

Bebauungsplanänderung
„Müllerberg – 2. Änderung“

Oberdolling

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Vorentwurf vom 18.02.2020

Bezeichnung	Seiten/Blätter
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
Teil A + B: Bebauungsplanänderung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen; Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil C: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht	21 Seiten



Zeichnerische Festsetzungen (Teil B)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Parzellen-Nummer 1-10 **und 35**

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

3. öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

☐ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

— Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.00 Maßangabe in Metern

☐ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Hinweise

☐ Flurstücksgrenzen mit Nummern

☐ bisher rechtswirksamer Bebauungsplan

● neu anzulegende Baum- und Strauchbepflanzung entsprechend Punkt 6 der "Weiteren Festsetzungen" als Abgrenzung des Baugebietes. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Bepflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche ist zu beachten

▲ vorgeschlagene Garageneinfahrt

③ vorgeschlagene Parzellenummerierung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Punkt 6. der textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird wie folgt geändert:

Zur Abgrenzung des Baugebietes im Süden und bei Fl.Nr. 263/1 im Südosten, **bei Fl.Nr. 137 und 138 zusätzlich im Süden und Westen** muß auf Privatgrund ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern und Bäumen hergestellt werden. Ebenso ist dies ost- und westseitig der in Nord-Südrichtung verlaufenden Erschließungsstraße als Lärmschutzpflanzung notwendig. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen bodenständigen Pflanzenarten erfolgen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 17.02.2020 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 "Müllerberg - 1. Änderung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.



Oberdolling, den.....
Gemeinde Oberdolling

.....
Josef Lohr, erster Bürgermeister

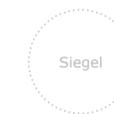
Ausgefertigt:



Oberdolling, den.....
Gemeinde Oberdolling

.....
Josef Lohr, erster Bürgermeister

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



Oberdolling, den.....
Gemeinde Oberdolling

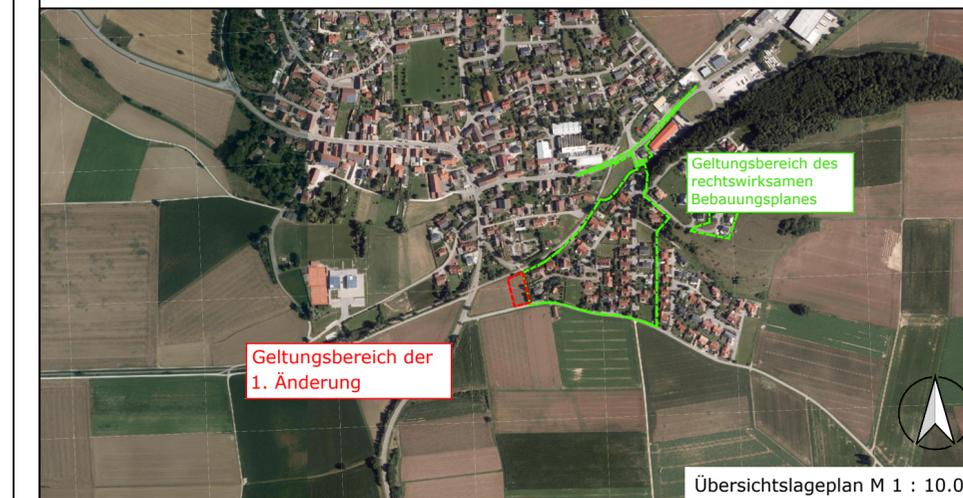
.....
Josef Lohr, erster Bürgermeister

Bebauungsplanänderung

"Müllerberg - 2. Änderung"



Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung

M 1 : 1.000

Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Vorentwurf vom 18.02.2020

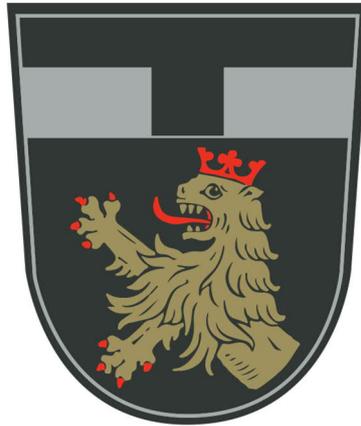
Planfertiger:

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

Bebauungsplanänderung
„Müllerberg – 2. Änderung“

Oberdolling

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Teil C
Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8

Entwurf vom 18.02.2020

Inhalt

1. Ausgangssituation	4
2. Verfahrenswahl	5
3. Lage und Beschaffenheit	5
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1. Landesentwicklungsprogramm	6
4.2. Regionalplan	6
4.3. Flächennutzungsplan	7
5. Bedarfsberechnung	8
5.1. Bevölkerungszuwachs	8
6. Planungsziele, Alternativen	12
7. Plankonzeption	12
8. Erschließung und Versorgung	13
8.1. Straßenbau	13
8.2. Wasserversorgung	13
8.3. Entwässerung	13
9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	13
9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen	13
9.2. Denkmalschutz	13
9.3. Bodenordnerische Maßnahmen	13
9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	13
10. Grünordnungsplanung	14
10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen	14
10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
10.3. Artenschutzrechtliche Belange	14
11. Umweltbericht – Anlage	17
11.1. Einleitung	17
11.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	17
11.2.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	17
11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	17
11.2.3. Schutzgut Fläche und Boden	18
11.2.4. Schutzgut Wasser	19

11.2.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	19
11.2.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	19
11.2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
11.2.8.	Natura2000-Gebiete	20
11.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
11.4.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	20
11.4.1.	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	20
11.4.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	20
11.4.3.	Schutzgut Fläche und Boden	20
11.4.4.	Schutzgut Wasser.....	20
11.4.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	20
11.4.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	20
11.4.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
11.4.8.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten	21
11.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	21
11.5.	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	21
11.6.	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	21
11.7.	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	21
11.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	21

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Müllerberg“ in Oberdolling zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 137 und 138 der Gemarkung Oberdolling.



Abb.: Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Flächenberechnung		
Flächen	Größe in m ²	Prozentanteil %
Geltungsbereich rechtswirksamer BBP gesamt	46.600	100
Erweiterung	1.720	3,7
überbaubare Grundfläche Erweiterung (GRZ: 0,35)	602	1,3

Tabelle 1 Flächenberechnung

Der bisherige Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 46.600 m². Durch die Erweiterung um ca. 1.700 m² erhöht sich der Flächenumfang des Geltungsbereichs lediglich um ca. 3,7 %. Innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs wird eine überbaubare Fläche in einem Umfang von ca. 1.160 m² definiert.

Hinsichtlich des Grünordnungsplans wird von der Möglichkeit des Art. 4 Abs. 2 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Gebrauch gemacht, den Grünordnungsplan auf die wesentlichsten Teile des Bebauungsplans zu beschränken.

2. Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Müllerberg“ soll im Zuge der Änderung in Richtung Westen um ca. 1.700 m² erweitert werden.

3. Lage und Beschaffenheit

Die ca. 1.700 m² große Erweiterungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberdolling und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Der Änderungsbereich umfasst die FlurNr. 137 und 138 der Gemarkung Oberdolling. Östlich grenzt der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Müllerberg“ mit wohnbaulichen Nutzungen an. Südlich verläuft die Harlandener Straße, südlich davon und westlich angrenzend erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich verläuft der Schambachtalbahnhof-Radweg.

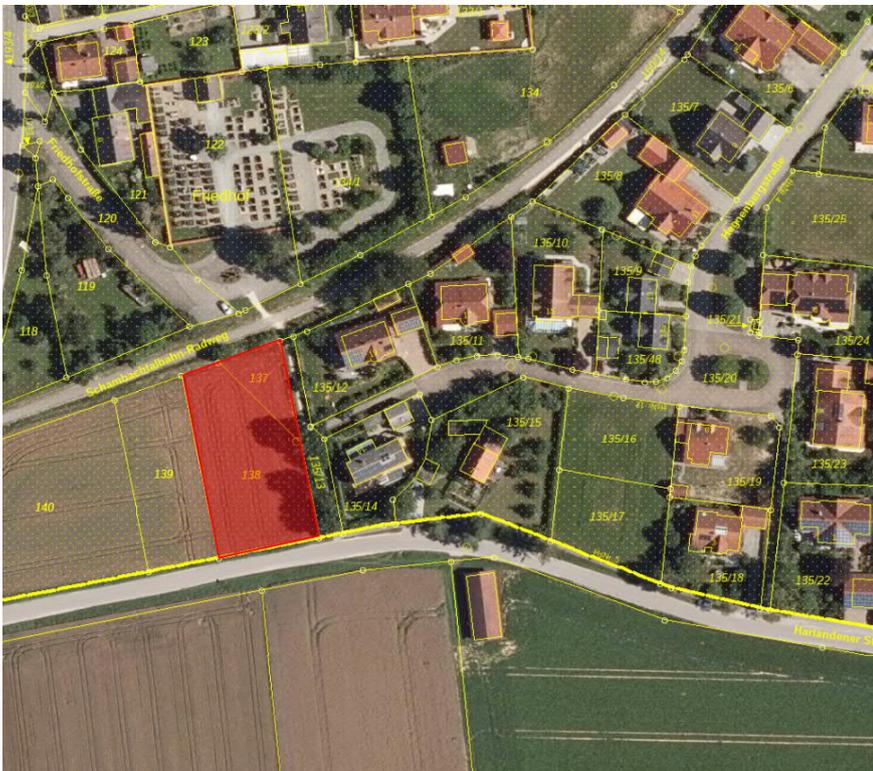


Abb.: Lage der Änderungsfläche (Quelle: BayernAtlas Plus)

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung, wird für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Nutzung vorhandener Innenpotentiale, wie Baulücken oder innerörtliche Brachflächen, oder die Arrondierung des Ortsrandes empfohlen. Mit der Arrondierung des südlichen Ortsrandes von Oberdolling, entspricht die vorliegende Planung diesen Zielen.

4.1. Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Oberdolling im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen darf den Zielen des Landesentwicklungsprogramms nicht entgegenstehen.

Ziel 3.2: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Oberdolling vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung (siehe Kapitel 5). Die Baugebietsentwicklung entspricht einer Arrondierung des südlichen Ortsrandes und stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt nördlich, südlich und östlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an.

4.2. Regionalplan

Oberdolling wird gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) als Unterzentrum eingestuft und befindet sich gemäß der Darstellung der Karte 1 – Raumstruktur im allgemeinen Ländlichen Raum (Stand 16.05.2013).

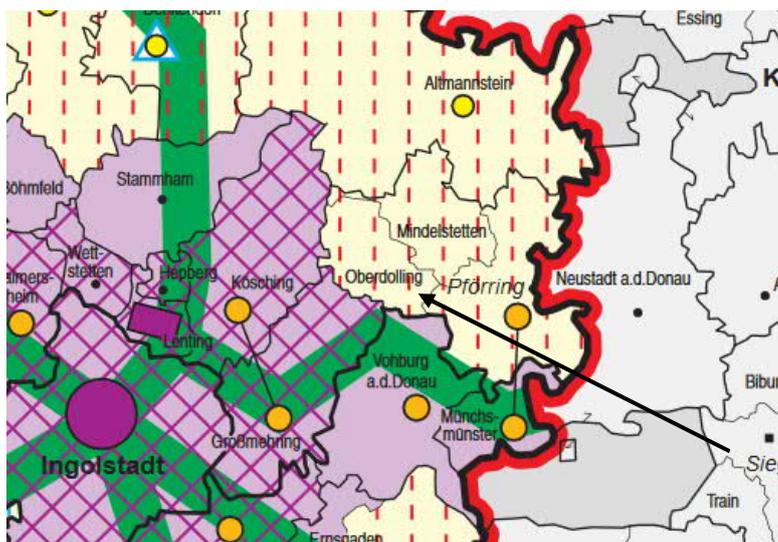


Abb.: Auszug Karte 1 – Raumstruktur Regionalplan (rot) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

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

Ziel der Regionalpläne ist die Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume von Bebauung, der Siedlungsgliederung, der Verbesserung des Bioklimas sowie die Sicherung der landschaftsgebundenen und naturnahen Erholung.

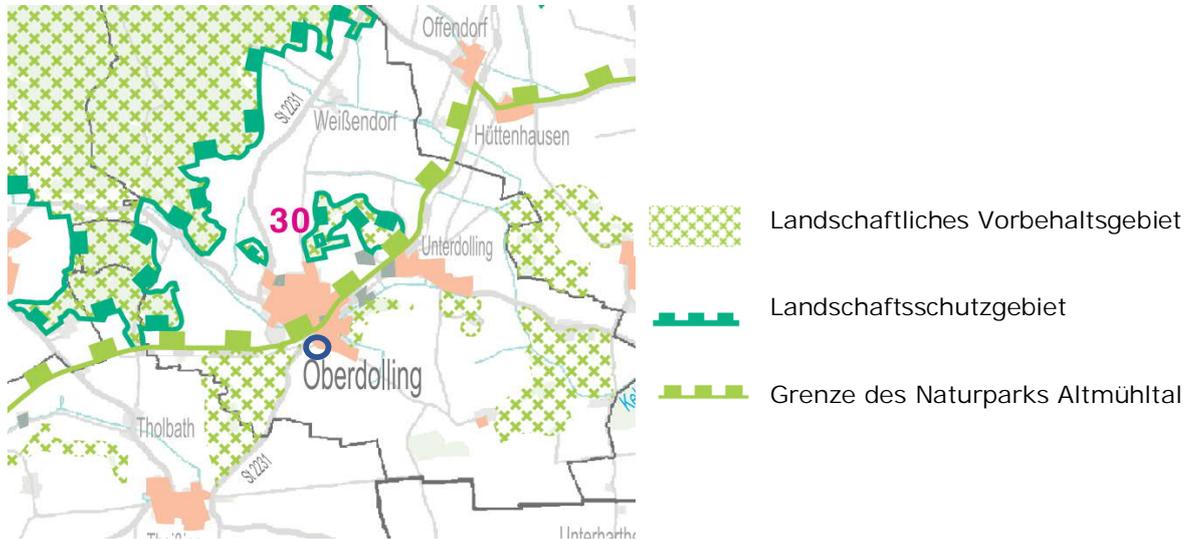


Abb.: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M.)

4.3. Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die beiden Flurnummern 140 und 139 sind zwar ebenfalls im Flächennutzungsplan als WA dargestellt, aufgrund der Nähe zur Staatsstraße und den damit verbundenen immissionstechnischen Belastungen werden die Flächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

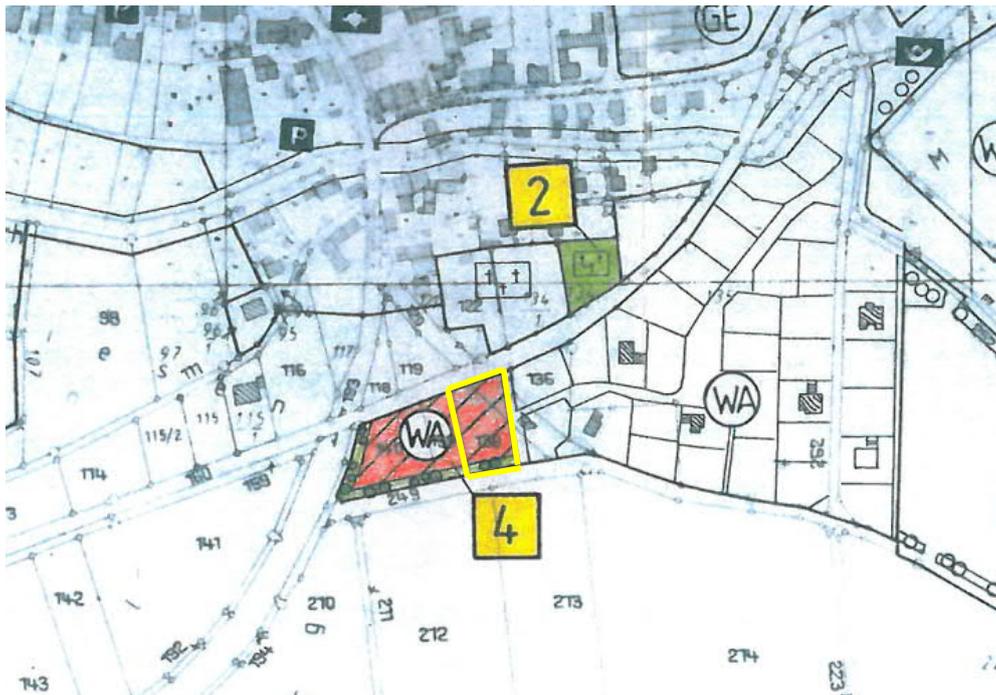


Abb.: Auszug aus dem Deckblatt zur 6. FNP-Änderung mit Lage der Planungsfläche (gelb)

5. Bedarfsberechnung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Oberdolling eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Im Gemeindegebiet sind jedoch kaum freie Bauparzellen verfügbar.

Die Ortsteile Hagenstetten, Weißendorf, Sankt Lorenzi und Harlanden sind aufgrund ihrer Größe und Struktur für eine größere städtebauliche Entwicklung nicht geeignet. Im Ortsteil Unterdolling sind für die Gemeinde keine Flächen zu erwerben.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan „Am Oberdorfer Berg West II“ mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in Aufstellung. Mit der geringfügigen Erweiterung des Bebauungsplans „Müllerberg“ um ca. 1.700 m², reagiert die Gemeinde auf die Anfrage ortsansässiger Bauinteressenten.

5.1. Bevölkerungszuwachs

Gemäß Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik wird für die Gemeinde Oberdolling, für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 5-7 Jahren, ein Bevölkerungsanstieg von ca. 4 – 5,5 % bzw. 50 - 70 Einwohnern prognostiziert.

Datenblatt 09 176 150 Oberdolling

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	1 314	243	860	211
2018	1 310	240	850	220
2019	1 330	240	860	230
2020	1 340	250	860	230
2021	1 350	250	850	240
2022	1 360	260	850	250
2023	1 370	270	840	250
2024	1 380	280	840	260
2025	1 390	290	830	270
2026	1 400	300	820	280
2027	1 410	300	820	290
2028	1 420	310	810	300
2029	1 430	320	800	310
2030	1 440	330	800	310
2031	1 450	330	800	320

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb.: Demographiespiegel Oberdolling, Juli 2019

Bei einer Siedlungsdichte von ca. 30 - 35 EW/ha entspräche der Bevölkerungsanstieg einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,4 – 2,3 ha in den nächsten 5 – 7 Jahren für das gesamte Gemeindegebiet.

Es erscheint jedoch zweifelhaft, ob bei der Prognose des Wohnbauflächenbedarfs eine gemeindeweise Betrachtung des Bevölkerungsanstiegs sinnvoll ist. Durch fehlende Bauflächen ergeben sich deutliche Wechselbeziehungen zwischen den Nachbargemeinden.

Betrachtet man die Bevölkerungsprognose für den Landkreis Eichstätt, so wird zwischen 2018 und 2038 eine starke Zunahme von 7,5 oder mehr Prozent prognostiziert.

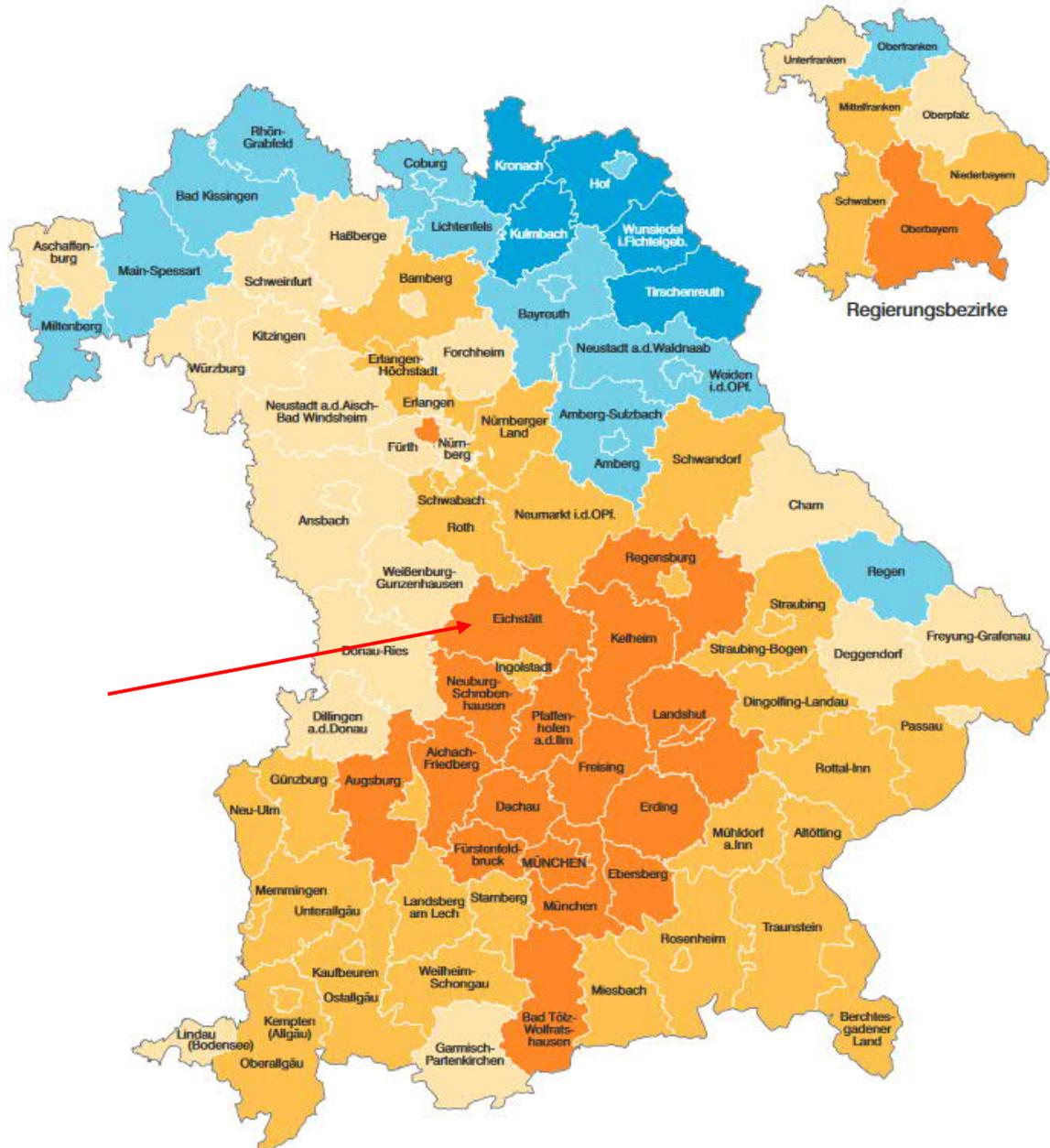


Abb.: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Januar 2020: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 – Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt)

Dieser Bevölkerungsanstieg und der damit verbundene Baudruck machen sich auch in der Gemeinde Oberdolling bemerkbar.

In den beiden zuletzt entwickelten Baugebieten „Am Oberdorfer Berg“ und „Am Oberdorfer Berg West“ wurden bereits alle gemeindlichen Bauparzellen verkauft und bereits größtenteils bebaut. Bei der Veräußerung der Grundstücke im Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West“ 2017 war es nicht möglich, alle Bauinteressenten mit Bauparzellen zu bedienen. Auch für viele der ortsansässigen Bauinteressenten standen leider keine Bauparzellen zur Verfügung. Um ein Abwandern der ortsansässigen jungen Familien zu verhindern, hat sich die Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“ sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Müllerberg“ entschieden.

Die tatsächliche Einwohnerentwicklung ergibt dabei für den Zeitraum eines Bebauungsplans von ca. 7 Jahren folgendes Bild:

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Einwohner	1.196	1.210	1.232	1.267	1.272	1.289	1.314	1.313

(Quelle: GENESIS-Online Datenbank: Volkszählung und Bevölkerungsfortschreibung)

Innerhalb von 7 Jahren ergab sich damit ein Anstieg der Einwohnerzahlen in Oberdolling von 9,78 %. Bei einem weiteren linearen Anstieg ergäbe dies für den Zeitraum eines Bebauungsplans einen Bevölkerungszuwachs von ca. 130 EW.

Bei einer Siedlungsdichte von ca. 30 - 35 EW/ha entspräche dieser Bevölkerungsanstieg bereits einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 3,7 - 4,3 ha für das gesamte Gemeindegebiet.

5.2 Innenentwicklungspotenziale

In den Ortsteilen Weißendorf, Sankt Lorenzi und Harlanden sind keine Baulücken vorhanden. Lediglich im Ortsteil Hagenstetten besteht eine innerörtliche Baulücke.

In Unterdolling bestehen derzeit am östlichen Ortsrand drei innerörtliche Baulücken. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und sollen demnächst bebaut werden.

Im Hauptort Oberdolling befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche rechtswirksamer Bebauungspläne derzeit ca. 50 Baulücken, diese befinden sich dabei ebenfalls ausschließlich in Privateigentum. Mehrere Versuche diese käuflich durch die Gemeinde Oberdolling zu erwerben, brachten kein Ergebnis. Von privater Seite besteht zum Verkauf an die Gemeinde Oberdolling kein Interesse.

Gemeindliche Baulücken im Innerortsbereich gibt es keine. Weitere private Baulücken im Innerortsbereich dienen zum Erhalt der Hofnachfolge im Zuge der Weitervererbung und können ebenfalls nicht käuflich erworben werden.

Ortsteil	Anzahl Baulücken	Davon gemeindlich	Davon privat
Oberdolling	50	-	50
Unterdolling	3	-	3
St. Lorenzi	-	-	-
Weißendorf	-	-	-
Harlanden	-	-	-
Hagenstetten	1	-	1
Gesamt	54	-	54

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² entspricht die Zahl der Baulücken einer Gesamtfläche von ca. 4 ha. Innerörtlich befindet sich eine größere private Brachfläche mit ca. 1,3 ha. Bei einer realistischen Aktivierungsquote von max. ca. 10 % entspricht dies einem Potenzial von ca. 0,53 ha.

Die Gemeinde besitzt selbst keine geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung. Der Erwerb von Flächen für die Baulandentwicklung stellt die Gemeinde demzufolge vor eine große Herausforderung. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage war in den letzten Jahren ein Erwerb von Flächen zur Baulandentwicklung von Privateigentümern nur unter der Voraussetzung möglich, dass sich diese 20 – 25 % der Grundstücke ohne Bauzwang zurückbehalten durften. Um dem hohen Druck nach Wohnbauland gerecht werden zu können und ein Abwandern junger, ortsansässiger Familien zu verhindern, sieht die Gemeinde keine andere Möglichkeit des Flächenerwerbs.

5.3 Haushaltsstrukturveränderung

Durch Haushaltsstrukturveränderungen, wie z.B. die steigende Anzahl an Singlehaushalten, ist zudem für den Planungszeitraum mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Eine Analyse der Belegungsdichte im Zeitraum von 2008 bis 2018 ergab in Oberdolling eine Reduzierung um 0,227 Einwohner pro Wohneinheit und eine Erhöhung des Wohnflächenbedarfs von 6,72 m² pro Einwohner.

Jahr	Einwohner EW	Anzahl der Wohneinheiten WE	Wohnfläche in m ²	Wohnfläche pro EW in m ²	Belegungsdichte EW/WE
2008	1.230	454	58.840	47,84	2,709
2013	1.232	489	64.997	52,76	2,519
2018	1.313	529	71.639	54,56	2,482

(Quelle: GENESIS-Online Datenbank, eigene Berechnungen)

Bei einer weiteren linearen Abnahme ergibt sich im Planungszeitraum von 7 Jahren eine Belegungsdichte von 2,323 EW/WE. Dies entspricht einem Einwohnerequivalent von 208 und einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf, bei 30 - 35 EW/ha, von ca. 6 - 7 ha.

5.4 Zusammenfassung

Bevölkerungsentwicklung	ca. 1,4 – 4,3 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 6,0 – 7,0 ha
Bauflächenpotential	- ca. 0,5 ha
Im FNP enthaltenes Potential	- ca. 5,0 ha
Gesamtbedarf im Gemeindegebiet	2,9 – 5,8 ha

Für den dringend benötigten Bedarf stehen somit keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebauliche sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Siedlungsentwicklung.

6. Planungsziele, Alternativen

Die aktuelle Entwicklung der Baulandpreise und der Mietpreise in den benachbarten Ballungsräumen hat dazu geführt, dass sowohl junge Ortsansässige als auch junge Familien aus dem Umland verstärkt nach Baugrund in Oberdolling suchen. Für die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes „Am Oberdorfer Berg West“ überstieg die Zahl der Interessenten 2017 deutlich die Anzahl an verfügbaren Parzellen. Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Oberdorfer Berg West II“ beabsichtigt die Gemeinde, der anhaltend hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Die geringfügige Erweiterung des Bebauungsplans „Müllerberg“ in einem Umfang von 1.700 m² dient der Schaffung von zwei Wohnbauparzellen für ortsansässige Bauinteressenten.

Restriktionsgebiete und die vorhandene Topographie schränken den Hauptort in seiner Entwicklung ein. Nördlich und östlich grenzen mehrere Biotopflächen, FFH- und Landschaftsschutzgebiete, westlich ein großflächiges Trinkwasserschutzgebiet an den Ort.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst.

7. Plankonzeption

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen an dem Leitbild des rechtswirksamen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich wird lediglich in südwestlicher Richtung um ca. 3,7 % erweitert. Festsetzungen werden nicht geändert.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Harlandenerstraße.

8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Oberdolling.

8.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Anschluss im Grundstück mit der Flurnummer 138 Gemarkung Oberdolling.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen

Durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs ergeben sich keine Auswirkungen auf die bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

9.2. Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen für den Geltungsbereich selbst keine Informationen über Boden- und Baudenkmäler vor.

Weitere Denkmäler befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen sind durch das neue Baugebiet damit nicht zu erwarten.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG hingewiesen.

9.3. Bodenordnerische Maßnahmen

Durch die geringen Emissionen eines allgemeinen Wohngebietes auf die Umwelt ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Ebenso ist zu erwarten, dass sich die Planung nicht nachteilig auf die in diesem Gebiet lebende Bevölkerung auswirkt. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht notwendig.

9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Rahmen des Umweltberichts unter Kapitel 11 wird eine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt.

10. Grünordnungsplanung

10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan. Um eine einheitliche und ausreichende Ortsrandeingrünung sicherzustellen, wird die festgesetzte Ortsrandeingrünung des bestehenden Bebauungsplans fortgesetzt.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden.

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund der bisherigen Nutzung der Ausgangsfläche und einer GRZ von 0,35 ein Kompensationsfaktor von 0,3 angewendet werden. Dadurch ergibt sich bei einer Fläche von 1.700 m² ein Kompensationsumfang von 510 m².

Der Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 912 Gemarkung Oberdolling. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

10.3. Artenschutzrechtliche Belange

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

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

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.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereichs und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen, den Heckenstrukturen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten

Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreterin der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Im Zuge der Baugebietserweiterung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Brutplätze der feldgebundenen Arten verloren gehen. In der Umgebung befinden sich jedoch ausreichend weitere vergleichbare (Brut-)Habitats, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März – 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Somit ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich und Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Zudem ist zu beachten, dass der Erweiterungsbereich bereits an Straßen und Siedlungseinheiten angrenzt und derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitats wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

10.3.1 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 ausreichend breiten Pflanzbindung am Süd- und Westrand des erweiterten Geltungsbereiches
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen

11. Umweltbericht – Anlage

11.1. Einleitung

Ziel der Bebauungsplanänderung mit einem Flächenumfang von ca. 1.700 m² ist die Schaffung von Wohnbauflächen aufgrund einer konkret vorliegenden Anfrage eines ortsansässigen Bauinteressenten.

11.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

11.2.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Bisher wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Im Norden und Osten grenzt die Fläche an den bisherigen Siedlungsrand von Oberdolling, südlich und westlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Wälder um Oberdolling werden zur Naherholung genutzt. Fußläufige Wegeverbindungen vernetzen die Siedlungsflächen mit den umliegenden Naherholungsgebieten. Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerbauland keine erhöhte Bedeutung für die Naherholung.

Verkehrslärm entsteht durch die westlich verlaufende Staatsstraße 2231 in ca. 85 m Entfernung.

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

11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde bislang intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Norden und Osten schließt der erweiterte Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Südlich und westlich erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

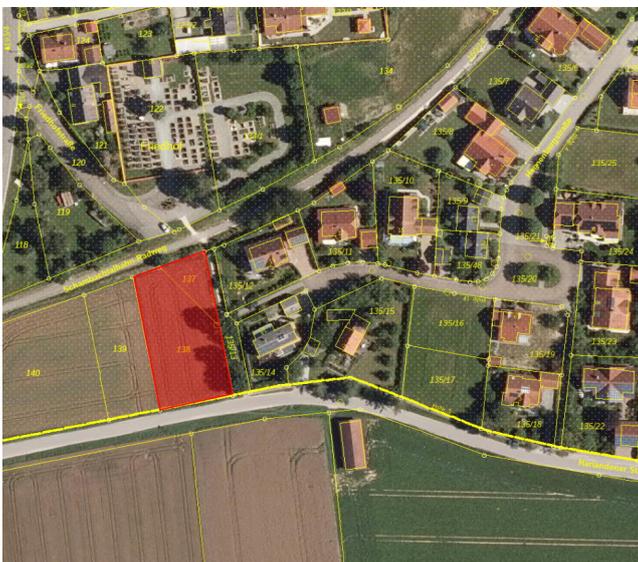


Abb.: Lage des Plangebiets (Quelle: BayernAtlas Plus)

Amtlich kartierte Biotopflächen befinden sich außerhalb des Wirkungsbereichs der Änderung.

Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen (siehe Kap.10.3).

11.2.3. Schutzgut Fläche und Boden

Die Fläche der Änderung beträgt ca. 1.700 m².

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt und werden derzeit ackerbaulich genutzt. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung / kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich in der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“. Gemäß Geologischer Karte (1:500.000) der Online-Datenbank FIS-Natur handelt es sich um Malm aus Mergel-, Kalk- und Dolomitstein.

Innerhalb der Fläche handelt es sich um Löß oder Lößlehm aus „Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei“.¹

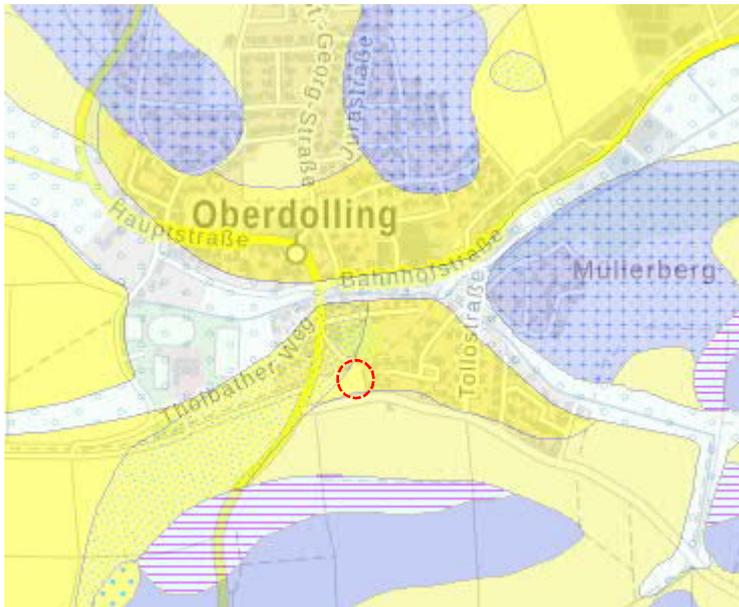


Abb.: Geologische Karte Bayern (Quelle: FIS-Natur Online)

Gemäß Bodenschätzungsdaten des BayernAtlas Plus handelt es sich um einen lehmigen Boden der Zustandsstufe 3, mit mittleren Ertragszahlen. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.²

¹ Umweltatlas Bayern – Geologische Karte 1:25.000

² Zustandsstufe 3, Erläuterung aus dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern 02/2009

11.2.4. Schutzgut Wasser

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdischen Gewässer ist der Kelsbach in nördlicher Richtung, in ca. 50 m Entfernung. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und von wassersensiblen Bereichen (BayernAtlas Plus).

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung.

11.2.5. Schutzgut Klima und Luft

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberdolling. Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um einen gering belasteten Raum. Die Fläche selbst besitzt keine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

11.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Erweiterungsgebiet befindet sich im Anschluss an den südlichen Siedlungsrand von Oberdolling. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen und Landwirtschaftsflächen geprägt. Charakteristisch für die Hochfläche der Südlichen Frankenalb zeichnet sich das Siedlungsgebiet durch ein welliges Relief auf verkarstetem Untergrund aus.

Durch die Staatsstraße 2231 besteht eine geringe Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Hauptort besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Sattel- und Walmdächern, die dem Ort seinen typisch ländlichen Charakter verleihen.



Abb.: Blick auf den bisherigen Rand des Geltungsbereichs und die Änderungsfläche

11.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich Boden- und Baudenkmäler in ausreichender Entfernung zum Wirkbereich der Planungsfläche. Siehe auch Kapitel 9.2.

11.2.8. Natura2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt, die Eingriffe durch die Bebauung blieben aus. Der Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle im Ort zu Eingriffen führen.

11.4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

11.4.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Durch die geringfügige Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geringfügige Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4.3. Schutzgut Fläche und Boden

Durch die geringfügige Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4.4. Schutzgut Wasser

Durch die geringfügige Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4.5. Schutzgut Klima und Luft

Durch die geringfügige Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11.4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die geringfügige Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die bestehende Ortsrandeingrünung wird entlang des südlichen und westlichen Geltungsbereichs fortgeführt.

11.4.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Boden- und Baudenkmalern besteht nicht.

11.4.8. Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten

Negative Beeinträchtigungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

11.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

11.5. Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

11.6. Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Ein Konzept zur fachgerechten Abwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Gemeinde Oberdolling besteht.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

11.7. Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

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

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

Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Mindestbegrünung privater Flächen
- Ortsrandeingrünung Richtung Westen und Süden
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung bzgl. zu pflanzender Gehölze