

Bekanntmachung

über den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet Auto Siegl West“ der Gemeinde Oberdolling, Landkreis Eichstätt (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberdolling hat in seiner Sitzung vom 20.11.2024 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines qualifizierenden Bebauungsplans i.S. des § 30 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Gewerbegebiet Auto Siegl West“ beschlossen.

Das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

Im Norden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

156/3 der Gemarkung Unterdolling

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

159 der Gemarkung Unterdolling

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

161/2 der Gemarkung Unterdolling

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

160/1 der Gemarkung Unterdolling

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 161 der Gemarkung Unterdolling.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet Auto Siegl West“.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Sobald die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt werden können, wird die Gemeinde Oberdolling Ziele und Zweck der Planung öffentlich darlegen und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

Nach Erstellung des Planentwurfes wird der Entwurf samt Begründung öffentlich ausgelegt. Hierauf wird durch gesonderte Bekanntmachung hingewiesen.

Pförring, 11.12.2024

VG Pförring
-Gemeinde Oberdolling-

gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet Auto Siegl West“ der Gemeinde Oberdolling, Landkreis Eichstätt (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberdolling hat in seiner Sitzung vom 20.11.2024 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S. des § 30 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Gewerbegebiet Auto Siegl West“ beschlossen.

Das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

Im Norden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

156/3 der Gemarkung Unterdolling

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

159 der Gemarkung Unterdolling

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

161/2 der Gemarkung Unterdolling

Im Westen von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

160/1 der Gemarkung Unterdolling

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 161 der Gemarkung Unterdolling.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet Auto Siegl West“.

Mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes wurde das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Str. 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 20.11.2024 nebst Begründung in der Fassung vom 20.11.2024 wurde ebenfalls in der Sitzung vom 20.11.2024 gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Planentwurf kann in der Zeit vom 20.12.2024 bis einschließlich 22.01.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Oberdolling, Hauptstr. 1, 85129 Oberdolling eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Oberdolling den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht mit Informationen und Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Bevölkerung, Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft/Klima jeweils mit „Bestandsbeschreibung“, „Auswirkungen“ und „Bewertung der Auswirkungen“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet Auto Siegl West“ ist kartografisch bestimmt und den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Der als Anlage beigefügte Planentwurf in der Fassung vom 20.11.2024 mit Begründung in der Fassung vom 20.11.2024 ist Bestandteil dieser Bekanntmachung und auch im Internet unter <https://oberdolling.de/bekanntmachungen> veröffentlicht.

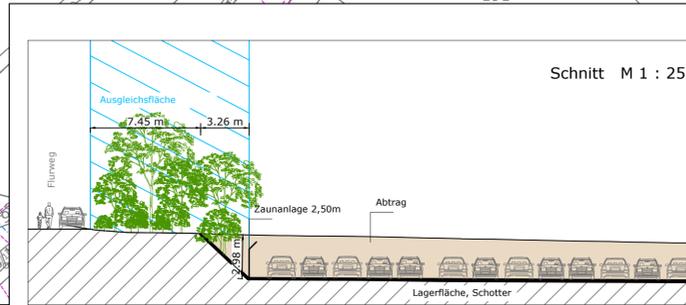
Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme oder Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pförring, 11.12.2024

VG Pförring
-Gemeinde Oberdolling-

gez.:
Josef Lohr
1. Bürgermeister



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind Stellplätze zur Lagerung von PKWs und LKWs (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) wie folgt festgesetzt:
GRZ_{max} 0,8

2.2 Flächen für Stellplätze
Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen für die Stellplätze festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Interne Ausgleichsflächen / -maßnahmen
In der Planzeichnung werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Als Maßnahme ist westlich und nördlich um die Anlage auf einer 10 m breiten Fläche eine mind. 5-reihige und 5 m hohe Hecke mit heimischen Gehölzen (s. nachfolgende Pflanzenliste) anzulegen. Die flächenmäßige Zusammensetzung der Hecke soll mindestens aus 15% Heistern und 85% Sträuchern bestehen. Es ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Hecke vorgelagert, ist ein Krautsaum anzulegen. Ausgenommen sind Bereiche, die durch angrenzenden natürlichen Bewuchs, wie Hecken- und Waldstrukturen bereits über eine natürliche Eingrünung verfügen. Auf der restlichen Fläche ist ein extensives, blütenreiches Grünland zu entwickeln. Dies erfolgt über ein Umbrechen der Fläche und die Ansaat mit autochthonem Pflanzgut (mind. 80% Blütenmischung). Auf der Fläche ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse zulässig.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

Pflegemaßnahmen Grünland

- Extensive Bewirtschaftung
- 2-malige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mahdguts
- 1. Schnitt ab 01.07. / 2. Schnitt ab 15.9.

Keine Düngung

Pflanzenliste

Heister:

botanischer Name	deutscher Name	Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Betula pendula	Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	3xv., m.B., 12/14
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	

Obstbäume: Alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

botanischer Name	deutscher Name	Sträucher
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa	Schlehe	2xv., o.B., 60 - 100
Rosa canina	Hundsrose	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Corylus avellana	Haselnuss	
Sambucus nigra	Holunder	

4.2 Entwässerung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird derzeit ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet, mit dem WWA abgestimmt und im weiteren Verfahren ergänzt.

Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

GE_E Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3. Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

----- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

182/1 Bestand Flurstücksgrenzen und -nummern

3,0 Maßangabe in Meter

amtlich kartierte Biotopflächen mit Teilflächennummer

Höhenschichtlinien in Meter über NHN

D-1-135-0193 Bodendenkmal mit Teilflächennummer

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

Grünfläche Bestand

Schotter

Auftrag

Abtrag

325.55 geplante Höhe in Meter über NHN

Zaunanlage

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auto-Siegl Neu" in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.04.2008 wird im Bereich der Überlagerung vollständig ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auto Siegl West" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Oberdolling, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Josef Lohr

Ausgefertigt

Oberdolling, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Josef Lohr

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberdolling, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Josef Lohr

C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1. Einfriedigungen
Die Einfriedigungen sind in Form einer Zaunanlage bis max. 2,50 m über Geländeoberkante zulässig. Ein Mindestabstand des Zauns von der Geländeoberkante von 0,20 m ist zur Durchgängigkeit von Kleintieren einzuhalten, Zaunssockel sind nicht zulässig. Die Zaunanlage ist als Maschendraht- oder Gitterzaunausführung zulässig. Ein doppelter Übersteigenschutz ist zulässig, die Gesamthöhe von 2,50 m darf dabei nicht überschritten werden.

2. Höhenentwicklung und Geländegestaltung
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit max. 4,70 m zulässig. Bezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen einzuhalten.

3. Werbe-/ Informationstafeln, Beleuchtung und Überwachungsanlagen
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² zulässig. Außenbeleuchtungen und Überwachungsanlagen sind zur Sicherung des Grundstücks zulässig. Die Anlagen müssen so ausgerichtet sein, dass sie ausschließlich den Bereich der Stellflächen ausleuchten bzw. aufzeichnen. Zur Vermeidung von Lichtemissionen sind bei Beleuchtungsanlagen Gehäuse mit Richtcharakteristik und insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

D. HINWEISE

1. Biotopflächen
Das nördlich angrenzende amtlich kartierte Biotop ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Bäume in der Hecke dürfen bei Pflegearbeiten nicht auf Stock gesetzt/gefällt werden.

2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projekts betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19732 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Rückbauverpflichtung
Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Anlage nach der Aufgabe der Lagerflächennutzung rückzubauen und die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche wiederherzustellen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind zu entfernen und Bodenversiegelungen sind zu beseitigen. Die Verwendung recyclingfähiger Materialien ist daher zu bevorzugen. Der Rückbau muss so gestaltet werden, dass die Fläche im Anschluss wieder, wie in ihrem ursprünglichen Zustand, landwirtschaftlich nutzbar ist. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach Aufgabe der Lagerflächennutzung ebenfalls in ihren Ausgangszustand als wirtschaftliche Nutzfläche wiederherzustellen.

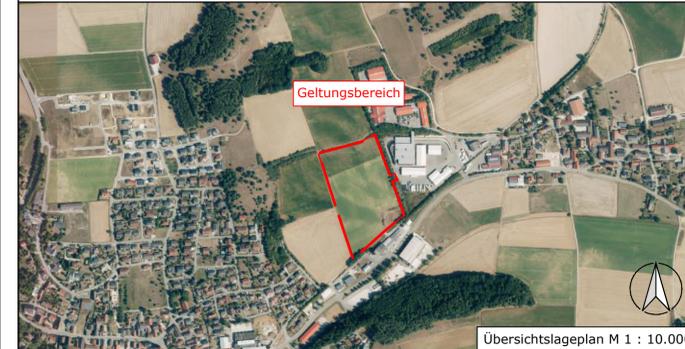
5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Ein Immissionstechnisches Gutachten wird derzeit erstellt und die Ergebnisse sowie eine ggfs. erforderliche Emissionskontingentierung im weiteren Verfahren ergänzt.

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
UND INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Auto Siegl West"

 **Gemeinde Oberdolling**
Landkreis Eichstätt



Übersichtslageplan M 1 : 10.000

TEIL A Planzeichnung M 1 : 1.000
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

TEIL B+C+D Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf in der Fassung vom 20.11.2024

Planfertiger:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

 **EDER INGENIEURE**
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu



CEF-Maßnahmen Zauneidechsen - Flur-Nr. 161 (TF) Gmkg Unterdolling:

Maßnahmen und Entwicklungsziele:

- Extensives, blütenreiches Grünland: Umbrechen der Fläche und Ansaat mit autochthonem Pflanzgut (mind. 80% Blütenmischung)
- Ruderalflur: streifenförmiges Umbrechen, Schaffung von Offenboden und Ansaat mit autochthonem Pflanzgut
- Strukturelemente für die Zauneidechse (Sandlinsen, Totholzhaufen, Lesesteinhaufen)
- Eidechsenzaun zur Verhinderung der Abwanderung

Pflegemaßnahmen

- Extensive Bewirtschaftung
- 2-malige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mahdguts
- 1. Schnitt ab 01.07. / 2. Schnitt ab 15.9.
- Keine Düngung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzarten zu vermeiden oder zu mindern:

V-Z1: vorgezogener Gehölzrückschnitt während der Winterruhe der Zauneidechse im Winter 2024/2025. Entfernungen der Wurzelstöcke erst ab Anfang April. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten ist zu unterlassen, um Tötungen von im Bodenbereich überwinterten Zauneidechsen zu verhindern.

V-Z2: Vor Entfernung der Wurzelstöcke im Frühjahr 2025 bzw. vor dem Eingriff in die Saumbereiche müssen vorhandene Zauneidechsenexemplare abgefangen und in das hergestellte Habitat auf Flurnr. 161 (TF) Gmkg Unterdolling umgesiedelt werden.

V-Z3: Verhinderung von Einwanderung der Zauneidechse in das Baugebiet durch Abzäunung.

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen hergestellt sein. Die Fertigstellung ist bei der Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt, ist ein Rückschnitt der bestehenden Hecke im Bereich der künftigen Zufahrt auf Flurnr. 161/2 der Gemarkung Unterdolling in einem Umfang von ca. 200 m² bereits in den Wintermonaten 2024/2025 zulässig. Sollte die Planung nicht weiterverfolgt werden, sind die Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Worst-Case Betrachtung Bodenbrüter:

Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Worst-Case Betrachtung hinsichtlich der Betroffenheit Bodenbrütender Arten durchgeführt.

CEF-Maßnahmen Oberdolling Anlage 1

Gemeinde Oberdolling
Hauptstraße 1
85129 Oberdolling



Maßstab	1 : 1.500	Datum	20.11.2024
Projekt-Nr.	03009	Plan-Nr.	1

Planverfasser

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
und integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Auto Siegl West“

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Begründung

Vorentwurf i.d. Fassung vom 20.11.2024

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Oberdolling, den _____

Eva Ferstl, (B.Eng.) Stadtplanerin
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Josef Lohr, 1. Bürgermeister
GEMEINDE OBERDOLLING
Hauptstraße 1
85129 Oberdolling

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Räumliche Lage	3
2.2 Geltungsbereich	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	5
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.5 Erschließung	5
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.7 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionalplan Region Ingolstadt	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
4. Bedarfsermittlung	11
5. Plankonzeption	12
6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	13
6.1 Denkmalschutz	13
6.2 Klimaschutz	14
6.3 Immissionsschutz	14
6.4 Altlasten	15
6.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	15
6.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag	15
6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
6.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen	16
6.9 Zusammenfassendes Ergebnis	16
7. Umweltbericht	17
7.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	17
7.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	25
7.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
7.4 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	25
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	25
7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
Literatur	26

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planung ist die Absicht eines ortsansässigen Gewerbetreibenden am westlichen Ortsrand von Unterdolling, in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände, die Gewerbeflächen zu erweitern. Um das Abwandern dieses Gewerbebetriebs zu verhindern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hat sich die Gemeinde für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand von Unterdolling entschieden. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Betrieb für Pkw-Spezialtransporte.

Zur Wahrung dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.11.2024 wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auto Siegl West“ geschaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich derzeit gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan geändert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich erstreckt sich am westlichen Ortsrand von Unterdolling über eine Fläche von ca. 4,35 ha und erweitert damit den bestehenden Gewerbebetrieb. Auf die gewerblich genutzten Flächen entfallen dabei rund 3,6 ha, auf Kompensationsflächen ca. 0,8 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist östlich ein Allgemeines Wohngebiet als Potentialfläche dargestellt. Damit erfolgt durch das eingeschränkte Gewerbegebiet ein Lückenschluss zwischen den beiden Ortsteilen. Zwischen den beiden Ortsteilen erstrecken sich entlang der Kreisstraße bereits jetzt Gewerbebetriebe, wodurch faktisch der Eindruck eines zusammengewachsenen Ortes besteht. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für eine Stellfläche für Pkw geschaffen werden. Die Errichtung von Gebäuden ist innerhalb der Fläche nicht vorgesehen, lediglich die Errichtung einer Zaunanlage mit vorgelagerten Heckenstrukturen. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dies sichergestellt. Die Kreisstraße EI34 verbindet die beiden Ortsteile.



Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2024)

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 161 der Gemarkung Unterdolling.



Abb. 2: Geltungsbereich, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2024)

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Unterdolling, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet. Südlich verbindet die Kreisstraße EI 34 den Ortsteil Unterdolling mit dem Hauptort Oberdolling. Zwischen der Kreisstraße und dem Planungsgebiet erstrecken sich weitere gewerbliche Flächen. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Flurwege an den Geltungsbereich.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über das östlich angrenzende bestehende Betriebsgelände der Firma Auto Siegl.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet geschaffen. Die Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Informationen zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem als Anlage beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seines bestehenden Gewerbebetriebs.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Oberdolling im allgemeinen ländlichen Raum. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 40 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

3.1.3 Siedlungsstruktur

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

Die geplante Gewerbegebietsfläche erstreckt sich am westlichen Ortsrand von Unterdolling. Östlich und südlich befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine erhöhte Bedeutung als gliedernde Freifläche ist nicht erkennbar. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und die gewerblichen Nutzungen der angrenzenden Flächen ist eine erhöhte Bedeutung als Landschaftsraum zum Erhalt der Biodiversität ebenfalls nicht erkennbar. Auf Bebauungsplanebene wird eine Ortsrandeingrünung entlang des östlichen und nördlichen Geltungsbereich festgesetzt, um eine Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Das bisherige Firmengelände ist mit einer ca. 10 m breiten Heckenstruktur eingegrünt und fügt sich so harmonisch in das Ortsbild ein.



Abb. 4: bestehende Eingrünung des Firmengeländes Auto Siegl (Aufnahme: Eder Ingenieure, 2024)

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Erweiterung, stehen in der Gemeinde Oberdolling vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Mit der Ausweisung eines

Das ausgewiesene Gebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Die Fläche befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltal.

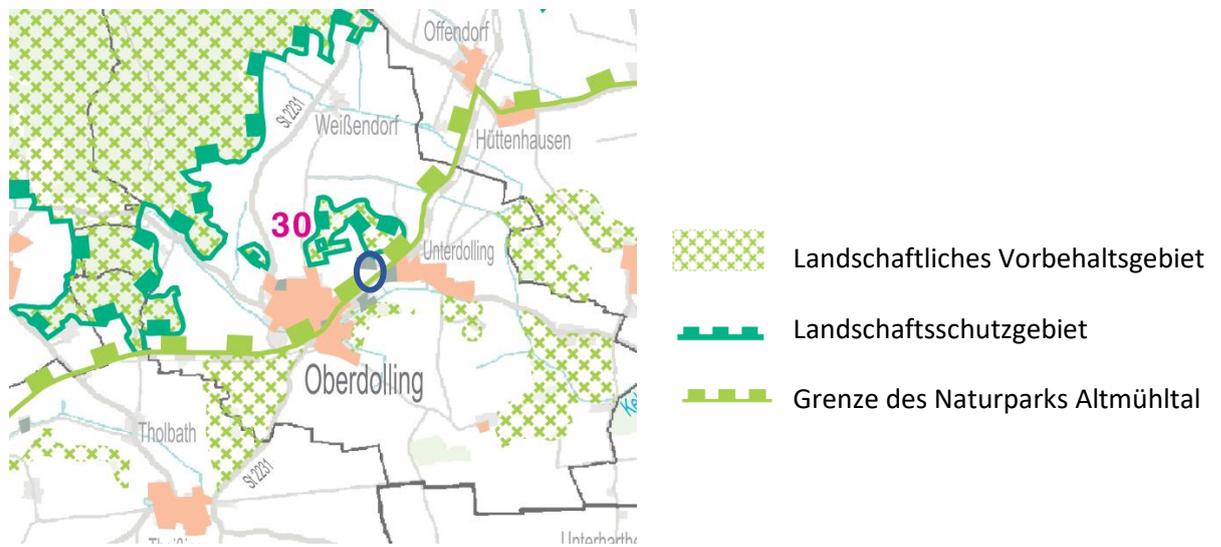


Abb. 6: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 Karte Landschaft und Erholung, o.M.)

Das regionalplanerische Ziel 3.3.1 besagt, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und ausreichend Freiflächen und Trenngrün zwischen den Siedlungseinheiten erhalten bleiben soll. Wie nachfolgender Abbildung zu entnehmen ist, entsteht ein Lückenschluss der beiden Ortsteile durch die vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Bahnhofstraße, die Ober- und Unterdolling verbindet. Der wohnbauliche Siedlungsschwerpunkt erstreckt sich in Unterdolling in Richtung Osten. Das Betriebsgelände der Firma Auto Siegl umfasst am westlichen Ortsrand von Unterdolling derzeit eine Fläche von ca. 76.000 m² und damit einen prozentualen Anteil von ca. 40 % der Gesamtfläche am Ortsteil Unterdolling. Durch das geplante Vorhaben werden vorhandene Infrastrukturen genutzt, eine kompakte Gewerbeentwicklung forciert und damit eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

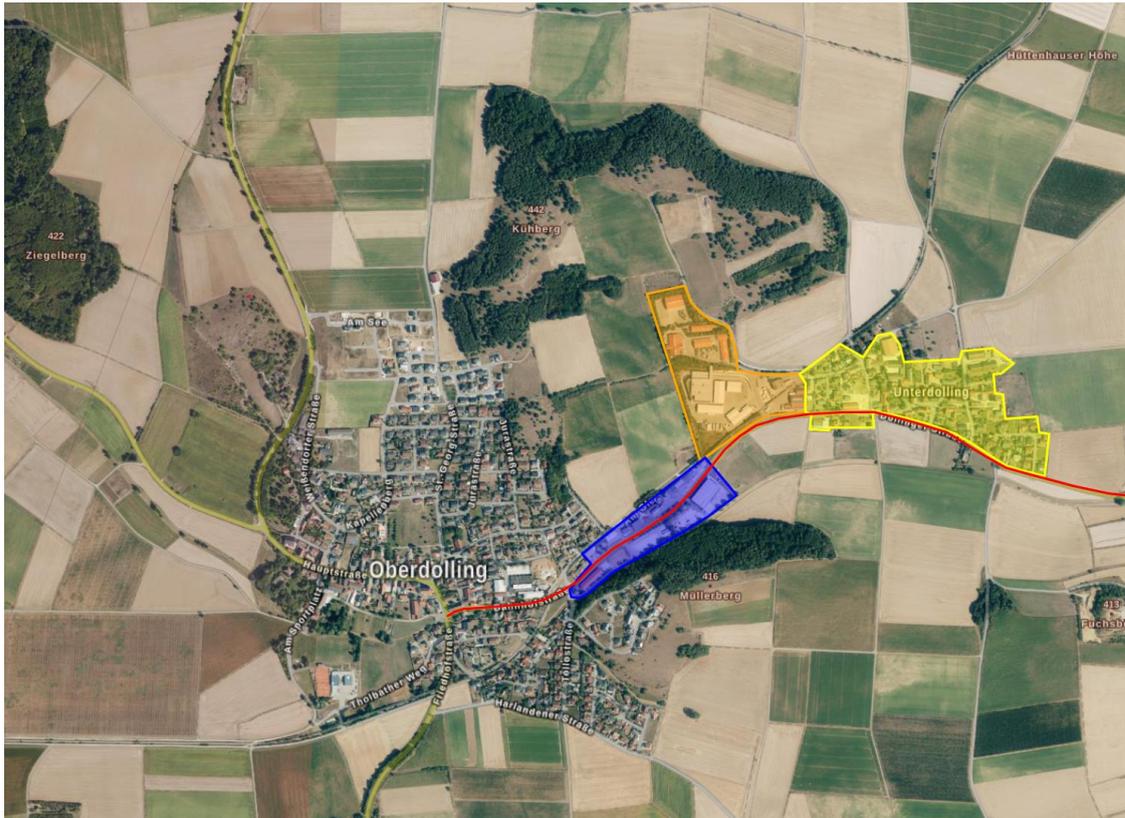


Abb. 7 vorhandener Lückenschluss Ober- und Unterdolling (Quelle: BayernAtlas Plus, eigene Darstellung)

Um die beiden Ortsteile in Ober- und Unterdolling erstrecken sich großräumige Naherholungsflächen. Fußwegeverbindungen bleiben erhalten. Über eine Eingrünung der Fläche erfolgt die Einbindung in die umgebende Landschaft. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Fläche zur Lagerung von PKW und LKW, die Errichtung baulicher Anlagen ist bis auf eine Zaun- und Beleuchtungsanlage nicht vorgesehen. Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies sichergestellt. Bei der Fläche handelt es sich aktuell um landwirtschaftliche Ackerflächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden.

Dem regionalplanerischen Ziel 3.3.1 wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberdolling ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Östlich und südlich grenzen bebaute Gewerbeflächen, südlich grenzt zudem ein Sondergebiet, westlich eine Potenzialfläche für Allgemeines Wohnen an das Plangebiet.



Abb. 8: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (blau) (Quelle: Gemeinde Oberdolling)

4. Bedarfsermittlung

Der Bedarf für die Ausweisung eines Gewerbegebiets ergibt sich aus der Nachfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, dessen vorhandene Flächen für eine zeitgemäße betriebliche Weiterentwicklung nicht ausreichen. Im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ergab sich am Ortsrand von Unterdolling nun die Möglichkeit des Flächenerwerbs. Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes erfolgt die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und somit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich verhindert die Ausweisung des Gewerbegebiets das Abwandern des ortsansässigen Gewerbebetriebes.

Die Firma Auto Siegl als Firma für PKW-Spezialtransporte zählt zu den Marktführern im Bereich geschlossener PKW-Lagerung und Transporte. Derzeit wurden drei externe Flächen zur Lagerung der Fahrzeuge angemietet, um dem Bedarf gerecht werden zu können. Dieses Vorgehen ist für den Betrieb nicht nur unwirtschaftlich, sondern stellt personell, sicherheitstechnisch und qualitativ ein großes Defizit dar. Durch bestehende Verträge besteht ein Bedarf für die Lagerung von ca. 1.500 PKW mit je ca. 20 m² - und 15 LKW mit je ca. 100 m² Flächenbedarf zur Lagerung. Damit ergibt sich ein Flächenumfang von ca. 31.500 m² Stellfläche. Durch eine GRZ von 0,8 für ein Gewerbegebiet, ergibt sich ein gesamter Flächenbedarf von ca. 4 ha.

5. Plankonzeption

Das Plankonzept, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE Auto Siegl West“ zugrunde liegt, sieht Flächen zur Zwischenlagerung von ca. 1.500 PKW und 15 LKW vor. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände. Dafür ist ein Einschnitt in den bestehenden Wall erforderlich. Dieser Einschnitt wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auto Siegl Neu“ in diesem Bereich überlagert.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine Angleichung des Geländes erforderlich. Dazu erfolgt im nördlichen und nordwestlichen Bereich ein Einschnitt in das Gelände von max. 4,70m. Dieser Geländeeinschnitt dient gleichzeitig als Lärmschutzwall in Richtung Wohnnutzungen im Westen. Über eine digitale Geländemodellierung wird sichergestellt, dass ein Massenausgleich stattfindet und der erforderliche Abtrag zur Angleichung verwendet werden kann. Entlang des südwestlichen Geltungsbereichs erfolgt eine Geländemodellierung von 2,5m, sodass auch hier der Lärm- und Sichtschutz sichergestellt wird.

Die Flächen für die Lagerung der Fahrzeuge werden geschottert, wodurch eine gewisse Versickerung von Niederschlagswasser bestehen bleibt. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird parallel erarbeitet und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet. Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird im nördlichen Bereich eine großzügige Ausgleichsfläche berücksichtigt. Zur Ortsrandeingrünung wird eine 10m breite Heckenstruktur in Richtung Westen festgesetzt. Diese ist je nach Raumverfügbarkeit mind. 5-reihig herzustellen und kann dadurch, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Somit werden keine externen Ausgleichsflächen erforderlich. Im nördlichen Bereich werden die lückigen bestehenden Heckenstrukturen ergänzt, um so auch in diese Richtung eine 10m breite Eingrünung sicherzustellen. Zusätzlich wird im Norden ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche in ein extensives Grünland umgewandelt. Sie dient gleichzeitig als Fläche für CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse.

Um eine möglichst zügige Umsetzung des Planvorhabens zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass im Bereich der Zufahrt ein Rückschnitt der Heckenstruktur bereits über die Wintermonate 2024/2025 erfolgen darf. Ab Frühjahr werden dann durch einen Biologen Begehungen hinsichtlich eines Vorkommens der Zauneidechse durchgeführt und diese ggfs. in das hergestellte Zauneidechsenhabitat umgesiedelt. Sollte das Bauvorhaben nicht realisiert werden, sind die Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Planungswille der Gemeinde unterstrichen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

6.1 Denkmalschutz

Angrenzend an den östlichen Geltungsbereich erstreckt sich das Bodendenkmal „Siedlung der Hallstattzeit der Vorgeschichte und des frühen Mittelalters, Eisenverhüttungsanlagen der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-1-7635-0193. Die Fläche ist nahezu vollständig überbaut.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Durch das geplante Bauvorhaben entstehen Eingriffe in Grund und Boden. Durch die frühzeitige Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, sind erhebliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz auszuschließen.

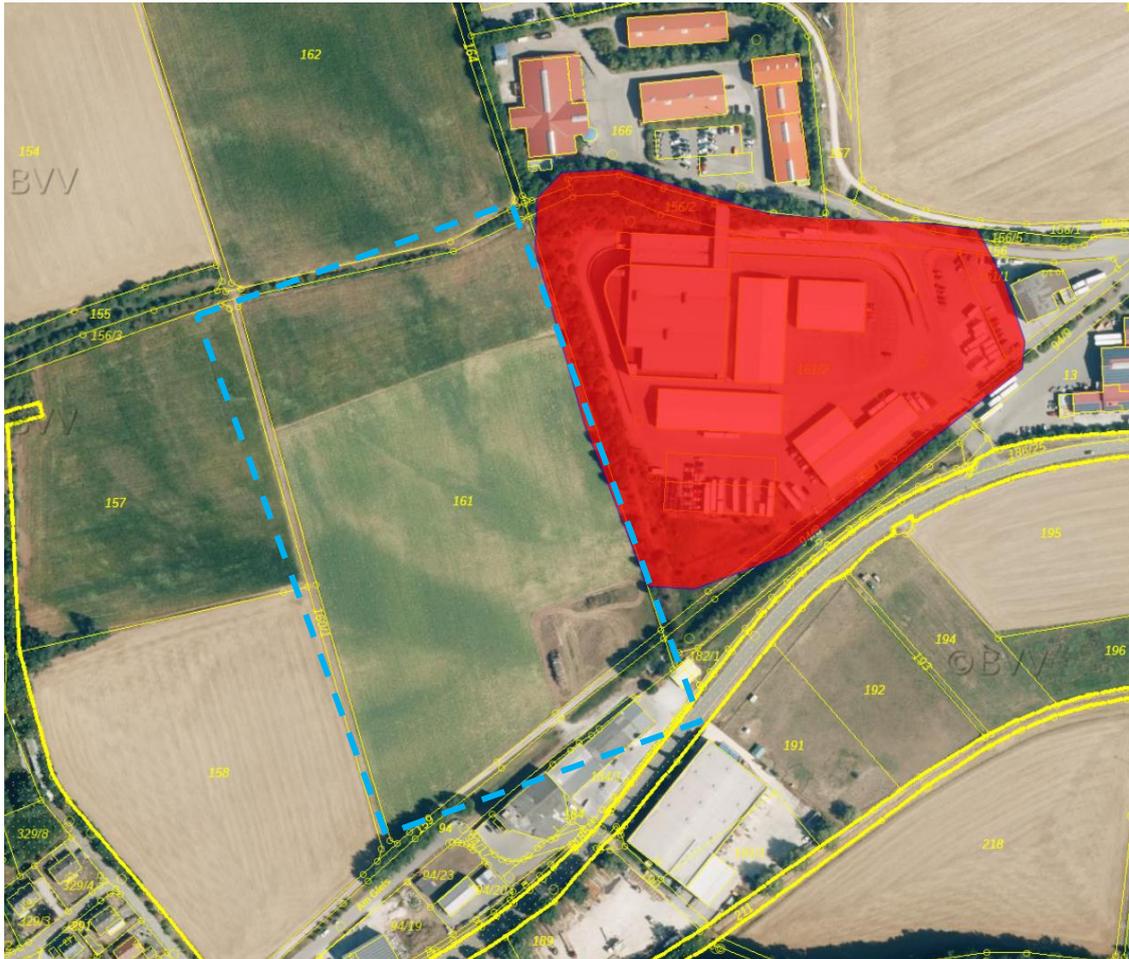


Abb. 9: Bodendenkmal (rot) und Geltungsbereich (blau) (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2024)

6.2 Klimaschutz

Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u.a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, eine zukunftsfähige Betriebserweiterung eines ortsansässigen Gewerbetreibenden zu ermöglichen. Durch den direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände können vorhandene Infrastrukturen genutzt und weitere Flächenversiegelungen reduziert werden.

Festsetzungen zur Mindestbegrünung sollen die kleinklimatischen Verhältnisse sicherstellen.

6.3 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist mit einer Erhöhung von Emissionen zu rechnen. Ein Schalltechnisches Gutachten ist bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden im

weiteren Verfahren in der Planung ergänz um sicherzustellen, dass es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte am angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet kommt.

6.4 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so besteht die Verpflichtung, diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

6.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

6.6 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen.

Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind.

Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind.

Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht eine mögliche mögliche Betroffenheit von Zauneidechsen sowie hecken- und bodenbrütenden Vogelarten. Hierzu wurde ein Biologe zur Prüfung beauftragt.

Um das Vorhaben möglichst zügig realisieren zu können, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass bereits über die Wintermonate 2024/2025 ein Zauneidechsenhabitat errichtet wird und im Bereich der geplanten Zufahrt ein Rückschnitt der bestehenden Hecke erfolgt. Im Frühjahr wird eine Begehung durch einen Biologen hinsichtlich der Betroffenheit von Zauneidechsen und ggfs. eine Umsiedlung in das hergestellte Habitat durchgeführt. Durch die Entwicklung einer ausreichend breiten Heckenstruktur entlang des

westlichen und nördlichen Geltungsbereichs ist eine Betroffenheit Heckenbrütender Arten auszuschließen.

Eine Betroffenheit der Feldlerche als Vertreterin der Bodenbrütenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft und ggfs. CEF-Maßnahmen festgesetzt.

6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Eingriffsermittlung ergibt sich ein Kompensationsbedarf im Umfang von ca. 81510 WP. Dieser kann innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Hierzu erfolgt entlang des westlichen und nördlichen Geltungsbereichs auf einer mind. 10 m breiten Fläche eine mind. 5-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Auf der zweiten Teilfläche ist ein extensives blütenreiches Grünland zu entwickeln, das gleichzeitig einen artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse darstellt. Durch die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine Aufwertung im Umfang von ca. 95.620 Wertpunkten.

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

6.9 Zusammenfassendes Ergebnis

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Umweltbericht

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung zu Bauleitplänen vom 20.07.2004 eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

7.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.1.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flurwege dienen der Naherholung. Östlich erstreckt sich der bisherige Siedlungsrand von Unterdolling mit dem Betriebsgelände des Vorhabenträgers. Südlich grenzen weitere Gewerbebetriebe an die Fläche.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen ortsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen aus.

Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, in Form von Lärmimmissionen, nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Durch die Festsetzung von Immissionsrichtwerten können die Auswirkungen aber als nicht erheblich bewertet werden. Durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen wirken bereits jetzt Immissionen auf die dort lebende Bevölkerung.

Die geplante Nutzung sieht eine Lagerung von PKW und LKW vor. Laut Vorhabenträger werden die Fahrzeuge angeliefert und mehrere Wochen und Monate zwischengelagert. An- und Ablieferungen finden ausschließlich außerhalb der Nachtruhezeiten statt.

7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Die Planfläche sowie die angrenzenden westlichen und nördlichen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Östlich und südlich erstrecken sich gewerblich genutzte Flächen.

Biotopkartierte Hecken mit der Biotophauptnummer 7135-0055 „Meist lineare, isolierte Ranken-Hecken um Oberdolling“ befinden sich am nördlichen Geltungsbereich.



Abb. 10: Lage des Geltungsbereichs (blau) in der Biotopkulisse (rosa) (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2024)

Angaben zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen derzeit nicht vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine artenschutzrechtliche Kartierung hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Zauneidechsen und heckenbrütenden sowie bodenbrütenden Vogelarten durchgeführt.

Auswirkungen

Die geplante Nutzung ist auf bisher landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Durch die Realisierung des Bauvorhabens werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden versiegelte Flächen entstehen. Durch die gewerbliche Nutzung ist eine Störung vorhandener Tier- und Pflanzenarten nicht auszuschließen. Durch die vorhandenen Straßen und Wege, die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, sowie die vorhandenen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen sind bereits jetzt gewisse anthropogene Einflüsse vorhanden.

Durch eine 10m breite Eingrünung in Richtung Weste und Osten entsteht eine Strukturanreicherung.

Im Planumfeld sind ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkung auszugehen ist. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird dies sichergestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

7.1.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas Plus weist der Änderungsbereich folgende Bodentypen auf:

- 105: Braunerde
- 5: (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) auf.
- 71: Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig

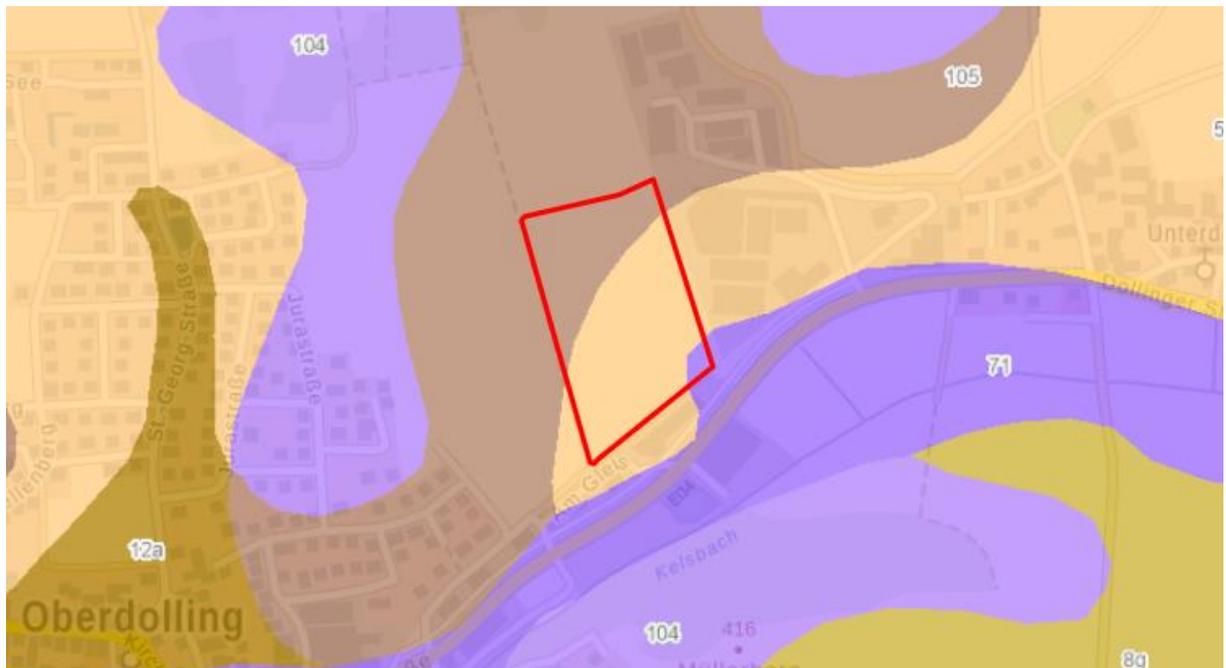


Abb. 11: Übersichtsbodenkarte mit Lage des Geltungsbereichs (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2024)

Gemäß Bodenschätzung Bayern handelt es sich bei der Planungsfläche um Lehm bzw. um Schweren Lehm der Zustandsstufen 3 und 4. Bei den Zustandsstufen 3 - 4 handelt es sich um Böden mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit.

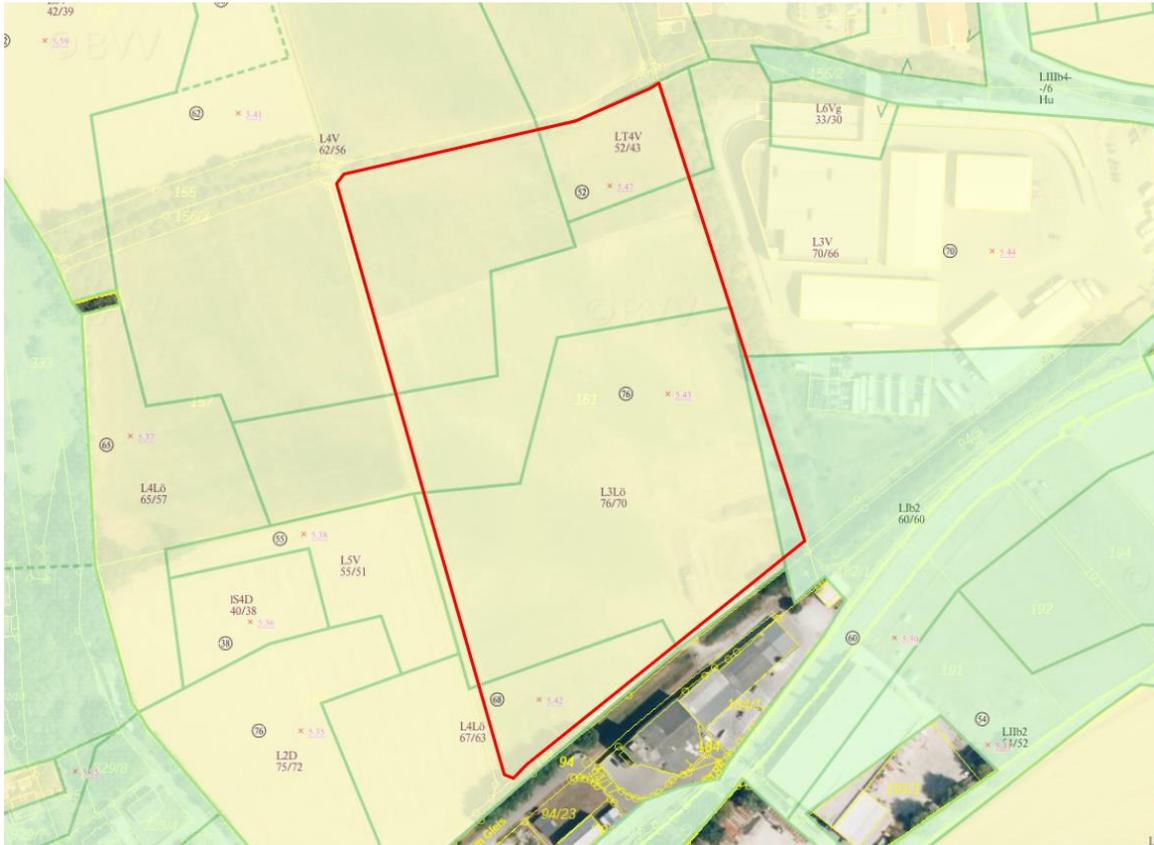


Abb. 12: Bodenschätzung Bayern mit Lage des Geltungsbereichs (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff: 2024)

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind dem Planverfasser im Änderungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen nicht vor.

Auswirkungen

Durch die Befestigung von Flächen erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Der Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Puffer, Filter, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich. Dies würde allerdings gegen jedes Bauvorhaben sprechen. Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen bereits Beeinträchtigungen für das Schutzgut in Form von Bodenverdichtung durch schwere Geräte bzw. durch Dünge- und Spritzmittel.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Der Kelsbach verläuft ca. 130 m südlich des Geltungsbereichs. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Einflussgebiets des Kelsbach oder anderer oberirdischer Gewässer. Südlich des Plangebiets erstrecken sich wassersensible Bereiche. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Das anfallende Niederschlagswasser fließt der Topographie folgend, von Norden in Richtung Südosten. Bei Starkniederschlag oder Schneeschmelze auf gefrorenem Boden besteht die Gefahr, dass Wasser aus dem Außenbereich in das Gebiet eindringt. Entsprechende Korridore und ggf. Maßnahmen sind zu entwickeln, um ein Eindringen von Außenbereichswasser in das Gebiet zu verhindern. Der Wasserabfluss darf sich nicht nachteilig für Unterlieger auswirken oder verschärfen.

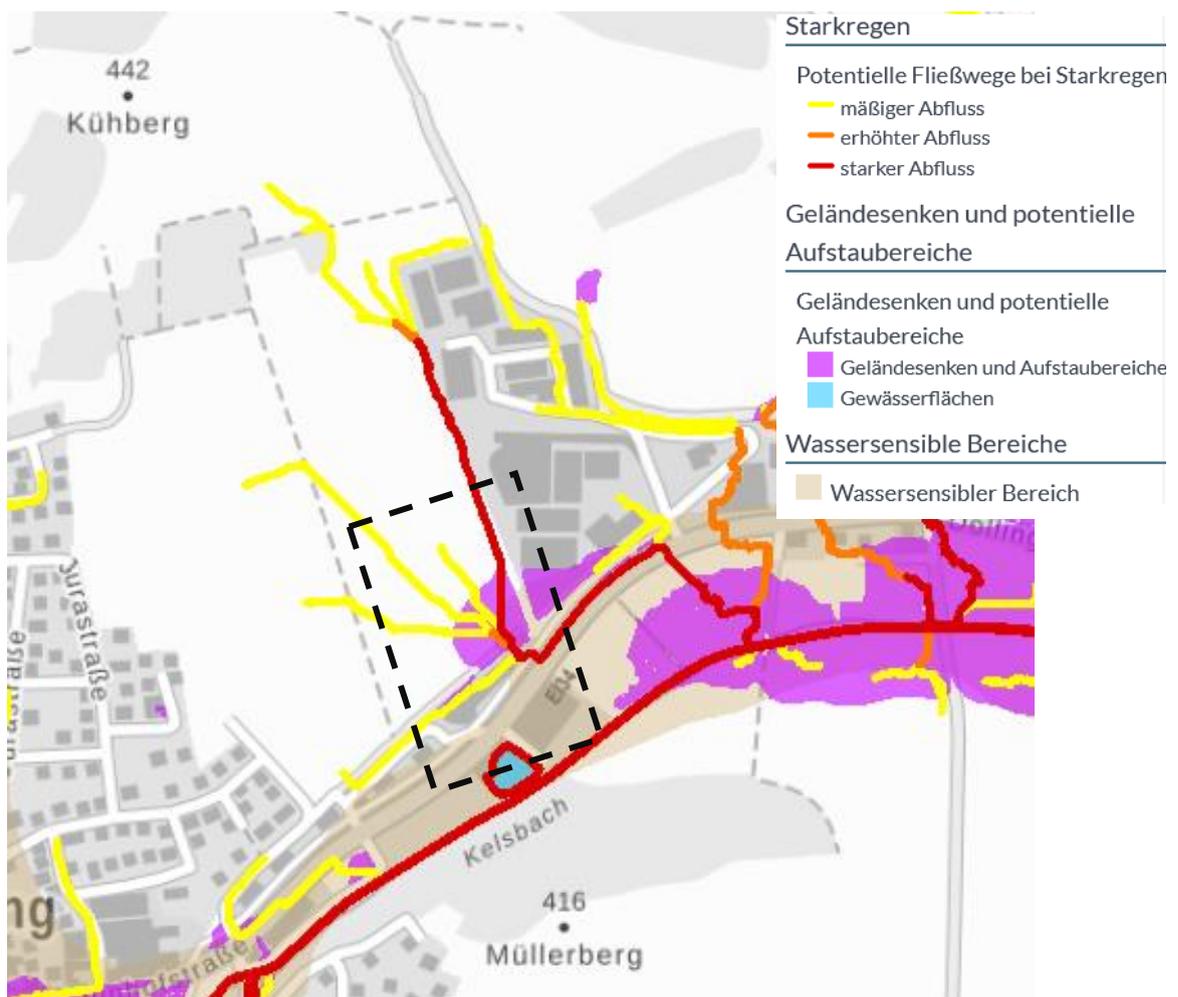


Abb. 13: Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Geltungsbereichs (schwarz) (Quelle: UmweltAtlas, Zugriff 2024)

Auswirkungen

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen, z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung, minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Durch die künftige Nutzung ist von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge durch Dünge- und Spritzmittel auszugehen.

Im weiteren Verfahren erfolgt in Abstimmung mit dem WWA eine detaillierte Entwässerungsplanung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet ist dem Klimabereich der südlichen Frankenalb zugeordnet, mit einer mittleren Jahreslufttemperatur von 7°C bis 8°C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt 650 mm bis 749 mm. Große zusammenhängende Waldgebiete im Gemeindebereich sorgen für ausreichend Frischluftzufuhr und besitzen damit eine wichtige Klimaausgleichsfunktion.

Auswirkungen

Der Planungsbereich hat nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Unterdolling. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete (Grünland) bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Gehölzpflanzungen) können Eingriffe minimiert werden. Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

7.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Oberdolling. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Landwirtschafts- und Forstflächen

geprägt. Charakteristisch für die Hochfläche der Südlichen Frankenalb zeichnet sich das Siedlungsgebiet durch ein welliges Relief auf verkarstetem Untergrund aus.

Nördlich erstrecken sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Qualitäten sind weite Bereiche des Gemeindegebiets im Regionalplan als landschaftliche Vorbehaltsgebiete dargestellt. Die Planungsfläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.



Abb. 14: Lage des geplanten Gewerbegebiets mit Blick auf die Eingrünung des bestehenden Betriebsgeländes (Quelle: Eder Ingenieure, 2023)



Abb. 15: Lage des geplanten Gewerbegebiets mit Blick auf die nördlich angrenzenden Gewerbehallen sowie den östlichen Siedlungsrand von Oberdolling (Quelle: Eder Ingenieure, 2023)

Auswirkungen

Das geplante Gewerbegebiet ist im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand vorgesehen. Östlich und südlich erstrecken sich gewerblich genutzte Anlagen und Gebäude. Die Planungsfläche sowie die angrenzenden westlichen und nördlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Obwohl das Gelände von Norden in Richtung Süden abfällt, verhindern die nördlichen Waldflächen eine Fernwirksamkeit des neuen Gewerbegebiets. Die Fläche wird zudem immer im Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungsflächen wahrgenommen. Eine Überbauung der Fläche ist nicht vorgesehen. Eine ausreichend breite Eingrünung minimiert die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas erstreckt sich entlang des östlichen Geltungsbereich das Bodendenkmal D-1-7135-0193 „Siedlung der Hallstattzeit, der Vorgeschichte und des frühen Mittelalters, Eisenverhüttungsanlagen der römischen Kaiserzeit.“. Detaillierte Erläuterungen erfolgten bereits unter Kapitel 6.1.

Auswirkungen

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

7.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

7.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7.4 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Ortsrandeingrünung Richtung Norden und Westen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen bzgl. zu pflanzender Gehölze

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Eingriffe durch die Bebauung blieben aus. Der Bedarf an Gewerbeflächen zur zeitgemäßen Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes würde an anderer Stelle zu Eingriffen führen oder langfristig ein Abwandern des Gewerbebetriebes zur Folge haben.

Literatur

ALTLASTENKATASTER ABUDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Online verfügbar unter:

https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3EA3BA3&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=ca1c1138-7d05-4cce-8e2e-14b0c8119df1&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false,
letzter Zugriff: Juni 2024

BAYERNATLAS (2018): Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: Juni 2024

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Oberdolling Berechnungen bis 2033.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN (03/2019): Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung.

GENESIS-ONLINE (2024): Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden. Online verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Letzter Zugriff: Juni 2024

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2023): Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

REGIONALPLAN REGION INGOLSTADT (2021): Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt. Online verfügbar unter: <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, Letzter Zugriff: Juni 2024

UMWELTATLAS (2020): Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, Letzter Zugriff: Juni 2024