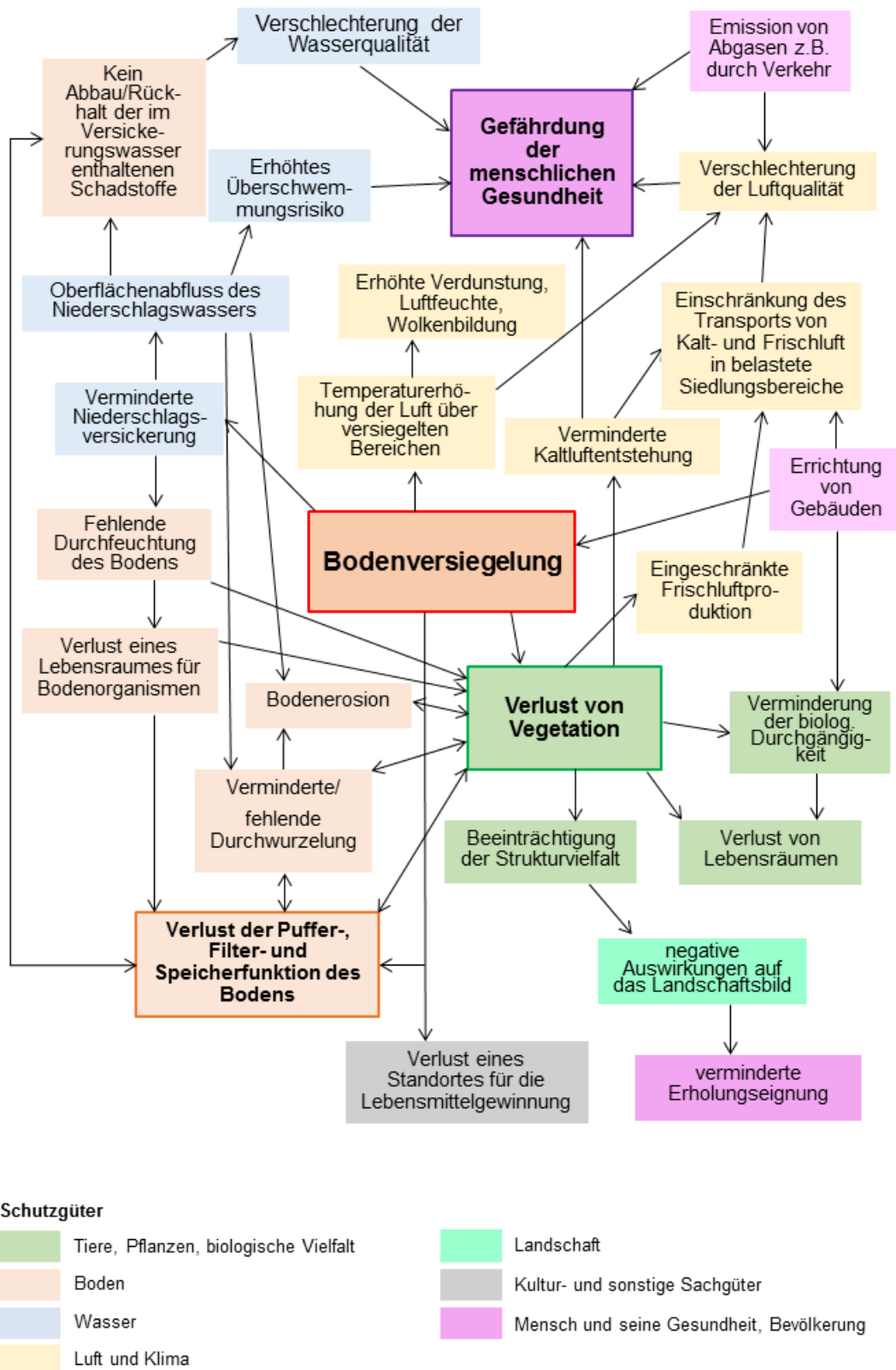


Abbildung 13: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer/hydrogeologischer Sicht nicht möglich.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

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

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

Das Marktgemeindegebiet Dollnstein gehört zur Erdbebenzone 1<sup>4</sup>. Bei eventuell auftretenden Erdbeben ist mit leichten Gebäudeschäden, wie beispielsweise Mauerrissen und das Abfallen von Putz, zu rechnen. Personenschäden durch herabfallende Gegenstände und Möbel sind nicht ausgeschlossen.

---

<sup>4</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, [https://www.gfz-potsdam.de/din4149\\_erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/) (Stand 02.05.2018)

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

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

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

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe wird sich wahrscheinlich zunächst in den Offenlandbereichen eine Ruderalflur entwickeln, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich zu einem Wald entwickelt. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen als Klimaxgesellschaft die Entwicklung eines Waldgersten-Buchenwaldes im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald wahrscheinlich (N3b).

Die gehölzbestockten Bereiche werden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von heimischen Laubbäumen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche in naturnahen Zustand</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> <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> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

#### B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.

Im **Baugebiet „MD2“** sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Nutzung einer bestehenden Erschließung, dadurch Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile (Zaunsockel)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Im **Baugebiet „MD3“** sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile (Zaunsockel)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhaltung schutzwürdiger Gehölze

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Baugebiet MD2 = 0,45

Baugebiet MD3 = 0,5

Einstufung Bestand	betroffene Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
<b>MD2</b> intensiv genutztes Grünland	1.216 m <sup>2</sup>	0,45	547 m <sup>2</sup>
<b>MD3</b> intensiv genutztes Grünland	3.718 m <sup>2</sup>	0,5	1.859 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtausgleichsbedarf</b>			<b>2.406 m<sup>2</sup></b>

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 2.406 m<sup>2</sup> erforderlich.

### B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

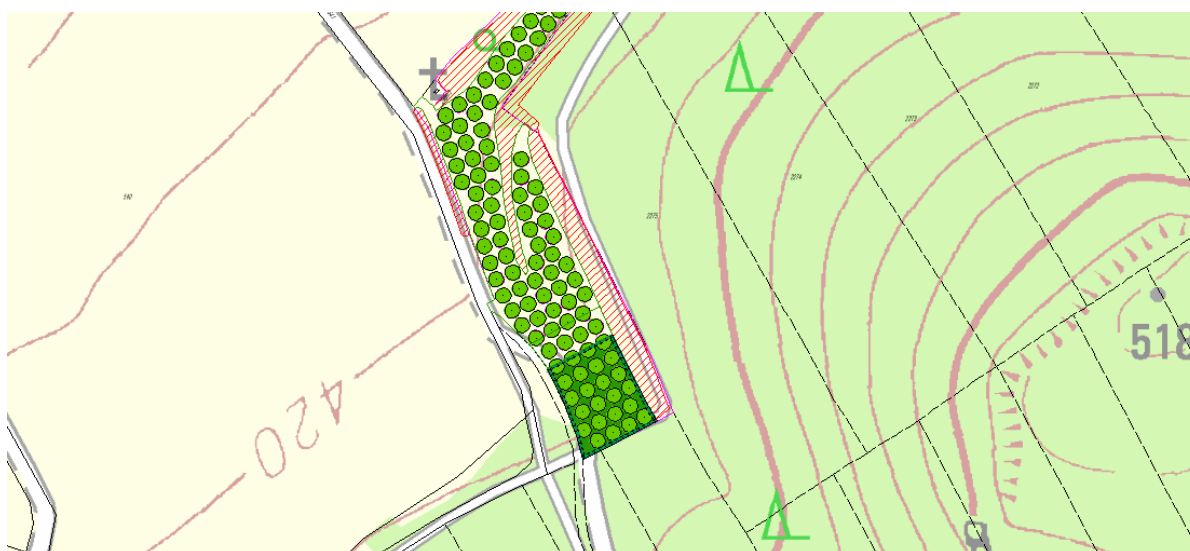


Abbildung 14: Lage und Umgrenzung der Ausgleichsfläche (grün umrandet und gefüllt), unmaßstäblich

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

Die Fläche ist als Streuobstwiese mit einem Obstbaum als Hochstamm je angefangener 100 m<sup>2</sup> auszubilden (insgesamt 25 Bäume) und durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung aus regionaler Vermehrung als extensives Grünland zu entwickeln. Um diesen Zustand zu erhalten, ist eine extensive Schafbeweidung durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

## **B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die vorliegende Planung wurden keine Standortalternativen geprüft. 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>zu prüfende Inhalte</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Größe der neu in Anspruch genommenen, bisher unversiegelten Fläche</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ 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> <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> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

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

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte vom Markt Dollnstein erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

### B.6.4 Referenzliste mit Quellen

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

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 24.04.2018</li> <li>▪ 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]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 14.05.2019]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.05.2019]</li> </ul>

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 14.05.2019]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 24.04.2018</li> <li>▪ 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]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 24.04.2018</li> <li>▪ 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]</li> <li>▪ 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]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 24.04.2018</li> <li>▪ 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]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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]</li> <li>▪ 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]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ 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</li> </ul>

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum aufgestellt und hat das Ziel, das Dorfgebiet in Eberswang im Kontext der Ortschaft um wenige Gebäude zu erweitern. Der Vorhabenraum umfasst eine Größe von etwa 2,4 ha und ist zum Großteil bereits bebaut.

Lediglich eine bisher unversiegelte Fläche von etwa 0,49 ha Größe wird im Zuge der Planrealisierung neu in Anspruch genommen.

Innerhalb Eingriffsraumes gehen bei Realisierung der Planung Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Betroffen sind vermutlich vorwiegend Ubiquisten und Kulturfolger. Schützenswerte Einzelbäume und Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und sind zu erhalten. Die Planung wirkt sich in geringem bis mittlerem Maße auf die Tier- und Pflanzenwelt im Planungsgebiet aus.

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

Die Versiegelungen von bisher un bebauten Flächen verursachen zudem eine Reduzierung der Regenwasserversickerung und der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in den Wasserhaushalt.

Eine weitere Folge der Versiegelungen ist, dass es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur über den versiegelten Bereichen kommt. Dementsprechend ist mit Auswirkungen auf das Mikroklima zu rechnen. Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima.

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

Weiterhin sind von der Planung voraussichtlich keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen. Darüber hinaus sind für den Menschen keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Für den Ausgleichsbedarf wurde eine Fläche von 2.406 m<sup>2</sup> ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche.

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

## **C      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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 Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. am 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

## **D      Verzeichnis der Anlagen**

1. ACCON GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ in der Gemeinde Dollnstein im Ortsteil Eberswang; Greifenberg, 12.03.2019
2. ACCON GmbH: Geruchsimmissionsgutachten Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ Eberswang, Marktgemeinde Dollnstein; Greifenberg, 27.03.2019

aufgestellt:  
Nürnberg, 01.08.2019

**TB | MARKERT**

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