

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

1.4 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Amberger-Ost“ der Gemeinde Oberdolling :

hier: Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer aus der Auslegung gem. § 4 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches

Sachverhalt:

In der Zeit vom 11.05.2006 bis einschließlich 12.06.2006 wurde von der Verwaltung die Monatsauslegung für das obig genannte Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren durchgeführt. Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer werden vom Ing.-Büro Otto Tuschek, Ingolstadt, dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt:

1) Stellungnahme der Reg. v. Obb. v. 01.06.2006 als höhere Landesplanungsbehörde, für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes + Bebauungsplan

a) Zu dem o.g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 10.01.2006 Stellung genommen. Es wurde festgestellt, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung entgegenstehen.

Diese Einschätzung wird auch für die erneut vorgelegten Planunterlagen aufrechterhalten. Die den Planunterlagen beigefügten Beschlussbuchauszüge des Gemeinderates nehmen entweder gar keinen Bezug auf die geäußerten Bedenken oder sind aufgrund unzutreffender Argumente nicht geeignet diese auszuräumen.

Erläuterung und Abwägung zu den Stellungnahmen:

Die Aussage der Regierung, die Gemeinderatsbeschlüsse nähmen entweder keinen Bezug oder mit unzutreffenden Argumenten auf die geäußerten Bedenken der Regierung ist seitens des Gemeinderates Oberdolling unverständlich und muss in der Sache als unzutreffend zurückgewiesen werden.

Warum diese festgeschriebenen Grundlagen der Regionalplanung die Regierung – Höhere Landesplanungsbehörde – nicht zur Kenntnis nehmen will, ist für den Gemeinderat nicht verständlich.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass auf Grundlage der Regionalplanung die Fakten und Argumente geeignet sind, die Bedenken der Regierung zu erklären und auszuräumen und begründet seinen Standpunkt noch mal wie folgt:

Der Gemeinderat hat die Bedenken und Hinweise bezüglich der Ausweisung von Gewerbegebieten nur in geeigneten zentralen Orten diskutiert und überprüft und ist bei der Abwägung zu der Feststellung gelangt, dass es sich bei vorliegender Ausweisung des Gewerbegebietes um eine unumgängliche Erweiterung eines in Oberdolling seit

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

ca. 50 Jahren bestehenden maßgeblichen Hauptbetriebes handelt, was auch eindeutig nicht im Widerspruch zur Regionalplanung der Region 10 steht.

Es muss besonders darauf hingewiesen und gewürdigt werden, dass es sich um keine Ansiedelung von neuen oder fremden Betrieben handelt.

Die Firma Amberger hat erklärt, dass aufgrund neuerer gesetzlicher Auflagen im Lebensmittelgesetz eine Betriebserweiterung zur Erfüllung der gesetzlichen Auflagen unbedingt erforderlich ist und es dazu für sie keine brauchbare technische und wirtschaftliche Alternative auf dem derzeitigen Firmengelände gibt und auf Grund der äußerst dichten vorhandenen Bebauung auch nicht mehr möglich ist.

Ebenso kann die Gemeinde Oberdolling keinen für die Firma Amberger geeigneten Alternativstandort anbieten.

Die vorhandenen freien Flächen in Oberdolling befinden sich in Privateigentum und sind für die Gemeinde oder für die Firma Amberger nicht verfügbar oder nicht zu erwerben.

Die neuen gesetzlichen Auflagen können auf dem derzeitigen Betriebsgelände aus Platzmangel nicht mehr umgesetzt werden.

Es muss ferner zur Kenntnis genommen werden, dass sich das derzeitige Betriebsgelände im Ortskern von Oberdolling befindet, inmitten der Wohnbebauung.

Entsprechende Lärm- und sonstige betriebliche und verkehrliche Belästigungen auf Grund der Innerortslage des Betriebes musste die angrenzende Bevölkerung bisher schon hinnehmen.

Weitere Lärm-, verkehrliche- und sonstige betriebliche Belastungen im Umfeld des derzeitigen Betriebsgeländes Amberger wären aufgrund der gesetzlich geforderten zusätzlichen Auflagen, selbst wenn kein Platzmangel vorherrschen würde, auch dann für die Bevölkerung der angrenzenden Wohnbebauung nicht mehr zumutbar.

Aus der Erfüllung der gesetzlichen Auflagen heraus ergeben sich ferner entsprechende weitere zusätzliche logistische innerbetriebliche Folge-Zusammenhänge, die örtlich und wirtschaftlich nicht getrennt werden können.

Ein Auszug aus dem Ortsplan Oberdolling mit dem derzeitigen Betriebsgelände Amberger liegt dieser Stellungnahme bei. Hier ist das vorhandene Betriebsgelände der Firma Amberger gut erkennbar und auch, dass es äußerst dicht bebaut und für eine weitere Betriebsvergrößerung nicht mehr möglich und sinnvoll ist.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Aufgrund der räumlichen Enge des bestehenden Betriebsgeländes muss der Be- und Entladebetrieb derzeit im öffentlichen Straßenbereich der „Siedlerstraße“ stattfinden. Damit einher geht eine potentielle Gefährdung der Anlieger, welche durch die vorgesehene Auslagerung der Auslieferung minimiert wenn nicht sogar eliminiert werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat hat die Bedenken der Regierung sehr wohl zur Kenntnis genommen und auch sehr ernst genommen, wie es auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 2.4 und 1.1. klar zum Ausdruck kommt.

Wie bereits in der Begründung unter Ziffer 1.1 Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes erläutert, entspricht die Betriebserweiterung der Firma Amberger eindeutig auch den fachlichen Zielen und dem Leitbild der Regionalplanung, die die Erweiterung und Standortsicherung vorhandener Betriebe eindeutig als fachliche Ziele vorsieht. (wie z.B. „Anpassung der Produktionseinheiten an sich verändernde wirtschaftliche und technische Erfordernisse“).

Ferner ist im Leitbild der Regionalplanung u.a. auch die „Standortsicherung der bestehenden Betriebe und ihres erkennbaren zusätzlichen Flächenbedarfs“ u.a. als fachliches Entwicklungsziel anerkannt und festgeschrieben.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

b) Die Planungen beabsichtigen die Ausweisung eines Gewerbegebietes von 3,8 ha im Osten von Oberdolling. Ein wesentlicher Punkt war und ist in diesem Zusammenhang die zeitgleiche Planung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auto Siegl“ sowie des Bebauungsplanes in diesem Bereich, die die Ausweisung eines direkt nördlich der Straße angrenzenden Gewerbegebietes von 4,3 ha zum Inhalt hat. Die geäußerten Bedenken werden nochmals dargestellt. Oberdolling befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und ist im Regionalplan nicht als zentraler Ort gekennzeichnet. Großflächige Gewerbegebiete sollen jedoch in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten mit guter Verkehrsanbindung ausgewiesen werden (LEP B VI 2.9).

Erläuterung und Abwägung:

~~Obwohl vorliegendes Verfahren nur den Bebauungsplan Amberger Ost betrifft, wird auf Grund des Hinweises der Regierung auf den künftigen Bebauungsplan „Auto Siegl Neu“ hier kurz darauf eingegangen.~~

Die etwa zeitgleiche Erweiterungsplanung der Firmen Amberger und Auto Siegl ist rein zufällig und von der Gemeinde nicht initiiert und auch nicht ausgelöst worden.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Der Erweiterungsbedarf der beiden Firmen lässt sich damit erklären, dass beide Firmen hier in der Region, aber auch überregional, sehr erfolgreich im jeweiligen Marktsegment agieren und damit verbunden auch entsprechende Zuwächse haben, damit verbunden eben diesen Erweiterungsbedarf aufweisen.

Beide Firmen erklärten u.a., dass sie künftig ihren Markt hochwertiger und flexibler den Vorstellungen und Bedürfnissen des jeweiligen Marktes entsprechend dienen müssen und sogar etliche Nachfolgeaufträge von diesen Erweiterungsmöglichkeiten abhängig sind, da dies auf ihren jeweiligen Firmengeländen aus Platzgründen nicht mehr möglich ist.

Beide Firmen stehen in einem harten bundesweiten Wettbewerb mit anderen Firmen, auch mit ausländischen.

Sie sind bereits in Ober- bzw. Unterdolling lang ansässige Firmen, die sich aus Wettbewerbs- und Kapazitätsgründen erweitern müssen und wollen, sowie sich auch in der moralischen Verpflichtung sehen, Arbeitsplätze der Bediensteten unbedingt am Ort zu erhalten.

Nebenbei wird noch auf das soziale Engagement der Firma Amberger hingewiesen, bei der bereits seit vielen Jahren schwierig vermittelbare junge behinderte Menschen ein Betätigungsfeld gefunden haben und nicht verlieren sollen.

Nach Aussagen beider Firmen wären als Wahllösung nur eine Firmenverlagerung in das billigere Ausland adäquate Lösungsansätze bzw. Möglichkeiten.

Eine regionale Firmenaufspaltung, wie sie möglicherweise die Regierung als Alternative sieht, d.h. Beibehaltung des jetzigen Standortes und Erweiterung an einem anderen "zentralen Ort mit guten überregionalen Verkehrsanbindungen", können aus innerbetrieblichen logistischen und wirtschaftlichen Zusammenhängen nicht realisiert werden und kann für beide Firmen auch aus fachlichen und Wettbewerbsgründen nicht in Frage kommen.

Beide Firmen sehen daher nur 2 Lösungsansätze bzw. betriebliche Konstellationen die sinnvoll sind und zwar

- Vorhandenen Betrieb beibehalten plus Erweiterung am bestehenden derzeitigen Betriebssitz bzw. im geplanten Erweiterungsgebiet (wie geplant) oder
- Verlagerung des gesamten vorhandenen Betriebes plus geplante Erweiterung an einen neuen Betriebssitz im billigeren Ausland.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Die beiden Firmen haben bereits zu Erkennen gegeben, dass, wenn in Oberdolling keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben sind, aus Kostengründen eine komplette Neuansiedlung nicht mal mehr in Bayern wirtschaftlich möglich ist.

Alternativ käme daher für die Firmen nur eine Verlagerung der kompletten Betriebe ins östliche Ausland in Betracht.

Aus nachstehenden Gründen sieht sich der Gemeinderat in der Pflicht

- die Verlagerung oder Abwanderung der Firmen und damit verbunden den Verlust der hier in Oberdolling sehr wichtigen Arbeitsplätze unbedingt zu verhindern.
- Bereitstellung von zusätzlichen Arbeitsplätzen zu fördern und zu sichern.
- Vermeidung längerer Pendlerentfernungen aus ökonomischen und ökologischen Gründen.

Der Gemeinderat Oberdolling nimmt die Bedenken seitens der Regierung selbstverständlich sehr ernst und hat auch entsprechend ernsthaft diskutiert und abgewogen.

Der Gemeinderat kommt aber bei der Abwägung aller Argumente und Bedenken trotzdem zu der Überzeugung und Feststellung, dass man aufgrund der in der Region Ingolstadt einseitig orientierten Großindustrie auch die Entwicklungs- und damit Erweiterungsmöglichkeiten des Mittelstandes, vor allem dieser beiden sehr erfolgreichen ortsansässigen Firmen, fördern sollte und nicht behindern.

Der Gemeinderat ist deshalb der Auffassung, dass die Abwägungen des Gemeinderates auch von Trägern öffentlicher Belange zu würdigen und zu respektieren sind, zumal Betriebserweiterungen, wie bereits mehrfach erläutert, voll der Regionalplanung und dem Leitbild entsprechen und keinesfalls im Widerspruch hierzu stehen, wie von der Regierung behauptet.

Beschlussvorschlag:

Die etwa zeitgleiche Erweiterungsplanung der Firmen Amberger und Auto Siegl ist rein zufällig und von der Gemeinde nicht initiiert.

Die Wiedergabe der Ziele des LEP ist hier unzutreffend, da es sich um keine großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen handelt.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes sprechen unter anderem

- das Landesentwicklungsprogramm LEP B VI 1.3:

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im gewerblichen Siedlungsbereich umfasst die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in den Gemeinden notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“

- der Regionalplan B IV 1.1:

„Die Anpassung der Produktionseinheiten an sich verändernde wirtschaftliche und technische Erfordernisse soll unterstützt werden. Dazu gehören

- die Standortsicherung der bestehenden Betriebe und ihres erkennbaren zusätzlichen Flächenbedarfes ...“

-
Durch die mögliche Abwanderung der Firma Amberger wären neben deren Arbeitsplätzen vor allem auch die Zulieferer (Kartoffelbauern) betroffen. Diese Entwicklung wäre existenzbedrohend für viele Landwirte und stünde dem Regionalplan entgegen.

Die geäußerten Bedenken der Regierung werden zur Kenntnis genommen. Diese werden jedoch damit entkräftet, dass Erweiterungen vorhandener Firmen sowohl den Grundsätzen der Regionalplanung als auch dem Leitbild hierzu entsprechen und somit auch nicht den Erfordernissen der Raumordnung entgegenstehen, wie von der Regierung v. Obb. als höhere Landesplanungsbehörde dargestellt und behauptet.

Ferner wird auf den Beschluss der Vorziffer verwiesen.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

c) Die Größe, insbesondere beider Vorhaben zusammen (8,1 ha) lässt sich zudem nicht mit der Forderung vereinbaren, das Land so Flächen sparend wie möglich zu entwickeln und den Flächenverbrauch zu reduzieren (LEP AI 1.9). Zudem soll eine ungegliederte insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (LEP B VI 1.6).

Zwischen größeren Siedlungsgebieten sollen ausreichende zusammenhängende oder gliedernde Freiflächen erhalten bleiben (RP10BII 1.5). Diese klare Aussage

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

ist auch in der kürzlich verbindlich erklärten 13. Fortschreibung des Kapitels B II des Regionalplanes Ingolstadt als Ziel der Raumordnung in entsprechender Weise formuliert.

Die im Bebauungsplan dargestellte randliche Eingrünung kann bestenfalls der Forderung, dass auf eine gute Durchgrünung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen hingewirkt werden soll (RP10 BII 1.6), genügen. Die vom Gemeinderat angeführten Flurnummern wären als Trennung der Siedlungsgebiete bestenfalls dann geeignet, wenn diese durch nördlich der Straße befindliche Freiflächen ergänzt würden. Hier befindet sich jedoch der oben erwähnte Bereich der geplanten 13. Änderung des Flächennutzungsplanes. Somit wäre in Zusammenhang mit der zeitgleich beantragten 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Auto-Siegl“ ein ungegliedertes Zusammenwachsen der Orte Oberdolling und Unterdolling ohne ausreichende Teilfläche zwischen den Siedlungseinheiten gegeben. Die in der Begründung geäußerte Absicht nördlich des vorliegenden geplanten Gewerbegebietes „Amberger Ost“ künftig zudem noch ein Neubaugebiet auszuweisen zu wollen, ist dementsprechend zu bewerten.

Erläuterung und Abwägung:

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist relativ zu betrachten, da die zur Bebauung möglichen Flächen innerhalb der Baugrenzen ziemlich begrenzt sind wie folgt – die Betrachtung erfolgt nur für das vorliegende Verfahren „Amberger Ost“, nicht gemeinsam mit „Auto-Siegl“ wie die Stellungnahmen der Regierung:

➤ Grundstück Flur-Nr. 188 (im Westen des Geltungsbereiches):
Diese Fläche ist seitens der Firma Amberger weitestgehend als betriebsinterner Abstellplatz für die PKW's der Bediensteten und für die LKW's vorgesehen und wurde bereits 2002 als solcher baurechtlich genehmigt. Die Anlage entsprechender Abstellplätze auf dem Hauptbetriebsgelände in der Ortslage an der Bahnhofstraße ist aus Platzmangel nicht möglich. Daher ist diese Nutzung als betrieblicher Fahrzeug-Abstellplatz zudem die kürzeste Verbindung zu den Arbeitsplätzen.

~~Andere öffentliche Abstellplätze zur Nutzung als private oder öffentliche~~
Abstellplätze sind nicht vorhanden und auch nicht möglich. Des weiteren wäre dies von der Gemeinde auch nicht erwünscht.

➤ Grundstück Flur-Nr. 189 (Bereich des ehemaligen Kläranlagengeländes):

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Wie bereits mehrfach geschildert, ist dies ein Recyclinggrundstück und wurde wasserrechtlich als Kläranlage festgesetzt und genutzt.

Hier ist künftig geplant, das zentrale Bürogebäude mit Verwaltung zu errichten, da das derzeitige Gebäude am jetzigen Standort am Hauptbetriebssitz innerhalb des Ortes aus allen Nähten platzt und aus Platznot auch nicht mehr erweitert werden kann.

Bei den Gesprächen mit dem künftigen und alleinigen Nutzer des Erweiterungsgebietes der Firma Amberger konnte erreicht werden, dass das noch vorhandene Wasserbecken und die vorhandenen Bepflanzungen weitgehend erhalten bleiben und in die künftige Privat- und Außenanlagenplanungen der Firma Amberger mit einbezogen werden.

➤ Grundstücke Flur-Nrn. 191 und 192 (Bereich der momentan geplanten Lagerhalle):

auf diesen Grundstücken ist die ca. 120 m lange Kühl- und Lagerhalle vorgesehen.

Bei Betrachtung des Bebauungsplanes kann festgestellt werden, dass sich in diesem Bereich bereits gewerblich genutzte Lagerhallen des ehemaligen Bahnhofes Oberdolling befinden und damit auch gewerbliche Akzente vorgeben.

Das ehemalige Kläranlagengrundstück mit der Wasserfläche und dem vorhandenen Bewuchs sowie der Parkplatzanlage auf Flur-Nr. 188, das bestehende Bahnhofsgebäude sowie das neue Gewerbegebiet „Siegl-Neu“ ergeben keine bandartige Entwicklung.

Zudem lässt die bestehende Topografie keine andere Bebauung zu. Das Gebiet ist durch den ziemlich parallelen Verlauf der Kreisstraße EI-34 und des Kelsbaches in den Möglichkeiten sehr eingeschränkt.

Bezüglich der Forderung, das Land so Flächen sparend wie möglich zu entwickeln und den Flächenverbrauch zu reduzieren wird festgestellt, dass die Ausweisung des Erweiterungsgebietes dem tatsächlichen derzeitigen Erweiterungsbedarf der Firma Amberger entspricht und in Bezug auf die beinhalteten Baugrenzen (mit ziemlich begrenzter Bebaubarkeit) keinesfalls überzogenen Flächenverbrauch darstellt.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 2.6 bereits darauf hingewiesen, dass gemäß der Forderung der Regierung v. Obb. und der Regionalplanung zwischen zwei Siedlungsgebieten ausreichende zusammenhängende und gliedernde Freiflächen erhalten (RP 10 B II 1.5) bleiben und zwar die Grundstücke Flur-Nrn. 195, 196, 197, 198 und 201 in der Gemarkung Unterdolling. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist hier somit nicht gegeben und der Forderung Rechnung getragen.

Der Hinweis der Regierung hierzu auf die bereits laufende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auto-Siegl“ wird im vorliegenden Verfahren „Amberger Ost“ zur Kenntnis genommen, jedoch noch nicht näher darauf eingegangen.

Es wird vorerst lediglich darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde Oberdolling hier einen Versatz einer zusammenhängenden gliedernden Freifläche westlich des der 13. Änderung Flächennutzungsplan „Auto-Siegl“ vorstellen könnte, aber erst bei Planung eines eventuellen Wohnbaugebietes nördlich der Kreisstraße EI 34 zu bearbeiten wäre.

Das heißt, die Gemeinde beabsichtigt die Überprüfung der Anlage einer Freifläche westlich des Erweiterungsgebietes „Auto-Siegl“ erst zu gegebener Zeit bei entsprechenden planlichen konkreten Absichten.

Die von der Regierung erwähnte und von der Gemeinde Oberdolling nur als eine von mehreren Ideen zu bezeichnende Einbeziehung eines möglichen Wohnbaugebietes nördlich der Kreisstraße EI 34 zwischen Oberdolling und dem geplanten Erweiterungsgebiet „Auto-Siegl“ bezieht sich vorerst nur auf ein zu ermittelndes Lärmkontingent.

Der Idee der Gemeinde Oberdolling soll vorerst damit Rechnung getragen werden, bei diesen eventuell späteren oder möglichen Nutzungen (evtl. Wohnbaugebiet) keinen lärmschutztechnischen Nachteil durch die Gewerbe zu erleiden.

Dies bedeutet, es soll lärmschutztechnisch die Option Wohnbaugebiet sichergestellt werden und bereits jeder einzelner möglicher Erweiterungs-Maßnahme ein Lärmkontingent zugeteilt werden können.

Aus vorstehenden Gründen kann und darf ein mögliches geplantes Wohngebiet nördlich der Kreisstraße EI 34 daher nicht in die Betrachtung und Beurteilung der derzeit geplanten Erweiterungen Amberger und Siegl einbezogen werden.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Beschlussvorschlag:

Die Nutzung des Erweiterungsgebietes „Amberger Ost“ innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes ist ziemlich begrenzt und wie erläutert, auch stark gegliedert.

Den von der Firma Amberger aufgezeigten Flächenbedarf empfindet die Gemeinde nicht überzogen und entspricht, wie erläutert, dem tatsächlichen derzeitigen Erweiterungsbedarf.

Die Bezeichnung einer „ungegliederten insbesondere bandartigen Siedlungsentwicklung“ ist aufgrund der vorstehenden Erläuterungen völlig unzutreffend.

Auch bei Herstellung eines fachlichen Zusammenhangs mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auto-Siegl“ kann von einem „ungegliederten Zusammenwachsen der Orte Ober- und Unterdolling“ nicht gesprochen werden, da das erwähnte mögliche Wohnbaugebiet westlich „Auto-Siegl“ vorläufig nur eine Planungs idee darstellt und wie erläutert nur einer gesamtheitlichen lärmschutztechnischen optionalen „Vorratsplanung“ dient.

Die geäußerte Absicht, die Ausweisung eines Wohnbaugebietes ist derzeit nicht aktuell, sondern seitens der Gemeinde nur eine von mehreren Optionen.

Nach derzeitigem Verfahrens- und Planungsstand liegt deshalb auch kein unmittelbarer Bedarf vor, „ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten“ im vorliegenden Verfahren bereitzustellen.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

d) Zudem wird durch das Vorhaben das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Hochalpb (RP10 BI 8.4.1.3) randlich tangiert. Den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes ist somit besondere Beachtung zu schenken.

Beschlussvorschlag:

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Hochalpb wird zur Kenntnis genommen und im Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt behandelt.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

e) Des Weiteren wäre nachzuweisen, dass diese Ausweisung von Gewerbeflächen mit der wohnbaulichen Entwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis steht. Die hier vom Gemeinderat u.a. als maßgeblich angeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ sowie Bebauungsplan in diesem Bereich steht gemäß Schreiben der Reg. v. Obb. vom 23.01.2006 den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entgegen.

Die Planungen stehen somit aus den genannten Gründen aufgrund der Verbindung mit der zeitgleich beantragten 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Auto-Siegl“ den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entgegen.

Beschlussvorschlag:

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 2.7 ausgeführt, steht im Baugebiet „Müllerberg Ost“ Wohnbauland für zusätzlichen Wohnbedarf der zusätzlichen Bediensteten der Betriebserweiterungen Amberger und Siegl zur Verfügung.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass künftig die Regionalplanung von den vorstehend bisherigen Forderungen aller Wahrscheinlichkeit nach Abstand nehmen wird und diese künftig entfallen werden.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

f) Dies gilt umso mehr, als im Zuge einer Ortsbegehung nun festgestellt werden konnte, dass im Bereich des oben erwähnten geplanten Gewerbegebietes „Auto-Siegl“, dessen Bauleitplanverfahren sich erst im Verfahren befindet, bereits umfangreiche Grabungen stattfinden, die zum Ziel haben, das weitere Verfahren hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes abzusichern. Für die Planungen dieses Gewerbegebietes wurde jedoch mit RS vom 01.10.2006 ebenfalls festgestellt, dass das Vorhaben in Verbindung mit der hier behandelten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Erläuterung und Abwägung:

Bei den erwähnten Grabungen handelt es sich den Informationen zufolge vermutlich um ein Missverständnis zwischen der Firma Auto Siegl und dem Landratsamt Eichstätt, auf das die Gemeinde Oberdolling nicht eingehen kann, da keine näheren Informationen vorliegen.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Bei der Gemeinde wurden für die geschilderten Erdbewegungen weder ein Bauantrag eingereicht noch eine Genehmigung hierfür erteilt.

Beschlussvorschlag:

Bei vorstehender Angelegenheit handelt es sich um ein anderes Bauleitplanverfahren, das mit dem vorliegenden Verfahren Bebauungsplan „Amberger Ost“ direkt nicht in Zusammenhang zu bringen ist.

Anmerkung: Beim erwähnten RS der Reg. v. Obb. mit Datum vom 01.10.2006 dürfte es sich, ohne das Schreiben zu prüfen, um einen Schreibfehler handeln.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

2) Stellungnahme Landratsamtes Eichstätt v. 06.06.2006 für 17. Änderung des Flächennutzungsplanes + Bebauungsplan

a) Die Gesamtbewertung des auszugleichenden Gebietes erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht nachvollziehbar und akzeptabel. Die ermittelte Ausgleichsfläche von ca. 15.440 m² bezieht sich jedoch nur auf die überplanten Grundstücke Fl.Nrn. 191, 191/1, 192, 193 und 194. Bei eventuell vorgesehenen Änderungen der Flur-Nrn. 188, 189 und 190 (LKW-Stellplatz und Kläranlagengelände) sind weitere Ausgleichsflächen erforderlich.

Die ermittelte Ausgleichsfläche ist konkreten Grundstücken zuzuordnen. Diese sind, zusammen mit den darauf umzusetzenden Maßnahmen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen, in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen und (falls erforderlich) planerisch darzustellen.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Beginn und Abschluss der Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren. Inwieweit für die Umsetzungsmaßnahmen eine Erfolgskontrolle erforderlich wird, ist abhängig von den jeweiligen Maßnahmen. Aussagen hierzu sind ebenfalls in die Begründung aufzunehmen.

Erläuterung und Abwägung:

In einem gemeinsamen Gespräch mit Herrn Pfuhrer, Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt, wurde erörtert, dass derzeit nur die Flur-Nrn. 191, 191/1, 192, 193 und 194 im Zuge des Bebauungsplanes auszugleichen sind, da

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

für die übrigen Bereiche derzeit keine Veränderung der Oberflächenbefestigung bzw. Vegetation erkennbar sind.

Eventuell weiter erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der individuellen Gebäudeplanungen- und genehmigungen dem Landratsamt vorzulegen und separat zu genehmigen.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bietet sich nach Abstimmung mit Herrn Pfuhler an, die vorhandenen Ausgleichsflächen nordwestlich der Gemeinde Unterdolling im Bereich „Kühberg“ zu erweitern bzw. aufzuwerten.

Als adäquater Ausgleich bietet sich eine Trockenrasensukzession an; hierzu wären vorhandene Ackerflächen abzumagern und entsprechend anzusäen.

Hierfür sind im Landschaftsplan der Gemeinde Oberdolling eigens Teilbereiche der Flur-Nr. 136 der Gemarkung Oberdolling vorgesehen, welche die erforderliche Ausgleichsfläche zu 2/3 abdecken würden.

Weitere Ausgleichsflächen sollten im Umfeld des „Kühberg“ gesucht und realisiert werden.

Entsprechende Grundstücksverhandlungen sind von der Firma Amberger zu initiieren und zeitnah abzuwickeln.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind bei den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen „Trockenrasensukzession“ keine Erfolgskontrollen erforderlich, da es sich um eine einmalige Herstellung handelt und keine weitere Pflege erfordert.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Oberdolling beschließt, die entsprechenden Grundstücksverhandlungen bei der Firma Amberger zu veranlassen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Städtebaulichen Vertrag darzustellen.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Beginn und Abschluss der Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

Auszug aus der Niederschrift

Über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

In die Begründung ist aufzunehmen, dass bei Trockenrasen keine Erfolgskontrolle erforderlich wird.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

b) Die im Umweltbericht unter Punkt 2 dargestellte Erhaltung bzw. Aufwertung der bestehenden Wasserfläche und der sie umgebenden Vegetationselemente hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (evtl. vor Ort) zu erfolgen und ist im Umweltbericht möglichst detailliert zu erläutern. Dies gilt analog für die Gestaltung der Uferböschungsbereiche bzw. der Uferstreifen des Kelsbaches.

Erläuterung und Abwägung:

Die Einzelmaßnahmen der Aufwertung der bestehenden Wasserfläche werden nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Maßnahmen detailliert dargestellt und können von der Behörde geprüft werden.

Der Uferstreifen muss aus wasserwirtschaftlichen Gründen frei von Pflanzmaßnahmen bleiben, so dass hier nur eine Magerrasenansaat vorgesehen werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, in die Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages die Forderungen aufzunehmen, dass die Aufwertung der Wasserfläche im jeweiligen Bauvorhaben darzustellen und zu genehmigen ist.

Des Weiteren wird in den Vertrag aufgenommen, dass aus wasserwirtschaftlichen Gründen der Uferstreifen nur als Rasenfläche gestaltet werden kann und daher keine weiteren Bepflanzungen vorgesehen sind.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

c) Die dargestellten Gehölzpflanzungen (Bäume) auf den Privatgrundstücken sind mit standortheimischen Laubgehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste durchzuführen. Die Hochstämme sind mit einer Mindestpflanzgröße

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

von 18-20 cm Stammumfang (X 3xv.mB. 18-20) vorzusehen. Weitere Pflanzungen innerhalb des Betriebsgeländes, im Bereich der Kreisstraße oder bei Stellplätzen, sind ebenfalls in geeigneter Weise darzustellen.

Erläuterung und Abwägung:

Die Pflanzliste wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Weitere Pflanzungen innerhalb des Betriebsgeländes sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen und sind bei den jeweiligen Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen und darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Oberdolling beschließt, die vom Landratsamt Eichstätt vorgelegte Auswahlliste der zur Pflanzung geeigneten Gehölze in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Weitere Pflanzungen innerhalb des Betriebsgeländes sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen und sind bei den jeweiligen Genehmigungsplanungen zu berücksichtigen und darzustellen.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

3) Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz Bayern e.V. vom 22.05.2006 zum Bebauungsplan

a) Die Feuchtwiesen im Einzugsgebiet des Kelsbaches stellen nicht nur im Überschwemmungsfall einen Puffer für überschüssiges Wasser dar, sondern speichern dieses und geben es somit nach und nach wieder an die Fließgewässer ab.

Sie entsprechen somit dem Leitbild des modernen Hochwasserschutzes und sind aus Sicht des LBV schon aus diesem Grunde uneingeschränkt schützenswert. Zusätzlich kommt der ökologische Wert.

Im Bebauungsplan wird nicht aufgezeigt, wie die unverbauten Flächen gestaltet werden und ob diese in Zukunft noch die ökologischen und hydrologischen Funktionen der Feuchtwiesen übernehmen können. Dies sollte in einem Grünplan detailliert aufgezeigt werden.

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat verweist hierzu auf die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und die entsprechenden Beschlüsse.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass bei vorliegendem Einverständnis der Fachbehörden zum Vorhaben keine weiteren Betrachtungen mehr erforderlich sind.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

b) Etwaige Minimierungsfaktoren des Kompensationsbedarfes einschließlich der Lage der Ausgleichsflächen werden nicht oder nur unzureichend aufgezeigt. Ebenso wird nicht darauf hingewiesen, ob eine dingliche Sicherung der Minimierungsfaktoren und der Ausgleichsmaßnahme erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Oberdolling verweist auf die Beschlüsse zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

c) Bachniederungen sind Kaltluftableiter und leiten in dieser Funktion auch Schadstoffe ab. Jede Verbauung führt somit zu einer Luftschadstoffanreicherung im Oberlauf.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Oberdolling nimmt die Bedenken des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz bezüglich der Luftschadstoffanreicherung im Oberlauf zur Kenntnis und ist der Auffassung, dass durch den baulichen Abstand möglicher Hochbauten zum Kelsbach hin noch eine ausreichende Kaltluftableitung möglich ist.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

d) Quellen wurden nach Ansicht des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern in vorangegangenen Zeiten oft verschüttet und in Drainagen gefasst, so dass sie heutzutage nicht mehr als Quellen zu erkennen sind. Da Quellen geschützt sind, wäre nach Ansicht des LBV vom Wasserwirtschaftsamt zu prüfen, ob es sich beim nördlich der EI-34 austretenden Wasser um eine Quelle nach dem Bayerischen Quelltypenkatalog handelt und ob eine Sicherung der Quelle vonnöten ist.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung des Landesbundes für Vogelschutz zur Kenntnis und verweist auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Auto-Siegl Neu“, zu welchem auch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Stellung nehmen kann und wird.

Eine Behandlung der Wasserverhältnisse nördlich der Kreisstraße erscheint im Zuge dieses Verfahrens nicht weiter erforderlich.

Der Gemeinderat stellt nochmals fest, dass der offene Graben Flur-Nr. 193 in seiner Funktion Aufrecht erhalten bleiben muss.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

4) Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.05.2006 zum Bebauungsplan

Das Landesamt für Denkmalpflege regt an, folgende Nebenbestimmungen festzusetzen und in die Begründung aufzunehmen:

A. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

B. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

C. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.

D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Anregungen des Landesamtes an das Landratsamt Eichstätt weiterzuleiten mit der Bitte um Beachtung beim laufenden Bauantragsverfahren.

Beschlussergebnis: 10 : 0 Stimmen

Weitere Stellungnahmen jedoch ohne Anregungen oder Einwände liegen vor von

- Regierung von Oberbayern, Luftamt Süd, München
- Landratsamt Eichstätt, Abt. Gesundheitswesen
- Staatliches Schulamt Eichstätt
- T-com
- Bayerngas
- DB Services Immobilien GmbH
- E.ON Bayern AG
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Eisenbahn-Bundesamt, Aussenstelle München
- Deutsche Transalpine Ölleitung
- Fischereiverband Oberbayern e.V.
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- PLE.DOC Netzverwaltung
- Bayerischer Bauernverband
- E.ON Netz GmbH
- Stadt Vohburg

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung Nr. 46
der Gemeinde Oberdolling

am 21.06.2006

Behandelter Gegenstand - Inhalt des Beschlusses

- E.ON Wasserkraft GmbH
- Gemeinde Großmehring

gez.: Lohr
Lohr
1. Bürgermeister

gez.: Schorner
Schorner
Schriftführer

Oberdolling, den 06.07.2006
Verwaltungsgemeinschaft Pförring
- Gemeinde Oberdolling -


Lohr
1. Bürgermeister



Gemeinde Oberdolling

LANDKREIS EICHSTÄTT



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Amberger Ost“

- Begründung mit Umweltbericht -

Aufgestellt: 23.11.2005



Geä.: 19.04.2006: - Erweiterung Umgriff bezüglich Wegverlegung unter Punkt 1.1
- Darstellung Wegverlegung unter Punkt 5
- Darstellung Vegetation ehem. Kläranlage unter 9.2
- Eingriffsregelung unter Punkt 14.3
- Festsetzungen Lärmschutz unter Punkt 15.1
- Vegetation Kläranlage unter Punkt 15.2
- Behandlung Überschwemmungsflächen Punkt 15.3
- Einpassung und Räumliche Trennung unter 15.5
- Stellungnahmen Träger öffentl. Belange

26.04.2023 - erneute Auslegung

1. Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.0 Die damalige Änderung des Bebauungsplanes wurde vom damaligen Grundstückseigentümer, der Firma Amberger, veranlasst. Mittlerweile wurden die Flächen von der Firma Amberger veräußert. Alle Angaben „Amberger“ beziehen sich daher auf den aktuellen Eigentümer und Rechtsnachfolger.

1.1 Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt aufgrund der erforderlichen Betriebserweiterung der Firma Amberger Dolli-Werk (Kartoffelverarbeitung) in Oberdolling ein entsprechendes Gewerbegebiet an der Kreisstraße EI34 zwischen Oberdolling und Unterdolling neu auszuweisen und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Amberger Ost“ nach §1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Die Firma Amberger Dolli-Werk, mit Sitz in Oberdolling, ist nach deren Angabe aufgrund neuer gesetzlicher Hygienevorschriften gezwungen, bei der Herstellung ihrer Kartoffelprodukte die erforderlichen betriebsinternen Produktionsabläufe an die aktuellen gesetzlichen Erfordernisse anzupassen.

Die Firma Amberger beabsichtigt hierfür Kühl- und Lagerräume für Kartoffelprodukte mit entsprechenden Nebenanlagen und Bürogebäude zu errichten.

Die erforderlichen innerbetrieblichen Anpassungen sind im vorhandenen Werk (innerhalb des bebauten Ortsgebietes), vor allem aus Platzgründen nicht mehr durchführbar und auch nicht mehr möglich.

Daher will und muss die Firma Amberger in unmittelbarer Nähe ihrer Hauptproduktionsstätte im geplanten Gewerbegebiet „Amberger Ost“ die gesetzlichen Produktionsauflagen erfüllen.

Der Abstand vom jetzigen Hauptbetrieb zum vorliegenden erforderlichen neuen Betriebserweiterungsgelände beträgt ca. 200 m.

Die Firma Amberger hat in Ihrem Schreiben vom 13.02.2006 folgende wesentliche Erklärungen abgegeben u.a.:

„Bezüglich des Schreibens der Regierung von Oberbayern (Anmerkung: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange) dürfen wir Ihnen nachstehend erläutern, weshalb unsere zukünftige Standortwahl auf Oberdolling trifft:

Wir möchten vorausschicken dass die geplante Betriebserweiterung - unabhängig vom Standort – aus Kapazitätsgründen unumgänglich ist.“

Mit dieser Investition soll der Grundstein gelegt werden, sich dauerhaft am Markt etablieren zu können. Die Absicherung der Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiter ist somit konkludent.

Seit knapp 50 Jahren besteht die Firma Amberger in Oberdolling.

Die Region um Ingolstadt, speziell das Gebiet zwischen Jura und Donau, hat sich in der Vergangenheit als optimales Anbaugelände für Kartoffeln erwiesen.

Vor dem Hintergrund der kurzen Anlieferwege für die Erzeuger, sind unsere Anbau- und Lieferverträge sehr begehrt.

Seit etlichen Jahren arbeiten wir sehr intensiv mit dem Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten sowie der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft zusammen, um noch mehr Kartoffeln für unsere Vertragsanbauer zu vermarkten.

Überdies hinaus werden wir regelmäßig von der Regierung von Oberbayern (Herr Landwirtschaftsratsrat Wolfgang Büchinger) überprüft hinsichtlich unserer Abnahmemengen.

Da wir aus vermarktungstechnischen Gründen hier in der Region verwurzelt sind, möchten wir dem Standort auch treu bleiben. Unser Motto lautet nach wie vor: „Aus der Region – für die Region“.

(Ende des Auszugs aus dem Schreiben Fa. Amberger vom 13.02.2006)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erweiterung des bestehenden Betriebes der Firma Amberger im Einklang steht mit den „fachlichen Zielen“ der Regionalplanung, die die „Anpassung der Produktionseinheiten an sich verändernde wirtschaftliche und technische Erfordernisse“ u.a. im Leitbild zugrundegelegt hat.

Im Leitbild der Regionalplanung wurde ferner auch die „Standortsicherung der bestehenden Betriebe und ihres erkennbaren zusätzlichen Flächenbedarfs“ u.a. als fachliches Entwicklungsziel anerkannt und festgelegt.

Das zukünftige Gewerbegebiet umfasst die Fl.Nrn 187/2, 188, 189, 190, 191, 191/1, 192, 193 in der Gemarkung Oberdolling und 194 der Gemarkung Unterdolling.

- 1.2 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen und in der Sitzung vom 19.04.2006 gebilligt.

Eine erneute Auslegung gem. §4 a Abs. 3 BauGB ist nun erforderlich, da sich zwischenzeitlich gegenüber den bereits durchgeführten Auslegungen die tatsächliche Ausgangssituation und rechtliche Grundlagen geändert haben. Zudem wurden die Flurnummern mit den im Geltungsbereich enthaltenen Grundstücken und die Umgrenzung dem derzeitigen Planungsstand neu angepasst.

Die geänderte Fassung vom 26.04.2023 nebst Begründung in der Fassung vom 26.04.2023 wurde vom Gemeinderat Oberdolling in der Sitzung vom 26.04.2023 gebilligt.

- 1.3 Das zukünftige Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

Vorgesehen ist eine Bebauung in einem „Gewerbegebiet“ mit GFZ = 1,2, GRZ = 0,8 und einer möglichen Firsthöhe der Gebäude von 11 m.

2. Ziel und Zweck der Planung sowie Andere Planungen

- 2.1 Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan für die Ausweisung des Gewerbegebietes in der 17. Änderung überarbeitet.

- 2.2 Für die geplante Kühl- und Lagerhalle auf Flur-Nr. 191 bzw.191/1 wurde bereits im Herbst 2005 ein Bauantrag der Firma Amberger mit großer Dringlichkeit bei der Gemeinde Oberdolling vorgelegt;

der Bauantrag wurde jedoch aufgrund fehlenden Baurechtes auf diesen Flurnummern damals wieder von der Firma Amberger zurückgezogen. Mittlerweile ist die Halle gebaut und Bestandsgebäude.

- 2.3 Alle Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes, außer öffentliche Weg- und Gewässerflächen, liegen im Eigentum der Firma Amberger und sind auch nur für diese Firma vorgesehen. Dies bedeutet, es erfolgen keine weiteren Betriebsneuansiedlungen, z.B. von anderen Firmen.
- 2.4 Der Gemeinderat hat die Bedenken und Hinweise der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 10.01.2006 bezüglich der Ausweisung von Gewerbegebieten nur in geeigneten zentralen Orten, sehr ernst genommen und ist bei der Abwägung zu der Feststellung gelangt, dass es sich bei vorliegender Ausweisung des Gewerbegebietes um eine unumgängliche Erweiterung eines in Oberdolling bestehenden maßgeblichen Hauptbetriebes handelt und um keine Ansiedelungen von neuen oder fremden Neubetrieben.
Aufgrund logistischer Zusammenhänge ist eine andere Standortwahl auch aus Sicht des Vorhabensträgers völlig unwirtschaftlich und aus Sicht der Gemeinde nicht umsetzbar.
Wie bereits unter Ziffer 1.1 Anlass und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes erläutert, entspricht die Betriebserweiterung der Firma Amberger durchaus den fachlichen Zielen und dem Leitbild der Regionalplanung.
- 2.5 Die weitere Forderung der Regierung, das Land so flächensparend wie möglich zu entwickeln, wurde seitens der Gemeinde Oberdolling zur Kenntnis genommen, geprüft und u.a. auch insofern Rechnung getragen, als dass entsprechend des Regionalplanes 10 B II 3.3 die möglichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden und vor allem ein sog. Flächenrecycling bei den Flur-Nr. 189 und 191/1 beabsichtigt ist.

Hier ist besonders darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke Flur-Nr. 189 und 191/1 ehemaliges Kläranlagengelände der Gemeinde Oberdolling waren und jetzt komplett in das geplante Gewerbegebiet miteinbezogen werden.

Bei den Gesprächen und Verhandlungen mit dem künftigen und alleinigen Nutzer des Gewerbegebietes der Firma Amberger konnte erreicht werden, dass das noch vorhandene Wasserbecken weitgehend erhalten bleibt und in die künftige Privat- und Außenanlagenplanungen der Firma Amberger mit einbezogen wird.

Ferner hat die Firma Amberger zugesagt, die vorhandene Bepflanzung auf diesen Grundstücken ebenfalls zu erhalten und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Es kann somit festgestellt werden, dass die dort vorhandenen Kleinstrukturen und prägenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben.

Flächen gemäß § 13d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

Die Thujenreihen auf Flur-Nr. 191/1 können auf Grund der erforderlichen Geländeabgrabungen nicht erhalten werden (bezüglich der Geländeabgrabung wird auf die Erläuterung zum Hochwasserabfluss im Anhang hingewiesen).

- 2.6 Gemäß der Forderung der Regierung v. Obb. und der Regionalplanung bleiben zwischen zwei Siedlungsgebieten ausreichende zusammenhängende und gliedernde Freiflächen erhalten (RP 10 B II 1.5) und zwar das Grundstück Flur-Nr.195, 196, 197, 198 und 201 in der Gemarkung Unterdolling. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist hier somit nicht gegeben.
- 2.7 Die Regierung von Oberbayern wünscht einen Nachweis darüber, dass die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der wohnbaulichen Entwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis steht.
Nach Einschätzung der Firma Amberger wird nur mit geringem Personalzuwachs durch die geplanten Maßnahmen gerechnet. Der Gemeinderat stellt fest, dass ausreichend Grundstücke für den zusätzlichen Wohnbedarf, vor allem im Baugebiet „Müllerberg Ost“ vorhanden sind und im aktuell geplanten Neubaugebiet „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ und auch in einem künftigen geplanten Neubaugebiet nördlich des vorliegenden geplanten Gewerbegebietes, bzw. nördlich der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg künftig zur Verfügung stehen werden.

Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um keine Feuchtwiesen oder Biotopflächen und im Falle des Grabens der Flur-Nr. 193 um keinen Ablauf einer Quelle.

- 2.8 Stellungnahme des Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung, Bezirk Süd vom 17.01.2006 u.a.:
- „Die beabsichtigte Nutzung ist bei entsprechender Bauausführung mit den bestehenden und von der Gemeinde Oberdolling geplanten Wohngebieten verträglich.
Nicht verträglich wären geruchs- und abluftintensive Gewerbebetriebe auf Grund der Nähe zum Wohngebiet.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte der Bebauungsplan auf die konkret geplante Nutzung beschränkt bleiben.

- Bei der notwendigen **Zuteilung der Lärmkontingente** für das geplante Gewerbegebiet war es erforderlich die bereits bestehenden Gewerbeflächen (Siegl, Stopfer, Lagerhaus Hecker, Betrieb Amberger) in ihrem Bestand zu sichern und die Möglichkeit offen zu halten, zusätzliche Gewerbeflächen südlich des Betriebs Siegl auszuweisen.
Weiterhin sollte eine Wohngebietsausweisung nördlich der Kreisstraße EI 34 zwischen bestehender Bebauung (Anmerkung: Oberdolling) und dem Betrieb Siegl möglich sein.
Es sind deshalb hinsichtlich der Lärmfestsetzungen im Bebauungsplan folgende Ergänzung einzufügen:

Unzulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Amberger-Ost“ Betriebe und Anlagen einschließlich des Fahrverkehrs, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW“ entsprechend folgende Angaben überschreiten.

Tags: 60 dB(A)

Nachts: 45 dB(A)

Hierzu liegt der Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 vor.

- Bei den im Bebauungsplan dargestellten Vorhaben nach Art. 6 BayNatSchG handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft.....
Gemäß Art. 6a Abs. 1 Nr. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
Dies bedeutet im konkreten Fall, dass die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Rahmen des Verfahrens durchzuführen ist. Diese ist entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) abzuwickeln.....
Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen. Letztendlich hat die Eingriffsbewertung und daraus resultierend die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (und der Ausgleichsmaßnahmen) zu erfolgen.
Hierzu Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 mit der Ergänzung, dass mögliche bereits erfolgte Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Aufstellung des Landschaftsplanes dabei zu berücksichtigen sind.
- Entlang der Kreisstraße EI 34 sind die im Bebauungsplan dargestellten Abstände (Baugrenzen) mit 15,0 und 10,0 m zwingend einzuhalten.
Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.
- Bezüglich der noch auszubauenden Zufahrt bei km 16,635 ist mit der Tiefbauverwaltung eine Vereinbarung gemäß Art. 36 Abs. 3 BayStr.WG abzuschließen. Hierbei sind entsprechend Detailpläne vom künftigen Nutzer vorzulegen.
Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.
- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße EI 34 ist ein beidseitiges Sichtdreieck (Art. 26 BayStr.WG) mit jeweils 10 m x 85 m von jeder sichthindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.
- Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salze etc. wird hingewiesen; evtl. Schutzeinrichtungen sind von und auf Kosten der Gemeinde Oberdolling außerhalb des Kreisstraßengrundes einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.
Anmerkung: hierzu wird auf den Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2006 hingewiesen wie folgt:
Der Gemeinderat nimmt die Forderung des Landratsamtes zur Kenntnis, ist aber der Überzeugung, dass diese Schutzeinrichtungen nur vom Veranlasser und Grundstückseigentümer des Gewerbebetriebes (Anmerkung: Fa. Amberger) getragen werden müssen. Einer Kostenübernahme durch die Gemeinde wird nicht zugestimmt.
- Entlang der Kreisstraße EI 34 werden keine Einzelzufahrten und keine Einzelzugänge zugelassen.
Der Gemeinderat nimmt die Forderung des Landratsamtes zur Kenntnis.
- Die Textfestsetzung C 1.1 sollte dahingehend ergänzt werden, dass aufgrund der Fernwirkung die Oberflächendacheindeckungen nicht verspiegelt sein dürfen und matt zu beschichten sind (z.B. für den Fall einer Blecheindeckung)
Gemeinderatsbeschluss vom 15.02.2006 liegt vor.

- 2.9 Der vorhandene landwirtschaftliche Weg Flur-Nr. 190 zwischen der Kreisstraße EI 34 und des Kelsbaches wird auf Wunsch der Firma Amberger voraussichtlich entwidmet und veräußert.
Erforderliche Grunddienstbarkeiten für vorhandene und künftig im Untergrund verlaufende öffentliche Leitungen und für gemeindliche Nutzung als Notzufahrt in diesen Bereich sind aufgrund der Forderung der Gemeinde Oberdolling abzuschließen.
- Die neue Anbindung des landwirtschaftlichen Weges Flur-Nr. 219 (südlich Kelsbach) anstelle Weg Flur-Nr. 190 erfolgt über die öffentliche und gemeinsame jetzige Grundstückszufahrt Stopfer/Amberger im Westbereich des Geltungsbereiches über das Grundstück Amberger und über den Kelsbach; dann entlang des Kelsbaches dem südlichen Ufer Kelsbach in Richtung Osten folgend bis zum Weg Flur-Nr. 219. Die Herstellkosten sind vom Veranlasser Fa. Amberger zu tragen.
- 2.10 Stellungnahme der T-Com Altdorf vom 19.12.2005 u.a.:
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist der Bau neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Hierzu ist von der Firma Amberger über die Gemeinde Oberdolling rechtzeitig Kontakt aufzunehmen bei
TI NL Süd, PTI 22, PPB L1, Herrn Treffer, Steiglehnerstraße 6, 85051 Ingolstadt.
Herr Treffer ist unter der Telefonnummer 0841/9730-140 erreichbar.
- 2.11 Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 12.01.2006 u.a.:
Das vorgesehene Gewerbegebiet grenzt südlich an die Flur-Nr. 188 und 189, getrennt durch den Kelsbach und den landwirtschaftlichen Weg, Gemeindewald und ganz im Südwesten Privatwald Flur-Nr. 180/1 an. Der Privatwald besteht im Norden überwiegend aus ca. 100-jährigen Fichten und einzelnen Eichen. Die Gebäude sind so zu errichten, dass umstürzende Bäume keinen Schaden für Leib und Leben der Bewohner bzw. Beschäftigten verursachen können. Eine potentielle Gefahr kann von den Fichten des Privatwaldes ausgehen, auch wenn dieser Bereich einem später zu errichtenden Gebäude in Hauptsturmrichtung nachgelagert ist. Deshalb ist darauf zu achten, dass vom Privatwald ein ausreichender Abstand (Baumlänge) eingehalten wird.
(Anmerkung: nach vorliegendem Kartenmaterial konnten vorstehende Flurnummern nicht festgestellt werden.
Es dürfte sich um folgende Flurnummern handeln:
Die Flur-Nr. 188 und 189 dürften die Flur-Nr. 220 sein und
die Flur-Nr. 180/1 ganz im Südwesten dürfte die Flur-Nr. 280/1 sein.
- 2.12 Stellungnahme der E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen, Draht 7 85276 Pfaffenhofen, Tel. 08441/750-0 vom 09.01.2006 u.a.:
Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.
Die Versorgung wird aus der bestehenden TH 9886 „Kläranlage“ sichergestellt.
Für die Versorgung der Grundstücke, bei denen eine konkrete Nutzungsabsicht und somit der zu erwartende Leistungsbedarf noch nicht bekannt ist, ist eventuell eine Trafostation erforderlich.
Zusätzlich ist zur Verlegung der Erdkabel auch das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen besteht eine Bebauungsbeschränkung. Die Breite des Schutzzonenbereiches beträgt bei 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel je 8,0 m beiderseits.

- 2.13 Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Gesundheitswesen, Residenzplatz 1, 85072 Eichstätt u.a.:
Bei einer möglichen Eigenwasserversorgung des Gewerbegebietes ist das Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung TrinkwV 2001 gesondert zu informieren bzw. zu hören.

- 2.14 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 09.01.2006 :

1. Kelsbach

Der südlich des Bebauungsplanes verlaufende Kelsbach ist ein Gewässer 3. Ordnung. Zuständig für die Unterhaltung des Kelsbaches ist die Gemeinde Oberdolling. Das Gewerbegebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Kelsbaches. Im Überschwemmungsgebiet sind keine Bebauungen und Auffüllungen zulässig. Abstellflächen und Verkehrsflächen im Überschwemmungsgebiet müssen ebenerdig angelegt werden.

Anmerkung:

Das vorstehende Thema ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Landratsamt Eichstätt und der Firma Amberger separat behandelt und bearbeitet worden.

Die entsprechende Bearbeitung und Lösung des Problems ist im Anhang zum Bebauungsplan und Begründung ersichtlich.

Das wesentliche Ergebnis ist, dass durch entsprechende flächen- und volumenmäßige Ausgleichsmaßnahmen sich der teilweise Einbau in das Überschwemmungsgebiet nicht nachteilig auf den Hochwasserabfluss Kelsbach auswirkt.

Voraussetzung ist jedoch, dass die im Anhang ermittelten und festgelegten Grundlagen der Bauwerke sowie Außen- und Verkehrsflächen in Lage, Höhe und Abmessungen genauestens eingehalten werden.

Entlang des Kelsbaches ist ein mind. 5 m breiter und unterhalb der ehemaligen Kläranlage Flur-Nr. 191/1 ein 10 m breiter natürlicher Uferstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante zu erhalten. Das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan darzustellen. (Anmerkung: Hier wird ebenfalls auf den Anhang zum Bebauungsplan und Begründung hingewiesen, in dem eine einvernehmliche Lösung mit dem Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt und Firma Amberger gefunden wurde.)

Der offene Entwässerungsgraben zum Kelsbach ist zu erhalten. Er darf nicht verrohrt werden.

2. Abwasserbeseitigung

Es ist geplant, das häusliche Abwasser aus dem Gewerbegebiet an die Verbandskläranlage Pförring anzuschließen und das betriebliche Abwasser an die betriebseigene Kläranlage einzuleiten.

Beide Kläranlagen verfügen über ausreichend Kapazitäten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. die Entwässerungsplanung ist vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Einleitungen in den Kelsbach oder die Versickerung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. (betrifft Entwässerungsplanung Firma Amberger)

Anmerkung: Bei der Bearbeitung der Entwässerungsplanung der Firma Amberger ist auch der Gemeinderat Oberdolling zu hören und vor allem die genehmigte Entwässerungsplanung abschließend vorzulegen.

3. Grundwasser und Bodenschutz

Laut Aktenlage liegen dem Wasserwirtschaftsamt derzeit keine Informationen über etwaige Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes vor.

In den Becken auf der ehemaligen Kläranlage befindet sich noch Schlamm. Dieser ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten während der Bebauung im betroffenen Bereich Untergrundverunreinigungen bekannt werden (z.B. im Bereich der ehem. Kläranlage), sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ordnungsgemäß zu beseitigen.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

4. Sonstiges

Für die Bereiche „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.

- 2.15 Stellungnahme des Vermessungsamtes Ingolstadt vom 15.12.2005:
Der Gemeinderat stellt fest, dass die vom Vermessungsamt vorgeschlagene rechtliche Baulandumlegung nicht erforderlich wird, da die Grundstücke in Alleineigentum der Firma Amberger sind.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
Die überplante Fläche Westteil ist derzeit bereits teilweise bebaut bzw. mit Schottertragschichten als Fahrzeug-Stellplatz befestigt.

Entsprechend dem vom Landratsamt Eichstätt vom 04.12.2000 genehmigten Landschaftsplan Nr. 43/Az.610 der Gemeinde Oberdolling sowie der aktuellen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Biotope und/oder Flächen nach § 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

- 3.2 Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich bei den betreffenden Grundstücken des Bebauungsplanes, auch gemäß genehmigtem Landschaftsplan der Gemeinde Oberdolling, um keine Feuchtwiesen und im Falle des Grabens der Flur-Nr. 193 um keinen Ablauf einer Quelle handelt.
Da durch den bestehenden Graben jedoch eine Vorflut der nördlich der ehemaligen Bahntrasse liegenden Hanggrundstücke gegeben ist, muss dieser offene Graben in der Funktion aufrecht erhalten bleiben.

- 3.3 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- 3.4 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

- 4.1 Das künftige Gewerbegebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberdolling südlich der Kreisstraße EI-34 und nördlich des Kelsbaches.
- 4.2 Die Baugrenze wird gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz mit einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße EI-34 festgelegt.

Aufgrund interner Betriebsabläufe (LKW-Rangierfahrten mit rückseitigem Andocken an das geplante Gebäude) ist nach Angabe der Firma Amberger ein Gebäudeabstand von maximal 5 m zur vorhandenen Grundstücksgrenze an der EI 34 erforderlich.

Bei Einhaltung des Mindestabstandes nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz ergäbe sich ein Abstand Grundstücksgrenze – Gebäude von ca. 12 m, d.h. um 7 m mehr als laut Firma Amberger erforderlich.

Die Tiefbauabteilung des Landkreises Eichstätt hat entgegenkommender Weise im Bereich der bereits aktuell geplanten Lagerhalle beim erforderlichen Abstand **ausnahmsweise** eine Reduzierung des Mindestabstandes auf 10,0 m in Aussicht gestellt. Die Baugrenze würde dann hier in rund 7,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu liegen kommen, d.h. nur ca. 2 m mehr als von der Firma Amberger als erforderlich benannt.

Im übrigen Geltungsbereich an der Kreisstraße ist jedoch der gesetzlich erforderliche Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der EI 34 einzuhalten.

Diesbezüglich hat eine entsprechende Abwägung im Gemeinderat stattgefunden. Aufgrund der möglichen Firsthöhen von 11 m ist es auch Wunsch des Gemeinderates, vom gesetzlich geforderten Mindestabstand 15 m nicht abzuweichen.

- 4.3 An den sonstigen Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze mind. 5,0 m, es sei denn, dass im südlichen Geltungsbereich aufgrund der Waldnähe der Abstand mindestens der Baumlänge entsprechen muss (Forderung des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt).

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss des Gewerbegebietes erfolgt von der Kreisstraße EI34 über die gemeinsame öffentliche Zufahrt mit der Firma Stopfer im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- 5.2 Die bestehenden Wegeanbindung über Flur-Nr. 187/2 (= vorhandene gemeinsame Anbindung der Firmen Amberger und Stopfer) bleibt in ihrer Funktion erhalten.
- 5.3 Entlang der Kreisstraße EI 34 sind die im Bebauungsplan dargestellten Abstände (Baugrenzen) mit 15,0 und 10,0 m zwingend einzuhalten.
- 5.4 Bezüglich der noch auszubauenden Zufahrt bei km 16,635 ist mit der Tiefbauverwaltung eine Vereinbarung gemäß Art. 36 Abs. 3 BayStr.WG abzuschließen. Hierbei sind entsprechend Detailpläne vom künftigen Nutzer vorzulegen.
- 5.5 Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße EI 34 ist ein beidseitiges Sichtdreieck (Art. 26 BayStr.WG) mit jeweils 10 m x 85 m von jeder sichthindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- 5.6 Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salze etc. wird hingewiesen; evtl. Schutzeinrichtungen sind von und auf Kosten der Firma Amberger Oberdolling außerhalb des Kreisstraßengrundes auf Privatgrund einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.
Einer Kostenübernahme durch die Gemeinde wird nicht zugestimmt.
- 5.7 Entlang der Kreisstraße EI 34 werden keine Einzelzufahrten und keine Einzelzugänge zugelassen.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO festgesetzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Im neuen Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise zugelassen.
- 7.2 Die folgenden festgesetzten Werte für GFZ , GRZ und FH gelten als Höchstgrenze:

Maximal zulässige Geschossflächenzahl	=	1,2
Maximal zulässige Grundflächenzahl	=	0,8
Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden	=	11 m

(gemessen ab Oberkante Straßenmitte Kreisstraße EI 34 vor dem Baugrundstück)

Wegen der Lage in der Ebene und der bereits vorliegenden konkreten Planungen einer Kühl- und Lagerhalle mit Bürogebäude der Firma Amberger wird seitens des Gemeinderates eine maximale Firsthöhe von 11 m zugelassen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Das Gewerbegebiet liegt in weitestgehend ebenem Gelände. Das Geländenniveau liegt auf ca. 378,0 m.ü.NN., die Fahrbahn der EI-34 liegt im Mittel um ca. 70 cm darüber auf ca. 378,70 m.ü.NN.

8.2 Die geplanten Gebäude und Anlagen des aktuell vorliegenden Bauantrages (Kühl- und Lagerhalle mit Bürogebäude) sowie deren Aussenanlagen und Verkehrsflächen sind in Lage und Höhe gemäß den ermittelten und festgesetzten Ermittlungen bei der Bearbeitung des Hochwasserüberschwemmungsgebietes absolut verbindlich und unbedingt einzuhalten.

(Anmerkung: der Höhenfestlegung ist beim Gebäude eine Rampenhöhe von 1,10 m nach Angabe der Firma Amberger zugrundegelegt).

Bei eventueller Veränderung der Gebäude und Anlagen in Lage, Höhe oder Abmessungen, gegenüber den genehmigten und festgesetzten Grundlagen, erlöschen alle erteilten Genehmigungen.

Hinweis: Die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden aller Bauwerke und die festgesetzten Höhen mit Lage der Verkehrsflächen auf dem derzeit geplanten Betriebsgelände (Kühl- und Lagerhalle mit Büro) sind im Anhang zum Bebauungsplan mit Begründung ersichtlich

8.3 Die Fußbodenoberkanten der künftigen geplanten Gebäude dürfen maximal 30 cm über der entsprechend vor dem Gebäude liegenden Fahrbahnoberkante der EI 34 liegen.

8.4 Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird besonders darauf hingewiesen, dass im Überschwemmungsgebiet generell keine Bebauungen und Auffüllungen zulässig sind.

9. Grünflächen

9.1 Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein 3,0 m breiter Grünstreifen als geschlossener Grüngürtel auf Privatgrund anzulegen.
Der Grüngürtel bei den Sichtdreiecken an der Kreisstraße EI 34 darf eine Höhe von maximal 80 cm nicht überschreiten.

9.2 Der bestehende Vegetationsstreifen um die vorhandene Wasserfläche der ehemaligen Kläranlage auf Flur-Nr. 189 bleibt nach Angabe der Firma Amberger erhalten und wird im Zuge von weiteren Baumaßnahmen ebenso wie die Wasserfläche in neue Außenanlagenplanungen aufgenommen und aufgewertet.

9.3 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Für die mögliche Ansiedlung von Beschäftigten sind Wohnbauflächen durch vorhandene und geplante Baugebiete in ausreichender Anzahl und in zumutbarer Entfernung vorhanden (vorhandenes Baugebiet „Müllerberg-Ost“ und derzeit geplantes Neubaugebiet „2. Erweiterung Müllerberg-Ost“ und künftiges Wohnbaugebiet nördlich Gewerbegebiet „Amberger Ost“ bzw. nördlich der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg in Oberdolling.)
- 10.2 Die erforderlichen Schul- und Kindertageseinrichtungen sind nach Angabe der Gemeinde vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberdolling mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Bei einer möglichen Eigenwasserversorgung des Gewerbegebietes ist das Gesundheitsamt des Landratsamtes Eichstätt gemäß Trinkwasserverordnung TrinkwV 2001 gesondert zu informieren bzw. zu hören (entsprechend Stellungnahme des Gesundheitsamtes).

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG teilweise, jedoch nicht generell gegeben. Die Anschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen (siehe hierzu auch Ziffer 2.12 der Begründung = Stellungnahme der E.ON)

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen.

Das häusliche Schmutzwasser (kein Niederschlagswasser) wird an die bestehende Kanalisation entlang der Kreisstraße bzw. an den bestehenden Sammler zur Verbandskläranlage Pförring angeschlossen.

Betriebliche Abwässer sind wie bisher in der betriebseigenen Kläranlage der Firma Amberger zu behandeln.

Soweit möglich soll das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zeitverzögert wieder vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Hierfür sind entsprechende Anlagen unter Berücksichtigung der entsprechenden ATV-DVWK – Arbeits- und Merkblätter im Zuge der Erschließungsmaßnahme vorzusehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers bzw. die Entwässerungsplanung ist vor Baubeginn jeder Maßnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Einleitungen in den Kelsbach oder die Versickerung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

(betrifft vor allem Entwässerungsplanung Firma Amberger)

Anmerkung: Bei der Bearbeitung der Entwässerungsplanung der Firma Amberger ist auch der Gemeinderat Oberdolling zu hören und vor allem die genehmigte Entwässerungsplanung abschließend vorzulegen.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt.

11.5 Telekommunikationsanlagen

Bei vorliegendem Gewerbegebiet ist gemäß Stellungnahme der T-Com Altdorf v. 19.12.2005 der Bau neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Die Firma Amberger hat sich rechtzeitig über die Gemeinde Oberdolling an die T-Com zu wenden (siehe hierzu auch Ziffer 2.10 der vorliegenden Begründung)

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Die Grundstücke der geplanten Gewerbefläche liegen im Eigentum der Firma Amberger, Oberdolling, außer öffentliche Wegflächen und Kelsbach.

Die Finanzierung der Erschließungs- und Sonstigen Kosten erfolgt durch die Firma Amberger.

Entsprechende Verträge zwischen der Firma Amberger und der Gemeinde Oberdolling liegen vor bzw. werden abgeschlossen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht notwendig, da sich die Fläche im alleinigen Besitz der Firma Amberger befindet.

14. Umweltschutz

- 14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich bzw. als Fahrzeug-Parkplatz genutzte Flächen und um Recyclingflächen (ehemaliges Kläranlagengelände).
- 14.2 Altlasten sind der Gemeinde Oberdolling mit Ausnahme der noch bestehenden baulichen Anlagen der stillgelegten und ehemaligen Gemeindekläranlage nicht bekannt.
- 14.3 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden.
Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandesschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Nutzungsqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.
- 14.4 Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht durch die Gewerbegebietsausweisung eine Eingriffsregelung vor.

Durch die bisher extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Feuchtwiesen wird die ökologische Einstufung mit mittlerer Wertigkeit (Kategorie II) angesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Versickerung von Oberflächenwasser, Durchgrünung des Baugebietes udgl. wird zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 der

Kompensationsfaktor 0,8

angesetzt.

Daraus ergibt sich bei einer GRZ von maximal 0,8 folgende Ausgleichsfläche:

Nettobauland der betroffenen Flur.Nr.

191, 191/1, 192, 193, 194

ca. 19.300 m²

Hieraus resultierende erforderliche **Ausgleichsfläche** =

19.300 m² x 0,8 =

ca. 15.440 m²

Die restlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind derzeit bereits befestigt und/oder werden in ihrem ursprünglichen Zustand belassen.

Der Vorhabensträger stimmt die Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt ab.

15. **Weitere Stellungnahmen** Träger öffentlicher Belange, jedoch ohne Anregungen oder Einwände liegen vor von

- DB Services (Bahn)
- E.ON Netz

- Regierung v. Obb. – Luftamt Südbayern
- Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
- PLEDoc für E.ON Ruhrgas udgl.
- E.ON Netz Bamberg – Hochspannungskabel
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
- Kreisheimatpfleger Max Künzel
- Rhein-Main-Donau AG
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- Bayerngas

16. Umweltbericht

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und zu ergreifende Vermeidungsmaßnahmen

1. Mensch

Das vom Umfang der Bebauungsplanaufstellung betroffene Gelände wird derzeit nur östlich der ehemaligen Kläranlage landwirtschaftlich genutzt oder ist nur teilweise Feuchtwiese. Der westliche Bereich dient bereits seit vielen Jahren als geschotterter Fahrzeug-Parkplatz der Firma „Amberger“ bzw. ist ehemaliges Kläranlagengelände.

An das vorliegend geplante Gewerbegebiet grenzen im Osten überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im Norden die Kreisstraße EI 34 an; im Westen der Neuausweisung grenzt das bestehende Betriebsgelände der Firma „Stopfer“ an.

Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist gegeben.

Für die Festlegung möglich zulässiger Lärmkontingente des neuen Gewerbegebietes wurden vom Landratsamt Eichstätt, Amt für Umweltschutz, alle derzeit absehbaren Erweiterungen und Gebietsausweisungen der Gemeinde Oberdolling gesamtheitlich betrachtet und mögliche Lärmkontingente erarbeitet.

Festgesetzt werden daher gemäß Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom 17.01.2006:

„Unzulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Amberger Ost" Betriebe und Anlagen einschließlich des Fernverkehrs, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w“ entsprechend folgende Angaben überschreiten:

Tags: 60 dB(A)

Nachts: 45 dB(A)“

Bedingt durch die maßgeblichen Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch derzeit absehbar keine negativen Einflüsse und / oder nachhaltigen Folgewirkungen auf das Schutzgut Mensch absehbar.

2. Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung und der Erhöhung der Versiegelung von Grünflächen geht zum Teil Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Relevante Auswirkungen auf Fauna und Flora werden jedoch nicht weiter erwartet, da sich ungefähr die Hälfte der Gewerbegebietsausweisung nach Angabe der Gemeinde Oberdolling schon immer auf landwirtschaftlich genutztem Gelände befindet.

Im Bereich der bestehenden Wasserfläche der ehemaligen Kläranlage befindet sich ein Vegetationsstreifen mit Baum- und Strauchbewuchs. Dieser Vegetationsstreifen wird, ebenso wie die Wasserfläche, im Zuge der weiteren Bebauung des Gewerbegebietes nach Angabe der Firma Amberger erhalten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet.

Der Verlust der Nahrungshabitate für die Tierwelt ist daher nicht als erheblich einzustufen, da bereits im nahen und weiteren Umfeld der Umwidmungsfläche geeignete weitere Nahrungshabitate vorkommen.

Die Fläche des übrigen Geltungsbereiches stellt bereits heute für Tiere und Pflanzen einen Lebensraum von geringer Bedeutung dar; somit sind keine erheblichen Auswirkungen von der geplanten Änderung auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Flächen nach § 13d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

Der Eingriff durch die Nutzungsänderung wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, durch landschaftspflegerische Maßnahmen in der Gemarkung Oberdolling bzw. Unterdolling gemildert und ausgeglichen.

Die sich ergebenden erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Punkt 14.4 ermittelt und sind vom künftigen Nutzer und Eigentümer zu übernehmen.

3. Boden und Wasser

Allgemein ist in der Regel bei jeder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ein Eingriff und Verlust der natürlichen Bodenfunktion gegeben.

Soweit möglich soll das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zeitverzögert wieder vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Hierfür sind Anlagen unter Berücksichtigung der entsprechenden ATV-DVWK – Ar-

beits- und Merkblätter im Zuge der Grundstücksentwässerungsplanung und -maßnahme vorzusehen.

Das neue Gewerbegebiet grenzt im Süden direkt an den Kelsbach an.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes wird angestrebt.

Die Funktion des Vorflutgrabens auf Flur-Nr. 193 von der Kreisstraße EI 34 zum Vorfluter Kelsbach ist aufrecht zu erhalten.

Zur Festlegung möglicher Überschwemmungsflächen und eventuell sich daraus ergebender erforderlicher Maßnahmen und/oder Festlegungen wurde am 23.03.2006 mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Herrn Daum) eine Hochwassermarke an der Brücke über den Kelsbach (zwischen Weg Flur-Nr. 190 / 219) am nordöstlichen Widerlager angenommen mit einer annivellierten Höhe von 378,03 m.ü.NN.

Diese Hochwassermarke liegt ca. 30 cm unter Unterkante Brückenkonstruktion (bei Freibord von ca. 30 cm am nordöstlichen Widerlager) bzw. ca. 30 bis 35 cm über dem letzten Hochwasserstand vom 10.03.2006.

Ausgehend von dieser gemeinsam festgelegten angenommenen Hochwassermarkierung und der vorhandenen Wasserspiegellinie des Kelsbaches wurde die Hochwasserlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gezeichnet und für die Konstruktion sowie Berechnung des Überschwemmungsgebietes zugrundegelegt.

Das sich hieraus ergebende derzeitige Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan dargestellt.

Hieraus ist folgendes ersichtlich:

- Bei Flur-Nr. 188 (derzeit von Firma Amberger als Privatparkplatz genutzt) liegt ungefähr die halbe Grundstückstiefe im Überschwemmungsgebiet bei einer Wassertiefe von bis ca. 20 cm.
- Flur-Nr. 189 (ehemaliges Kläranlagengelände), Flur-Nr. 190 (landwirtschaftlicher Weg) und Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände, derzeit von Thujen umsäumt) liegen derzeit nicht im Überschwemmungsgebiet.
- Flur-Nr. 191, 192, 193 und 194 (alle östlich des ehemaligen Kläranlagengeländes Flur-Nr. 191/1 Thujengrundstück) liegen im Überschwemmungsgebiet.

In den Planunterlagen der Anlage zum Bebauungsplan können der ermittelte Hochwasserlängsschnitt sowie diverse Hochwasserquerschnitte mit den entsprechenden Abflussquerschnitten und –Volumina eingesehen werden.

Hierbei kann ferner ersehen werden, dass das derzeit von Firma Amberger bereits geplante Gebäude (Kühlhalle mit Bürotrakt) auf Flur-Nr. 191 in geringem Maße im Überschwemmungsgebiet zu liegen kommt.

Aufgrund mehrerer Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, dem Landratsamt Eichstätt/Dienststelle Süd, der Gemeinde Oberdolling und teilweise mit dem künftigen Nutzer des geplanten Gewerbegebietes, Firma Amberger Oberdolling, wurde ein möglicher technischer Ansatz zur Lösung des Problems und damit ein möglicher Ansatz zur Erreichung einer Genehmigung darin gefunden, indem das derzeitige

Hochwasserabflussvolumen zu ermitteln war und einem möglichen Ausgleichsvolumen gegenüberzustellen.

Dies bedeutet, dass das durch Einbau von Bauanlagen in das Überschwemmungsgebiet verlorengegangene Hochwasserabfluss- und –Rückhaltevolumen an anderer Stelle neu geschaffen und damit ausgeglichen wird.

Bei dieser Gegenüberstellung ist man davon ausgegangen, dass ein Volumenausgleich, d.h. ein neues zusätzliches Hochwasserabflussvolumen durch folgende Maßnahmen zu erreichen ist:

- Abtrag der Flur-Nr. 191/1 (jetziges Thujengrundstück) und
- Abflachung der nördlichen Kelsbachböschung einschließlich Uferstreifen
- Abtrag (nur in geringem Umfang) im Südostbereich bei Flur-Nr. 194

Die Außenbereiche (Verkehrs- und Nutzflächen wie z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, Lagerplätze udgl.) sind weitestgehend bodennah, d.h. urgeländenah zu errichten, mit dem Ziel, Vernichtung von Hochwasserabflussvolumen zu vermeiden, d.h. dass im Bedarfsfall ein Hochwasserabfluss über die Außenbereiche auf dem Betriebsgelände Amberger stattfinden kann.

Vorstehende Maßnahmen wurden gemäß den beiliegenden Unterlagen planlich bearbeitet, berechnet und dargestellt.

Hierbei ergaben sich folgende wesentliche Ergebnisse:

Derzeitiges Abflussvolumen, das durch Einbauten und geringe Überbauung von Aussenflächen verloren geht: **ca. 530 m³**

Neu geschaffenes, d.h. künftiges zusätzliches Hochwasservolumen: ca. 800 m³

Es kann somit festgestellt werden, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein zusätzliches Hochwasser- und Rückhaltevolumen von ca. 800 m³ abzüglich 530 m³ = **ca. 270 m³ neu geschaffenes, zusätzliches Hochwasserabfluss- und –Rückhaltevolumen nachgewiesen** ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei vorliegender Bearbeitung der Hochwasserthematik bzw. des Hochwasserüberschwemmungsgebietes nur die derzeit aktuelle von der Firma Amberger beantragte Baumaßnahme Kühlhalle mit Bürotrakt sowie dazugehörigen Außenverkehrsflächen zugrundegelegt wurde.

Den Eigentümern und Nutzern der Gewerbegrundstücke stehen generell bei und nach einem Hochwasserereignis, auch bei einem über das vorliegend zugrundegelegte Hochwasserereignis hinausgehend, keine Schadenersatzansprüche oder sonstige Ansprüche aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Bezüglich des Uferstreifens wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt vereinbart, dass aufgrund innerbetrieblicher logistischer Nutzungsschwierigkeiten der Firma Amberger im Bereich der Flur-Nr. 189 (ehemalige Kläranlage) und Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) eine Verringerung der Breite des Uferstreifens erfolgen kann, wenn dafür an anderer Stelle ein entsprechend breiterer Uferstreifen angelegt wird. In der Gesamtbilanz ist eine Gesamtfläche Uferstreifen nachzuweisen, die sich aus der Gesamtlänge des Geltungsbereiches am Kelsbach mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m ergibt.

Dieser Nachweis liegt gemäß Anlage 5 des Anhangs vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Uferstreifen öffentlich zugänglich bleiben muss, z.B. als Wiesenweg nach Angabe Wasserwirtschaftsamt.

Es wird abgeraten, eine Einzäunung im Hochwasserüberschwemmungsgebiet durchzuführen.

Sollte eine Einzäunung der Gewerbegrundstücke im Hochwasserüberschwemmungsgebiet dennoch für unbedingt erforderlich nachgewiesen werden, ist unbedingt ein stabiles widerstandsfähiges grobmaschiges Einzäunungsmaterial (z.B. Stahlmattenzaun o.ä.) zu verwenden.

Durch folgende geplante und im Bebauungsplan dargestellte Maßnahmen geht kein Hochwasserrückhalteraum verloren. Es konnte im Gegenteil sogar zusätzliches Hochwasserrückhalte- und Abflussvolumen geschaffen werden.

Der Hochwasserabfluss, der Wasserstand, die Hochwasserrückhaltung sowie die Gewässerbeschaffenheit werden auf Grundlage der mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt getroffenen Festlegungen durch die folgenden Maßnahmen nicht nachteilig beeinflusst.

Folgende Maßnahmen sind derzeit aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Neubau einer Kühlhalle ca. 120 m lang und ca. 40 m breit mit Bürotrakt ca. 10 m lang und 8,5 m breit (ist bereits vorhanden)
- Abtrag des Grundstücks Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) zur Erreichung von zusätzlichem Hochwasserabfluss- und rückhaltevolumen und zugleich Herstellung einer innerbetrieblichen Verkehrsfläche südlich der geplanten Kühlhalle gemäß den Planunterlagen des Anhangs zum Bebauungsplan.
- Abflachung der nordseitigen Uferböschung des Kelsbaches bis einschließlich Uferstreifen gemäß den Planunterlagen des Anhangs zum Bebauungsplan.

Es kann festgestellt werden, dass sich die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes bei der geplanten und wie vorstehend festgesetzten Nutzung nicht negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser auswirken wird.

4. Klima und Luft

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Diese Emissionen sind jedoch nur temporär und aufgrund der noch verhältnismäßig freien Lage bzw. des noch dünn besiedelten Gebietes als nicht erheblich und nachhaltig zu bezeichnen.

Als zukünftige Nutzung des Gewerbegebietes ist derzeit nur Lagerung und Umschlag von Produkten der Firma Amberger vorgesehen; stark Staub- und Lärm emittierende Anlagen sind nach Angabe der Firma Amberger nicht vorgesehen.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist somit derzeit von keiner erheblichen und nachhaltigen anlagen- sowie betriebsbedingten Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben auszugehen.

5. Landschaft

Das zu überplanende Gebiet befindet sich zwischen der Kreisstraße EI 34 im Norden und dem Kelsbach im Süden in einer ebenen Fläche. Im Süden erhebt sich als landschaftscharakteristischer Schwerpunkt der bewaldete „Müllerberg“ mit einer maximalen Geländehöhe von ca. 410 m.ü.NN.

Da die Ansicht und Erscheinung des neuen Gewerbegebietes weitestgehend von der Kreisstraße aus erfolgt, ist beabsichtigt, die maximalen Gebäudehöhen weit unterhalb der Geländekuppe des „Müllerberg“ festzusetzen.

Die Geländehöhe des „Müllerberg“ beträgt ca. 410 m.ü.NN.

Das geplante Straßenniveau des Gewerbegebietes beträgt ca. 378 m.ü.NN.

Bei der festgelegten maximalen Firsthöhe von 11,0 m liegen die Gebäudehöhen auf einem maximalen Niveau von

$$\text{ca. 378 m.ü.NN} + 11,0 \text{ m} = \text{ca. 389 m.ü.NN}$$

und somit mit ca. 21 m deutlich unter der Kuppe des „Müllerberg“ (ca. 410 m.ü.NN).

Zudem orientiert sich die neue Bebauung auch an der Höhe des nördlich der Kreisstraße EI 34 bestehenden alten Bahnhofsgeländes mit Lagerhallen.

Bei der Abwägung des optischen Erscheinungsbildes wurde das derzeit noch optisch unbefriedigende ehemalige Kläranlagen- und ehemalige Bahnhofsgelände mit einbezogen.

Hierbei kann durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung des derzeitigen optischen Erscheinungsbildes festgestellt werden.

Durch die geforderte Eingrünung des Gewerbegebietes und der sonstigen baulichen Auflagen sowie optischen Verbesserung des ehemaligen Kläranlagengeländes kann somit auch von einer Verschlechterung des Landschaftsbildes nicht ausgegangen werden.

Für den Fernsichtbereich aus allen Richtungen ist eine sichtverschattende Randbepflanzung mit einheimischen Gehölzen beabsichtigt und unbedingt erforderlich.

Es liegt keine Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen oder von Erholungsräumen vor.

Die räumliche Trennung zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterdolling besteht durch die vorhandenen Grün- und Ackerflächen Flur-Nr. 195, 196, 197, 198 und 201 östlich des Geltungsbereiches.

6. Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie im Gemeindebereich von Oberdolling bekannt, können sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vor- und frühgeschichtliche Siedlungsstellen befinden, so dass den Baumaßnahmen wahrscheinlich wissenschaftliche Untersuchungen vorausgehen müssen. Da sich die Reste der Siedlungsstellen in geringer Tiefe befinden, darf kein Oberboden- und Erdabtrag ohne Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erfolgen. Das Amt für Denkmalpflege, Ingolstadt, ist daher unbedingt vor Beginn der Oberbodenarbeiten zu informieren und deren Anweisungen auszuführen.

Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt anzuzeigen (siehe hierzu auch Ziffer 3.4 unter „Rechtliche Vorgaben“ der Begründung).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Fazit:

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Amberger Ost“ geringen bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen können gemildert oder ausgeglichen werden.

Oberdolling, 19.04.2006 / 26.04.2023

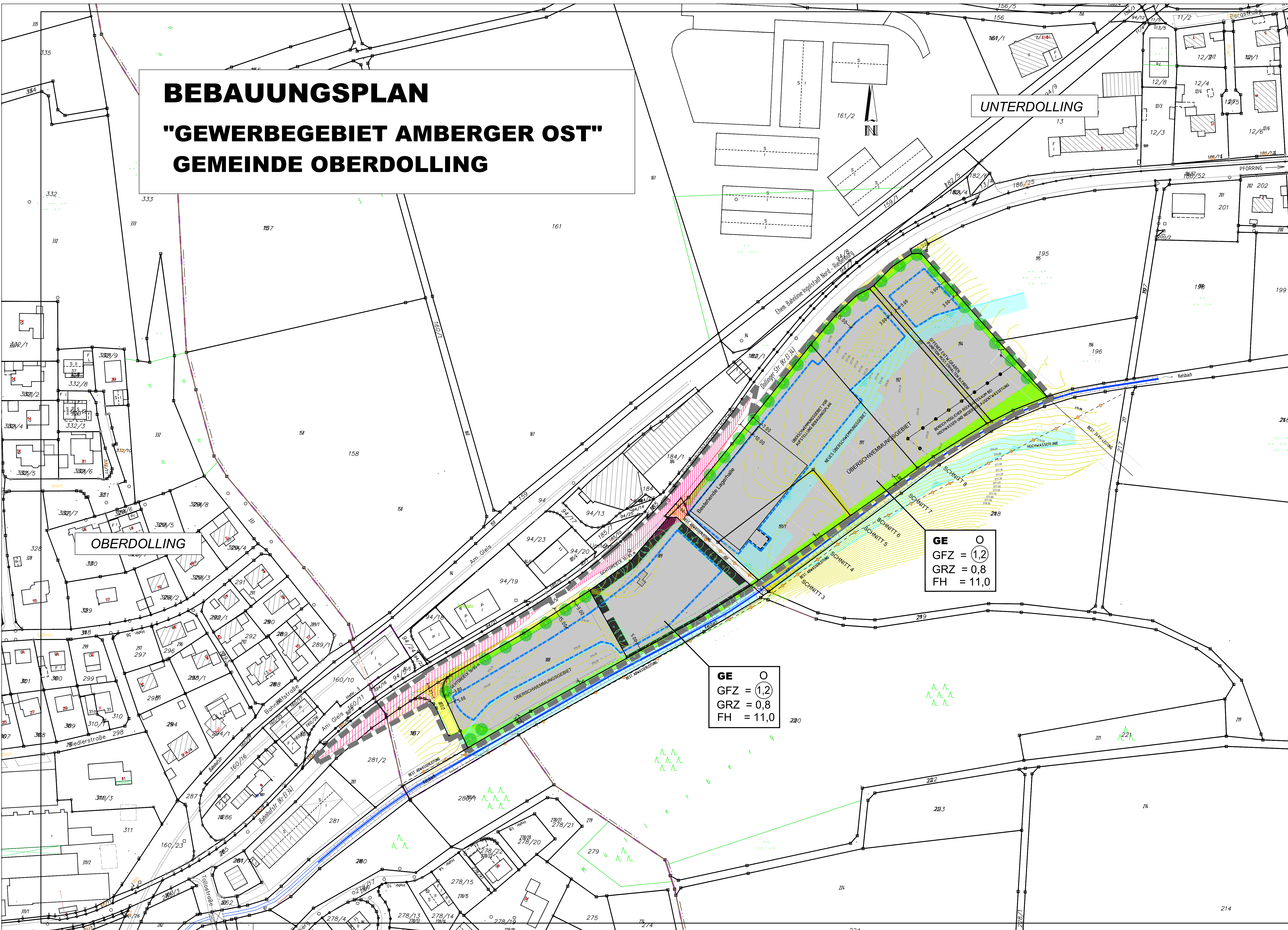
Gemeinde Oberdolling

Entwurfsverfasser


T+R INGENIEURE GmbH
Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Lohr
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH



Die Gemeinde Oberdolling

- Lkr. Eichstätt
- erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeihenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Amberger Ost"
an der Kreisstraße El-34

als **Satzung**

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die nachfolgenden zu beachtenden Festsetzungen und Hinweise für das Gewerbegebiet "Amberger Ost" setzen sich aus folgenden Abschnitten zusammen:

- A Festsetzungen durch Planzeichen**
B Hinweise durch Planzeichen
C Festsetzungen durch Text
D Hinweise durch Text

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise, Baugrenzen
5. Verkehrsflächen
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauGB
7. Naturschutz, Grünordnung, Freiflächen
8. Befeichtigung von Stellplätzen
9. Grundstückszufahrten
10. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße El-34 ist ein beidseitiges Schilderfeld (Art. 26 BayStr-WG) mit jeweils 10 m bis 15 m x 85 m in jeder sichtsichernden Bauung und Bepflanzung freizuhalten.
11. Auf eventuell von der Kreisstraße ausgehende Emissionen wie Lärm, Abgase, Salze etc. wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzvorrichtungen sind bei Bedarf vom zukünftigen Nutzer außerhalb des Kfz-fahrbereichs einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhobende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- best. Wasserfläche (Teich, ehem. Kläranlage)
- Bestehende Bepflanzung
- Hochwasserlinie für Aufstellung Bebauungsplan im Bereich Kühltalle
- Hochwasserlinie bzw. Überschwemmungsgebiet
- Bebauungsbeschränkung Überlandleitung
- Abwasserleitung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gestaltung
- 1.1. Dachform
- 1.2. Dachaufbauten
- 1.3. Wandflächen
- 1.4. Grelle bzw. auffällig wirkende Farbgebung ist unzulässig.
- 1.5. Werbeanlagen
- 1.5.1 Auf den Dächern bzw. über den Traufhöhen sind keine Werbeanlagen zulässig.
- 1.5.2 Ansonsten müssen sich die Werbeanlagen, insbesondere hinsichtlich der Größe, in den Fassadenflächen harmonisch und kleinteilig einfügen.
- 1.5.3 Leuchtschriften und Werbeanlagen, von denen Blendwirkungen ausgehen bzw. die die Verkehrsteilnehmer täuschen können, sind entlang der El-34 nicht zugelassen.
- 1.5.4 Werbe- und Hinweisanlagen innerhalb der Bauverbots-/Anbauverbotszone sind nicht zulässig.
- 1.5.5 Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
2. Höhenlage der Gebäude
3. Bausubstanz
4. Einfriedungen:
5. Naturschutz, Grünordnung, Freiflächen
- 5.1. Befeichtigung von Stellplätzen
- 5.2. Grundstückszufahrten
- 5.3. Bepflanzung
- 5.3.1 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund müssen spätestens 1 Jahr nach der Bebauung des Grundstückes durchgeführt werden.
- 5.3.2 Der Grünanteil bei den Schilderflächen an der Kreisstraße El-34 darf eine Höhe von maximal 80 cm nicht überschreiten.
- 5.4. Abstände
- 5.4.1 Entlang der Kreisstraße El-34 sind die im Bebauungsplan dargestellten Abstände (Baugrenzen) mit 15,0 und 10,0 m zwingend einzuhalten.
- 5.4.2 Die Gebäude sind so zu errichten, dass umstehende Bäume keinen Schaden für Leib und Leben der Bewohner bzw. Beschäftigten verursachen können.
- 5.5. Landschaftspflegerischer Ausgleich
6. Unzulässig sind nach Angabe des Landratsamtes Eichstätt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Amberger Ost" Betriebe und Anlagen einschließlich des Fernverkehrs, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Immissionswirkungswerte (IWL) der Bundesimmissionsrichtlinie (BIR) überschreiten.
7. Wassernutzung
- 7.1 Das häusliche Abwasser aus dem Gewerbegebiet ist an die Verbandskläranlage Ingolstadt anzuschließen und das betriebliche Abwasser in die betriebseigene Kläranlage einzuleiten.
- 7.2 Im Überschwemmungsgebiet sind keine Bepflanzungen und Auffüllungen zulässig.
- 7.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage angeschlossen werden.
- 7.4 In den Becken auf der ehemaligen Kläranlage befindet sich noch Schlamm. Dieser ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 7.5 Sollen während der Bebauung im betroffenen Bereich Untergrundverunreinigungen bekannt werden sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ordnungsgemäß zu beseitigen.
- 7.6 Sollen sich in Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 7.7 Erneute Ausweisung der Flächen für die Bepflanzung ist nach der Beseitigung der Verunreinigungen zu beantragen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmalpflege, Bodenfunde
- 1.1 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- 1.2 Archäologische Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen möglicherweise zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 8 DschG.
2. Maßnahme
- Die Pflanzmaßnahme ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberdolling, den 14.03.2007

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2005 mit Begründung hat in der Sitzung vom 05.12.2005 in der Zeit vom 14.12.2005 bis 19.01.2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 14.03.2007

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2005 mit Begründung hat in der Zeit vom 14.12.2005 bis 19.01.2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 14.03.2007

4. Billigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2006 mit Begründung gebilligt.

Oberdolling, den 14.03.2007

5. erneute Billigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2023 mit Begründung erneut gebilligt.

Oberdolling, den 26.04.2023

6. Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB (§4a Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2006 mit Begründung hat in der Zeit vom 11.05.2006 bis 12.06.2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 14.03.2007

7. erneute Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB (§4a Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2023 mit Begründung hat in der Zeit vom 26.04.2023 bis 26.04.2023 stattgefunden.

Oberdolling, den 26.04.2023

8 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Oberdolling hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeihenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.04.2023 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den 26.04.2023

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Oberdolling vom 26.04.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt seit dieser Bekanntmachung im Rathaus Oberdolling während der allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Oberdolling, den 26.04.2023

GEMEINDE OBERDOLLING

Landkreis Eichstätt

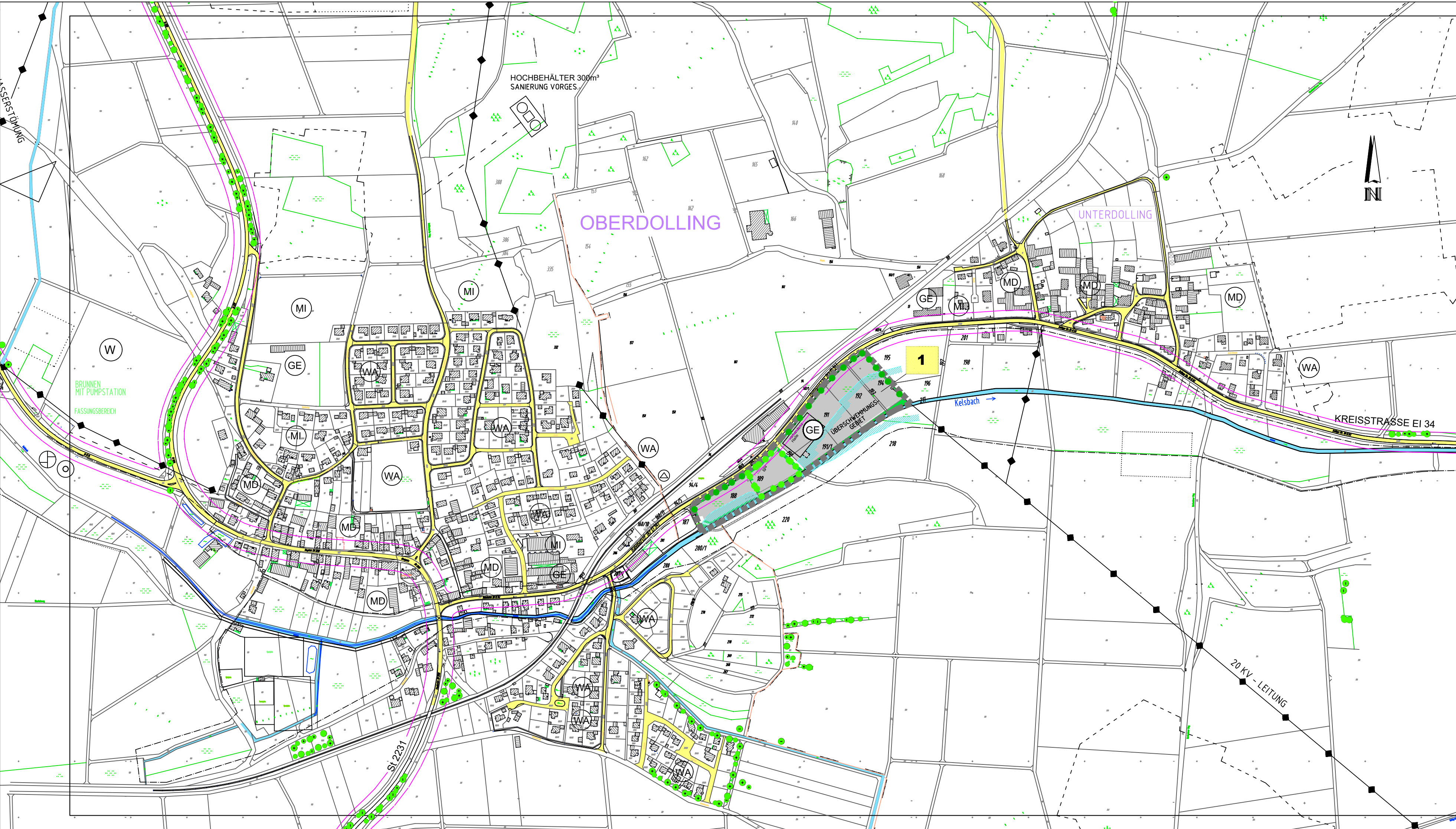
BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET AMBERGER OST"

M = 1 : 1000

PLANFASSUNG

Erstellt : 23.11.2005
Geändert : 19.04.2006
- Ergänzung Lärmschutz gemäß Schreiben LSA El vom 17.12.2006 unter Punkt 6
- Darstellung Richtbreite El-34
- Darstellung Verkehrs- und Wasserwege
- Ergänzung Textbezeichnungen C1.1
- Darstellung 20-kV-Leitung
- Darstellung der bestehenden und zu errichtenden Begrünung und Wasserflächen
- Behandlung Überschwemmungsflächen Punkt 7
26.04.2023
- Erneute Ausweisung: neue Flurkarte, Neuaufstellung Verfahren



VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.12.2005 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeindetafel bekannt gemacht.

Oberdolling, den 14.03.2007 (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 23.11.2005 hat in der Zeit vom 14.12.2005 bis 19.01.2006 stattgefunden.

Oberdolling, den 14.03.2007 (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.04.2006 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2006 bis 12.06.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich am 02.05.2006 durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberdolling, den 14.03.2007 (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

4. erneute Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.04.2023 wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der erneuten Auslegung wurde ortsüblich am durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

5. Feststellung

Die Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.02.2007 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 5 BauGB festgestellt.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

6. Genehmigung

Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung - Wirksamkeit

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Oberdolling, den (Siegel)

Lohr, 1. Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN OBERDOLLING - 17. ÄNDERUNG (GEWERBEGEBIET "AMBERGER OST")

GEMEINDE OBERDOLLING LANDKREIS EICHSTÄTT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GENEHMIGT DURCH DIE REGIERUNG VON
OBERBAYERN MIT BESCHIED VOM 22.08.1983, AZ 421-4621.1-EIH 22-1(83)

PLANAUSSCHNITT M = 1 : 5000

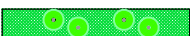
ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1

Bezeichnung der Teilfläche zur 17. Änderung



Best.Grünfläche mit Bäumen und Sträucher



Gepl. Grünfläche mit Bäumen und Sträucher



Hochwasserlinie bzw. Überschwemmungsgebiet

Alle sonstigen Planzeichen sind der Zeichenerklärung des genehmigten Flächen-nutzungsplanes zu entnehmen.

PLANFASSUNG

Erstellt: 23.11.2005

Geä.: 19.04.2006

- Darstellung Verlegung Wirtschaftsweg
- Darstellung der bestehenden und zu erhaltenden Begrünung und Wasserflächen
- Darstellung der geplanten Begrünung
- Darstellung Überschwemmungsfläche Kelsbach

26.04.2023

- erneute Auslegung

T+R INGENIEURE
Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt
Tel. 0841 / 23 28

Gemeinde Oberdolling

LANDKREIS EICHSTÄTT



17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gewerbegebiet „Amberger Ost“

- Begründung mit Umweltbericht -

Aufgestellt: 23.11.2005

Geä.: 19.04.2006 - Erweiterung Umgriff bezüglich Wegverlegung unter Punkt 3.1
- Klassifizierung des Planungsgebietes gemäß Landschaftsplan als „Gewerbegebiet“ unter Punkt 6.2
- Ergänzung bezüglich „Biotopflächen“ unter Punkt 8.2
- Erweiterung Einpassung unter Punkt 8.5
- Räumliche Trennung unter Punkt 8.5



26.04.2023 - erneute Auslegung

1. **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Oberdolling, Lkrs. Eichstätt/Obb. verfügt über einen, durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 22.08.1983, AZ. 421-4621.1-EIH 22-1 (83), genehmigten Flächennutzungsplan.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2005 beschlossen in der 17. Änderung dieses Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet in der Gemarkung Unterdolling für die Erweiterung der Firma Amberger Oberdolling, Lkrs. Eichstätt, auszuweisen.

In der Sitzung am 19.04.2006 hat der Gemeinderat den vorliegenden Flächennutzungsplan mit Beschluss in der vorliegenden Fassung gebilligt. Der Flächennutzungsplan wurde jedoch bislang nicht genehmigt.

Eine erneute Auslegung gem. §4 a Abs. 3 BauGB ist nun erforderlich, da sich zwischenzeitlich gegenüber den bereits durchgeführten Auslegungen die tatsächliche Ausgangssituation und rechtliche Grundlagen geändert haben. Zudem wurden die Flurnummern mit den im Geltungsbereich enthaltenen Grundstücken und die Umgrenzung dem derzeitigen Planungsstand neu angepasst.

Die geänderte Fassung vom 26.04.2023 nebst Begründung in der Fassung vom 26.04.2023 wurde vom Gemeinderat Oberdolling in der Sitzung vom 26.04.2023 gebilligt.

2. **Ziel und Zweck der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Ziel und Zweck der vorliegenden 17. Änderung war, der ortsansässigen Firma Amberger, Kartoffelverarbeitung, in Oberdolling eine erforderliche Betriebserweiterung zu ermöglichen.

Die Firma Amberger ist nach deren Angabe aufgrund neuer gesetzlicher Hygienevorschriften gezwungen, bei der Herstellung ihrer Kartoffelprodukte die erforderlichen innerbetrieblichen Produktionsabläufe an die aktuellen gesetzlichen Erfordernisse anzupassen.

Hierfür waren entsprechende Anlagen und Gebäude erforderlich wie Kühl- und Lagerräume mit entsprechenden Nebenanlagen sowie Bürogebäude.

Die erforderlichen innerbetrieblichen Anpassungen waren im vorhandenen Werk (innerhalb der Ortslage und ca. 200 m vom geplanten Erweiterungsgebiet entfernt) vor allem aus Platzgründen nicht mehr durchführbar.

Aus diesem Grund wollte die Firma Amberger in unmittelbarer Nähe Ihrer Hauptproduktionsstätte im vorliegenden geplanten Gewerbegebiet „Amberger Ost“ die gesetzlichen Produktionsauflagen erfüllen.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort in Oberdolling konnte seitens der Firma Amberger und der Gemeinde keine passende Alternative gefunden und auch seitens der Gemeinde nicht angeboten werden.

Bei vorliegender Ausweisung des Gewerbegebietes handelte es sich um eine unumgängliche Erweiterung eines in Oberdolling bestehenden maßgeblichen Hauptbetriebes und um keine Ansiedelung von neuen oder fremden bzw. auswärtigen Betrieben.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes waren im Alleineigentum der Firma Amberger.

Mittlerweile wurden die Anlagen und Flächen veräußert, allerdings soll das Baurecht als Gewerbegebiet erhalten bleiben.

Der allgemeinen und aktuellen Erfordernis der heutigen Zeit, das Land so flächensparend wie möglich zu entwickeln wird insofern Rechnung getragen, indem entsprechend des Regionalplanes die möglichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden und auch ein sog. Flächenrecycling bei den Flur-Nr. 189 und 191/1 beabsichtigt ist.

Die beiden letztgenannten Grundstücke sind ehemaliges Kläranlagengelände der Gemeinde Oberdolling und wurden von der Firma Amberger erworben; diese sollen komplett in das geplante Gewerbegebiet mit einbezogen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erweiterung des bestehenden Betriebes Amberger im Einklang steht mit den „fachlichen Zielen“ der Regionalplanung, die die Anpassung der Produktionseinheiten an sich verändernde wirtschaftliche und technische Erfordernisse“ u.a. im Leitbild zugrundegelegt hat.

Im Leitbild der Regionalplanung wurde ferner auch die Standortsicherung der bestehenden Betriebe und ihres erkennbaren zusätzlichen Flächenbedarfs“ u.a. als fachliches Entwicklungsziel anerkannt und festgelegt.

Bei den überplanten und noch freien Grundstücken handelt es sich um keine Feuchtwiesen oder Biotopflächen und im Falle des Grabens der Flur-Nr. 193 um keinen Ablauf einer Quelle.

Flächen gemäß § 13 d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

Der Gemeinderat beabsichtigt mit der Ausweisung des vorliegenden Gewerbegebietes in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Schaffung eines entsprechenden Baurechtes als Grundlage vorliegender und zukünftiger Bauvorhaben.

3. Beabsichtigte Änderung

- 3.1 Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Ausweisung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile der Flur-Nrn. 187/2, 188, 189, 190, 191, 191/1, 192, 193 und 194 der Gemarkung Unterdolling als Gewerbegebiet (GE).
Der vorhandene Graben mit der Flur-Nr. 193 muss in seiner jetzigen Funktion als Vorflutgraben für das nördlich der ehemaligen Bahnlinie liegende Hanggelände auch künftig erhalten bleiben.
- 3.2 Der Flächenumfang des zukünftigen Gewerbegebietes (GE) beträgt ca. 3,8 ha.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes soll ein entsprechendes Baurecht für ortsansässige Firmen geschaffen werden, das auch durch den räumlichen sehr engen Zusammenhang mit bestehenden Anlagen seitens der Gemeinde gewünscht ist.
- 3.3 Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich nach Angabe der Gemeinde im Ostbereich des Geltungsbereiches um seit jeher landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 3.4 Der westliche Geltungsbereich wird bereits seit Jahren als geschotterter Fahrzeugabstellplatz genutzt; zudem wurde eine Lagehalle durch den früheren Eigentümer Firma Amberger erstellt.
- 3.5 Im mittleren Teilbereich wurde bei den Grundstücken Flur-Nr. 189 und 191/1 (= ehemaliges Kläranlagengelände der Gemeinde Oberdolling) ein Flächenrecycling durchgeführt und ebenfalls eine Nutzung als Gewerbegebiet sinnvoll angestrebt.

4. Anschluß und Versorgung

4.1 Straßenanschluß

Die Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche Verkehrsnetz (Kreisstraße EI 34) ist über bereits bestehende Straßen bzw. Straßenanschlüsse möglich und zwar über den vorhandenen öffentlichen Anschluss im westlichen Geltungsbereich.

4.2 Kanalisation

Der Ortsteil Unterdolling ist wie Oberdolling an die zentrale Kläranlage der VG Pförring angeschlossen. Es ist beabsichtigt, nur das häusliche Schmutzwasser (kein Niederschlagswasser) des geplanten Gewerbegebietes an die bestehende Abwasseranlage Unterdolling bzw. an den Kanal der Verwaltungsgemeinschaft Pförring anzuschließen.

Die Kläranlage des Anlagenbetreibers VG Pförring ist nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt in Ihrer Stellungnahme zur Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend leistungsfähig.

Eventuell anfallendes betriebliches Schmutzwasser wird an die betriebseigene Kläranlage angeschlossen. Auch die betriebseigene Kläranlage ist nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes aufnahmefähig.

4.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Oberdolling betreibt eine zentrale Wasserversorgungsanlage, deren Sanierung abgeschlossen ist. Der Hochbehälter ist bereits erweitert. Somit kann das geplante Gewerbegebiet mit Trinkwasser ausreichend versorgt werden.

Mit der benachbarten Wasserversorgungsanlage Kasing besteht ein Notverbund.

Wasserschutzgebiete sind im vorliegenden Planungsbereich nicht betroffen.

Bei einer möglichen Eigenwasserversorgung des Gewerbegebietes ist das Gesundheitsamt des Landkreises Eichstätt gemäß Trinkwasserverordnung TrinkwV 2001 gesondert zu informieren bzw. zu hören.

4.4 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern sichergestellt werden und ist vom Nutzer des Gewerbegebietes rechtzeitig zu beantragen.

4.6 Telekommunikationsanlagen

Der Bau neuer Telekommunikationsanlagen ist erforderlich und ist vom künftigen Nutzer des Gewerbegebietes rechtzeitig über die Gemeinde Oberdolling zu beantragen. Die Kabelführung hat unterirdisch zu erfolgen.

5. Altlasten

Auf einer Teilfläche des zu neu auszuweisenden Gewerbegebietes liegen bauliche Anlagen der ehemaligen Kläranlage der Gemeinde Oberdolling. Abbruch und fachgerechte Entsorgung der nicht mehr erforderlichen Anlagen obliegen dem derzeitigen Eigentümer.

Weitere Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Oberdolling nicht bekannt.

6. Grünordnung, Landschaftspflege

- 6.1 Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich nach Angabe der Gemeinde um teils seit jeher landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. bereits langfristig genutzte geschotterte Stellflächen für PKW bzw. um ein ehemaliges gemeindliches Kläranlagenge-

lände, das als Recyclingfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen wird.

6.2 Seitens der Gemeinde Oberdolling wird besonders darauf hingewiesen, dass bereits in nachstehendem Landschaftsplan die vorliegende Gebietsausweisung als künftiges Gewerbegebiet enthalten ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oberdolling vom 01.08.2000, genehmigt am 04.12.2000, ist auch Grundlage der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft ist im Landschaftsplan erfasst und bewertet.

Nachstehend ein Auszug aus dem Landschaftsplan:

Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Gewerbegebiet eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Arten und Lebensräume	- Gewerbegebiet, daher keine besonderen Arten und Lebensräume
Wasser	- vorhandene Gewässerstrukturen: angrenzender Kelsbach - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- intensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden, reine Ackerstandorte oder andere Nutzungen
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - keine Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

Bei der geplanten Maßnahme nach Art. 6 BayNatSchG handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Gemäß Art. 6aAbs. 1 Nr. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Dies bedeutet im konkreten Fall, dass die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Rahmen des Verfahrens durchzuführen ist. Diese ist entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) abzuwickeln.

Ebenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen. Letztendlich hat die Eingriffsbewertung und daraus resultierend die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (und der Ausgleichsmaßnahmen) zu erfolgen.

- 6.3 Die Gemeinde Oberdolling hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.
- 6.4 Gemäß der Forderung der Regierung v. Obb. und der Regionalplanung bleiben zwischen zwei Siedlungsgebieten ausreichende zusammenhängende und gliedernde Freiflächen erhalten (RP 10 B II 1.5) und zwar das Grundstück Flur-Nr.195, 196, 197, 198 und 201 in der Gemarkung Unterdolling. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist hier somit nicht gegeben.
- 6.5 Die Regierung von Oberbayern wünscht einen Nachweis darüber, dass die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes mit der wohnbaulichen Entwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis steht.
Nach Einschätzung der Gemeinde wird nur mit geringem Personalzuwachs durch die geplanten Maßnahmen gerechnet. Der Gemeinderat stellt fest, dass ausreichend Grundstücke für den zusätzlichen Wohnbedarf, vor allem im Baugebiet „Müllerberg Ost“ vorhanden sind und im aktuell geplanten Neubaugebiet „2. Erweiterung Müllerberg Ost“ und auch in einem künftigen geplanten Neubaugebiet nördlich des vorliegenden geplanten Gewerbegebietes, bzw. nördlich der ehemaligen Bahnlinie Ingolstadt-Riedenburg künftig zur Verfügung stehen werden.

7. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich bekanntgemacht werden.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

8. Umweltbericht

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und zu ergreifende Vermeidungsmaßnahmen

1. Mensch

Das vom Umfang der Flächennutzungsplanaufstellung betroffene Gelände wird derzeit nur östlich der ehemaligen Kläranlage landwirtschaftlich genutzt oder ist nur teilweise Feuchtwiese. Der westliche Bereich dient bereits seit vielen Jahren als geschotterter Fahrzeug-Parkplatz der Firma Amberger bzw. ist ehemaliges Kläranlagengelände.

An das vorliegend geplante Gewerbegebiet grenzen im Osten überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im Norden die Kreisstraße EI 34 an; im Westen der Neuausweisung grenzt das bestehende Betriebsgelände der Firma Stopfer an.

Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung ist gegeben.

Für die Festlegung möglich zulässiger Lärmkontingente des neuen Gewerbegebietes wurden vom Landratsamt Eichstätt, Amt für Umweltschutz, alle derzeit absehbaren Erweiterungen und Gebietsausweisungen der Gemeinde Oberdolling gesamtheitlich betrachtet und mögliche Lärmkontingente erarbeitet.

Festgesetzt werden daher gemäß Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom 17.01.2006:

„Unzulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Amberger Ost" Betriebe und Anlagen einschließlich des Fernverkehrs, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w" entsprechend folgende Angaben überschreiten:

Tags: 60 dB(A) Nachts: 45 dB(A)“

Bedingt durch die maßgeblichen Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch derzeit absehbar keine negativen Einflüsse und / oder nachhaltigen Folgewirkungen auf das Schutzgut Mensch absehbar.

2. Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung und der Erhöhung der Versiegelung von Grünflächen geht zum Teil Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Relevante Auswirkungen auf Fauna und Flora werden jedoch nicht weiter erwartet, da sich ungefähr die Hälfte der Gewerbegebietsausweisung nach Angabe der Gemeinde Oberdolling schon immer auf landwirtschaftlich genutztem Gelände befindet.

Im Bereich der bestehenden Wasserfläche der ehemaligen Kläranlage befindet sich ein Vegetationsstreifen mit Baum- und Strauchbewuchs. Dieser Vegetationsstreifen wird, ebenso wie die Wasserfläche, im Zuge der weiteren Bebauung des Gewerbegebietes nach Angabe der Firma Amberger erhalten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet.

Der Verlust der Nahrungshabitate für die Tierwelt ist daher nicht als erheblich einzustufen, da bereits im nahen und weiteren Umfeld der Umwidmungsfläche geeignete weitere Nahrungshabitate vorkommen.

Die Fläche des übrigen Geltungsbereiches stellt bereits heute für Tiere und Pflanzen einen Lebensraum von geringer Bedeutung dar; somit sind keine erheblichen Auswirkungen von der geplanten Änderung auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Flächen nach § 13d Naturschutzgesetz liegen nicht vor.

Der Eingriff durch die Nutzungsänderung wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, durch landschaftspflegeri-

sche Maßnahmen in der Gemarkung Oberdolling bzw. Unterdolling gemildert und ausgeglichen.

Die sich ergebenden erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und sind vom künftigen Nutzer und Eigentümer zu übernehmen.

3. Boden und Wasser

Allgemein ist in der Regel bei jeder Ausweisung eines Baulandes ein Eingriff und Verlust der natürlichen Bodenfunktion gegeben.

Soweit möglich soll das auf den versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zeitverzögert wieder vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Hierfür sind Anlagen unter Berücksichtigung der entsprechenden ATV-DVWK – Arbeits- und Merkblätter im Zuge der Grundstücksentwässerungsplanung und -maßnahme vorzusehen.

Das neue Gewerbegebiet grenzt im Süden direkt an den Kelsbach an.

Eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, angestrebt.

Die Funktion des Vorflutgrabens auf Flur-Nr. 193 aus Richtung Norden von der Kreisstraße EI 34 kommend zum Vorfluter Kelsbach ist aufrecht zu erhalten.

Zur Festlegung möglicher Überschwemmungsflächen und eventuell sich daraus ergebender erforderlicher Maßnahmen und/oder Festlegungen wurde am 23.03.2006 mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Herrn Daum) eine Hochwassermarkierung an der Brücke über den Kelsbach (zwischen Weg Flur-Nr. 190 / 219) am nordöstlichen Widerlager angezeichnet mit einer annivellierten Höhe von 378,03 m.ü.NN.

Diese Hochwassermarkierung liegt ca. 30 cm unter Unterkante Brückenkonstruktion (bei Freibord von ca. 30 cm am nordöstlichen Widerlager) bzw. ca. 30 bis 35 cm über dem letzten Hochwasserstand vom 10.03.2006.

Ausgehend von dieser gemeinsam festgelegten angenommenen Hochwassermarkierung und der vorhandenen Wasserspiegellinie des Kelsbaches wurde die Hochwasserlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gezeichnet und für die Konstruktion sowie Berechnung des Überschwemmungsgebietes zugrundegelegt.

Das sich hieraus ergebende derzeitige Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan dargestellt.

Hieraus ist folgendes ersichtlich:

- Bei Flur-Nr. 188 (derzeit als Privatparkplatz genutzt) liegt ungefähr die halbe Grundstückstiefe im Überschwemmungsgebiet bei einer Wassertiefe von bis zu ca. 20 cm.
- Flur-Nr. 189 (ehemaliges Kläranlagengelände), Flur-Nr. 190 (landwirtschaftlicher Weg) und Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände, derzeit von Thujen umsäumt) liegen derzeit nicht im Überschwemmungsgebiet.

- Flur-Nr. 191, 192, 193 und 194 (alle östlich des ehemaligen Kläranlagengeländes Flur-Nr. 191/1 Thujengrundstück) liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet.

In den Planunterlagen der Anlage zum Bebauungsplan können der ermittelte Hochwasserlängsschnitt sowie diverse Hochwasserquerschnitte mit den entsprechenden Abflussquerschnitten und –Volumina eingesehen werden.

Hierbei kann ferner ersehen werden, dass das derzeit von Firma Amberger bereits geplante Gebäude (Kühlhalle mit Bürotrakt) auf Flur-Nr. 191 in geringem Maße im Überschwemmungsgebiet zu liegen kommt.

Aufgrund mehrerer Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, dem Landratsamt Eichstätt/Dienststelle Süd, der Gemeinde Oberdolling und teilweise mit dem künftigen Nutzer des geplanten Gewerbegebietes, Firma Amberger Oberdolling, wurde ein möglicher technischer Ansatz zur Lösung des Problems und damit ein möglicher Ansatz zur Erreichung einer Genehmigung darin gefunden, indem das derzeitige Hochwasserabflussvolumen zu ermitteln war und einem möglichen Ausgleichsvolumen gegenüberzustellen.

Dies bedeutet, dass das durch Einbau von Bauanlagen in das Überschwemmungsgebiet verlorengehende Hochwasserabfluss- und –Rückhaltevolumen an anderer Stelle neu geschaffen und damit ausgeglichen wird.

Bei dieser Gegenüberstellung ist man davon ausgegangen, dass ein Volumenausgleich, d.h. ein neues zusätzliches Hochwasserabflussvolumen durch folgende Maßnahmen zu erreichen ist:

- Abtrag der Flur-Nr. 191/1 (jetziges Thujengrundstück) und
- Abflachung der nördlichen Kelsbachböschung einschließlich Uferstreifen
- Abtrag (nur in geringem Umfang) im Südostbereich bei Flur-Nr. 194

Die Außenbereiche (Verkehrs- und Nutzflächen wie z.B. Fahrstraßen, Parkplätze, Lagerplätze udgl.) sind weitestgehend bodennah, d.h. urgeländenah zu errichten, mit dem Ziel, Vernichtung von Hochwasserabflussvolumen zu vermeiden, d.h. dass im Bedarfsfall ein Hochwasserabfluss über die Außenbereiche auf dem Betriebsgelände Amberger stattfinden kann.

Vorstehende Maßnahmen wurden gemäß den beiliegenden Unterlagen planlich bearbeitet, berechnet und dargestellt.

Hierbei ergaben sich folgende wesentliche Ergebnisse:

Derzeitiges Abflussvolumen, das durch Einbauten und geringe Überbauung von Aussenflächen verloren geht: **ca. 530 m³**

Neu geschaffenes, d.h. künftiges zusätzliches Hochwasservolumen: ca. 800 m³

Es kann somit festgestellt werden, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungs- und künftigen Bebauungsplanes ein zusätzliches Hochwasser- und Rückhaltevolumen von ca. 800 m³ abzüglich 530 m³ = **ca. 270 m³ neu geschaffenes, zusätzliches Hochwasserabfluss- und –Rückhaltevolumen nachgewiesen** ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei vorliegender Bearbeitung der Hochwasserthematik bzw. des Hochwasserüberschwemmungsgebietes nur die derzeit

bestehende Baumaßnahme Kühlhalle mit Nebenanlagen und Bürogebäude sowie dazugehörigen Außenverkehrsflächen zugrundegelegt wurde.

Den Eigentümern und Nutzern der Gewerbegrundstücke stehen generell bei und nach einem Hochwasserereignis, auch bei einem über das vorliegend zugrundegelegte Hochwasserereignis hinausgehend, keine Schadenersatzansprüche oder sonstige Ansprüche aus dem vorliegenden Flächennutzungs- und künftigen Bebauungsplan zu.

Bezüglich des Uferstreifens wurde ursprünglich mit dem Wasserwirtschaftsamt vereinbart, dass aufgrund innerbetrieblicher logistischer Nutzungsschwierigkeiten der Firma Amberger im Bereich der Flur-Nr. 189 (ehemalige Kläranlage) und Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) eine Verringerung der Breite des Uferstreifens erfolgen kann, wenn dafür an anderer Stelle ein entsprechend breiterer Uferstreifen angelegt wird.

In der Gesamtbilanz ist eine Gesamtfläche Uferstreifen nachzuweisen, die sich aus der Gesamtlänge des Geltungsbereiches am Kelsbach mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m ergibt.

Dieser Nachweis liegt gemäß Anlage 5 des Anhangs zum Bebauungsplan vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Angabe Wasserwirtschaftsamt der Uferstreifen öffentlich zugänglich bleiben muss, z.B. als Wiesenweg.

Es wird abgeraten, eine Einzäunung im Hochwasserüberschwemmungsgebiet durchzuführen.

Sollte eine Einzäunung der Gewerbegrundstücke im Hochwasserüberschwemmungsgebiet dennoch für unbedingt erforderlich nachgewiesen werden, ist unbedingt ein stabiles widerstandsfähiges grobmaschiges Einzäunungsmaterial (z.B. Stahlmatenzaun o.ä.) zu verwenden.

Durch folgende geplante und im Bebauungsplan dargestellte Maßnahmen geht kein Hochwasserrückhalteraum verloren. Es konnte im Gegenteil sogar zusätzliches Hochwasserrückhalte- und Abflussvolumen geschaffen werden.

Der Hochwasserabfluss, der Wasserstand, die Hochwasserrückhaltung sowie die Gewässerbeschaffenheit werden auf Grundlage der mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt getroffenen Festlegungen durch die folgenden Maßnahmen nicht nachteilig beeinflusst.

Folgende Maßnahmen sind derzeit aktuell im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes vorgesehen:

- Neubau einer Kühlhalle ca. 120 m lang und ca. 40 m breit mit Bürotrakt ca. 10 m lang und 8,5 m breit (diese Halle ist mittlerweile vorhanden)
- Abtrag des Grundstücks Flur-Nr. 191/1 (ehemaliges Kläranlagengelände) zur Erreichung von zusätzlichem Hochwasserabfluss- und -rückhaltevolumen und zugleich Herstellung einer innerbetrieblichen Verkehrsfläche südlich der geplanten Kühlhalle gemäß den Planunterlagen des Anhangs zum Bebauungsplan.
- Abflachung der nordseitigen Uferböschung des Kelsbaches bis einschließlich Uferstreifen gemäß den Planunterlagen des Anhangs zum Bebauungsplan.

Es kann festgestellt werden, dass sich die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes bei der geplanten und wie vorstehend festgesetzten Nutzung nicht negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser auswirken wird.

4. *Klima und Luft*

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Diese Emissionen sind jedoch nur temporär und aufgrund der noch verhältnismäßig freien Lage bzw. des noch dünn besiedelten Gebietes als nicht erheblich und nachhaltig zu bezeichnen.

Als zukünftige Nutzung des Gewerbegebietes ist derzeit Kühlung, Lagerung und Umschlag von Produkten der Firma Amberger vorgesehen; stark Staub- und Lärm emittierende Anlagen sind nach Angabe der Firma Amberger nicht vorgesehen.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist somit derzeit von keiner erheblichen und nachhaltigen anlagen- sowie betriebsbedingten Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben auszugehen.

5. *Landschaft*

Das zu überplanende Gebiet befindet sich zwischen der Kreisstraße EI 34 im Norden und dem Kelsbach im Süden in einer relativ ebenen Fläche. Im Süden erhebt sich als landschaftscharakteristischer Schwerpunkt der bewaldete „Müllerberg“ mit einer maximalen Geländehöhe von ca. 410 m.ü.NN.

Da die Ansicht und Erscheinung des neuen Gewerbegebietes weitestgehend von der Kreisstraße aus erfolgt, ist beabsichtigt, die maximalen Gebäudehöhen weit unterhalb der Geländekuppe des „Müllerberg“ festzusetzen.

Die Geländehöhe des „Müllerberg“ beträgt ca. 410 m.ü.NN.

Das geplante Straßenniveau des Gewerbegebietes beträgt ca. 378 m.ü.NN.

Bei der festgelegten maximalen Firsthöhe von 11,0 m liegen die Gebäudehöhen auf einem maximalen Niveau von

$$\text{ca. 378 m.ü.NN} + 11,0 \text{ m} = \text{ca. 389 m.ü.NN}$$

und somit mit ca. 21 m deutlich unter der Kuppe des „Müllerberg“ (ca. 410 m.ü.NN).

Zudem orientiert sich die neue Bebauung auch an der Höhe des nördlich der Kreisstraße EI 34 bestehenden alten Bahnhofsgeländes mit Lagerhallen.

Bei der Abwägung des optischen Erscheinungsbildes wurde das derzeit noch optisch unbefriedigende ehemalige Kläranlagen- und ehemalige Bahnhofsgelände mit einbezogen.

Hierbei kann durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung des derzeitigen optischen Erscheinungsbildes festgestellt werden.

Durch die geforderte Eingrünung des Gewerbegebietes und der sonstigen baulichen Auflagen sowie optischen Verbesserung des ehemaligen Kläranlagengeländes kann somit auch von einer Verschlechterung des Landschaftsbildes nicht ausgegangen werden.

Für den Fernsichtbereich aus allen Richtungen ist eine sichtverschattende Randbepflanzung mit einheimischen Gehölzen beabsichtigt und erforderlich.

Es liegt keine Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen oder von Erholungsräumen vor.

Die räumliche Trennung zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterdolling besteht durch die vorhandenen Grün- und Ackerflächen Flur-Nr. 195, 196, 197, 198 und 201 östlich des Geltungsbereiches.

Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ist somit nicht gegeben.

6. Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie im Gemeindebereich von Oberdolling bekannt, können sich im Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vor- und frühgeschichtliche Siedlungsstellen befinden, so dass den Baumaßnahmen eventuell wissenschaftliche Untersuchungen vorausgehen müssen. Da sich die Reste der Siedlungsstellen in geringer Tiefe befinden, darf kein Oberboden- und Erdabtrag ohne Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

Das Amt für Denkmalpflege, Ingolstadt, ist daher unbedingt vor Beginn der Oberbodenarbeiten zu informieren und deren Anweisungen auszuführen.

Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt anzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Fazit:

Die durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Amberger Ost“ geringen bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen können gemildert oder ausgeglichen werden.

Oberdolling, den 19.04.2006 / 26.04.2023

Gemeinde Oberdolling

Entwurfsverfasser


T+R INGENIEURE GmbH
Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

gez. Lohr
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH