

Markt Dollnstein
Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ mit integriertem Grünordnungsplan
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Postauslauf am 04.12.2020

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
1.	Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde Maximilianstraße 39 80538 München	04.01.2021	Planung Der Markt Dollnstein plant o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Im Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets geschaffen werden. Es soll vorrangig eine freistehende Einfamilienhausbebauung erfolgen. Der ca. 2,5 ha große Planbereich (TF Fl.-Nr. 1186) liegt im Westen Dollnsteins und grenzt direkt an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Bewertung Flächensparen und Bedarfsnachweis Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen. Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G, RP 10 B III 1.1.1 G). Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Z).	Der Hinweis wird bereits berücksichtigt. Die angemarkten Potenziale der Innenentwicklung setzen sich zusammen aus vorhandenen Baulücken sowie aus Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Reservefläche aus dem Flächennutzungsplan, welche neben der Schließung von Baulücken vorrangig für die zukünftige Entwicklung genutzt werden soll. Im Übrigen werden die Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Teilfortschreibung Wohnen (14. FNP-Änderung) erfasst.
			Des Weiteren ist ein Nachweis hinsichtlich der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen in der Begründung mit aufzunehmen. Dabei ist anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses der Bedarf an Wohnbaufläche unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten (z.B. Einwohner/Siedlungs- und Verkehrsfläche) und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln und damit ein sparsamer Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche aufzuzeigen. In der vorliegenden Planung sind, neben einem einzigen Doppelhaus, ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser geplant. Diese Art der	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Hinsichtlich der Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. 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 bspw. bei einem freistehenden Mehrfamilienhaus, das bzgl. 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

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Bebauung ist in Bezug auf flächen- und ressourcensparende Siedlungsformen kritisch zu sehen.</p>	<p>Einzelhaus handelt, nicht von Bedeutung. Die Begründung wird um eine Erläuterung bzw. Klarstellung des Einzelhausbegriffs ergänzt. 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.</p>
			<p>Grundsätzlich muss bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung soll dabei auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden (vgl. LEP 1.2.1 Z). Neben den Bevölkerungszuwächsen sollte auch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung berücksichtigt werden (Auslegungshilfe, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen). Der Flächenbedarf ist sehr knapp anhand des Bevölkerungszuwachses und des Auflockerebedarfs dargestellt worden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Obwohl es sich bei dem Plangebiet um eine Reservefläche des Flächennutzungsplans handelt, die ein bestehendes Flächenpotenzial darstellt, das es vorrangig zu nutzen gilt, wird der Flächenbedarf in der Entwurfsfassung der Begründung weiter ausgeführt.</p>
			<p>Natur und Landschaft Da sich der Planungsbereich am Ortsrand befindet, sollte auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete geachtet werden (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 10 B III 1.5).</p>	<p>Der Anregung wird bereits gefolgt. Bezüglich der Durchgrünung wurde im vorliegenden Vorentwurf festgesetzt, dass je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen ist. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen sind und am nördlichen Rand des Plangebiets wurde die Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung mit einer Tiefe von 5 m festgesetzt. Hinsichtlich der Gestaltung wurden unter „5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO“ geeignete Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass sich das geplante Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.</p>
			<p>Ergebnis Die o.g. Planung kann nur bei Berücksichtigung bzw. Beachtung der o.g. Aspekte mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
2.	Regierung von Oberbayern	16.12.2020	Gegen den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ des Marktes Dollnstein bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
	Bergamt Südbayern Sachgebiet 26 Maximilianstraße 39 80538 München			
3.	Landratsamt Eichstätt SG 42 Bauleitplanung, [REDACTED] Residenzplatz 1 85072 Eichstätt	11.01.2021	<p>Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Begründung: Die Begründung ist jedoch hinsichtlich des Wohnraumbedarfs nicht ausreichend. Spätestens seit der Gesetzesänderung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) ergibt sich die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Neben dem durch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ausdrücklich normierten Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung sind in Bayern zusätzlich die Ziele und Grundsätze der seit 01.09.2013 (GVBl S. 550) geltenden Novellierung des Landesentwicklungsprogramms für Bayern (LEP 2013) zu beachten. Daran ist die gemeindliche Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB gebunden, wonach in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besteht hier eine Begründungsanforderung bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen. Im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungspflicht, die sich mit den freien Grundstücken und den Möglichkeiten im Innenbereich befasst. Es ist daher in der Begründung umfangreich darauf einzugehen. (Hinweis: Das Bayerische Landesamt für Umwelt stellt unter der Rubrik „Kommunales Flächenmanagement“ Informationen, Muster und Arbeitshilfen für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs der Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung). Im Rahmen der vorgelegten Wohnbaulandbedarfs wird insbesondere nur der zusätzliche Wohnbaulandbedarf angegeben. Die vorhandenen Flächenpotentiale in den Innerortsgebieten und auch in den vorhandenen Baugebieten werden aber nicht angegeben und dem Wohnbedarf gegenübergestellt. Hierbei ist auf die Gesamtsituation im Gemeindegebiet mit den vorhandenen nicht bebauten Grundstücken in den Baugebieten (auch in den geplanten Baugebieten z.B. Eberwang) und im Innenbereich einzugehen. Insoweit ist daher eine entsprechende Baulandbedarfsermittlung für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Dollnstein vorzulegen. (siehe beige-fügte Auslegungshilfe vom 07.01.2020)</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Einwendung wird gefolgt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Reservefläche des Flächennutzungsplans. Entsprechend der Auslegungshilfe, auf die verwiesen wird, stellen Reserveflächen des Flächennutzungsplans Potenziale der Innenentwicklung dar, die im Sinne des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Abschnitt II. 2. „Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde“). Nichtsdestoweniger wird die Entwurfsfassung der Begründung um Informationen bzgl. der vorhandenen Flächenpotenziale ergänzt.</p> <p>An dieser Stelle wird 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.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			Festsetzungen: Von Seiten der Bauverwaltung wird empfohlen die Festsetzungen des Bebauungsplans Pfaffenbügel II auf die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Pfaffenbügel abzustimmen. Insbesondere sollten einheitliche Regelungen bei beiden Bebauungsplänen gerade hinsichtlich der Festsetzungen von Auffüllungen, Einfriedungen, Bepflanzungen etc. getroffen werden, da gerade im Bereich der direkt angrenzenden Grundstücke der beiden Baugebiete es für die Bürger nicht nachvollziehbar ist, wenn hier vor allem bei Zäunen unterschiedliche Regelungen vorhanden sind.	Der Anregung wird gefolgt. Die angemarkten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden, soweit möglich, an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel“ angeglichen.
			Zudem weisen wir darauf hin, dass nunmehr durch die neue bayerische Bauordnung ab 01.02.2021 geänderte Abstandflächenregelungen getroffen wurden. Dabei ergeben sich auch Änderungen bezüglich der giebelständigen Grenzgaragen. Das Planungskonzept sieht grundsätzlich Garagen mit Satteldächern und somit auch grenzständige Giebelgaragen vor. Da nunmehr bei der mittleren Wandhöhe der Giebel bei der Grenzgarage mitzurechnen ist, wären in der Regel die Abstandflächen nicht mehr eingehalten. Daher empfehlen wir diesbezüglich eine geänderte Regelung in den Bebauungsplan mitaufzunehmen, so dass das Planungskonzept mit Giebelgaragen auch umsetzbar ist.	Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine geänderte Regelung aufgenommen, um Giebelgaragen weiterhin zu ermöglichen. Unabhängig davon sind die Dächer von Garagen nicht zwingend als Satteldächer auszubilden. Es wurde festgesetzt, dass für Garagen zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig sind.
			Die anliegenden Stellungnahmen bitten wir im Verfahren zu berücksichtigen. Insbesondere wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verweisen, wonach im Verfahren auch eine artenschutzrechtliche Prüfung einfließen muss.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
	SG 45 Naturschutz	22.12.2020	Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Pfaffenbügel II" des Marktes Dollnstein vom Grundsatz her keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Im weiteren Verfahren muss allerdings auch eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in den weiteren Planungsablauf einfließen.	Der Anregung wird gefolgt. Im weiteren Verfahrensverlauf wird entweder ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt oder eine saP durchgeführt. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Untern Naturschutzbehörde.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
	SG 44 Immissionsschutz	17.12.2020	Aus der Sicht des fachlichen Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der Thorleitenstraße (keine Kreisstraße) ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Verkehrsdaten liegen dem Sg. 44 hierzu nicht vor. Aussagen zum Verkehrslärm (tw. freie Strecke) wurden im Verfahren nicht getroffen und müssen nachgeholt werden. Eine Grundrissorientierung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen nicht in Richtung der nördlichen Straße wird empfohlen. Ebenso ist die Ausführung von Fenstern der vorgenannten Räume mit Blick auf die Straße mind. in Schallschutzklasse 3 vorzunehmen.	Den Anregungen wird gefolgt. Aussagen zum Verkehrslärm werden in der Begründung ergänzt. Bezüglich der Grundrissorientierung sowie der Ausführung von Fenstern werden Hinweise auf das Planblatt aufgenommen.
	SG 41 Technischer Hochbau	05.01.2021	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht seitens Sg. 41 prinzipiell Einverständnis. Verweisen möchten wir insbesondere auf die neue Bayerische Bauordnung, die ab Februar 2021 in Kraft tritt und speziell die Abstandsflächen neu regelt. Gerade die Thematik „Grenzgarage“ dürfte auch diesen Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ massiv betreffen, zumal noch im Begründungstext auch auf die Anwendung des Art. 6 BayBO hingewiesen wird. Der Gemeinde wird daher geraten, entsprechend einer Vorlage des Bayerischen Gemeindetags eine gesonderte städtebauliche Satzung im Sinne des Art. 81 BayBO zu erlassen oder die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend an die Neuerungen der BayBO anzupassen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine geänderte Regelung aufgenommen, um Giebelgaragen weiterhin zu ermöglichen. Unabhängig davon sind die Dächer von Garagen nicht zwingend als Satteldächer auszubilden. Es wurde festgesetzt, dass für Garagen zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig sind.
	Schreiben Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie an das LRA Eichstätt	24.01.2020	Die Bayerische Staatsregierung hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von neuen Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebiets unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält bereits Festlegungen zum schonenden Umgang mit der Fläche. Damit die damit verbundenen Vorgaben für nachfolgende Planungen bayernweit einheitliche Anwendung finden, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung zu Verfügung. Diese wurde unter Einbeziehung der Flächensparmanager, des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sowie der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet.</p> <p>Damit Sie die Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne entsprechend berücksichtigen können, erhalten Sie diese Auslegungshilfe als Anlage zu diesem Schreiben.</p>	
	Auslegungshilfe	07.01.2020	<p>I. Grundlagen der Überprüfung</p> <p>Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.</p> <p>Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.</p> <p>Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.</p> <p>Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.</p> <p>II. Erforderliche Angaben des Plangebers</p> <p>Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>der Region, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.</p> <p>1. Strukturdaten Anhand insbesondere folgender Strukturdaten kann die Landesplanungsbehörde u. a. beurteilen, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde, des Landkreises und der Region begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht: Einwohnerzahl der Gemeinde Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung Bevölkerungsprognose des Landkreises Durchschnittliche Haushaltgröße Einstufung im Zentrale Orte-System Gebietskategorie gem. LEP Verkehrsanbindung Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region Darüber hinaus können weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.</p> <p>2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen 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. Die Flächenpotenziale sollen innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar sein.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat. Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist das Flächen- oder Leerstandsmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender Adresse bezogen werden: https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm. Leerstandserhebungen und Flächenmanagements sind im Rahmen des Regionalmanagements und der Programme der Städtebauförderung förderfähig. Ergänzend dazu stellt die Ländliche Entwicklung mit dem Vitalitäts-Check ein Analyseinstrument zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden zur Verfügung. Die Anwendung selbst sowie umfassende Informationen dazu stehen unter http://www.stmelf.bayern.de/cms01/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php bereit.</p> <p>Weitere Hinweise können außerdem den Planungshilfen für die Bauleitplanung p18/19 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr entnommen werden, die unter www.bestellen.bayern.de zu bestellen sind.</p> <p>3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.</p> <p>3.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausrechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung</p>	

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.</p> <p>Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumannsprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln.</p> <p>Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Insofern sind auch negative Bedarfe an zusätzlichen Wohnbauflächen regelmäßig möglich. Für jede Gemeinde ist jedoch in geringem Umfang ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anzuerkennen. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung.</p> <p>3.2 Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuan siedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.</p> <p>Wesentliche Anforderung ist auch bei der Begründung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen die Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen, die vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Sofern diese aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, muss die Gemeinde entsprechende Mobilisierungsstrategien und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategien darlegen.</p> <p>Darüber hinaus ist die mögliche Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten zur Befriedung des ermittelten Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu prüfen.</p> <p>Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Gewerbe ist die Bedarfsüberprüfung aufgrund des konkreten Vorhabens auf die Prüfung der Möglichkeit einer Realisierung im Innenbereich bzw. beplanten Bereich beschränkt.</p>	



Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung. Nähere Informationen hierzu sind unter folgender Internetadresse zu beziehen: https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebauglaechensparen/folgekosten-schaetzedindex.php	
4.	Planungsverband Region Ingolstadt Geschäftsstelle Region 10 Bahnhofstraße 16 85101 Lenting	04.01.2021	Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 21.12.2020 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
	Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern	21.12.2020	Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab: Vorhaben Der Markt Dollnstein beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 2,6 ha) beendet sich westlich von Dollnstein, ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und grenzt an bestehende Bebauung an. Das Gebiet soll im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden eine randliche Eingrünung ist vorgesehen Grünfläche dargestellt werden.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
			Bewertung: Der Bedarf der Neuausweisung ist in der Begründung cursorisch dargestellt. Allerdings ist vorrangig eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern neben einem einzigen Doppelhaus vorgesehen. Diese flächenintensive Bebauung ist vor dem Hintergrund des Erfordernisses einer flächen- und ressourcensparenden Siedlungsform kritisch zu sehen. Hier wäre zu prüfen, ob nicht verdichtete Siedlungsformen möglich wären bzw. darzustellen, wie	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Hinsichtlich der Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. 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 bspw. bei einem freistehenden Mehrfamilienhaus, das bzgl. flächensparender Bauweisen als wünschenswert anzusehen ist, um ein Einzelhaus. Die Größe und die Anzahl der

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>das Ziel RP 10 B III 1.2 Z beachtet sowie der Grundsatz LEP 3.1 in der gemeindlichen Abwägungsentscheidung berücksichtigt wurde.</p> <p>Der vorliegenden Planung kann bei entsprechender Berücksichtigung der genannten Punkte zugestimmt werden.</p>	<p>Wohnungen eines Baukörpers sind bei der Beurteilung, ob es sich um ein Einzelhaus handelt, nicht von Bedeutung. Die Begründung wird um eine Erläuterung bzw. Klarstellung des Einzelhausbegriffs ergänzt. 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.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
5.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt Auf der Schanz 43a 85049 Ingolstadt	15.12.2020	<p>Zur o.g. Planung nehmen wir auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen wie folgt Stellung: 1. Forstfachliche Sicht: Dem Bebauungsplan wird unter Beachtung der Hinweise zugestimmt.</p> <p>Flächenbeschreibung Von dem aktuellen Bebauungsplan ist Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG nicht direkt betroffen. Allerdings grenzt an dem geplanten Teilbereich West 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 (Siehe Anlage 1). 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, auf die wir hinweisen müssen.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Die entsprechenden Informationen werden in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Die entsprechenden Informationen werden in die Begründung eingearbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Der aktuelle Bebauungsplan hat die Gefahr umstürzender Bäume im Teilbereich West bereits durch die Abgrenzung „Kennzeichnung Baumfallgrenze“ berücksichtigt. Aus forstfachlicher Sicht stimmen wir diesem Grenzverlauf im Abstand von 25 Metern zu und empfehlen ihn beizubehalten. Im Baumfallbereich sollen zukünftig keine Gebäude errichtet werden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
			<p>Für den Teilbereich Ost ergibt sich ein ausreichender Abstand zum Wald durch die geplante öffentliche Grünfläche.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
			<p>Forstfachliche Hinweise:</p> <p>Baumfallbereich: Erhöhte Aufwendungen für die angrenzenden Waldbesitzer Wir weisen darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewirtschaftungerschwernisse, 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 Haftungsausschlussklärung (§ 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 Haftungsausschlussklärung unberührt. <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeiten, die im Rahmen der Bauleitplanung bestehen, sind der Hinweis auf die Baumfallgrenze sowie die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf die Bereiche außerhalb der Baumfallgrenze. Dies ist im vorliegenden Vorentwurf bereits erfolgt. Somit wurde das Risiko weitestmöglich minimiert.</p> <p>Grundsätzlich obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Waldbesitzer, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, auch gegenüber unbauten Nachbargrundstücken sowie der öffentlichen Verkehrsfläche der Thorleitenstraße. Die ermöglichte Bebauung führt insoweit zu einer gewissen Risikoerhöhung. Durch die Einhaltung der Baumfallgrenze von 25 m leistet die Bauleitplanung jedoch den Beitrag zur Risikominimierung, der in ihrer Macht steht. Nach ständiger Rechtsprechung ist einer etwaigen Baumwurfgefahr grundsätzlich nicht bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens Rechnung zu tragen. Vielmehr fällt deren Vermeidung in aller Regel in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Baumbesitzers.</p> <p>Die angemerkte Haftungsausschlussklärung wird im Rahmen der Grundstücksvergabe geprüft.</p> <p>Der Markt Dollstein wird die Besitzer des angrenzenden Waldes auf die angemerkten Mehrbelastungen vor Satzungsbeschluss bzw. Bekanntmachung dessen („Erlass des Genehmigungsbescheides“) hinweisen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>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 Haftungsausschlussklärung gegenüber den angrenzenden Privatwaldbesitzern zu empfehlen.</p>	<p>Die entsprechenden Informationen werden in die Begründung aufgenommen.</p>
			<p>Forstwirtschaftliche/r Erschließung und Betrieb: Wir stellen fest, dass die Erschließung des Waldes durch den Weg auf der FINr. 1184/0, Gmkg Dollnstein nach aktuellem Bebauungsplan weiter bestehen bleibt. Durch den Anschluss an die Thorleitenstraße dient dieser Weg nach Art. 14 Abs. 1 S.2 Nr. 2 BayWaldG der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des angrenzenden Kleinprivatwaldes. Den Erhalt seiner jetzigen Form gilt es deshalb aus forstfachlicher Sicht im weiteren Verfahren zu verfolgen. Zudem sind mit der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft einhergehende Immissionen (Schattenwurf, Laubfall und Maschinenbetrieb, etc.) von den Anwohnern zu dulden. Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf das Planblatt wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahme aufgenommen.</p>
			<p>Feuergefahr: Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen im Westen und Osten weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwehrt Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf das Planblatt wird ein Hinweis entsprechend der Stellungnahme aufgenommen.</p>
			<p>Umweltbericht: Wir stellen fest, dass aktuell noch keine Ausgleichsflächen vorgesehen sind. Im Falle von Änderungen bitten wir, im weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.</p>
			<p>2. Landwirtschaftsfachliche Sicht</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Das Wohngebiet grenzt südlich und nordwestlich direkt an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen, im Norden abgetrennt durch eine Straße. Es sollte daher in der Begründung unter „A 6.5.Immissionsschutz“ konkreter, im Bebauungsplan selbst in den Hinweisen unter „Immissionen“ grundsätzlich auf die landwirtschaftlichen Belastungen hingewiesen werden, um zukünftige Beschwerden oder Konflikte mit den Bewohnern zu vermeiden.</p> <p>Vorschlag: „Von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.</p> <p>Im Nachgang zu unserer heutigen Stellungnahme erhalten Sie noch ergänzend die Bilder, die in der forstfachlichen Stellungnahme als Anlage bezeichnet sind.</p> <p>Anlage 1</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird auf das Planblatt aufgenommen und die Begründung wird um Informationen zu landwirtschaftlichen Immissionen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			 <p>Abbildung 1 Waldrand im Westen; Blickrichtung von Süden nach Norden (10.12.2020).</p>  <p>Abbildung 2 Waldrand im Westen; Blickrichtung von Norden nach Süden (10.12.2020).</p>	
6.	Vermessungsamt Ingolstadt Außenstelle Eichstätt Residenzplatz 4 85072 Eichstätt	./.	./.	./.
7.	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern Infanteriestr. 1 80797 München	11.12.2020	Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern wird keine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ abgeben. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.	Zur Kenntnisnahme. Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern wird im weiteren Verfahrensverlauf nicht mehr beteiligt.
8.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Sachgebiet B Q Hofgraben 4	./.	./.	./.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
	80539 München			
9.	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg - Büro Ingolstadt Harderstraße 4 85049 Ingolstadt	./.	./.	./.
10.	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Eichstätt Ostenstraße 12 85072 Eichstätt	./.	./.	./.
11.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Region 10 Viehmarktplatz 7 85055 Ingolstadt	./.	./.	./.
12.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V Kreisgruppe Eichstätt, [REDACTED] [REDACTED] 85072 Eichstätt	./.	./.	./.
13.	Kreisheimatpfleger Landkreis Eichstätt [REDACTED] [REDACTED]	./.	./.	./.
14.	Katholisches Pfarramt Dollnstein Am Kirchberg 4 91795 Dollnstein	./.	./.	./.
15.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Auf der Schanz 26 85049 Ingolstadt	13.01.2021	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel“ Stellung: 1. Wasserversorgung Durch den Bebauungsplan werden keine Wasserschutzgebiete und Grundwassereinzugsgebiete von Trinkwasserbrunnen berührt. Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Dollnstein. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Bewilligungen für die Grundwasserentnahme aus dem Brunnen Breitenfurt, B1 und die Brunnen Dollnstein, B1 und Dollnstein, B2 bereits zum 31.10.2018 bzw. 31.12.2018 abgelaufen sind und derzeit keine	Zur Kenntnisnahme. Die Informationen werden an die entsprechende Stelle weitergeleitet.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme aus den Brunnen vorliegt. Die Wasserversorgung von Dollnstein ist daher rechtlich nicht gesichert.</p>	
			<p>2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des LfU Bayern (ABuDIS) im Planungsgebiet keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>
			<p>3. Abwasserbeseitigung Dollnstein wird hauptsächlich im Misch-, aber auch im Trennsystem entwässert. Neue Baugebiete sind grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern. Dies ist im Baugebiet „Am Pfaffenbügel II“ auch grundsätzlich so vorgesehen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Die Information wird in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Schmutzwasser / Mischwasser Die bestehende Kläranlage ist bereits in die Jahre gekommen und muss dringend überrechnet, bzw. saniert werden. Die wasserrechtliche Einleitungserlaubnis ist bis zum 31.12.2022 befristet. Der Anschluss von zusätzlichem Schmutzwasser an vorhandene Mischwasserentlastungsanlagen führt zu einer Verschlechterung des Mischungsverhältnisses bei Entlastungsereignissen. Vorhandene Mischwasserentlastungsanlagen, hier insbesondere das sog. „RÜB 2 Pfaffenbügel“, dürfen durch den zusätzlichen Abwasseranfall nicht überlastet werden. Dies ist zu überprüfen.</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>
			<p>Niederschlagswasser Im Nordosten des neuen Baugebietes, am tiefsten Punkt, ist eine Fläche zur Versickerung vorgesehen. Es ist allerdings nicht ersichtlich, welche Flächen an dieses Versickerungsbecken angeschlossen werden sollen. Die Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes, dass das von Dach- und Hofflächen abfließende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, oder zu versickern sei, sollte nur getätigt werden, wenn eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken auch möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Formulierung hinsichtlich des Umgangs mit unverschmutztem Niederschlagswasser in der Begründung sowie in textlicher Festsetzung 6.2 auf dem Planblatt wird um den Zusatz „soweit möglich“ ergänzt. Hinsichtlich der Entwässerungsplanung wird eine Abstimmung zwischen Erschließungsplanung und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt angestoßen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Für die zentrale Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es wird empfohlen, die Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.</p> <p>4. Oberflächlich abfließendes Wasser 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</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis auf das Planblatt aufgenommen und die Begründung wird um Informationen zu oberflächlich abfließendem Wasser ergänzt. Im Übrigen zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
16.	Gemeinde Schernfeld Gundekarstraße 7a 85072 Eichstätt	21.01.2021	Der Gemeinderat der Gemeinde Schernfeld hat in seiner Sitzung vom 18.01.2021 beschlossen, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Pfaffenbügel II“ des Marktes Dollnstein keine Einwände zu erheben.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
17.	Stadt Eichstätt Marktplatz 11 85072 Eichstätt	10.12.2020	Die Stadt Eichstätt nimmt die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Pfaffenbügel II“ der Marktgemeinde Dollnstein im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wohlwollend zur Kenntnis. Gegen das dargelegte Vorhaben werden keine Anregungen und Einwände erhoben.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
18.	Gemeinde Adelschlag Schulstraße 9 85128 Nassenfels	./.	./.	./.
19.	Markt Wellheim Marktplatz 2 91809 Wellheim	08.12.2020	Der Markt Wellheim ist von den Planungen nicht betroffen und wird keinen Einfluss auf die Entscheidungsträger der kommunalen Selbstverwaltung vor Ort nehmen.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
20.	Markt Mörsnheim Kastnerplatz 1 91804 Mörsnheim	11.12.2020	Der Markt Mörsnheim erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ im beschleunigten Verfahren des Marktes Dollnstein, da die Belange der Marktgemeinde Mörsnheim nicht berührt werden.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
21.	Handwerkskammer für München und Oberbayern Postfach 34 01 38 80098 München	15.01.2021	<p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach §13bBauGB am westlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Dollnstein südlich der Thorleitenstraße, westlich anschließend an das Bebauungsplanplangebiet „Am Pfaffenbügel“.</p> <p>Auf der 2,5 ha großen Fläche des Plangebiets auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1186, Gem. Dollnstein soll Wohnbebauung auf Parzellen mit Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern entstehen. Zur Entwässerung des Gebietes dient eine Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebiets.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.</p> <p>Von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern sind zu dem o.a. Planvorhaben der Marktgemeinde Dollnstein keine Anmerkungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
22.	IHK für München und Oberbayern Balanstraße 55-59 81541 München	13.01.2021	<p>Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sprechen, sind nicht zu erkennen.</p> <p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
23.	DBD Deutsche Breitbanddienste GmbH Tullastraße 4 69126 Heidelberg	./.	./.	./.
24.	Deutsche Telekom Technik GmbH Am Fernmeldeturm 2 90441 Nürnberg	09.12.2020	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
			<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Vorgaben hinsichtlich der Freihaltung von Trassen in Straßen und Gehwegen können ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Die Vorgaben zu Baumpflanzungen werden in den Hinweisen bzw. in der Begründung ergänzt. Allerdings wird auf die neuere Ausgabe (2013) des angeführten Merkblatts verwiesen.</p>
			<p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Telekom Deutschland GmbH wird bei der folgenden förmlichen Beteiligung erneut beteiligt.</p>
			<p>Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T NL Sued PTI 13 BB1@telekom.de</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
		09.12.2020	<p>Die Deutsche Telekom hat im Rahmen der Bauleitplanung den Bebauungsplan „Am Pfaffenbügel II“ in Markt Dollnstein erhalten. Haben sie hierzu nähere Informationen für mich? Um möglichst frühzeitig die Versorgung des Baugebietes sichern zu können, bitte ich um Beantwortung folgender Fragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			Daten des Investors/Bauträgers: Name: Adresse: Telefon: Mobilnummer: E-Mail: Ansprechpartner zur Koordinierung (zur zeitlich und örtlichen Abstimmung der Bauausführung): Name: Telefon: Mobilnummer: E-Mail: Termine: Geplanter Baustart allgemein: Anzahl der Bauabschnitte: Unterschiedliche Fertigstellungstermine der einzelnen Bauabschnitte (ja/nein, wenn ja bitte aufschlüsseln): Voraussichtlich geplantes Bauende allgemein: Geplanter Baustart Straßenbau (Kabelverlegung Strom/Telekom): Voraussichtlich geplantes Bauende Straßenbau (Kabelverlegung Strom/Telekom): Erstbezugstermin: Angaben zur Baumaßnahme: Anzahl der geplanten Hausnummern: Anzahl der geplanten Geschäftseinheiten: Anzahl der geplanten Wohneinheiten: Besonderheiten der Gebäude/der Nutzung (z. B. Studentenwohnheim, Hotel)?: Sind andere TK-Versorgungsunternehmen an der Erschließung beteiligt?: Angaben zu Eigenleistungen: Bereitstellung des Kabelgrabens bauseits (ja/nein)?: Leerrohrverlegung zur Nutzung durch die Telekom (ja/nein): Ergänzende Dokumente/Planungsunterlagen: Bitte fügen Sie Ihrer Antwort die Ihnen zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen bei — z. B.: Amtliche Dokumente: Hausnummernbescheid Erschließungspläne Terminierung: Bauzeitenplan Vielen Dank	

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
25.	Bayernwerk AG Assetmanagement Lilienthalstraße 7 93049 Regensburg	11.12.2020	Für Ihre Anfrage sind wir nicht der zuständige Netzbetreiber. Ihr Netzbetreiber, N-ERGIE NETZ GmbH, hilft Ihnen sicher gerne weiter.	Zur Kenntnisnahme. Die N-ERGIE NETZ GmbH wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat am 15.12.2020 ihre Stellungnahme abgegeben.
26.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Garmischer Str. 19 81373 München	11.01.2021	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Informationen bzgl. der vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden in die Begründung eingearbeitet.
			Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Falle einer erforderlichen Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen, erfolgt eine rechtzeitige Information.
			Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlage: 1 Plan	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
		11.01.2021	Eine Ausbauentscheidung 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 in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone	Zur Kenntnisnahme. In der Begründung ergeht ein Hinweis.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	
27.	PLEdoc GmbH Gesellschaft für Dokumentations- erstellung und -pflege mbH Gladbecker Str. 404 45326 Essen	04.01.2021	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: Open Grid Europe GmbH, Essen Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Zayo Infrastructure Deutschland GmbH, Frankfurt Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Anlage: 1 Plan	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
28.	bayernets GmbH Poccistraße 7 80336 München	08.12.2020	Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens—wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt—liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
29.	N-ERGIE Netz GmbH Sandreuthstraße 21 90441 Nürnberg	15.12.2020	In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p> <p>Im Zuge der Erschließung bzw. nach der Auftragserteilung werden Leitungen/Anlagen verlegt. Es ist deshalb eine Koordinierung der Bau- und Verlegemaßnahme erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie sich mit unserem Netzplanung Weißenburg, Herrn Waigand unter der Rufnummer 0911 802-17205 so frühzeitig wie möglich in Verbindung zu setzen.</p>	
			<p>Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Die Empfehlung bzgl. des Versorgungstreifens kann ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p>
			<p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Vorgaben zu Baumpflanzungen werden in den Hinweisen bzw. in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> <p>Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-erdie-netz.de.</p> <p>Anlage: 1 Plan</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</p>

aufgestellt:
Nürnberg, 02.03.2021
TB|MARKERT

i.A. Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung