

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Am Oberdorfer Berg West II“

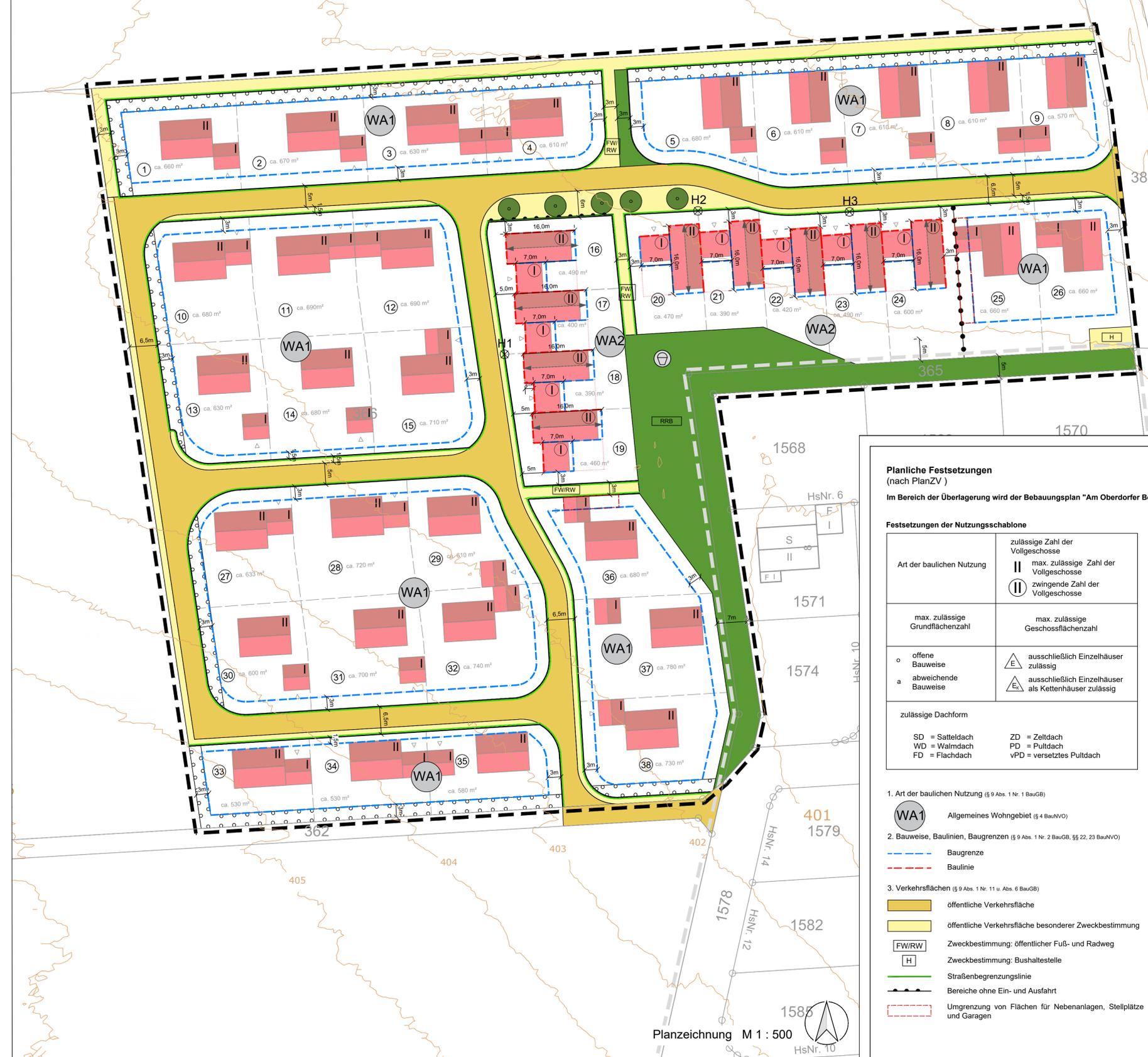
Oberdolling

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Fassung vom 19.02.2020
redaktionell ergänzt am 16.06.2020

Bezeichnung	Seiten/Blätter
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
Teil A: Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen, Regelquerschnitten und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise	14 Seiten
Teil C: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht	29 Seiten



WA1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
o	E
SD, PD, vPD, WD, FD	
WA2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,6
a	E
SD	



Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan "Am Oberdorfer Berg" vollumfänglich ersetzt.

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zulässige Zahl der Vollgeschosse II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingende Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
o offene Bauweise	ausgeschlossen Einzelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise	ausgeschlossen Einzelhäuser als Kettenhäuser zulässig
zulässige Dachform	ZD = Zeltdach PD = Pultdach vPD = versetztes Pultdach

- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- #### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Baulinie
- #### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg (FW/RW)
 - Zweckbestimmung: Bushaltestelle (H)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- #### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- private Flächen zur Ortsrandeinfriedung
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
 - Zweckbestimmung: naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB)
 - Bäume zu pflanzen
- #### 5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans "Am Oberdorfer Berg West"
 - bindende Richtung des Hauptfirstes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Fläche für die Anlage von Terrassen
 - H1 Höhenbezugspunkt gem. textl. Festsetzungen
- #### Textliche Festsetzungen
- Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2020 ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom 19.02.2020 vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.
- #### Hinweise und nachrichtliche Darstellungen
- Höhenschichtlinien in Meter ü. NN.
 - Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
 - vorgeschlagene Parzellengrenze
 - Vorschlag Stellung Hauptgebäude
 - Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort
 - Parzellenummer
 - ungefähre Grundstücksgröße

Verfahrensübersicht

Der Gemeinderat Oberdolling hat in der Sitzung vom 17.07.2019 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 wurde in der Sitzung vom 17.07.2019 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom 22.08.2019 bis 23.09.2019 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 15.08.2019 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2019 bis 23.09.2019 mit Schreiben vom 14.08.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2020 wurde in der Sitzung vom 19.02.2020 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2020 bis 05.05.2020 erneut öffentlich ausgestellt. Auf die erneute öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 25.03.2020 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2020 bis 05.05.2020 mit Schreiben vom 25.03.2020 beteiligt.

Die Gemeinde Oberdolling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2020 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

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Oberdorfer Berg West II"



TEIL A Planzeichnung Regelbeispiele Verfahrensvermerke M 1 : 500

Verfahren nach § 13b BauGB

Fassung vom 19.02.2020 redaktionell ergänzt, am 16.06.2020

Planfertiger:

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

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Am Oberdorfer Berg West II“

Oberdolling

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Teil B

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 19.02.2020
redaktionell ergänzt am 16.06.2020

Planverfasser:
Regensburg, den _____

Auftraggeber:
Oberdolling, den _____

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

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

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

GRZ_{max}	0,4
GFZ_{max}	0,6

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

WA 1:

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Es gilt die Vollgeschoss-Definition des Art. 83 Abs. 7 der BayBO.

WA 2:

Je Hauptgebäude werden zwingend zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt. Für die in der Planzeichnung dargestellten Garagen wird zwingend ein (I) Vollgeschoss festgesetzt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

WA 1:

Im WA 1 gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Die Mindestgröße beträgt 500 m².

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind nachfolgende Mindestgrößen des Grundstücks erforderlich:

<u>Wohnfläche / Wohneinheit</u>	<u>Anteilige Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit</u>
≤ 40 m ²	100 m ²
40 m ² – 80 m ²	150 m ²
≥ 81 m ²	250 m ²

WA 2:

Im WA2 gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Außenwände an der Nordseite der Parzellen 17 - 19 und an der Ostseite der Parzellen 20 – 23 sind ohne Grenzabstand als Brandwände ohne Fenster zu errichten; die dazwischen liegenden Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Der Dachüberstand darf die Grenze nicht überschreiten. Die Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN 5034-1 ist durch entsprechende Raumanordnung zu gewährleisten. Auf der gemeinsam bebauten Grenze ist die Zulässigkeit von Anbauten der Nachbareigentümer zu beachten und eine Zugänglichkeit der Fassaden für Reparaturarbeiten zu gewährleisten.

Diese Festsetzungen gelten vorrangig der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser als Kettenhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt.

WA 1:

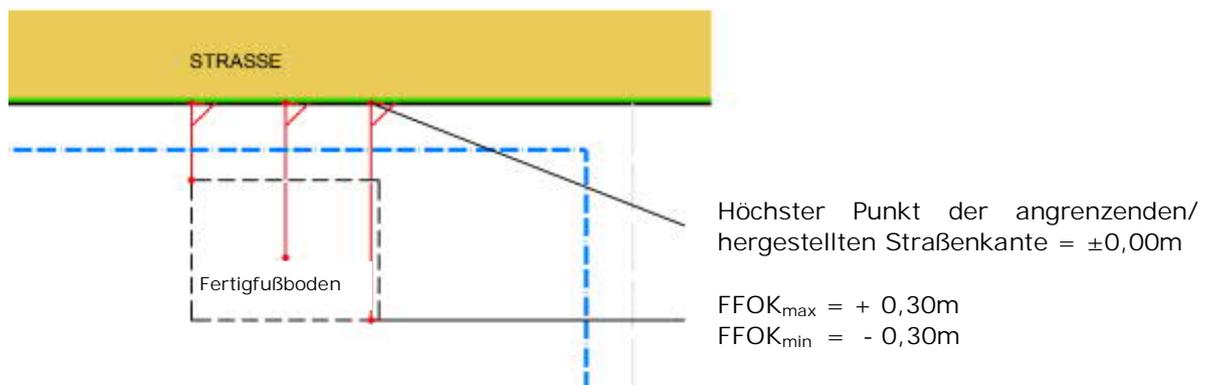
Für das WA 1 wird eine minimal und maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

Die FFOK_{max} und die FFOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

FFOK_{max}: + 0,30 m

FFOK_{min}: - 0,30 m

Messmethode:

GrundrissWA 2:

Für das WA 2 wird eine Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK) bzw. der Garage festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte an der angrenzenden hergestellten öffentlichen Erschließungsstraße.

Für die Parzellen 16 – 19 gilt als Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt H1:

FFOK ±0,00 m

Für die Parzellen 20 und 21 gilt als Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt H2:

FFOK ±0,00 m

Für die Parzellen 22 - 24 gilt als Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt H3:

FFOK ±0,00 m

- 2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

WA 1:

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) bzw. Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt. Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der FFOK und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand, bei versetzten Pultdächern die höhere Wand.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist bis max. 1,00 m zulässig.

Entsprechend der Dachform werden folgende First-, Gebäude- und Wandhöhen festgesetzt:

Dachform:	Dachneigung:	WH _{max} :	FH _{max} / GH _{max} :
SD, WD, ZD	20° - 45°	6,50 m	8,20 m
PD	7° - 17°	6,50 m	7,50 m
vPD	7° - 17°	6,50 m	8,20 m
FD	0° - 5°	-	6,50 m

WA 2:

Im WA 2 wird eine zwingende Firstrichtung festgesetzt. Diese ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Es wird eine zwingende Wandhöhe (WH) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist unzulässig.

Es werden folgende zwingende First- und Wandhöhen festgesetzt:

Dachform:	Dachneigung:	WH:
SD	27°	6,20 m

- 2.6 Verkehrsflächen

- 2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, „Trafostation“ sowie „Bushaltestelle“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- 2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.8.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

WA 1:

Dächer: Dachüberstände sind an den Traufseiten bis max. 0,80 m, an den Giebelseiten bis max. 0,80 m zulässig.

Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind ab 25° Dachneigung sind zulässig. Sie müssen sich der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig.

Dachgauben sind bis max. 2,0 m² Ansichtsfläche im inneren Drittel des Daches zulässig. Der Abstand zum Ortgang beträgt mind. 2,5 m.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

WA 2:

Satteldächer sind mit mittig verlaufendem First und gleicher Dachneigung über die Längsseite des Hauptbaukörpers auszubilden

Dächer: Satteldächer sind mit mittig verlaufendem First und gleicher Dachneigung über die Längsseite des Hauptbaukörpers auszubilden. Dachüberstände sind unzulässig.

Es sind ausschließlich rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich

Dachsteine und -pfannen aus Ziegel oder Betonstein oder kleinformatische Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend ohne Überstände in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

Fassaden: Alle Außenwände, sind als verputzte, einheitlich gestrichene Mauerflächen auszuführen. Auffallende Putzstrukturen sind unzulässig. Es sind helle Farbtöne zu wählen. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall oder Kunststoff sowie Glasbausteine sind unzulässig.

2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Im WA 1 sind Anbauten und Vorbauten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

Im WA 2 sind Anbauten und Vorbauten unzulässig.

2.8.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit max. 1,20 m zulässig. Entlang des Baukörpers ist ein Abgraben des Untergeschosses/ Kellergeschosses bis max. 1,00 m zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Der Mindestabstand beträgt 0,75 m zur Grundstücksgrenze. Innerhalb des Grundstücks sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberdolling.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.8.5 Garagen / Carports

Die Anlage von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Bei der Ausbildung eines Flachdachs ist dieses zu begrünen.

Die Höhenfestsetzungen für Garagen sind vorrangig vor den sich ergebenden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO gültig.

WA 1:

Im WA 1 sind Dachterrassen auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen nicht zulässig. Im WA 1 wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,30 m, sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

WA 2:

Im WA 2 sind Garagen ausschließlich gemäß den dargestellten Regelquerschnitten der Planzeichnung zulässig. Dachterrassen sind auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Auf den Dachterrassen sind Terrassenüberdachungen ausschließlich in Form von Markisen zulässig.

Die Garagen sind in einheitlicher Gestaltung mit dem Haupthaus auszuführen.

2.8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,30 m. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereichs zur Freihaltung von Nebenanlagen sind diese unzulässig.

2.8.7 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtzaunlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,20 m über Straßenoberkante festgesetzt. Zwischen den Parzellengrenzen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Sofern die Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung erfolgt, ist zwischen den Parzellengrenzen eine Höhe von max. 1,80 m über hergestelltem Gelände zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier nicht zulässig, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 25 cm nicht überschreiten.
Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.8.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagwasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.9.2 Öffentlicher Bereich

Entlang des südöstlichen Geltungsbereichs ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

2.9.3 Private Ortsrandeingrünung

Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Norden, Süden und Westen muss auf Privatgrund der Parzellen 1-10, 13, 27, 30, 38 sowie 33-35 ein geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern der Pflanzliste 3 und Bäumen der Pflanzliste 1 und 2 hergestellt werden. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen und muss mindestens zweireihig gepflanzt werden. Der Eigentümer hat die Eingrünung zu pflegen und zu erhalten. Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen der Pflanzlisten in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten. Je Parzelle ist ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 in der privaten Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer

werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

Hinweise

Staatsstraße St 2231

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße 2231. Diese befindet sich in ca. 100 m Entfernung.

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jeder Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und dem Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Die Kombizisterne kann gleichzeitig als Zisterne zur bspw. Gartenbewässerung genutzt werden. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird ebenfalls dem örtlichen Kanalnetz über den Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Oberdolling, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Am Oberdorfer Berg West II“

Oberdolling

Gemeinde Oberdolling
Landkreis Eichstätt



Teil C

Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8

Fassung vom 19.02.2020
redaktionell ergänzt am 16.06.2020

Inhalt

1. Ausgangssituation	4
2. Verfahrenswahl	5
3. Lage und Beschaffenheit	5
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1. Landesentwicklungsprogramm	6
4.2. Regionalplan	6
4.3. Flächennutzungsplan	8
5. Bedarfsberechnung	8
5.1. Bevölkerungszuwachs	8
6. Planungsziele, Alternativen	13
7. Plankonzeption	13
8. Erschließung und Versorgung	14
8.1. Straßenbau	14
8.2. Wasserversorgung	14
8.3. Entwässerung	15
9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	15
9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen	15
9.2. Denkmalschutz	15
9.3. Bodenordnerische Maßnahmen	15
9.4. Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	15
10. Grünordnungsplanung	16
10.1. Leitziele grünordnerische Festsetzungen	16
10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
10.3. Artenschutzrechtliche Belange	16
11. Umweltbericht – Anlage	19
11.1. Einleitung	19
11.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	19
11.2.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	19
11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	19
11.2.3. Schutzgut Fläche und Boden	20
11.2.4. Schutzgut Wasser	21

11.2.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	22
11.2.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	22
11.2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
11.2.8.	Natura2000-Gebiete	23
11.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
11.4.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	24
11.4.1.	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	24
11.4.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	25
11.4.3.	Schutzgut Fläche und Boden	25
11.4.4.	Schutzgut Wasser.....	25
11.4.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	26
11.4.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	26
11.4.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
11.4.8.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten	26
11.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	27
11.5.	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	27
11.6.	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	27
11.7.	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	27
11.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	27
11.9.	Planungsalternativen.....	27

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Oberdorfer Berg West II“ in Oberdolling nach § 13b BauGB aufzustellen.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Schaffung kostengünstiger Wohnbauflächen, hat sich der Gemeinderat im Zuge des Verfahrens für eine Änderung des Entwurfs und damit für die erneute öffentliche Auslegung entschieden. Auf einer Teilfläche von insgesamt ca. 5.460 m² sind dabei ausschließlich verdichtete Siedlungsformen, in Form von Kettenhäusern, zulässig. So entstehen 9 kleinere Grundstücke, mit Wohnbauflächen zwischen 390 m² und 600 m². Um das charakteristische ländliche Ortsbild zu erhalten, werden für diesen Teilbereich detaillierte ortsgestalterische Festsetzungen getroffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 366 (TF) und 365 der Gemarkung Oberdolling.



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

Flächenberechnung		
Flächen	Größe in m ²	Prozentanteil %
Geltungsbereich gesamt	30.846	100
Öffentliche Verkehrsflächen	3.489	11,3
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.289	7,4
Öffentliche Grünflächen	2.154	7,0
Wohnbaufläche	22.314	74,3
Überbaubare Grundfläche (GRZ: 0,4)	8.926	28,9

Tabelle 1 Flächenberechnung

Die Aufstellung erfolgt nach § 13b BauGB. Wie der Flächenberechnung zu entnehmen ist, wird mit dem Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von max. 10.000 m² unterschritten.

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

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hat die Bundesregierung im Mai 2017 befristet bis 31. Dezember 2019 den § 13b BauGB erlassen.

Für Wohnbauflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine überbaubare Grundfläche von 10.0000 Quadratmetern nicht überschreiten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberdolling und schließt an südlich und südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberdorfer Berg West“ an. Der Bebauungsplan umfasst einen Anteil an Wohnbauflächen von insgesamt ca. 22.314 m², mit einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 8.926 m².

Durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere im Ballungszentrum Ingolstadt und den angrenzenden Einzugsbereichen, übersteigt die Nachfrage nach Wohnbauland das vorhandene Angebot. Diese erhöhte Nachfrage ist auch in der Gemeinde Oberdolling zu verzeichnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll diesem Nachfragedruck nun entgegengewirkt werden.

Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der FNP angepasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB wird von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Von der Erstellung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie der Erstellung des Umweltberichts wird hingegen nicht verzichtet.

3. Lage und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Norden des Hauptortes Oberdolling, im Landkreis Eichstätt. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich bewirtschaftet. Im Osten verläuft die St.-Georg Straße, über die das neue Plangebiet erschlossen wird. Südöstlich grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich, südwestlich verläuft ein Flurweg. Die nördlichen und westlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,09 ha. Topographisch fällt das Gelände sowohl von Nordosten als auch von Südwesten Richtung Mitte der Planungsfläche.

Die Gemeinde Oberdolling befindet sich in ca. 10 km Entfernung (Luftlinie) zum Wirtschaftszentrums Ingolstadt.

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 nördlichen 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 nördlichen Ortsrandes und stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

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

Das Plangebiet schließt östlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an.

4.2. Regionalplan

Oberdolling wird gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) als Allgemeiner ländlicher Raum (Stand 16.05.2013) eingeordnet.

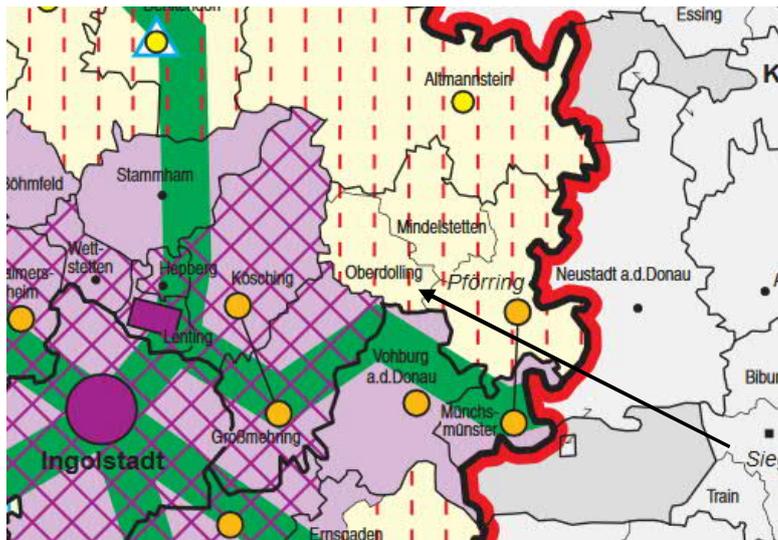


Abb.: Auszug Karte 1 – Raumstruktur Regionalplan (rot) (Quelle: Regionalplan Region Ingolstadt)

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

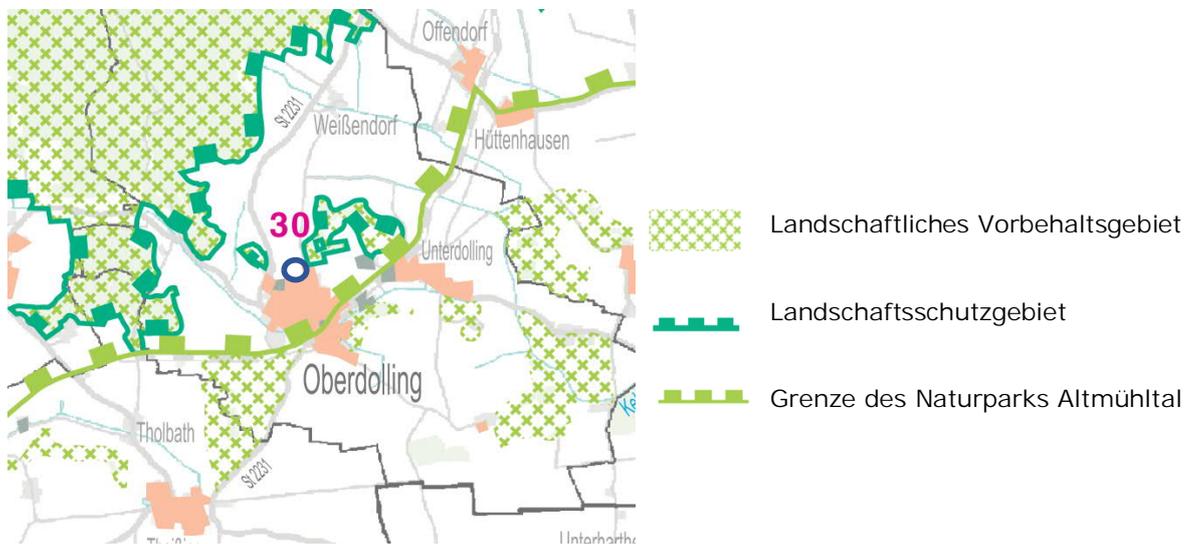


Abb.: Lage des Plangebiets (blau) in der Schutzgebietskulisse (Quelle: Regionalplan Region 10 – Karte Landschaft und Erholung, o.M.)

4.3. Flächennutzungsplan

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Entsprechend dem §13b BauGB erfolgt die nachrichtliche Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet WA im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Oberdorfer Berg West II“.

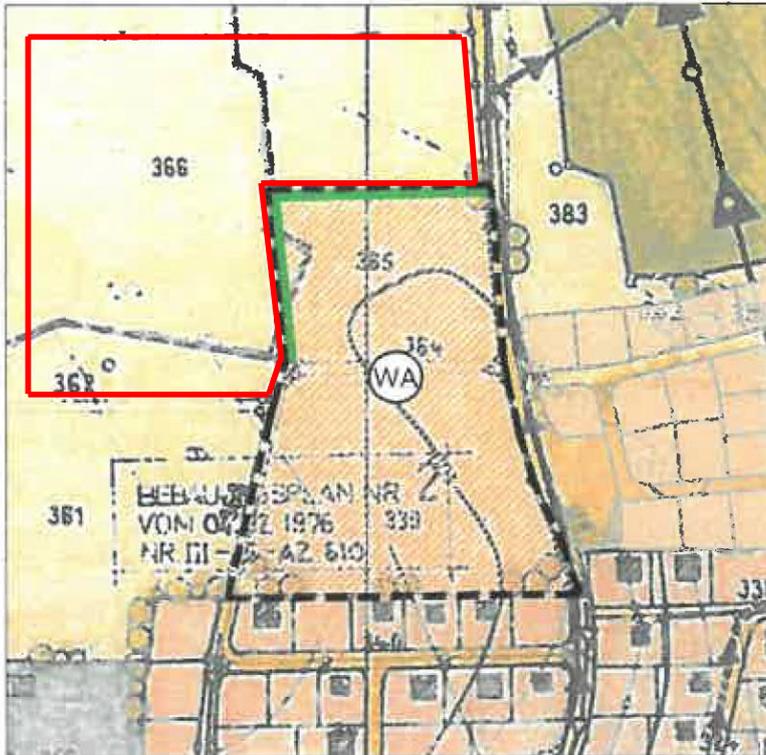


Abb.: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit Lage der Planungsfläche

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 besitzt die Gemeinde derzeit keine geeigneten Flächen für eine Weiterentwicklung.

Mit der Ausweisung von ca. 3,1 ha, bzw. 38 Wohnbauparzellen, reagiert die Gemeinde auf die hohe Anfrage, insbesondere von ortsansässigen 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

Bevölkerungs- stand 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.

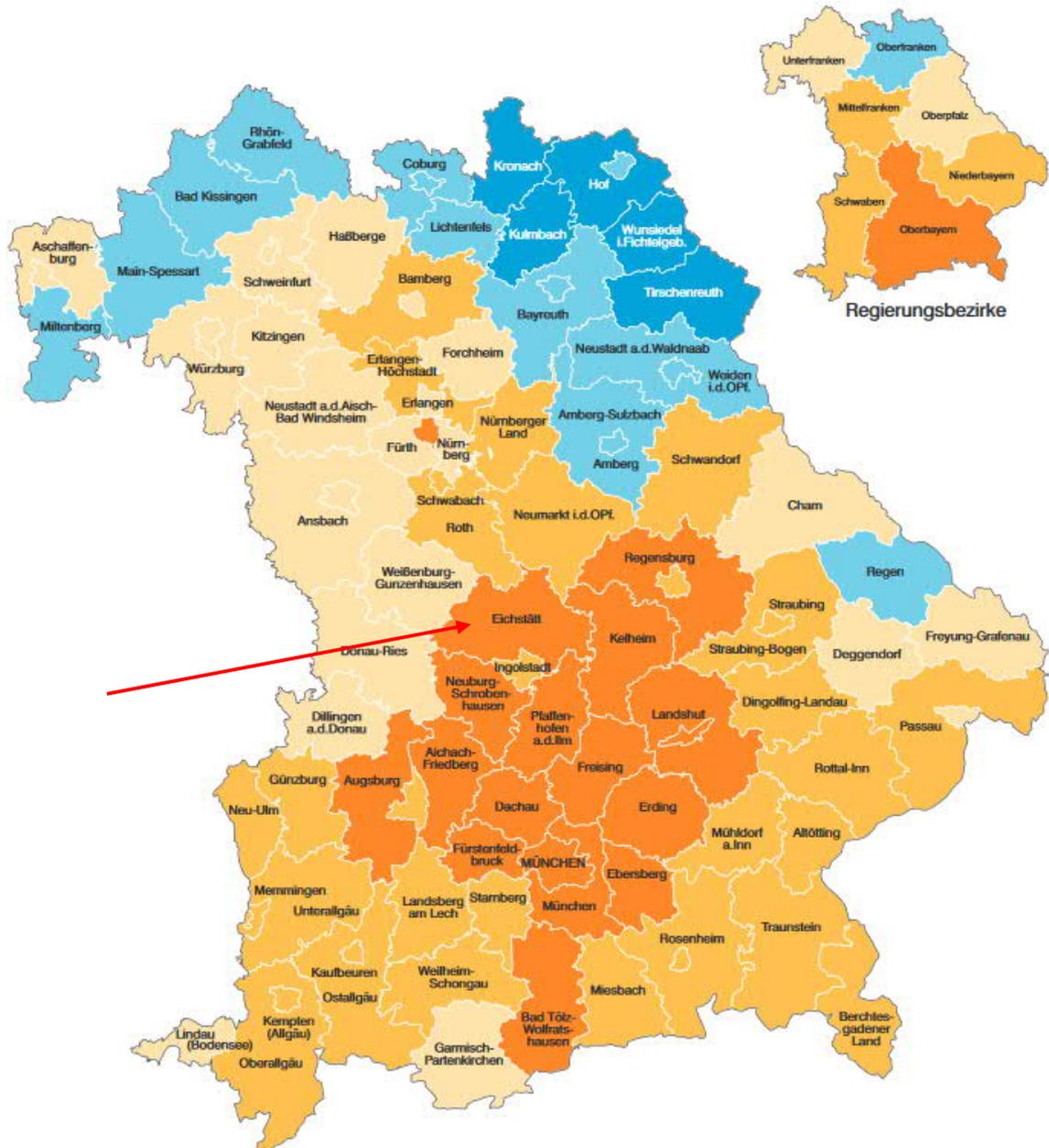


Abb.: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Januar 2020: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 – Demographisches Profil für den Landkreis Eichstätt)

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“ 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 Einwohnergleichwert 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 – 7 ha
Bauflächenpotential	Ca. 0,5 ha
Gesamtbedarf im Gemeindegebiet	6,9 – 10,8 ha

Für den dringend benötigten Bedarf stehen somit keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Oberdolling beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den 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 südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Oberdorfer Berg West“ überstieg die Zahl der Interessenten deutlich die Anzahl an verfügbaren Parzellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberdorfer Berg West II“ beabsichtigt die Gemeinde, der anhaltend hohen Nachfrage gerecht zu werden. Gleichzeitig berücksichtigt die Planung bei Bedarf eine spätere städtebauliche Erweiterung Richtung Westen und Süden.

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.

Die Entwicklung der Fläche am östlichen Ortsrand von Oberdolling stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich durch eine kleinteilige Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, hat sich der Gemeinderat im Laufe des Verfahrens dafür entschieden, in einem Teilbereich ausschließlich verdichtete Siedlungsformen zuzulassen.

7. Plankonzeption

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Am Oberdorfer Berg West II“ zugrunde liegt, sieht im WA 1 Wohnbauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Im WA 2 sind ausschließlich verdichtete Siedlungsformen in Form von Kettenhäusern zulässig.

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende St.-Georg-Straße erschlossen und nutzt dadurch die vorhandene Infrastruktur. Der Geltungsbereich grenzt südöstlich an das bestehende Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West“ und folgt damit einer städtebaulich geordneten Entwicklung des nördlichen Ortsrandes von Oberdolling. Fußläufige Wegeverbindungen verknüpfen das neue Baugebiet mit der umgebenden Landschaft.

Grünordnerische Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich das Gebiet am neuen Ortsrand in die Landschaft einfügt. Im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Am Oberdorfer Berg West“ sorgt eine multifunktionale Grünfläche für die Verknüpfung des neuen Wohngebietes mit dem Bestand. Innerhalb der Fläche ist die Anlage naturnaher Regenrückhaltemulden sowie die Integration eines Spielplatzes vorgesehen. Die Kettenhäuser sind zur Grünfläche hin ausgerichtet.

In ca. 100 m westlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße 2231. Eine zukünftig mögliche Mischgebietserweiterung in westlicher Richtung sowie ein Anschluss an die Staatsstraße 2231 wurden bereits frühzeitig bei der städtebaulichen Konzeption vorgesehen. Die direkte Anbindung des Baugebiets an die Staatsstraße soll künftig zu einer verkehrstechnischen Entlastung des Ortskerns führen.

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet liegen kirchliche sowie soziale Einrichtungen. Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukunftsfähige und geordnete Siedlungsentwicklung. Durch den Bebauungsplan wird der nördliche Ortsrand von Oberdolling neu arrondiert.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 38 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. Die Grundstücksflächen variieren im WA 1 zwischen ca. 530 m² bis 780 m². Durch die vorgesehene Bebauung mit Kettenhäusern, sollen im WA 2 überwiegend kleine und kostengünstige Bauparzellen entstehen. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 390 m² und 600 m². Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine zu starke Versiegelung zu verhindern und das charakteristische Ortsbild zu erhalten wird die überbaubare Grundfläche durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt.

Um das bestehende Wohngebiet im Südosten des neuen Baugebiets gestalterisch fortzuführen sind im WA 1 Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach und Pultdächer zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind im WA 2 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° zulässig.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Straßenbau

Im Straßenbau wird die RASSt06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 - berücksichtigt. Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt über die St-Georg-Straße. Der Straßenquerschnitt wird mit 6,5 m festgesetzt, wobei 1,5 m für den Fußgängerbereich entfällt. Zur Entlastung des Ortskerns ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Westen ein Anschluss an die Staatsstraße vorgesehen.

8.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Oberdolling.

8.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gesammeltes Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen wird dem örtlichen Niederschlagswasserkanal zugeführt. Zur Sicherstellung der Ableitung von Niederschlagswasser und zur Entlastung der bestehenden Kanalisation wird auf jedem Grundstück eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf errichtet. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne, wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Der Schacht kann zusätzlich als Zisterne genutzt werden, beispielsweise zur Gartenbewässerung.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahes Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend stark gedrosselt in das bestehende Mischwasserkanalnetz geleitet. Ein entsprechendes Konzept wird derzeit im Zuge der Erschließungsplanung erarbeitet.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

9.1. Erschließung, Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen

Durch die Anbindung an die St-Georg-Straße und die Pfarrer-Hundsorfer-Straße werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen bei der Baugebietsentwicklung genutzt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Gemeinde Oberdolling gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

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

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. 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

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich hin zur angrenzenden freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen. Um eine einheitliche und ausreichende Ortsrandeingrünung sicherzustellen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, diese bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

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

10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

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

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im Frühjahr eine Kartierung der bodenbrütenden Arten durch einen Biologen vorgenommen und ggfs. entsprechende CEF-Maßnahmen umgesetzt.

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 Frühjahr wird diesbezüglich jedoch eine Kartierung durchgeführt.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung 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. Werden im Zuge der Kartierung Brutplätze bodenbrütender Arten festgestellt, werden entsprechende CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Somit ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich und Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an Straßen und Siedlungseinheiten angrenzt und einer teilweise einer intensiven landwirtschaftlich Nutzung unterliegt, so dass

bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate 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 Mindestbegrünung im Geltungsbereich, Festsetzung einer ausreichend breiten Pflanzbindungen am Südrand des Geltungsbereiches
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- 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 feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

11. Umweltbericht – Anlage

11.1. Einleitung

Ziele des Bebauungsplans mit einem Flächenumfang von ca. 3,0 ha und 38 Parzellen ist die Schaffung von Wohnbauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Bebauungsplan beinhaltet einen integrierten Grünordnungsplan zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes.

Derzeit stehen anderweitige Entwicklungsflächen für den konkret vorhandenen Bedarf in Oberdolling nicht zur Verfügung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Alternativen bzgl. der Erschließung und der Parzellierung des Gebiets untersucht.

Im Laufe des Verfahrens hat sich der Gemeinderat in einem Teilbereich für die Festsetzung flächensparender Siedlungsformen entschieden.

11.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

11.2.1. Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Bisher wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Östlich und westlich erstrecken sich biotopkartierte Kalkmagerrasen und Waldflächen, die der Naherholung dienen. Im Südosten grenzt das Gebiet an den bisherigen Siedlungsrand von Oberdolling, nördlich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Wälder um Oberdolling werden zur Naherholung genutzt. Fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Gebiets 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. 75 m Entfernung. Gemäß Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt aus dem Jahr 2015, abrufbar über den Online-Dienst des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS), ergibt sich für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.895 DTV-KfZ davon 134 DTV-SV (Schwerverkehr) und 2761 DTV-LV (Leichtverkehr).

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

11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde bislang intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Südosten schließt der Geltungsbereich an vorhandene Siedlungseinheiten an. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gebiet, östlich grenzt die St.-Georg-Straße an die Fläche.



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

In ca. 50 m östlicher Entfernung befinden sich die amtlich kartierten Biotop „Schafhütung am Kühberg nördlich Oberdolling“ mit den Teilflächen-Nummern 7135-1013-007 und 7135-1013-013. Östlich, in ca. 130 m Entfernung, erstreckt sich die Teilfläche 7135-0057-001 „Kalkmagerrasen um Oberdolling“.

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 des Planungsgebiets beträgt ca. 3,0 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Ackerflächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung / kein Aufschluss des Bodens vorgenommen. Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits beauftragt.

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 eine „Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, Sand oder Schotter, v. a. alpenrandnah und im Untergrund auch Sandstein bis Konglomerat, vereinzelt Kalkstein, Braunkohle“.¹

¹ Umweltatlas Bayern – Geologische Karte 1:25.000

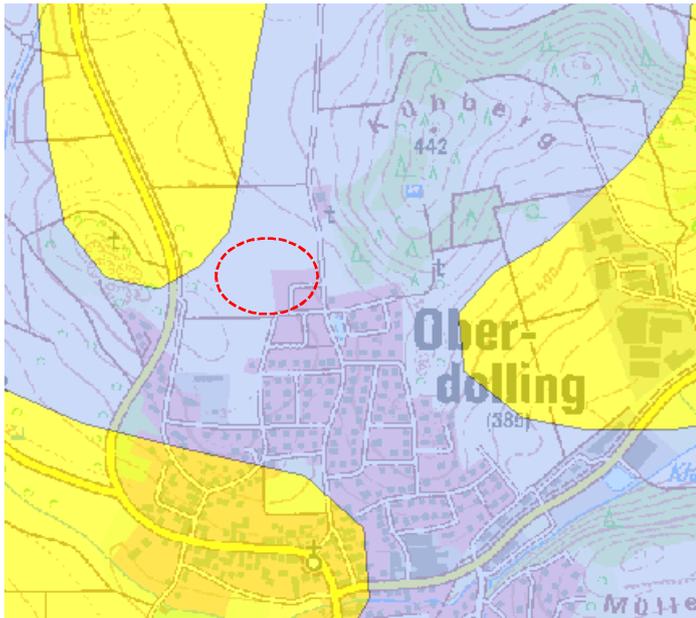


Abb.: Geologische Karte Bayern (Quelle: FIS-Natur Online)

Gemäß Bodenschätzungsdaten des BayernAtlas Plus handelt es sich um einen lehmigen Boden der Zustandsstufe 4, mit mittleren bis geringen Ertragszahlen. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine 10 – 30 cm mächtige Krume mit einem schwach rohen bzw. verdichteten rohen Untergrund, der eine geringe Durchwurzelung zulässt.²

11.2.4. Schutzgut Wasser

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdischen Gewässer ist der Kelsbach in südlicher Richtung, in ca. 550 m Entfernung. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und von wassersensiblen Bereichen (BayernAtlas Plus). Östlich der Staatsstraße 2231 erstrecken sich die beiden Trinkwasserschutzgebiete mit den Gebietskennzahlen 2210713500017 und 2210713500050.

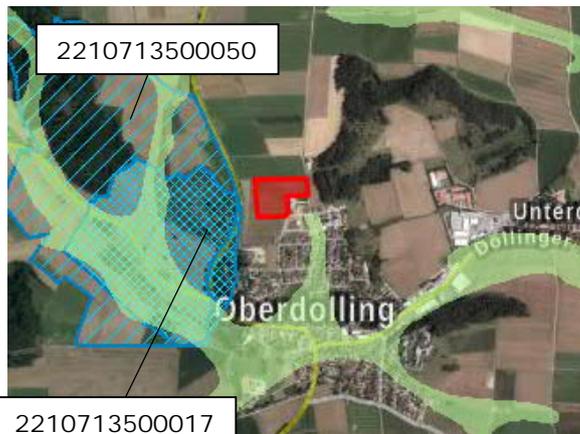


Abb.: Trinkwasserschutzgebiete (blau), Wassersensible Bereiche (grün), Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

² Zustandsstufe 3 und 5, Erläuterung aus dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern 02/2009

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Eine Baugrunduntersuchung ist bereits beauftragt und wird derzeit durchgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser fließt der Topographie folgend, in die Senke, die den Geltungsbereich von Nordwest nach Südost durchzieht.

Bei der Fläche handelt es sich gemäß hydrogeologischer Karte des Umwelt Atlas Geologie um geschichteten bis massig ausgebildeten Kalk- und Dolomitstein mit mergelbetonten Abschnitten; Kluft-Karst-GwLeiter, im Bereich der Mergelsteine Tendenz zu GwGeringleiter.

11.2.5. Schutzgut Klima und Luft

Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberdolling, am Fuße des Oberdorfer Berg. Durch die angrenzenden Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um einen gering belasteten Raum. Die Fläche selbst besitzt keine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche. Der Oberdorfer Berg dient hingegen als Frischluftproduktionsfläche für die angrenzende Siedlung.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

11.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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.

Östlich und westlich erstrecken sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.



Abb.: Landschaftsschutzgebiet (grün), Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

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 über die Planfläche Richtung Oberdorfer Berg

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 Wirkungsbereich der Planungsfläche. Siehe auch Kapitel 9.2.

11.2.8. Natura2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind durch das Plangebiet nicht betroffen. In ca. 50 m östlicher Richtung erstreckt sich das FFH-Gebiet „Magerrasen auf der Albhochfläche im Lkr. Eichstätt“ (ID-Teilfläche 7035-371.01).



Abb.: FFH-Gebiet (braun), Lage der Planungsfläche (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

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 künftige Bebauung ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzten Bereiche. Diese sind allerdings als nicht erheblich für das Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit einzustufen.

Die multifunktionale Grünfläche entlang des östlichen Geltungsbereichs wird mit einem flachen Regenrückhaltebecken ausgebildet. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Die Grünfläche verbindet das bestehende Wohngebiet mit dem Künftigen und sorgt dabei gleichzeitig für eine erhöhte Wohnqualität. Fußläufige Wegeverbindungen verknüpfen das neue Baugebiet mit den umliegenden Naherholungsflächen. Durch den Spielplatz und die Wegeverbindungen erhöht sich die Naherholungsfunktion der umgebenden Landschaft auch für bereits ansässige Bewohner.

Während der Bauzeit können sich temporäre Beeinträchtigungen z.B. durch das Rammen von Fundamenten etc. ergeben. Da sich diese Emissionen auf die Bauzeit beschränken, sind sie als vertretbar einzustufen.

Durch das neue Baugebiet ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Wohngebiete. Bei einer möglichen Mischgebietsentwicklung in westlicher Richtung, ist bereits eine Anbindung an die Anschlussstelle zur Staatsstraße St2231 vorgesehen, um den Hauptort künftig verkehrstechnisch zu entlasten.



Abb.: Variante Mischgebietsenerweiterung (rot) mit Anschluss an die Staatsstraße

11.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Im Umfeld des Planbereichs sind ausreichend Ausweichlebensräume (Grünland-, Wald- und Gartenflächen) vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen ist. Eine Kartierung der bodenbrütenden Arten wird im Frühjahr durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 10.3 kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

11.4.3. Schutzgut Fläche und Boden

Durch das Baugebiet erfolgt ein Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und Versiegelung, gleichzeitig entstehen jedoch bepflanzte Gartenflächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen 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.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

11.4.4. Schutzgut Wasser

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 (z.B. Rammen, Bohren) 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. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren. Das Niederschlagswasser wird innerhalb der privaten sowie öffentlichen Flächen in Zisternen gesammelt und gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal abgeleitet bzw. versickert. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zudem z.B. für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Durch die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet ist von einer Reduzierung der Schadstoffeintrag durch Dünge- und Spritzmittel auszugehen.

11.4.5. Schutzgut Klima und Luft

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

Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

11.4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planungsfläche erstreckt sich von Nordwesten Richtung Südosten, im Bereich des geplanten Grünzugs, eine Senke. Dadurch sind Sichtbezüge und Fernwirksamkeiten nicht zu erwarten. Der Planbereich wird zudem stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen. Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzbindungen minimieren die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Eine ausreichend breite Ortsrandeingrünung entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichs wird bereits im Zuge der Erschließung bereits hergestellt.

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.

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

11.4.8. Auswirkungen auf Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten

Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind durch das geplante Baugebiet 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 Norden, Westen und Süden
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung bzgl. zu pflanzender Gehölze

11.9. Planungsalternativen

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wurden zwei alternative Erschließungsvarianten untersucht.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf, Variante 1



Abb.: Städtebaulicher Entwurf, Variante 2

Variante 1 wurde aufgrund des erhöhten Grünflächenanteils sowie des in die Fläche zur Regenrückhaltung integrierten Spielplatzes und der zu erwartenden erhöhten Wohnqualität bevorzugt.

Desweiteren wurde bereits im Vorfeld eine mögliche Mischgebiets-Erweiterung mit Anbindung an den westlich gelegenen Anschluss an die Staatsstraße untersucht um eine spätere geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen.



Abb.: Mögliche Erweiterung Mischgebiet

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich die Gemeinde im Laufe des Verfahrens dazu entschieden, in einem Teilbereich ausschließlich die Anlage von flächensparenden Kettenhäusern zuzulassen. Durch die zulässige Grenzbebauung entstehen so kostengünstige Parzellen mit einer Ausrichtung zur multifunktionalen Grünfläche. Die Hauptgebäude sind an der Grundstücksgrenze mit einer Brandschutzwand auszuführen. Dadurch entstehen geschützte private Terrassenbereiche. Aus ortsgestalterischen und nachbarschützenden Gründen werden für diesen Teilbereich detaillierte Festsetzungen getroffen.



Abb.: Perspektive Kettenhäuser (Skizze: Eder Ingenieure, 2020), Regelquerschnitte Kettenhäuser