



Markt Dollnstein

Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan "Am Pfaffenbügel II" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Rechtsverbindliche Fassung vom 18.12.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Dollnstein
Papst-Viktor-Straße 35
91795 Dollnstein

vertreten durch
den 1. Bürgermeister
Wolfgang Roßkopf

Planverfasser:

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung:

Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt ByAK

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Planstand

Rechtsverbindliche Fassung vom 18.12.2024

Nürnberg,
TB|MARKERT

Dollnstein,
Markt Dollnstein

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	5
A.1 Anlass und Erfordernis	5
A.2 Ziele und Zwecke	5
A.3 Verfahren	5
A.4 Ausgangssituation	6
A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	6
A.4.3 Kampfmittel und Altlasten	6
A.5 Wohnbaulandbedarf	7
A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	14
A.6.1 Übergeordnete Planungen	14
A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	17
A.6.3 Naturschutzrecht	17
A.6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	18
A.6.5 Wasserhaushalt	24
A.6.6 Immissionsschutz	24
A.6.7 Denkmalschutz	25
A.7 Planinhalt	26
A.7.1 Planungsziele	26
A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich	26
A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	27
A.7.4 Art der baulichen Nutzung	28
A.7.5 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen	28
A.7.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	29
A.7.7 Garagen, Carports und Nebengebäude	30
A.7.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	31
A.7.9 Festsetzungen zur Grünordnung	32
A.7.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	35
A.7.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung	40
A.7.12 Flächenbilanz	43
B. Umweltbericht	44
B.1 Einleitung	44
B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	44
B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	44
B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	50
B.2.1 Schutzgut Fläche	50
B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	51
B.2.3 Schutzgut Boden	51
B.2.4 Schutzgut Wasser	51
B.2.5 Schutzgut Luft und Klima	52
B.2.6 Schutzgut Landschaft	52
B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	52
B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	53
B.2.9 Wechselwirkungen	53

B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	54
B.3.1	Wirkfaktoren	54
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	54
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	56
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	56
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	57
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	57
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	58
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	58
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	58
B.3.10	Wechselwirkungen	59
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	60
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	60
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	61
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	61
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	61
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	61
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	62
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	62
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	66
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	66
B.7	Zusätzliche Angaben	66
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	66
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	67
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	67
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	68
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
C.	Rechtsgrundlagen	70

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Marktgemeinde Dollnstein besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Marktgemeinde Dollnstein beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet südlich der Thorleitenstraße besteht die Möglichkeit, Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu realisieren. Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung kein Baurecht besteht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Hauptortes Dollnstein bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren. Dabei soll den zukünftigen Bauherren ein angemessener Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten. Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen Eingang in die Planung finden, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Dollnstein hat in öffentlicher Sitzung am 06.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ aufzustellen. Für das Verfahren wurde § 13b BauGB angewendet.

In der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 12.02.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.03.2021 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.02.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Am Pfaffenbügel II“ gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022.

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.07.2022 im Marktgemeinderat gefasst. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 16.09.2022 in Kraft getreten.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Beschluss vom 18.07.2023 entschieden, dass das Verfahren nach § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt, da eine Umweltprüfung fehlt. Mit dem § 215a BauGB hat der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen zur Heilung von § 13b-Verfahren definiert.

Aus diesem Grund wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 zur Heilung für den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ durchgeführt. Zur Anwendung kommt § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB, das eine beschleunigte Möglichkeit zur Heilung von ehemaligen § 13b-Verfahren bietet. Da durch die Planung von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen ist, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht für den Bebauungsplan erstellt. Zudem wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich für das Plangebiet geleistet. Das ergänzende Verfahren wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.10.2024 entsprechend eingeleitet.

Für das ergänzende Verfahren wird auf die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB zurückgegriffen, nicht jedoch auf die Erleichterungen gemäß § 215a Abs. 3 BauGB. Somit kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB).

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.10.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Am Pfaffenbügel II“ gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt im Westen des Hauptorts Dollnstein auf der Anhöhe des Pfaffenbügels und grenzt im Osten an den bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1186, Gemarkung Dollnstein, welches sich im Eigentum des Marktes Dollnstein befindet.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen

Das Plangebiet selbst stellt die Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebietes „Am Pfaffenbügel“ zum Westen hin dar und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen und westlich Wald. Im Norden grenzt die Thorleitenstraße an, über welche die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert ist.

Die Topographie des Plangebiets ist geneigt mit Höhenunterschieden von bis zu etwa zehn Metern innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Das Gefälle verläuft in Nord-Süd- sowie vor allem in West-Ost-Richtung.

A.4.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Wohnbaulandbedarf

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Soweit möglich soll der zukünftige Wohnbaulandbedarf aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung gedeckt werden, die vorrangig gegenüber neu in Anspruch genommenen Flächen zu nutzen sind.

Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Einen wesentlichen Teil der vorhandenen Potenziale stellen die bestehenden Reserveflächen im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Dollnstein dar, welche in nachfolgender Tabelle aufgeführt sind.

Ortsteil	Reservefläche	Größe der Flächen
Dollnstein	West (Am Pfaffenbügel II)	4,1 ha
Breitenfurt	–	–
Eberswang	Eberswang Südost	2,4 ha
Obereichstätt	–	–
Ried	Rieder Hauptstraße	0,9 ha
Gesamt	3	7,4 ha

Neben den Reserveflächen im FNP sind Baulücken bzw. Leerstände ein weiteres Potential der Innenentwicklung. Um diese Potentiale wiederum zweckmäßig zu erfassen ist zunächst die Verfügbarkeit der Baulücken/Leerstände zu bewerten. Die Bereitschaft der Eigentümer wurde durch die Bauverwaltung abgefragt. Von 99 angeschriebenen Eigentümern konnte ein Rücklauf von 42 verzeichnet werden. Dabei erklärten allerdings nur 10 Eigentümer ihre Baulücken bebauen zu wollen, von denen wiederum nur ein Eigentümer verkaufsbereit ist. Faktisch stehen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale somit nicht zur Verfügung.

Ortsteil	Baulücken
Dollnstein	6,80 ha
Breitenfurt	1,58 ha
Eberswang	0,61 ha
Obereichstätt	0,82 ha
Ried	–
Summe	9,80 ha

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans stellt ein Potenzial der Innenentwicklung in Form einer Reservefläche des derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans (siehe nachfolgende Abbildung) dar, welche neben der Schließung von Baulücken vorrangig für die zukünftige Entwicklung genutzt werden soll. Nichtsdestoweniger wird nachfolgend der Wohnbaulandbedarf für die Marktgemeinde Dollnstein ermittelt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Digitalisierung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung der Reservefläche (blaue Strichschraffur), ohne Maßstab

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Dollnstein.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Eichstätt aus dem Jahr 2020 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 143.600 Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von 133.200 im Jahr 2020 bedeutet dies ein Wachstum von ca. 7,8 %.¹ Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „stark zunehmend“ bei einer bayernweiten Betrachtung.

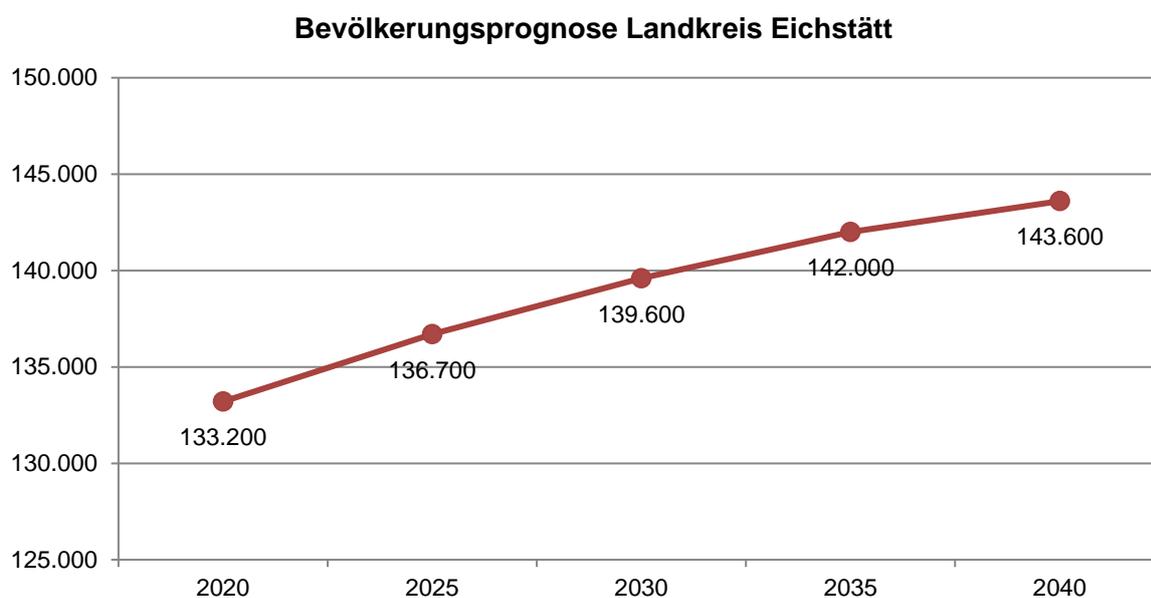


Abbildung 2: Bevölkerungsprognose Landkreis Eichstätt 2020 bis 2040

Der Demographie-Spiegel vom August 2020 prognostiziert für die Marktgemeinde Dollnstein im Jahr 2033 eine Einwohnerzahl von ca. 2.900 Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von 2.854 im Jahr 2019 entspricht dies einem nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsstand mit einer geringfügigen Bevölkerungszunahme von ca. 1,6 %.

¹ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 - Demographisches Profil für den Lkr. Eichstätt, März 2022, S. 9

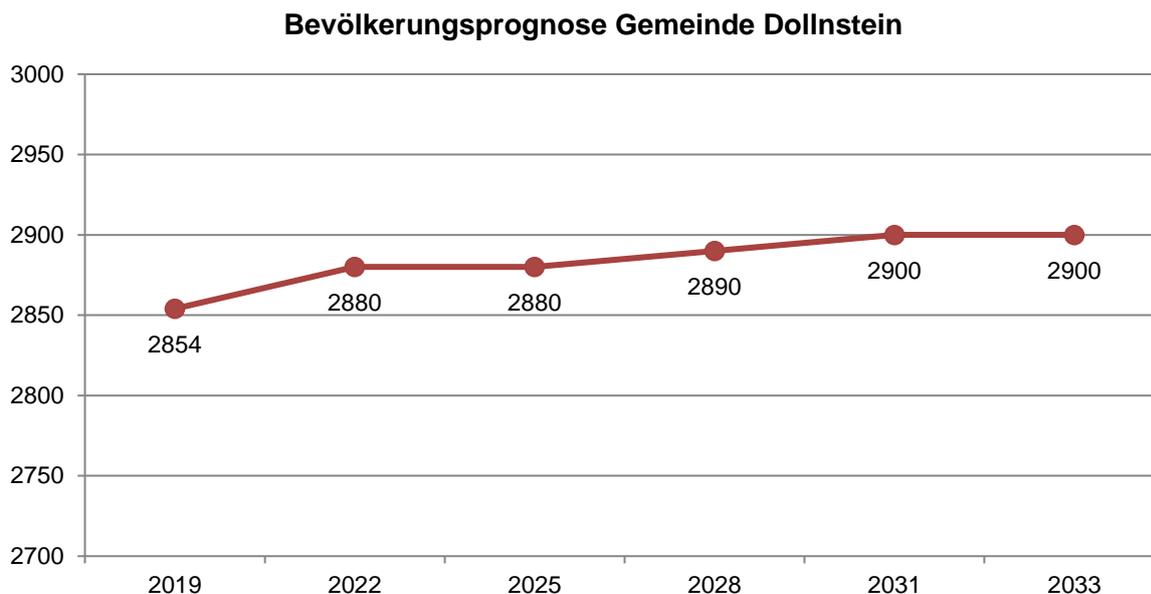


Abbildung 3: Bevölkerungsprognose Markt Dollnstein 2019 bis 2033

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Sal- den von Geburten und Sterbefällen, ist auch die Verschiebung der Altersstrukturen Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung. Für den Landkreis Eichstätt bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme der Altersgruppe von über 60-Jährigen sowie die Zahl der unter 19- Jährigen jeweils um rund 28 % und 10 % von 2020 bis 2040. Auch die Zahl der 40- bis 60- Jährigen um ca. 0,3 % leicht, während die Zahl der 19- bis 40-Jährigen um 4 % abnehmen wird. Eine ähnliche Entwicklung kann auch in der Gemeinde Dollnstein beobachtet werden. Auch hier wird eine Zunahme der Personen über 65 Jahren um 27 % von 2019 bis zum Jahr 2033 prognostiziert, während die Altersgruppen 18 bis unter 65 Jahren um 10 % abnehmen und die der unter 18-Jährigen um ca. 17 % steigt.

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich letztlich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr geprägt durch ältere Menschen und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Ins- besondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit in der Siedlungsfläche nieder. Hinzu kommen Entwicklungen wie beispielsweise ein hoher Anstieg der Ein-Personen-Haushalte. Diese Ent- wicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraumes berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begeg- nen. Die Schaffung von barrierefreien und altersgerechten Wohnformen ist notwendig, um auf die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein.

Wohnflächen und Haushalte

Ein bundesweiter Trend ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen sowie die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche pro Kopf.

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Dollnstein spiegelt weitgehend den bayernweiten Trend wider, jedoch bereits auf etwas höherem Niveau. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in Bayern stieg von 1960 bis 2014 von 19 m² auf knapp 47,5 m². Die Anzahl der Personen je Haushalt nahm von 1950 bis 2012 von drei auf zwei Personen ab.

In Dollnstein stieg die Wohnfläche pro Kopf im Zeitraum von 2010 bis 2020 von 48,8 m² auf 52,5 m². Durchschnittlich leben 2,32 Personen in einer Wohnung in Dollnstein. Damit ist die Belegung dichter als im Bundesgebiet mit einem Durchschnittswert von 1,99.²

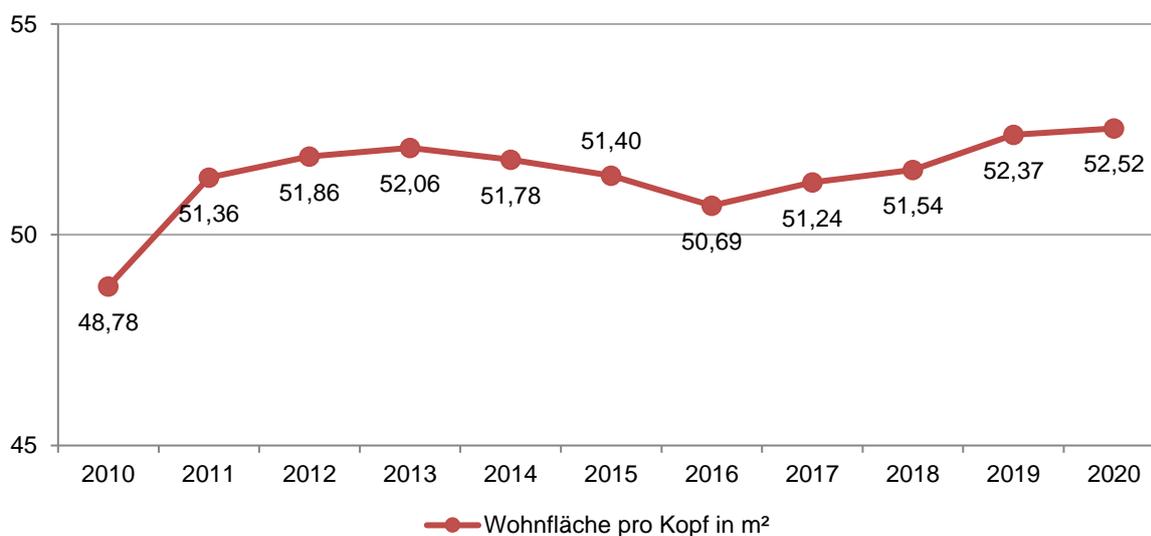


Abbildung 4: Wohnfläche pro Kopf Markt Dollnstein

Die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen:

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage dienen die Prognosen der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) und die der Wanderungsbewegungen. Aus diesen beiden Werten wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt.

Die Bevölkerungsprognose für die Marktgemeinde Dollnstein ist zunehmend, für den Landkreis Eichstätt wird auf aktuellen Grundlagen ein starkes Wachstum der Bevölkerung prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Eichstätt von einem Wachstum von 7,8 % zwischen 2020 und 2040 aus.

² Raumordnungsprognose 2040 – Haushaltsprognose; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

Spezifisch für die Marktgemeinde Dollnstein liegt eine Prognose für den Zeitraum 2020 bis 2040 vor. Hierbei wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 2,6% (74 Personen) berechnet. Daraus ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 0,1 %.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie der Entwicklung der Anzahl und Größe der Haushalte.

Erneuerungsbedarf

Für den Erneuerungsbedarf wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien vornehmlich auf neuere Bausubstanz bzw. Neubauten bezieht. Abgängige ältere Bebauung würde dementsprechend durch neuere Gebäude ersetzt. Voraussetzungen für diesen sogenannten „Filtering“-Prozess sind ein geringer Leerstand, wachsende Bevölkerung und eine relativ hohe bauliche Dichte.

Maßgeblich für den zukünftigen Bedarf an Wohnraum ist demnach der Auflockerungsbedarf.

Aus der Anzahl der Wohnungen von 1240 bei 2876 Einwohnern (Bezugsjahr 2020) ergibt sich die durchschnittliche Belegungsdichte für Dollnstein von ca. 2,3 Einwohnern je Wohnung.³

Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,94 Einwohner/Wohnung bis 2040 an.⁴ Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Zielgröße einen bundesweiten, bzw. auf die alten Bundesländer bezogenen Trend wiedergibt. Die Ausgangsgröße der heutigen Haushaltsgröße (1,99 für 2017) divergiert dabei jedoch vergleichsweise deutlich von den spezifischen Werten für die Gemeinde Dollnstein (2020). Außerdem liegt die Wohnfläche pro Kopf in Dollnstein bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau, sodass eine derart starke Auflockerung nur wenig plausibel erscheint.

Im Instrument zum Flächenmanagement des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird von einem Auflockerungsbedarf (in Form einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen) um **0,3 %** p.a. ausgegangen.

Geht man zudem von einem Bevölkerungswachstum von **2,6 %** im gleichen Zeitraum aus, ergibt sich aus der errechneten durchschnittlichen Haushaltsgröße ein Bedarf von **1354** Wohnungen im Jahr 2040, also einem zusätzlichen Bedarf von **114** Wohnungen.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung erscheint der Berechnungsansatz des „Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen“ mit einem relativen Auflockerungsbedarf angemessen. Unter Zugrundelegung eines Bevölkerungsanstiegs von etwa 0,1 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2040 folgender Wohnbaulandbedarf errechnen:

³ Errechnet auf Datenbasis © Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 22.03.2022)

⁴ Raumordnungsprognose 2040 – Haushaltsprognose; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

Bevölkerung	Im Jahr 2020: 2.876 Einwohner Im Jahr 2040 bei einem Bevölkerungsanstieg von ca. 2,6 %: 2.950 Einwohner Veränderung 2020 - 2040: +74 Einwohner
Auflockerungsbedarf	0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 440 Whg./1000 EW
Bedarf an Wohnungen	+ 33 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung + 81 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf 114 Wohnungen werden bis zum Jahr 2040 benötigt
Ausgehend von einer Dichte von ca. 16 Wohnungen pro ha Wohn- und Freifläche entsprechend der aktuellen Ausgangszahlen ⁵ errechnet sich der Bedarf an Wohnbauland wie folgt	
Wohnbaulandbedarf bis 2040:	7,1 ha bei einem Bevölkerungsanstieg von 0,1 % pro Jahr

Aufgrund dessen, dass sich der Wohnbaulandbedarf zum Großteil aus dem Auflockerungsbedarf ergibt, sind zukünftige Planungen im Markt Dollnstein, welche über die vorliegende Planung hinausgehen, entsprechend ausführlich zu prüfen und zu begründen.

An dieser Stelle wird auch auf die gegenwärtig in Aufstellung befindliche Teilfortschreibung Wohnen des Flächennutzungsplans Dollnstein (14. Änderung) verwiesen, in der eine eingehende Auseinandersetzung mit den bestehenden Potenzialen der Innenentwicklung erfolgt.

⁵ Errechnet auf Datenbasis © 2022 Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 21.03.2022)

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.01.2020) einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).

2. Raumstruktur

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

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
- das Kulturerbe bewahrt wird.

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

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

A.6.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 6: Aufhebung Landschaftsschutzgebiet – Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein, 3. Änderung, ohne Maßstab

Der Markt Dollnstein verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Das ursprünglich in einem Landschaftsschutzgebiet liegende Plangebiet wurde bereits im Zuge der Erstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im Osten schließt sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“ i.d.F. der 3. Änderung vom 04.05.2016 an. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Marktgebiet von Dollnstein, im Naturpark Altmühltal. Im Westen direkt sowie im Nordwesten und Süden in geringer Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Darüber hinaus bestehen weder in unmittelbarer noch in mittelbarer Entfernung Gebiete, die nach nationalem oder europäischem Recht geschützt sind (Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA-Gebiete).

In näherer Umgebung befinden sich mehrere Teilflächen des Biotops Nr. 7132-0092 „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbügel südlich von Dollnstein“, das insgesamt aus 41 Teilflächen besteht.



Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche) und Biotop-Teilflächen in der Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab – aus FIS-Natur Online

A.6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.6.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.6.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Agrarlebensräume, Wälder
- Online Datenabfrage LfU für das TK-Blatt 7132 (Dollnstein) Lebensraum Agrarlebensräume, Wälder
- ASK-Daten des LfU

A.6.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.6.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Wohngebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.6.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.6.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.6.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.6.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.6.4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Heckenpflanzungen Richtung Norden.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.6.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

A.6.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.6.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Pflanzenarten

Laut ASK-Daten wurde im Jahr 2002 die Fliegen-Ragwurz ca. 380 m südlich des Untersuchungsgebiets nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine „besonders geschützte“ Art (nicht saP-relevant), die auf mageren Standorten, in lichten Kiefernwäldern, selten auch Kalkflachmoore oder humusdurchsetzte Schotterbänken von Gebirgsflüssen gedeiht.

Im Landkreis Eichstätt ist das Vorkommen der Dicken Trespe und des Europäischen Frauenschuhs möglich, dem TK-Blatt Dollnstein zufolge ist nur mit dem Vorkommen des Europäischen Frauenschuhs zu rechnen (LfU-Onlineabfrage). Der Europäische Frauenschuh ist eine Waldart. Da der angrenzende Wald von der Bebauung unberührt bleibt, ist eine Betroffenheit der Art sicher auszuschließen. Die Dicke Trespe ist eng an den Dinkelanbau angepasst und meidet intensiv bewirtschaftete Äcker (Herbizide, intensive Bodenbearbeitung). Mit der Dicken Trespe ist aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu rechnen.

A.6.4.5.2 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben ermitteln. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Ackerfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Aufgrund des angrenzenden Walds ist das Vorkommen der Haselmaus nicht gänzlich ausgeschlossen. Da der Wald jedoch nur an das geplante Wohngebiet angrenzt, selbst nicht betroffen ist und als störungsunempfindlich gilt (Vorkommen nicht nur am Rand, sondern auch innerhalb menschlicher Siedlungen), kann eine Beeinträchtigung der Art sowie die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Onlineabfrage des LfU ist im Untersuchungsgebiet nicht mit Verbreitungsgebieten relevanter Reptilienarten zu rechnen. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine großflächige, strukturlose Ackerfläche. Die notwendigen Habitatqualitäten der Schlingnatter und Zauneidechse werden auf der strukturarmen, offenen Ackerfläche nicht erfüllt.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch und Nördlicher Kammolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Lebensraums ausgeschlossen werden. Eingriffe in (fischrelevante) Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

Da im Planungsgebiet keine (Entwicklungs-)Gewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen insgesamt ausgeschlossen werden.

Im Landkreis Eichstätt ist das Vorkommen des Eremits möglich, dem TK-Blatt Dollnstein ist ein Vorkommen nicht zu entnehmen (LfU-Onlineabfrage). Außerdem benötigt die Art Gehölze mit großen, feuchten Baumhöhlen. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Alle weiteren Käferarten sind aufgrund der Lebensraumausstattung oder des Verbreitungsgebiets ausgeschlossen.

Das Vorkommen von Schmetterlingen/Faltern ist aufgrund der Lebensraumausstattung oder des Verbreitungsgebiets ausgeschlossen.

Ebenso ist das Vorkommen von Weichtieren aufgrund der Lebensraumausstattung oder des Verbreitungsgebiets ausgeschlossen.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen landwirtschaftlichen Flächen und den Waldbeständen im Randbereich grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Anpassungsfähigkeit aufweisen. Ferner können diese Arten zwar im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen, allerdings steht den Arten das Gebiet nach der Baumaßnahme in Form von Gartenflächen wieder als Lebensraum zur Verfügung. Des Weiteren finden sie im näheren Umfeld noch genügend Ersatzlebensräume.

Waldvögel nutzen die Ackerfläche lediglich als Jagdhabitat. Durch die geplante Bebauung entfällt dieses. In der näheren Umgebung finden sich jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. am Westrand des Gebiets vorhanden sind. Diese Bestände bleiben jedoch erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie beispielsweise Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt. In der näheren Umgebung finden sich jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf der vorbeiführenden Gemeindestraße sowie den umliegenden Feldwegen unwahrscheinlich. Zudem handelt es sich um eine (ca. 145 m breite) Fläche zwischen Wald und bestehender Siedlung, die eine Kulissenwirkung darstellt. Solche Bereiche werden von den relevanten Vogelarten gemieden. Bei der Feldlerche z.B. muss der Abstand zu Einzelbäumen mindestens 50 m und zu Waldflächen 150 m betragen. Frequentierte Feldwege oder Freileitungen sollten 100 m entfernt sein. Aufgrund des Meideverhaltens kann diese Art ausgeschlossen werden. Somit ist die Fläche für Offen- und Halboffenlandarten nicht von Bedeutung.

Am 15.04.2021 fand gegen 11:00 eine Geländebegehung statt. Die Wetterlage war sonnig, bewölkt und trocken bei ca. 4°C. Im Zuge der Begehung konnte kein Artenvorkommen aufgenommen werden.

A.6.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Wohngebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen somit keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) oder Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) vorgesehen werden. Derzeit ist nicht von einer Relevanz des Planungsvorhabens für saP-relevante Arten auszugehen.

A.6.5 Wasserhaushalt

Es sind keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Bereich des Vorhabenraumes vorhanden. Zudem befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung. Die Altmühl befindet sich etwa 600 m entfernt im Norden. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Zuverlässige Aussagen können erst nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung getroffen werden.

Infolge der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind Einträge von Schadstoffen in Grund- und Oberflächengewässer möglich.

A.6.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Thorleitenstraße ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Es wird daher veranlasst, dass die zulässige Geschwindigkeit nördlich des Geltungsbereiches auf 60 km/h verringert wird.

Zudem ist eine Grundrissorientierung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen nicht in Richtung der nördlichen Straße notwendig. Ebenso ist es notwendig, die Ausführung von Fenstern der vorgenannten Räume mit Blick auf die Straße mind. in Schallschutzklasse 3 vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

A.6.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie und zahlreichen Lesefunde sind jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Es wird die Vereinbarung eines Beratungstermins mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld der Baumaßnahme empfohlen. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

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

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

In etwa 90 m Entfernung befindet sich ein Bildstock aus dem 19. Jahrhundert (*D-1-76-121-37*). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Realisierung des Baugebietes nicht negativ auf besagtes Baudenkmal auswirkt.

Der Ortskern von Dollnstein stellt ein landschaftsprägendes Ensemble dar (*E-1-76-121-1*). Aufgrund der erhöhten Lage des Vorhabenraums können vermutlich Sichtbeziehungen hergestellt werden, negative Auswirkungen bei Realisierung der Planung sind jedoch nicht zu erwarten. Für die Burgbefestigung, ein landschaftsprägendes Baudenkmal (*D-1-76-121-28*) im Ortskern von Dollnstein, sind ebenfalls keine negativen Einflüsse absehbar.

A.7 Planinhalt

A.7.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Ermöglichung eines angemessenen Spielraums bei der Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der örtlichen Gestaltanforderungen (umgebende Bebauung, Übergang in die freie Landschaft)
- Ermöglichung dezentraler Stromerzeugung und Energieversorgung des Baugebiets

A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1186 (Teilfläche), Gemarkung Dollnstein, mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha und liegt westlich des Ortszentrums von Dollnstein.

An den Geltungsbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“ i.d.F. der 3. Änderung vom 04.05.2016 an.

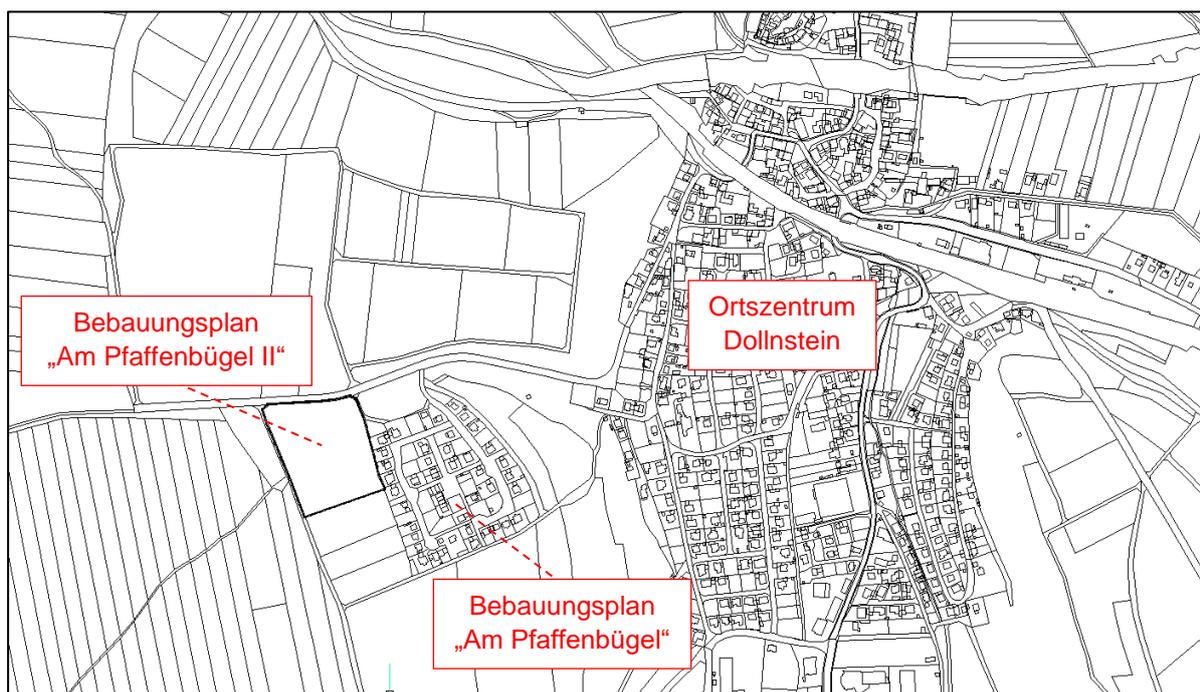


Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Pfaffenbügel II", ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass sich der Hauptort Dollnstein organisch weiterentwickeln kann und die Wohnnutzung des bestehenden Wohngebietes „Am Pfaffenbügel“ fortgeführt wird. Der Siedlungsrand soll dabei sowohl durch Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung als auch durch einen baulich strukturierten Siedlungsabschluss gebildet werden.

A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ wurden mithilfe städtebaulicher Entwürfe Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet. Die oben genannten Planungsziele galten dabei als Maßgabe für die städtebauliche Konzeption.

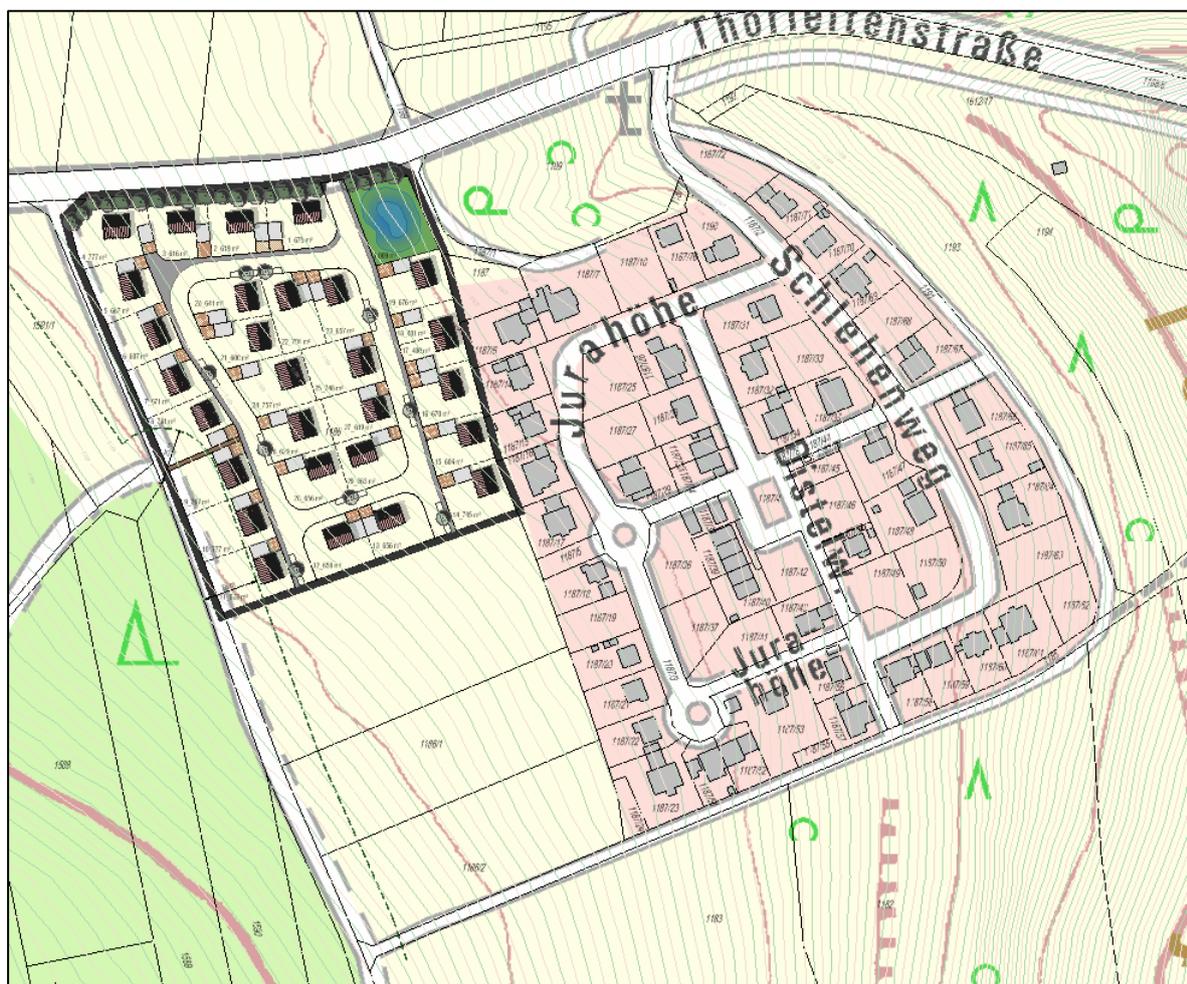


Abbildung 9: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

Hinsichtlich der geplanten Grundstücksgrößen und der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der umgebenden Bebauung. Es soll somit vorrangig freistehende Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden, an deren Gestaltung die Mindestanforderungen der umgebenden Bebauung sowie der Ortstrandlage gestellt werden. Darauf basierend wurden die Grundstücke vornehmlich 600 m² bis 700 m² groß geplant. Einige Grundstücke weisen eine kleinere oder größere Fläche auf, um eine gewisse Varianz an Grundstücksgrößen anzubieten. Durch den einzuhaltenden Abstand von 25 m zum westlich gelegenen Waldgebiet ergeben sich bei südwestlich gelegenen Grundstücken enge Baugrenzen zur östlichen Grundstücksgrenze hin.

Zur Entwässerung des Gebietes dient eine Versickerungsfläche, welche sich aufgrund der vorherrschenden Hangneigung im Nordosten des Plangebietes befindet.

Der städtebauliche Entwurf dient als Konzeptionsgrundlage für den Bebauungsplan und spiegelt sich im Bebauungsvorschlag wider, der als Hinweis in die Planzeichnung integriert ist.

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Gebäuden handelt es sich lediglich um einen Bebauungsvorschlag, dem nicht gefolgt werden muss. Dementsprechend ist der Bebauungsvorschlag in der Legende unter „Darstellungen als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter)“ aufgeführt. Die Siedlungsformen des Bebauungsvorschlags stellen eine Prognose der erwarteten Nachfrage dar.

A.7.4 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Charakters eines durch Wohnen geprägten Baugebietes sowie analog zur Festsetzung des Gebietstypus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Pfaffenbügel“, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Blockheizkraftwerke) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zulässig. Diese Klarstellung wird aufgenommen, um zu bekräftigen, dass dezentrale Stromerzeugung und Energieversorgung des Baugebiets ermöglicht werden sollen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt, da sie dem geplanten Charakter des Gebietes entgegenlaufen würden.

A.7.5 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann (GRZ II).

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung des Baugebietes werden im Allgemeinen Wohngebiet Höchstmaße für die Wand- sowie Firsthöhen festgesetzt. Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 9 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Die Festsetzung der maximalen Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss über Normalhöhennull (NHN) erfolgt grundstücksbezogen durch Planeintrag.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird grundstücksbezogen festgesetzt. Zur Steuerung der Wohnungs- bzw. Nutzungsdichte der Grundstücke werden Mindestbaugrundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (Wohnfläche) festgesetzt. Daher gelten für die

nachfolgend aufgeführten Wohnungsgrößen die entsprechenden Mindestbaugrundstücksgrößen:

Mindestbaugrundstücksgröße	Wohnungsgröße (Wohnfläche)
300 m ²	≥ 100 m ²
240 m ²	≥ 70 m ² bis < 100 m ²
205 m ²	< 70 m ²

Das Spektrum der Wohnungsgrößen im Plangebiet bewegt sich zwischen ca. 400 m² und gut 800 m²:

- 2 Grundstücke mit 400 m²
- 19 Grundstücke mit 600 bis 699 m²
- 6 Grundstücke mit 700 bis 800 m²
- 2 Grundstücke mit mehr als 800 m²

Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen hat folgende Auswirkungen:

- 300 m² Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen ≥ 100 m²
 - Auf allen Grundstücken 2 Wohnungen zulässig
 - Bis auf 2 kleinste Grundstücke (400 m²)
 - Auf keinem Grundstück mehr als 2 Wohnungen zulässig
- 240 m² Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen ≥ 70 m² bis < 100 m²
 - Ab 480 m² Grundstücksgröße: 2 Wohnungen
 - Ab 720 m² Grundstücksgröße: 3 Wohnungen (7 Grundstücke)
 - Auf keinem Grundstück mehr als 3 Wohnungen zulässig
- 205 m² Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen < 70 m²
 - Auf kleinsten Grundstücken (400 m²): 1 Wohnung
 - Ab 410 m² Grundstücksgröße: 2 Wohnungen
 - Ab 615 m² Grundstücksgröße: 3 Wohnungen
 - Ab 820 m² Grundstücksgröße: 4 Wohnungen (2 größte Grundstücke)
 - Auf keinem Grundstück mehr als 4 Wohnungen zulässig

A.7.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich West des Plangebiets werden die Baugrenzen näher an den östlichen Grundstücksrand gerückt, um 25 m Abstand (Baumfallgrenze) zum Waldgebiet westlich des räumlichen Geltungsbereiches zu gewährleisten. Im Teilbereich Ost werden die Baugrenzen um 6 m von der östlichen Grundstücksgrenze

abgerückt um einen größeren Abstand (als bauplanungsrechtlich gefordert) zur bestehenden Bebauung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel“ zu gewährleisten.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten. Daher findet Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO keine Anwendung.

Davon abweichend wird die Errichtung von Garagen und Carports in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets mit den gemäß Festsetzung Ziffer 4.4 von Art. 6 BayBO abweichend festgesetzten Wandhöhen, innerhalb von Abstandsflächen sowie für Grenzgaragen und -carports, als zulässig festgesetzt. Durch die Abweichung von den Vorgaben der BayBO in diesen Bereichen wird dem abfallenden Gelände von der Erschließungsstraße aus Rechnung getragen und ungewollte Härten in Bezug auf Garagen und Carports werden vermieden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, wobei die Länge der Doppelhäuser 20 m und die Länge der Einzelhäuser 16 m nicht überschreiten dürfen, um die vorherrschende Körnung des bereits bestehenden Baugebiets (Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“) fortzusetzen.

Klarstellung „Einzelhausbegriff“:

Der bauplanungsrechtliche Begriff „Einzelhaus“ ist nicht mit dem im Alltag gebräuchlichen Begriff des „freistehenden Einfamilienhauses“ gleichzusetzen. Ein Einzelhaus ist ein Baukörper mit allseitigem Grenzabstand. Somit handelt es sich beispielsweise bei einem freistehenden Mehrfamilienhaus, welches hinsichtlich flächensparender Bauweisen als wünschenswert anzusehen ist, um ein Einzelhaus. Die Größe und die Anzahl der Wohnungen eines Baukörpers sind bei der Beurteilung, ob es sich um ein Einzelhaus handelt, nicht von Bedeutung.

A.7.7 Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch müssen Garagen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf. Darüber hinaus dürfen Garagen und Carports, von der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, in einer Tiefe bis 15 m errichtet werden, um die Zufahrten auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Teilbereichen Nord, Mitte-West und Ost des allgemeinen Wohngebiets innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden dürfen. Durch die Abweichung von den Vorgaben der BayBO in diesen Bereichen wird dem abfallenden Gelände von der Erschließungsstraße aus Rechnung getragen und ungewollte Härten bei der Verwirklichung von Garagen und Carports werden vermieden.

A.7.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine angemessen freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkende Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als Dachform werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 34°, bezogen auf die Horizontale, als zulässig festgesetzt, wobei der First über die Längsseite des Gebäudes auszubilden ist. Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind die Dächer mit derselben Dachneigung zu versehen.

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine oder Ziegelpfannen in rot, braun sowie anthrazit zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude können alternativ mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, ausgebildet werden. Für diese Dächer sind, zusätzlich zu den für Hauptdächer zulässigen Dacheindeckungen, begrünte Dächer zulässig. Dachsteine oder Ziegelpfannen in hochglänzender Ausführung sind für die Eindeckung von Dächern unzulässig.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel und als Dachaufbauten Dachgauben zulässig. Dachgauben sind dabei mit einem Sattel- oder Schleppdach auszuführen.

Darüber hinaus gelten Mindeststandards für die Gestaltung der Fassaden. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Einfriedungen an den Straßenfronten sind gemäß dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“ als Staketenzäune, Metallgitterzäune oder Mauern (Naturstein oder verputzt) auszuführen und müssen mindestens 1 m vom Straßenrand oder der Gehsteighinterkante entfernt sein. Diese Fläche verbleibt im Besitz des Anliegers und muss von ihm bepflanzt und gepflegt werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Staketenzäune, Metallgitterzäune auch Maschendrahtzäune ohne sichtbaren Sockel oder Fundament zulässig. Die Zaunhöhe darf höchstens 1,50 m betragen. Der Zaun zwischen den Grundstücken muss mindestens 5 cm Bodenfreiheit aufweisen. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig. Zur Hinter- und Vorpflanzung aller Zäune oder statt Zäune sind keine Nadelgehölze (u.a. Tannen, Fichten) zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

A.7.9 Festsetzungen zur Grünordnung

A.7.9.1 Pflanzmaßnahmen

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen die negativen Effekte auf das Lokalklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume verringert werden. Die bodennahen Temperaturextreme werden in der Vegetationsperiode durch das vor Einstrahlung schützende Laubdach gemildert. Des Weiteren bindet die Vegetation Staub und Luftschadstoffe. Durch die Gehölze wird eine hohe Strukturvielfalt geschaffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Zudem dienen Bäume und Sträucher als Vernetzungsstrukturen und bieten Lebensräume für andere Pflanzen und heimische Tiere. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

In dem neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß folgender Artenliste zu pflanzen.

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken:

Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12-14 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Catalpa bignonioides 'Nana'	Trompetenbaum
Malus in Arten und Sorten	Apfel/Zierapfel
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere

Optional Obsthochstämme (bevorzugt regionale Sorten)

Pflanzungen Eingrünung:

Es sind für die vorgesehene Ortsrandeingrünung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ autochthone Sträucher des Vorkommensgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Es ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m für Sträucher und 10 m für Bäume. Es ist ein Verbißschutz herzustellen. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten.

Es sind die folgenden Arten bevorzugt aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre

Feldahorn

<i>Crateagus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche

Regional übliche Obstgehölze (bevorzugt regionale Sorten)

Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Plandarstellung Laubbäume der folgenden Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Die festgesetzten Arten wurden unter Berücksichtigung des Leitfadens „Klimabäume – welche Arten können in Zukunft gepflanzt werden?“ (ANL, 2019) ausgewählt. Dabei handelt es sich um Gehölze die als resilient im Zuge des Klimawandels sowie aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet angesehen werden.

Baumarten Straßenraum

Pflanzgröße: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Amber styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum

Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Gleditsie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Robinie
Sophora japonica "Regent"	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde Sorte Greenspire
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde
Zelkova serrata "Green Vase"	Zelkovie

Flachdächer und bis zu 18° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen und nicht aus Glas bzw. zur Solarenergienutzung ausgebildet sind, sind zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankgerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen ist.

A.7.9.2 Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Reparieren durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Lagerplätze und sonstige befestigte (Betriebs-) Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen geeignet. Alternativ können begrünte Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.

A.7.9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Errichtung von Anlagen und Bauteilen, wie Sockelmauern bei Zäunen, Gabionen oder geschlossenen Sichtschutzkonstruktionen etc., die die Durchlässigkeit des Planungsraumes für Kleintiere einschränken, sind nicht zulässig. Einfriedungen jeglicher Art haben einen Bodenabstand von mind. 5 cm aufzuweisen.

A.7.9.4 Maßnahmen zum Schutz von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen

Die auf den angrenzenden Grundstücken befindlichen Bäume und Sträucher sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen folgendermaßen zu bewahren:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun am Rand der Bestände aufzustellen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten.
- Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig.

A.7.9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Einbindung des Baugebietes nach Norden zur freien Landschaft, ist auf einer öffentlichen Grünfläche eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Hecke trägt zur besseren Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen bei und dient selbst als Habitat.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (= Ortsrandeingrünung, dreireihig) ist eine geschlossene, naturnahe, freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A.7.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)⁶ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.7.10.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 25.563 m². Die Wohngebietsflächen einschließlich der Verkehrserschließung überplant 23.704 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die anzulegende Eingrünungsmaßnahme (Anlage einer Feldhecke 581 m²) sowie für das entstehende Retentionsbecken (1.278 m²), da es hier nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangs-BNTs (Biotop- und Nutzungstyp) kommt. Voraussichtlich werden diese Flächen in der Zukunft eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung besitzen als die vorliegenden Bestandsflächen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen).

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)
Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	23.704	3	0,4	28.445
Flächen für die kein Eingriff vorliegt (entspr. keine Ausgleichsverpflichtung)				
Öffentliche Grünfläche (Retentionsbecken)	1.278	-	-	-
Öffentliche Grünfläche (Eingrünung)	581	-	-	-
Summe	25.563			28.445

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge	Verbesserung des Regenrückhalts, Starkregenvorsorge	Festsetzung
Summe (max. 20%)		3%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		
27.591		

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.7.10.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **27.591 Wertpunkten** erforderlich.

A.7.10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf planexternen Flächen im weiteren Umfeld der Planung erbracht.

Tabelle 2: Umfang und Entwicklungsziel Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze einheimisch	10	2.448	7	17.136
A2	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze einheimisch	10	1.495	7	10.465
									27.601

Ausgleichsfläche 1: Etablierung eines Feldgehölzes auf der Flurnummer 625 Gmkg. Breitenfurt mit einem Flächenumfang von 2.448 m². Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung im Sinne der BayKompV von 17.136 Wertpunkten.



Abbildung 10: Darstellung der Lage der Ausgleichsmaßnahme (rot markiert) auf der Flurnummer 625 Gmkg. Breitenfurt (Bayernatlas, 2024)

Entwicklung Ausgleichsmaßnahme 1:

Auf einer Gesamtfläche von 2.448 m² auf der Flurnummer 625 Gmkg. ist ein Feldgehölzkomplex zu etablieren. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze sowie die angegebenen Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Auf der Fläche sind mind. 18 Bäume sowie 50 Strauchpflanzungen zu etablieren. (Aufgrund der Lage im Umfeld eines Stillgewässers sollten vor allem die aufgeführten „Salix-Arten“ gepflanzt werden)

Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen: Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm. Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

Acer campestre	Feldahorn
Crateagus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche

Sträucher 2 x verpflanzt, Heister 60-100 cm oder 100-150 cm, Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ausgleichsfläche 2: Etablierung eines Feldgehölzes auf der Flurnummer 1000 Gmkg. Dollnstein mit einem Flächenumfang von 1.495 m². Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung im Sinne der BayKompV von 10.465 Wertpunkten.



Abbildung 11: Darstellung der Lage der Ausgleichsmaßnahme (rot markiert) auf der Flurnummer 1000 Gmkg. Dollnstein (Bayernatlas, 2024)

Entwicklung Ausgleichsmaßnahme 2:

Auf einer Gesamtfläche von 1.495 m² auf der Flurnummer 1000 Gmkg. Dollnstein ist ein Feldgehölzkomplex zu etablieren. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze sowie die angegebenen Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Auf der Fläche sind mind. 11 Bäume sowie 30 Strauchpflanzungen zu etablieren. (Aufgrund der Lage im Umfeld eines Stillgewässers sollten vor allem die aufgeführten „Salix-Arten“ gepflanzt werden)

Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen: Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm. Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

Acer campestre	Feldahorn
Crateagus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche

Sträucher 2 x verpflanzt, Heister 60-100 cm oder 100-150 cm, Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdron
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 27.591 Wertpunkten vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 10 Wertpunkten.

A.7.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Thorleitenstraße gesichert. Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt mittels einer Ringerschließung. Zwei Stiche im südlichen Bereich ermöglichen eine etwaige Anschlussbebauung im Süden (langfristiger Zeithorizont).

Die Entwässerung wurde vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) G. Siegle geplant (Planstand 17.03.2022) und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

A.7.11.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.

Folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes⁷ sind darüber hinaus zu berücksichtigen:

Dollnstein wird hauptsächlich im Misch-, aber auch im Trennsystem entwässert. Neue Baugebiete sind grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern.

Es kann möglicherweise bei Schneeschmelze oder einem Starkniederschlag, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

⁷ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 13.01.2021

A.7.11.2 Landwirtschaft

Zum Bereich Landwirtschaft im Plangebiet sind folgende Hinweise⁸ des Bayerischen Bauernverbandes zu berücksichtigen:

Es ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei eventuellen Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber auf ihre Duldungspflicht bezüglich Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

Der am Planungsgebiet anliegende Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 1184 muss weiterhin ungehindert und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigungen am Weg durch die Bautätigkeit müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden.

A.7.11.3 Forstwirtschaft

Zum Bereich Forstwirtschaft im Plangebiet sind folgende Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten⁹ zu berücksichtigen:

An den geplanten Teilbereich West grenzt auf der FINr. 1590/0, Gmkg Dollnstein Wald i. S. d. BayWaldG an. Bei dem Wald handelt es sich um einen ca. 80 bis 100jährigen Buchenbestand mit mehreren Eichen und Fichten. Die Bäume sind regelmäßig über 25m hoch, überwiegend vital und stabil. Einzig die Randbäume sind teilweise stark einseitig bekrönt und ihre Äste ragen ca. 10 bis 15m über den Waldrand hinaus und in die zukünftigen Baugrundstücke hinein. Der Wald ist dem Baugebiet in westlicher Richtung, also der Hauptwindrichtung vorgelagert. Durch die einseitige Bekronung und der Lage ergeben sich die potentiellen Gefahren eines Baumsturzes oder Astabbrüchen in den nächsten 10 Jahre.

Der Teilbereich Ost grenzt im Norden auf der FINr. 1189/0 Gmkg Dollnstein an Wald i. S. d. BayWaldG an. Dabei handelt es sich um einen ca. 50 bis 70 jährigen Bestand aus Kiefer, Eiche und Bergahorn mit Sträuchern im Unterwuchs. Der Bestand ist ca. 15 bis 20m hoch, die Bäume sind vital und stabil.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

⁸ Vgl. Vorgaben Bayerischer Bauernverband vom 04.05.2022

⁹ Vgl. Vorgaben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 15.12.2020

- Bewirtschaftungserschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen
- regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden. Durch eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch; Grunddienstbarkeit) kann der jeweilig betroffene Waldbesitzer nur hinsichtlich privatrechtlicher Schadensersatzforderungen von der Haftung freigestellt werden. Die Möglichkeit strafrechtlicher Konsequenzen für den Waldbesitzer bleibt auch im Falle einer Haftungsausschlusserklärung unberührt.

Auf diese Mehrbelastungen sollten die angrenzenden Waldbesitzer durch die über den Bebauungsplan entscheidende Behörde vor Erlass des Genehmigungsbescheides hingewiesen werden. Dies ermöglicht den Waldbesitzern noch zu entnehmende Bäume im Randbereich vor der Bebauung ohne größeren Aufwand fällen zu können. Ob Bäume gefällt werden entscheidet der Waldbesitzer, Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Da auch in Zukunft zu erwarten ist, dass der angrenzende Wald höher als 25 Meter wachsen wird, sind Gefährdungen durch Windwurf für private Grundstücke und Gebäude nicht auszuschließen. Deshalb ist aus forstlicher Sicht eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung gegenüber den angrenzenden Privatwaldbesitzern zu empfehlen.

A.7.11.4 Technische Infrastruktur

Zu den Versorgungsleitungen im Plangebiet sind folgende Hinweise¹⁰ zu berücksichtigen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

E-Mail: Neubaugebiete.de@vodafone.com

¹⁰ Vgl. Vorgaben Vodafone Kabel Deutschland vom 11.01.2021

A.7.12 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	19.078 m ²	75 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4.557 m ²	18 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	69 m ²	< 1 %
Öffentliche Grünflächen (Versickerungsfläche)	1.278 m ²	5 %
Öffentliche Grünflächen (Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft)	581 m ²	2 %
Fläche gesamt:	25.563 m²	100 %

B. Umweltbericht

B.1 Einleitung

In der Marktgemeinde Dollnstein besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Marktgemeinde Dollnstein beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet südlich der Thorleitenstraße besteht die Möglichkeit, Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu realisieren. Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung kein Baurecht besteht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebietes fortgeführt werden.

Der Vorhabenraum schließt ausschließlich eine Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 1186, Gemarkung Dollnstein, ein. Das geplante Wohngebiet wird über die „Thorleitenstraße“ erschlossen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise die Anlage einer Eingrünung Richtung Norden, zu realisieren (s. A.7.9).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können

-
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Festsetzung eines Retentionsbeckens
 - BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im näheren Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Die folgenden FFH-Gebiete befinden sich im weiteren Umfeld der Planung:

- 7132-373.04 Buchenwälder auf der Albhochfläche – ca. 500 südlich
- 7132-371.01 Mittleres Altmühltal mit Weilheimer Trockental und Schambachtal – ca. 600 m nördlich



Abbildung 12: FFH-Gebiete (braunrot schraffiert) im weiteren Umfeld des Plangebietes (rot markiert) [Bayernatlas, 2024]

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Marktgebiet von Dollnstein, im Naturpark Altmühltal. Im Westen direkt sowie im Nordwesten und Süden in geringer Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.

In näherer Umgebung befinden sich mehrere Teilflächen des Biotops Nr. 7132-0092 „Heckengebiet am Pfaffen- und Hennenbühl südlich von Dollnstein“, das insgesamt aus 41 Teilflächen besteht.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich jedoch nicht im Plangebiet und werden daher durch die Planung nicht berührt. Darüber hinaus ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu negativen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen kartierten Biotope bzw. auf die Schutzziele des nahebefindlichen LSG führt.



Abbildung 13: Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche) und Biotop-Teilflächen in der Umgebung des Plangebietes, ohne Maßstab – aus FIS-Natur Online

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Ingolstadt (10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Ingolstadt sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Ausweisungen eines regionalen Grünzugs sowie von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sind durch die Planung nicht betroffen. Jedoch ist drauf hinzuweisen, dass das Plangebiet fast komplett durch Ausweisungen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes eingefasst ist. Darüber hinaus verläuft östlich des Plangebietes (durch das Siedlungsgebiet Dollnsteins) ein regionaler Grünzug.

Aufgrund der Bebauung von Offenlandflächen und der vorliegenden topografischen Situation kommt es durch die vorliegende Planung zu einer geringen Reduzierung der Kaltluftentstehung vor Ort, welche aufgrund der vorliegenden Topografie Richtung Osten (zum regionalen Grünzug) abfließt. Jedoch wird diese Reduktion des Kaltluftstroms, Richtung regionaler Grünzug, aufgrund der Größe des Baugebietes als sehr gering bis vernachlässigbar angesehen.



Abbildung 14: Plangebiet in Rot, landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Grün X-schraffiert), regionale Grünzug (hellgrün gestrichelt) [Bayernatlas, 2024]

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Abbildung 15: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Markt Dollnstein, 3. Änderung, ohne Maßstab

Der Markt Dollnstein verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises innerhalb der naturräumlichen Einheit „0-82-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb“. Es liegt zwar außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes, jedoch sind im näheren Umfeld der Planung diverse ABSP-Flächen sowie ABSP-Schwerpunktgebiete ausgewiesen. Diese Flächen decken sich mit der örtlichen LSG-Ausweisung.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22.563 m². Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das Plangebiet bereits an das Wohngebiet „Pfaffenbügel I“. Richtung Norden und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt das Gebiet an eine Waldfläche. Das Gebiet ist bereits von ausgebauten Straßen (z.B. der „Thorleitenstraße“ im Norden) sowie Wirtschaftswegen eingefasst. Eine Erschließung durch die bereits vorherrschende Infrastruktur und den „Anbau“ an ein bereits bestehendes Wohngebiet stellen gute Voraussetzungen dar.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Projektgebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Ackerfläche kann potenziell von verschiedenen Tierarten, zum Beispiel offenlandbrütenden Vogelarten, als Lebensraum genutzt werden. Verglichen mit einem naturnahen Biotop ist jedoch auf Ackerflächen eine eher geringe biologische Vielfalt anzutreffen.

Die Umgebung im Osten ist durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich und südlich grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an den Vorhabenraum an, die teilweise durch Rankenstrukturen strukturiert sind. An den nordöstlichen Bereich schließt sich eine Gehölzgruppe an. Westlich, im Anschluss an den angrenzenden Wirtschaftsweg, befindet sich ein forstwirtschaftlich genutztes Waldgebiet, das ein Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten darstellt.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Betrachtung unter Kapitel A.6.4 ist nicht mit dem Vorkommen wertgebender Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Baugrunduntersuchungen liegen derzeit nicht vor. Der Untergrund setzt sich zum Teil aus einem Bodenkomplex der Pararendzinen, Braunerden und Braunerden-Terrae fuscae aus Fließerden, Hangschutt oder Terrassenmaterial der Altmühldonau zusammen. Zudem besteht er teilweise aus Braunerden und (flachen) Braunerden über Terra fusca aus Lößlehm und Residualton über verwittertem Carbonatgestein.¹¹

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine Versiegelungen auf. Im Zuge der Bewirtschaftung wird der Boden bearbeitet. Dies führt zu Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus und der Bodeneigenschaften. Die Bodenfunktionen können durch die Nutzung ebenfalls negativ beeinflusst werden. Weiterhin führt das Befahren mit schweren Geräten zur Bodenverdichtung. Je nach Bepflanzung kann die Bodenerosion begünstigt werden. Zudem erfolgt möglicherweise ein Eintrag von Stoffen, beispielsweise von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, in den Boden und nachfolgend in das Grundwasser.

Altlasten und seltene, schützenswerte Böden sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen

¹¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Themenbereich Boden, Karte „Wasserretentionsvermögen“, Stand 21.04.2017

werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet auf einer Hochebene.

Das Gelände fällt Richtung Osten. Im Zuge von Starkregenereignissen kann es somit zu einem verstärkten Oberflächenabfluss Richtung Osten kommen.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Über den vegetationsbedeckten Ackerflächen oder Bracheflächen kann sich Kaltluft bilden, diese kann aufgrund der Geländeneigung Richtung Osten in Richtung des Siedlungsgebietes von Dollnstein abfließen. Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion jedoch von geringer Bedeutung. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist Richtung Osten geneigt. Die Ackerfläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt.

Die Umgebung Richtung Norden und Süden ist landwirtschaftlich geprägt. Westlich grenzt Wald und östliche Siedlungsgebiet an.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie und zahlreichen Lesefunde sind jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Die Flächen weisen voraussichtlich eine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Die vorhandene Ackerfläche dient hauptsächlich der Gewinnung von Lebensmitteln und ist daher für den Menschen von Bedeutung.

Sie trägt darüber hinaus zur Kaltluftentstehung und zum Transport von Frischluft bei. Infolgedessen hat sie eine positive Wirkung für die menschliche Gesundheit, da in Belastungsräumen, beispielsweise im östlich angrenzenden Wohngebiet am Pfaffenbügel, Temperaturextreme ausgeglichen und die Luftqualität verbessert wird.

Die Fläche selbst kann derzeit nur bedingt zur Erholung genutzt werden und verfügt über keine landschaftlich bedeutsamen Strukturen, wie z.B. Hecken. Da sie jedoch Teil eines zur Erholung genutzten Landschaftsraumes ist, erfüllt sie eine Erholungsfunktion.

Durch die Verkehrswege im Umfeld besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen. Des Weiteren wirken zeitweise Geruch- und Lärmemissionen infolge der Bewirtschaftung der Ackerflächen auf das Baugebiet ein.

Die Veränderung der Lärmimmissionen von typisch landwirtschaftlichem Lärmaufkommen hin zu einer Wohnnutzung mit den entsprechenden Lärmquellen, wirkt sich vermutlich nicht erheblich auf das Schutzgut Mensch aus.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

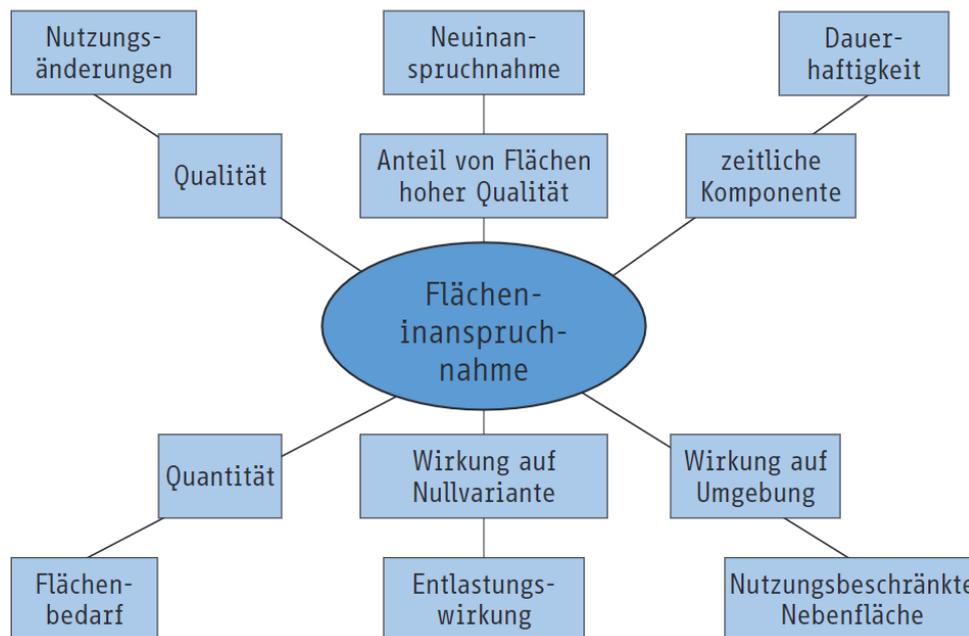


Abbildung 16: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird auf unabsehbare Zeit in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Innerhalb des Bauleitverfahrens werden Flächen zur Rückhaltung von Regenereignissen errichtet (Retentionsbecken).

Entlastungswirkung

Keine

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 17: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche hohe Bedeutung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Wohngebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 23.704 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und

Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als mittel anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße. Es wurden Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt, die für die natürliche Versickerung von Wasser freigehalten werden müssen.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Außerdem ist es vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu fassen, auf einer angrenzenden Fläche in Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und verzögert abzuleiten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Dollnsteins bilden. Der bisherige Ortsrand ist aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch die festgesetzte Eingrünung eingeschränkt wird.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Wohngebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Ausweisung von Grünflächen, Durchgrünung).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung Kulturgüter oder sonstige wertvolle Sachgüter betroffen sein.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Risiken für das kulturelle Erbe können damit nicht völlig ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Bauvorhaben im Gebiet können zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut führen.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Außerdem werden sich typischen Immissionen (Staub, Geruch, Maschinenlärm) aus der im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, die zu dulden sind.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

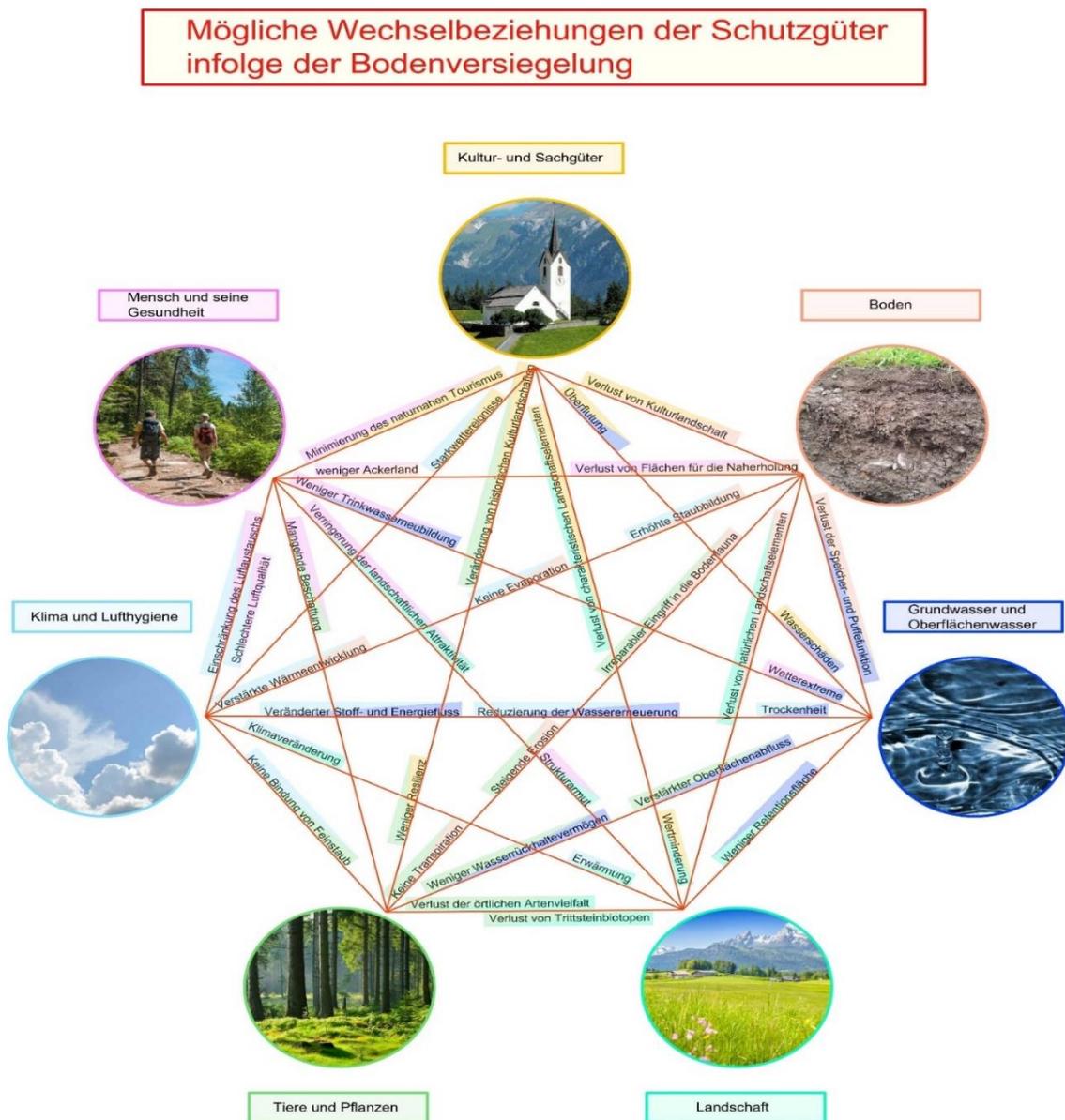


Abbildung 18: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1650-1699 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet gehört zu keiner Erdbebenzone¹³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

¹² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 03.05.24]

¹³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 03.05.2024]

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung (Landwirtschaft) der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines „Christophskraut-Waldgersten-Buchenwaldes (N4a)“ wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Wohngebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Straßenbegleitpflanzungen ▪ Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Anlage eines Retentionsbeckens
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap.A.7.10.1 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft.

Aktuell werden 27.591 Wertpunkte entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (LfU, 2021) benötigt um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf planexternen Flächen im weiteren Umfeld der Planung erbracht.

Tabelle 4: Umfang und Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze einheimisch	10	2.448	7	17.136
A2	G11	Intensivgrünland	3	B212	Feldgehölze einheimisch	10	1.495	7	10.465
									27.601

Ausgleichsfläche 1: Etablierung eines Feldgehölzes auf der Flurnummer 625 Gmkg. Breitenfurt mit einem Flächenumfang von 2.448 m². Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung im Sinne der BayKompV von 17.136 Wertpunkten.



Abbildung 19: Darstellung der Lage der Ausgleichsmaßnahme (rot markiert) auf der Flurnummer 625 Gmkg. Breitenfurt (Bayernatlas, 2024)

Entwicklung Ausgleichsmaßnahme 1:

Auf einer Gesamtfläche von 2.448 m² auf der Flurnummer 625 Gmkg. ist ein Feldgehölzkomplex zu etablieren. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze sowie die angegebenen Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Auf der Fläche sind mind. 18 Bäume sowie 50 Strauchpflanzungen zu etablieren. (Aufgrund der Lage im Umfeld eines Stillgewässers sollten vor allem die aufgeführten „Salix-Arten“ gepflanzt werden)

Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen: Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm. Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

Acer campestre	Feldahorn
Crateagus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche

Sträucher 2 x verpflanzt, Heister 60-100 cm oder 100-150 cm, Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ausgleichsfläche 2: Etablierung eines Feldgehölzes auf der Flurnummer 1000 Gmkg. Dollnstein mit einem Flächenumfang von 1.495 m². Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung im Sinne der BayKompV von 10.465 Wertpunkten.



Abbildung 20: Darstellung der Lage der Ausgleichsmaßnahme (rot markiert) auf der Flurnummer 1000 Gmkg. Dollnstein (Bayernatlas, 2024)

Entwicklung Ausgleichsmaßnahme 2:

Auf einer Gesamtfläche von 1.495 m² auf der Flurnummer 1000 Gmkg. Dollnstein ist ein Feldgehölzkomplex zu etablieren. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze sowie die angegebenen Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Auf der Fläche sind mind. 11 Bäume sowie 30 Strauchpflanzungen zu etablieren. (Aufgrund der Lage im Umfeld eines Stillgewässers sollten vor allem die aufgeführten „Salix-Arten“ gepflanzt werden)

Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen: Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm. Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

Acer campestre	Feldahorn
Crateagus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche

Sträucher 2 x verpflanzt, Heister 60-100 cm oder 100-150 cm, Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 27.591 Wertpunkten vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 10 Wertpunkten.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Die Prüfung (S. A.6.4) hat ergeben, dass durch das geplante Wohngebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen somit keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) oder Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) vorgesehen werden. Derzeit ist nicht von einer Relevanz des Planungsvorhabens für saP-relevante Arten auszugehen.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes ist bereits seit längerem geplant und Alternativplanungen (Umfang, Lage) wurden bereits geprüft.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Plangebiet bereits als Wohngebiet aus.

Das Plangebiet schließt an ein bereits vorliegendes Wohngebiet an.

Die vorliegende Planung stellt, die beste Möglichkeit zur Realisierung der Ausweisung eines Wohngebietes und damit der lokalen Befriedigung nach Wohnland dar.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 15.04.2021 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge ▪ Betrachtung von Starkregenereignissen
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine vertiefenden Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe des Markt Dollnstein, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte vom Markt Dollnstein erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 15.04.2021 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.05.2024] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 06.05.2024]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.05.2024]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.05.2024] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.05.2024]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 15.04.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 06.05.2024]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 15.04.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.05.2024] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff:06.05.2024]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 15.04.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 06.05.2024]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 06.05.2024]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden.

Umweltbelang	Quelle
	<p>https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 06.05.2024]</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.05.2024] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ des Marktes Dollnstein beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Summe der Schutzgüter ist als gering bis mittel stark anzusehen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen externen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Entsprechend der vertiefenden artenschutzrechtlichen Betrachtung (A.6.4.4) sind innerhalb des Plangebietes keine saP-relevanten Arten sowie besonders geschützte Arten von der Planung betroffen. Somit ist vor Allem mit dem Vorkommen von Ubiquisten zu rechnen, die aber in den entstehenden Strukturen (Hausgärten, Eingrünung) geeignete Ersatzhabitate vorfinden und voraussichtlich nach Abschluss der Bauarbeiten in das Gebiet zurückkehren werden.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmenkonzepte auf externen Planungsflächen ausgeglichen.

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).