



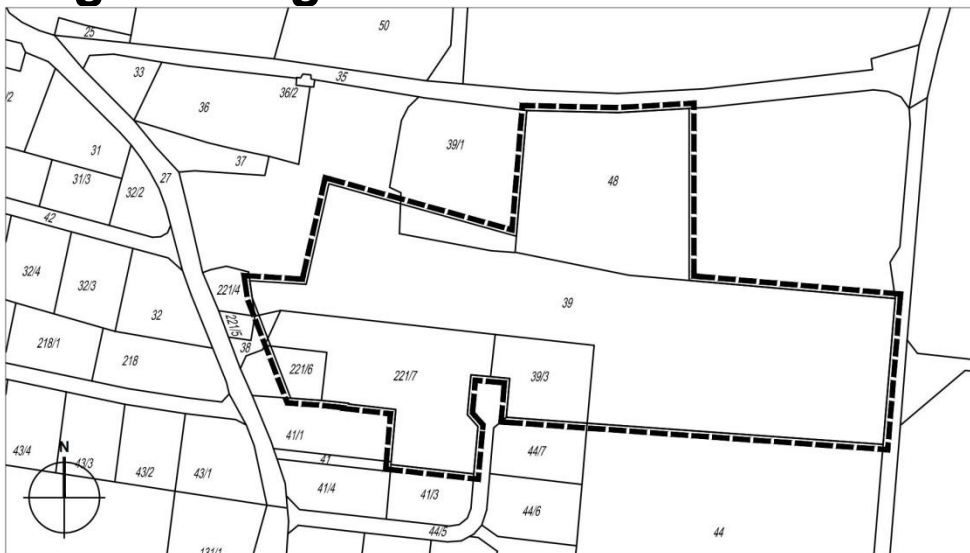
# Markt Dollnstein

Lkr. Eichstätt

## Flächennutzungsplan, 12. Änderung

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfgebiet Kapellenweg“

### 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

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

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

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

**Florian Ehlert**

aufgestellt: Nürnberg, 10.04.2019  
**TB|MARKERT**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
A.3.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
A.3.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	4
A.3.3	Naturschutzrecht	7
A.3.4	Wasserhaushalt	8
A.3.5	Denkmalschutz	8
A.3.6	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	9
<b>A.4</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>10</b>
A.4.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.4.2	Nutzungsänderung	10
A.4.3	Flächenbilanz	11
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>

---

## **A Begründung**

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

Im Markt Dollnstein im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum.

Im Ortsteil Eberswang gibt es nun Bestrebungen auf den Flurstücken Nrn. 39/3 sowie 48 (Teilfläche), Gemarkung Eberswang, Wohnbebauung zu realisieren.

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

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

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

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

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

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

Die Änderungsfläche befindet sich im Osten des Ortsteils Eberswang.

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

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

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

##### **A.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

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

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen,

---

Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

## 2. Raumstruktur

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

## 3. Siedlungsstruktur

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

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

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

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

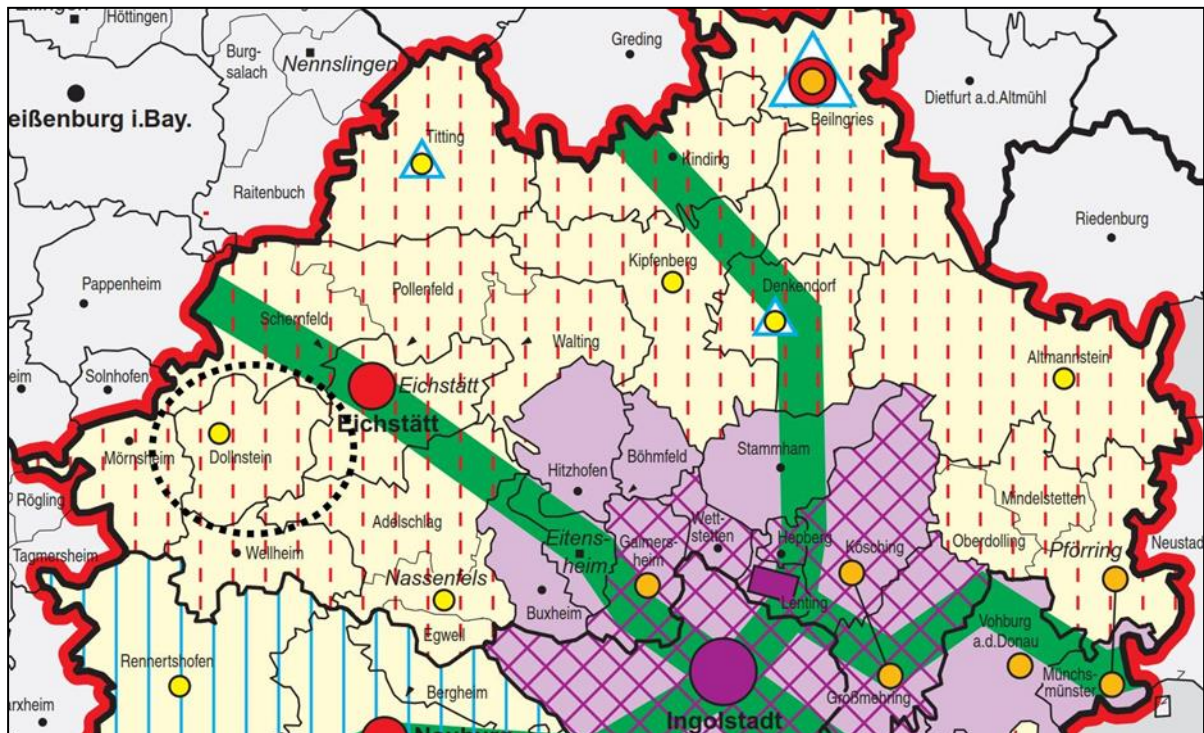


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt - Karte 1 Raumstruktur (Stand Mai 2013), o.M.

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

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. [...]
  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
  - das Kulturerbe bewahrt wird.

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

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

### **A.3.3 Naturschutzrecht**

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

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



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



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

### **A.3.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

### **A.3.5 Denkmalschutz**

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

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

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



### A.3.6 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

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

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

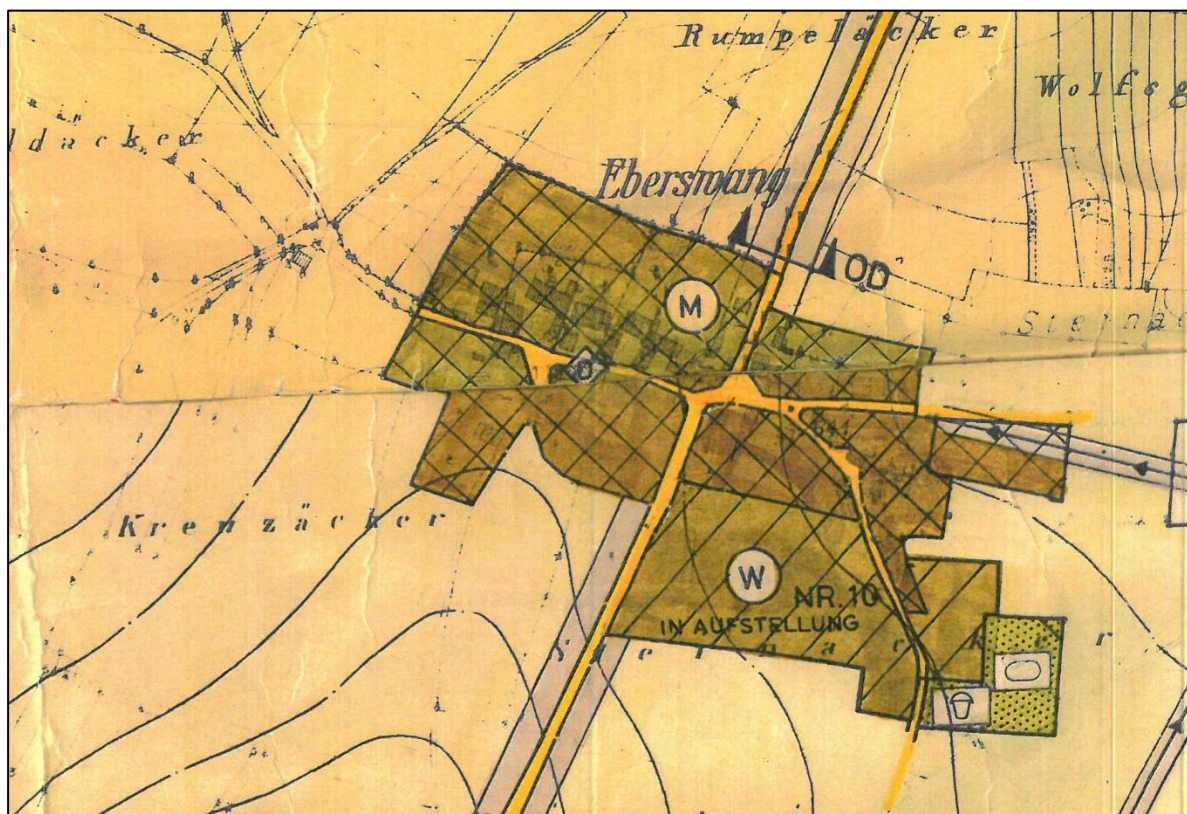


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein, Ausschnitt Ortsteil Eberswang, o.M.

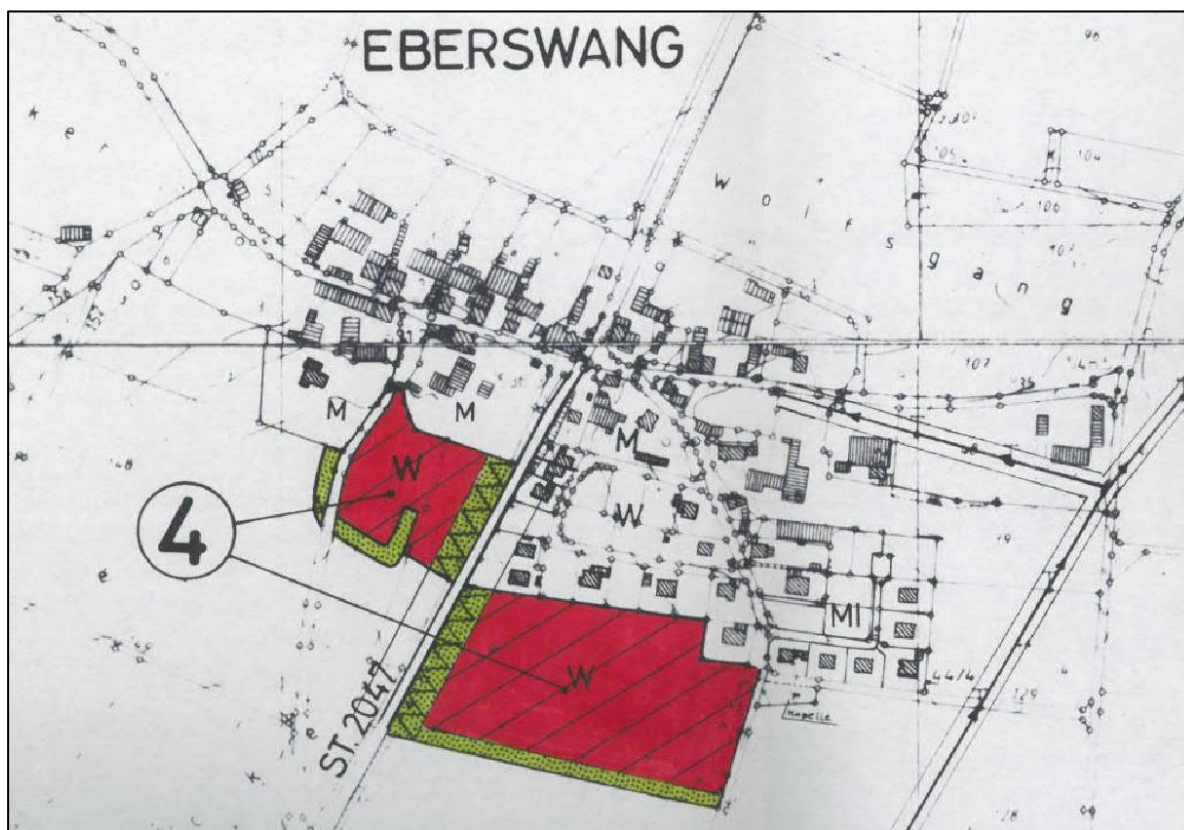


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein - 3. Änderung, Ausschnitt Ortsteil Eberswang, o.M.

## **A.4 Änderung des Flächennutzungsplans**

### **A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **A.4.2 Nutzungsänderung**

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

### A.4.3 Flächenbilanz

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

## B Umweltbericht

*Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren ergänzt. Zur Prüfung der Umweltauswirkungen wird bis dahin auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dorfgebiet Kapellenweg“ verwiesen.*

## **C            Rechtsgrundlagen**

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

aufgestellt:  
Nürnberg, 01.08.2019

**TB|MARKERT**

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