



# Markt Dollnstein

Landkreis Eichstätt

## Bebauungsplan "Am Pfaffenbügel II" mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung



Rechtsverbindliche Fassung vom 27.07.2022

**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:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
[info@tb-markert.de](mailto:info@tb-markert.de)  
[www.tb-markert.de](http://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 27.07.2022**

Nürnberg,  
**TB|MARKERT**

Dollnstein,  
**Markt Dollnstein**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Wolfgang Roßkopf

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung</b>	<b>4</b>
A.1 Anlass und Erfordernis	4
A.2 Ziele und Zwecke	4
A.3 Verfahren	4
A.4 Ausgangssituation	5
A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	5
A.4.3 Kampfmittel und Altlasten	5
A.5 Wohnbaulandbedarf	5
A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	13
A.6.1 Übergeordnete Planungen	13
A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	16
A.6.3 Naturschutzrecht	16
A.6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	17
A.6.5 Wasserhaushalt	23
A.6.6 Immissionsschutz	23
A.6.7 Denkmalschutz	24
A.7 Planinhalt	25
A.7.1 Planungsziele	25
A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich	25
A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	26
A.7.4 Art der baulichen Nutzung	27
A.7.5 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen	27
A.7.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	28
A.7.7 Garagen, Carports und Nebengebäude	29
A.7.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	30
A.7.9 Festsetzungen zur Grünordnung	31
A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung	33
A.7.11 Flächenbilanz	36
A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	37
A.8.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	40
A.8.3 Belange des technischen Umweltschutzes	40
A.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	41
A.8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	42
A.8.6 Referenzliste mit Quellen	42
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	<b>43</b>

## **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.

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 vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an ein bestehendes

Wohngebiet anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **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
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>7,4 ha</b>

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	–
<b>Summe</b>	<b>9,80 ha</b>

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.

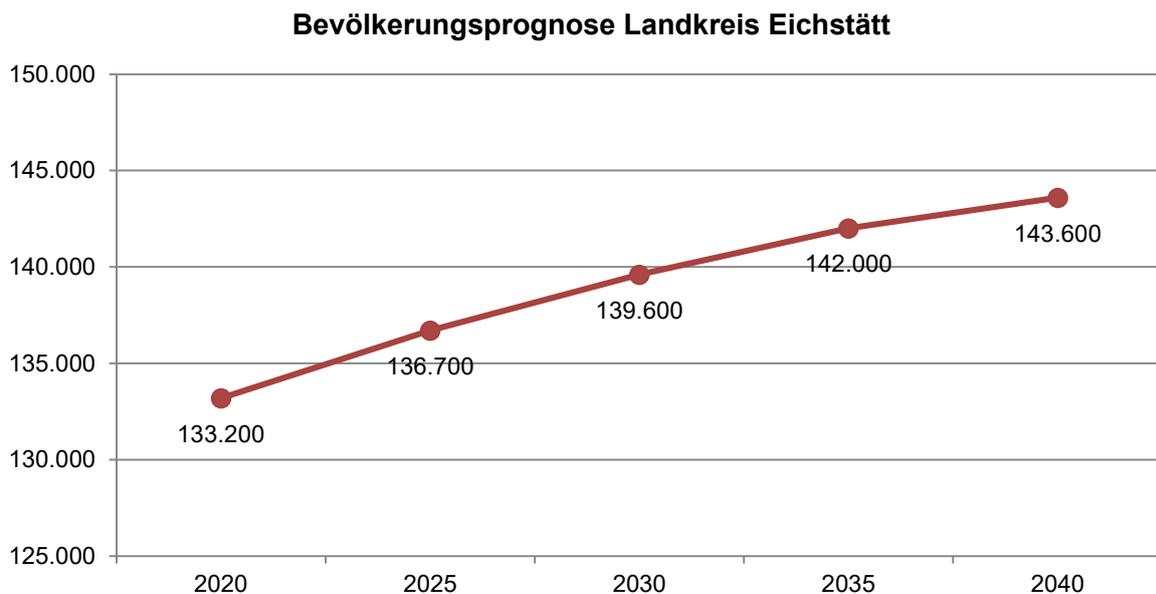


**Abbildung 1: Ausschnitt aus der Digitalisierung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung der Reservefläche (blaue Strichschraffur), ohne Maßstab**

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

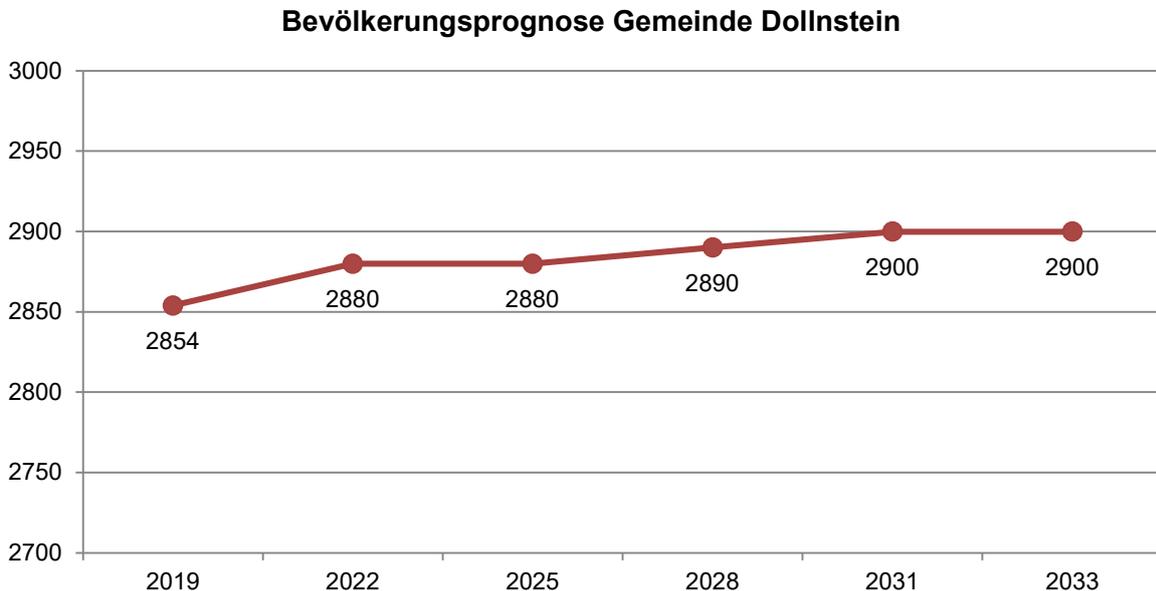
Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Eichstätt aus dem Jahr 2020 prognostiziert 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 %.<sup>1</sup> Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „stark zunehmend“ bei einer bayernweiten Betrachtung.

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



**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 %.



**Abbildung 3: Bevölkerungsprognose Markt Dollnstein 2019 bis 2033**

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Salden 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. Insbesondere 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 Entwicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraumes berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begegnen. 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.

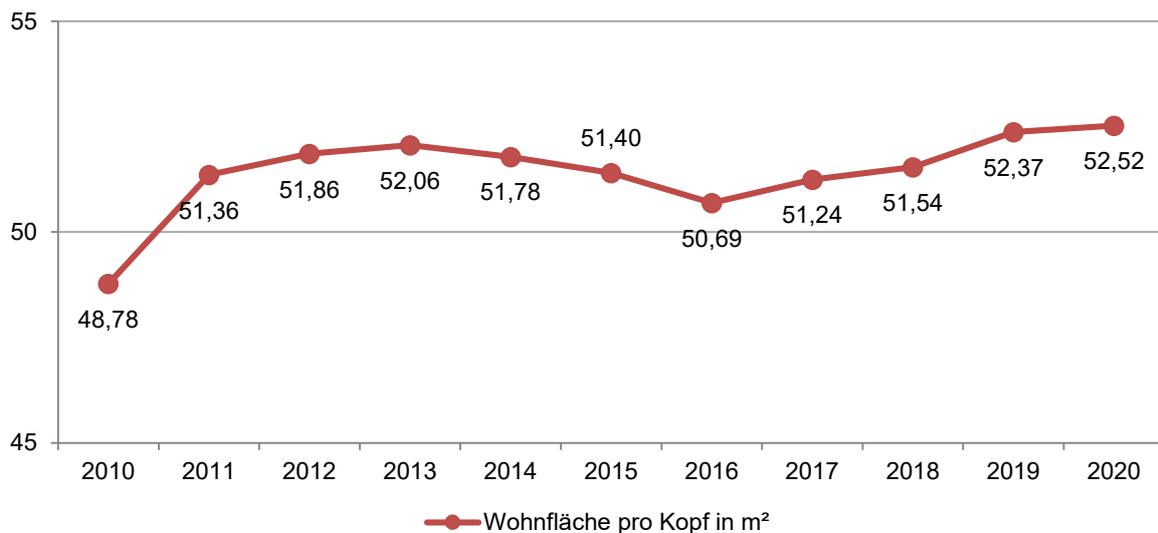
Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

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 m<sup>2</sup> auf knapp 47,5 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> auf 52,5 m<sup>2</sup>. Durchschnittlich leben 2,32 Personen in einer Wohnung in Dollnstein. Damit ist die Belegung dichter als im Bundesgebiet mit einem Durchschnittswert von 1,99.<sup>2</sup>

---

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



**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.

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.<sup>3</sup>

Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,94 Einwohner/Wohnung bis 2040 an.<sup>4</sup> 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:

<b>Bevölkerung</b>	Im Jahr 2020: 2.876 Einwohner Im Jahr 2040 bei einem Bevölkerungsanstieg von ca. 2,6 %: 2.950 Einwohner  Veränderung 2020 - 2040: +74 Einwohner
<b>Auflockerungsbedarf</b>	0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 440 Whg./1000 EW
<b>Bedarf an Wohnungen</b>	+ 33 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung + 81 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf  114 Wohnungen werden bis zum Jahr 2040 benötigt

<sup>3</sup> Errechnet auf Datenbasis © Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 22.03.2022)

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

Ausgehend von einer Dichte von ca. 16 Wohnungen pro ha Wohn- und Freifläche entsprechend der aktuellen Ausgangszahlen<sup>5</sup> errechnet sich der Bedarf an Wohnbauland wie folgt

<b>Wohnbaulandbedarf bis 2040:</b>	<b>7,1 ha bei einem Bevölkerungsanstieg von 0,1 % pro Jahr</b>
------------------------------------	--

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.

<sup>5</sup> 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.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  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 Stillgewässern. 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 Eremiten 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 Lebensraumanprüche 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 wird eine Grundrissorientierung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen nicht in Richtung der nördlichen Straße empfohlen. Ebenso wird empfohlen, 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.

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.

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

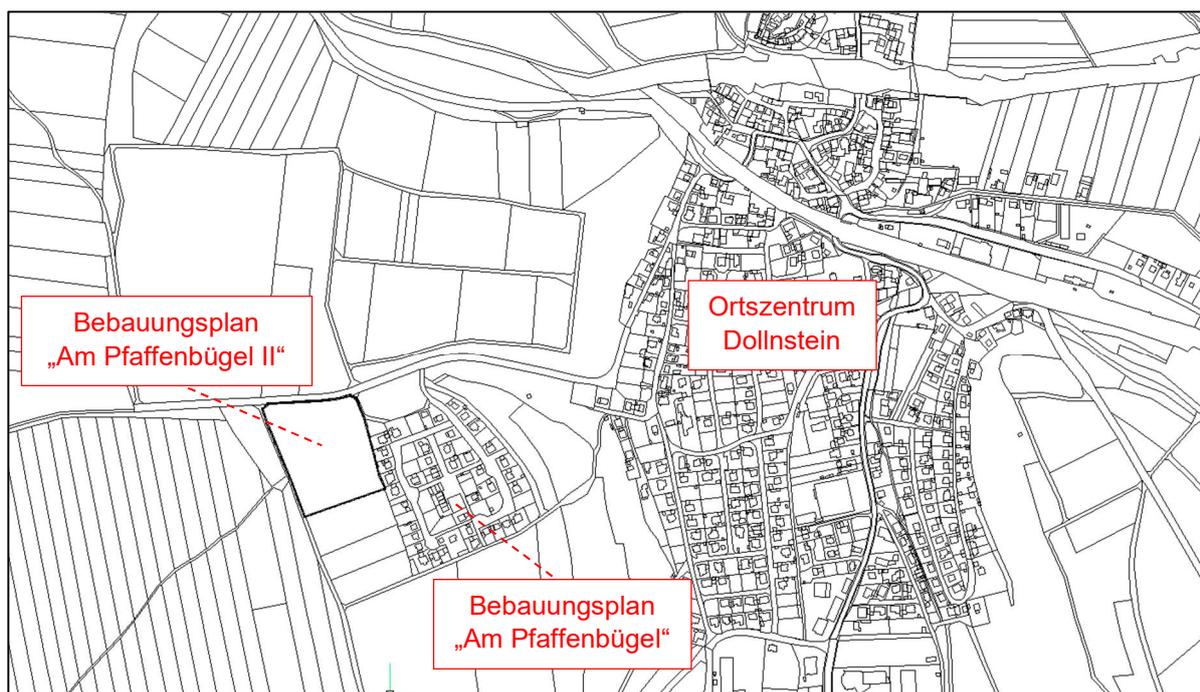
Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans „Am Pfaffenbügel II“ dar:

- 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.

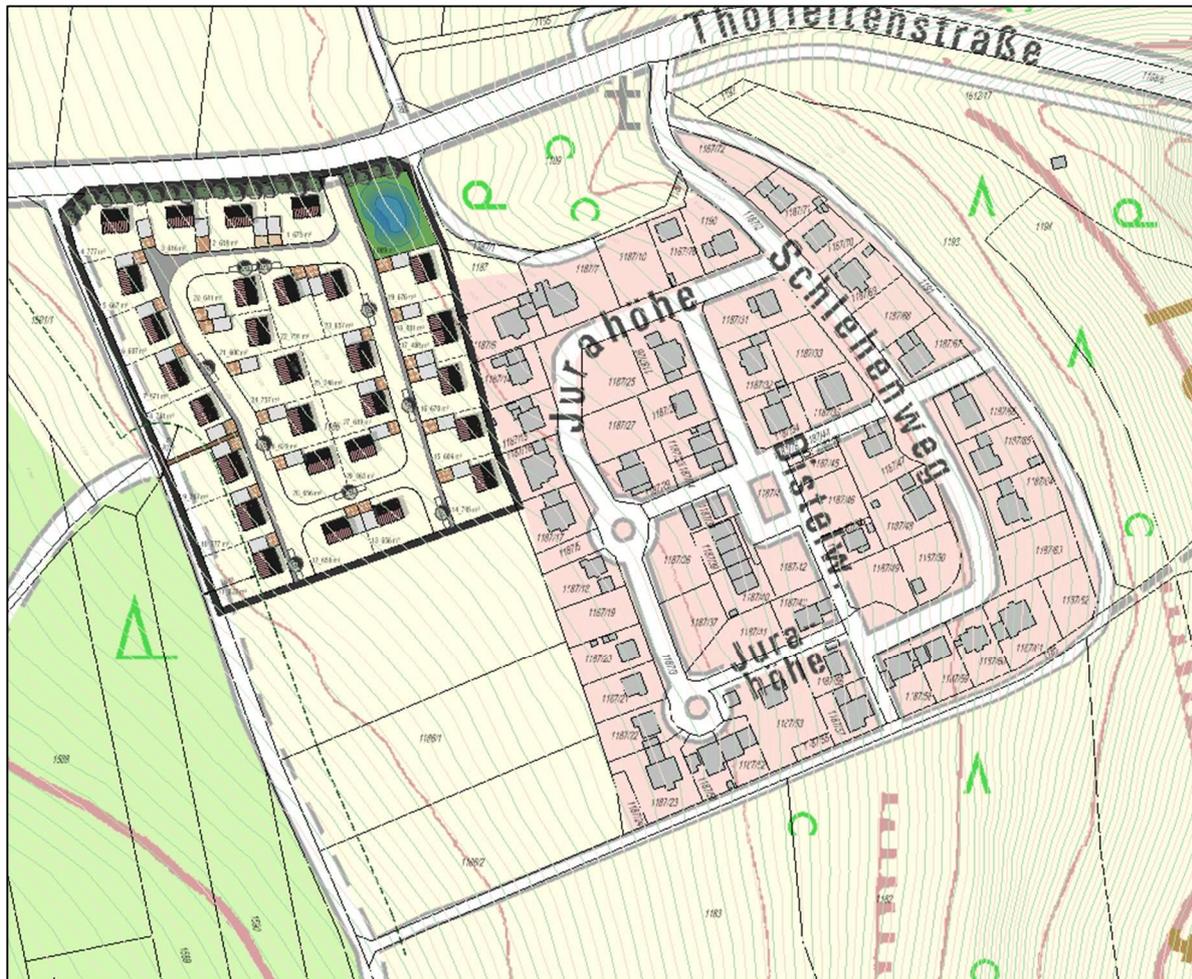


**Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Pfaffenbügel II", ohne Maßstab**

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 Grundstücksgößen 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 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> groß geplant. Einige Grundstücke weisen eine kleinere oder größere Fläche auf, um eine gewisse Varianz an Grundstücksgößen 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 <sup>2</sup>	≥ 100 m <sup>2</sup>
240 m <sup>2</sup>	≥ 70 m <sup>2</sup> bis < 100 m <sup>2</sup>
205 m <sup>2</sup>	< 70 m <sup>2</sup>

Das Spektrum der Wohnungsgrößen im Plangebiet bewegt sich zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> und gut 800 m<sup>2</sup>:

- 2 Grundstücke mit 400 m<sup>2</sup>
- 19 Grundstücke mit 600 bis 699 m<sup>2</sup>
- 6 Grundstücke mit 700 bis 800 m<sup>2</sup>
- 2 Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup>

Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen hat folgende Auswirkungen:

- 300 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen ≥ 100 m<sup>2</sup>
  - Auf allen Grundstücken 2 Wohnungen zulässig
  - Bis auf 2 kleinste Grundstücke (400 m<sup>2</sup>)
  - Auf keinem Grundstück mehr als 2 Wohnungen zulässig
- 240 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen ≥ 70 m<sup>2</sup> bis < 100 m<sup>2</sup>
  - Ab 480 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 2 Wohnungen
  - Ab 720 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 3 Wohnungen (7 Grundstücke)
  - Auf keinem Grundstück mehr als 3 Wohnungen zulässig
- 205 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße für Wohnungen < 70 m<sup>2</sup>
  - Auf kleinsten Grundstücken (400 m<sup>2</sup>): 1 Wohnung
  - Ab 410 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 2 Wohnungen
  - Ab 615 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 3 Wohnungen
  - Ab 820 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 aneinanderggebaut, 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. Thujen, 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 m<sup>2</sup> 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
Obsthochstämme (bevorzugt regionale Sorten)	

Es sind für die vorgesehene Ortsrandeingrünung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ autochthone Sträucher der Herkunftsregion 14 „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,

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

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

Es sind folgende Arten bevorzugt aus dem Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdron
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	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.

### Baumarten Straßenraum

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

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Amber styraciflua	Amberbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Falscher Christudorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia 'Unifoliola'	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde Sorte Greenspire

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 Beparken 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 mit den o.g. Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit einem Abstand von 10 m zueinander, sind Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.

### **A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Thorleitenstraße gesichert. Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt mittels einer Ringschließung. 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.7.10.1 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 Wasserwirtschaftsamtes<sup>6</sup> 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.

### **A.7.10.2 Landwirtschaft**

Zum Bereich Landwirtschaft im Plangebiet sind folgende Hinweise<sup>7</sup> 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.7.10.3 Forstwirtschaft**

Zum Bereich Forstwirtschaft im Plangebiet sind folgende Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten<sup>8</sup> zu berücksichtigen:

An den geplanten Teilbereich West grenzt auf der Fl.Nr. 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

---

<sup>6</sup> Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 13.01.2021

<sup>7</sup> Vgl. Vorgaben Bayerischer Bauernverband vom 04.05.2022

<sup>8</sup> Vgl. Vorgaben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 15.12.2020

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:

- 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 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.7.10.4 Technische Infrastruktur**

Zu den Versorgungsleitungen im Plangebiet sind folgende Hinweise<sup>9</sup> 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

---

<sup>9</sup> Vgl. Vorgaben Vodafone Kabel Deutschland vom 11.01.2021

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](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

### A.7.11 Flächenbilanz

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

## **A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

### **A.8.1.1 Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22.563 m<sup>2</sup>. 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.

### **A.8.1.2 Tiere, Pflanzen, Fläche / 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.

Durch den Baulärm während der Bauphase der Wohngebäude können innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen vorkommende Tierarten gestört und vertrieben werden.

Aufgrund der Inanspruchnahme als Wohngebiet gehen darüber hinaus Lebensräume verloren. Da es sich jedoch um eine Ackerfläche handelt, die durch eine vergleichsweise geringe biologische Vielfalt gekennzeichnet ist, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die entstehende Bebauung verursacht neben dem Verlust von Lebensräumen eine stark reduzierte biologische Durchgängigkeit.

Die vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung, die im Rahmen der Grünordnung verbindlich festgelegt sind, sehen eine Eingrünung unversiegelter Flächen und eine umfassende Durchgrünung des Wohngebietes mit Gehölzen vor. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume teilweise verringert oder verhindert. Die neu entstehenden Strukturen können von Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum genutzt werden, sofern die große Nähe zum Menschen dies zulässt.

### **A.8.1.3 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 Altmühlodonau zusammen. Zudem besteht er teilweise aus Braunerden und (flachen) Braunerden über Terra fusca aus Lößlehm und Residualton über verwittertem Carbonatgestein.<sup>10</sup>

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.

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

Das Wohngebiet wird nicht vollständig versiegelt, sodass einige Bereiche bepflanzt werden und sich potenziell ein intakter Boden entwickeln kann. Die Wiederverwendung des abgetragenen Oberbodens unterstützt eine positive Entwicklung des Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten.

In den überbauten Bereichen erfüllt der versiegelte Boden hingegen seine Funktionen als Filter, Puffer und Speicher nicht mehr. Weiterhin können in diesen Bereichen keine Bodenbildungsprozesse mehr stattfinden. Der Verlust eines Standortes für den Anbau von Kulturpflanzen kann durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht verhindert werden.

Die derzeitige intensive Nutzung als Acker beeinflusst aufgrund der Bodenbearbeitung den natürlichen Bodenaufbau, die Bodeneigenschaften und die Bodenbildungsprozesse. Außerdem gelangen durch die landwirtschaftliche Nutzung Schadstoffe wie Dünge- und Pflanzenschutzmittel in den Boden. Da die Einflüsse auf den Boden und Stoffeinträge in einem Allgemeinen Wohngebiet i. d. R. nicht stattfinden, sind neben den negativen Auswirkungen auch positive Folgen für das Schutzgut Boden zu erwarten. In den begrüneten, mit Gehölzen beplanten Bereichen kann eine naturnahe Bodenentwicklung stattfinden, sofern keine anderen Einwirkungen wie beispielsweise eine starke Bodenverdichtung dies verhindern.

### **A.8.1.4 Wasser**

Infolge der Versiegelung von Flächen wird i.d.R. eine Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses des Regenwassers hervorgerufen. Dies wirkt sich auf die Grundwasserneubildungsrate aus, da weniger Niederschlag versickert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen mehrere Maßnahmen vor, die Niederschlagsversickerung zu unterstützen und den Oberflächenabfluss zu reduzieren. Eine

---

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Themenbereich Boden, Karte „Wasserretentionsvermögen“, Stand 21.04.2017

Versickerungsrate, die vergleichbar mit dem Ausgangszustand wäre, kann jedoch nicht realisiert werden. Der Oberflächenabfluss wird nach wie vor gesteigert.

Im Zuge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden derzeit Schadstoffe, wie z. B. Dünge- und Pflanzenschutzmittel, in die Gewässer und das Grundwasser eingetragen. Bei einer Nutzung als Wohngebiet werden im Normalfall weniger oder keine Stoffe in die Gewässer emittiert. Daher sind durch die zukünftige Nutzung nicht ausschließlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **A.8.1.5 Luft / Klima**

Über den versiegelten Flächen kommt es zur Erhöhung der Lufttemperatur. Da im Zuge der Umsetzung der Planung eine für die Kaltluftentstehung relevante Fläche in Anspruch genommen wird, hat die zukünftige Nutzung zudem einen reduzierenden Einfluss auf die Kaltluftproduktion.

Weiterhin wird der Transport der in den angrenzenden Waldgebieten entstehenden Frischluft in die Siedlungsbereiche durch die Hinderniswirkung der Neubauten stark reduziert.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen in dem entstehenden Wohngebiet trägt zusätzlich zu einer Verminderung der Luftqualität bei.

Die Anpflanzung von Gehölzen im Zuge der Durchgrünung des Wohngebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da die Transpiration des Blattwerkes zur Kühlung und Filterung der Luft beitragen. Trotzdem sind versiegelte Flächen vorhanden, über denen sich die Lufttemperatur erhöht.

#### **A.8.1.6 Landschaft**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Freifläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Sie verfügt über keine landschaftsprägenden Elemente und hat keine herausragende Rolle für das Landschaftserleben eines Betrachters.

Die zukünftige Bebauung knüpft an die bestehende Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand. An der Grenze zur offenen Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt, so dass gravierende Auswirkungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die langfristige und nachhaltige Pflege sichergestellt, denn die Ortsrandeingrünung wird auf öffentlicher Fläche umgesetzt.

#### **A.8.1.7 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 Luftschadstoffemissionen. 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.

#### **A.8.1.8 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

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

### **A.8.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Ohne die Umwandlung der Flächen in ein Wohngebiet würde die bestehende, intensiv landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich auch langfristig fortgesetzt werden. Es wären keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Zuge der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird der Boden bearbeitet und dadurch negativ beeinflusst. Zudem kommt es zu Stoffeinträgen, beispielsweise von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden und das Grundwasser. Die Schadstoffeinträge wirken sich darüber hinaus auf die menschliche Gesundheit aus.

Ohne die Überprägung des Vorhabenbereichs durch Straßen und Gebäude wäre die Fläche weiterhin als Lebensraum für verschiedene Tierarten, als Standort für Kulturpflanzen und für die Gewinnung von Lebensmitteln nutzbar. Die Ackerfläche würde weiterhin zur Kaltluftproduktion beitragen und dem Frischlufttransport dienen.

### **A.8.3 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### **A.8.3.1 Vermeidung von Emissionen/ Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Zuge der Nutzung als Wohngebiet entstehen Luftschadstoffemissionen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie den Energieverbrauch in den Wohnhäusern. Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Zudem entstehen durch das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen Lärmemissionen, die nicht vermieden werden können.

### **A.8.3.2 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.

### **A.8.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Plangebiet verfügt mit einer mittlere Sonnenscheindauer von 1650 - 1699 Stunden pro Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>11</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer bzw. hydrogeologischer Sicht kritisch und daher nicht möglich.<sup>12</sup>

### **A.8.3.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Von der geplanten Nutzung als Wohnbaugebiet geht eine vergleichsweise geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aus.

## **A.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche östlich der Fläche. Das Gebiet kann zudem gut erschlossen werden.

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

**Tabelle 1: Zusammenfassung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche durch Fortsetzung einer bestehenden Nutzung.</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes und der Parkplätze /Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Sondergebiete zur freien Landschaft</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> </ul>

<sup>11</sup> Bayerische Staatsregierung: Energie-Atlas Bayern, Thema Solarenergie, Karte „Sonnenscheindauer Jahresmittel“, Stand: 24.07.2017

<sup>12</sup> edb., Thema Geothermie, Karte „Günstige Gebiete für Erdwärmesonden“, Stand: 24.07.2017

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzen als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> </ul>

### A.8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert. Darüber hinaus trägt die Konzentration auf leistungsfähige Siedlungseinheiten zur langfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bei.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Marktgemeinde wurden verschiedene Alternative Planungsmöglichkeiten geprüft (Erschließungssysteme, Grundstücksgrößen). Im Ergebnis wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet.

Das Gelände kann gut erschlossen werden und im Zuge der Baustelleneinrichtung sind nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. In Anbetracht des Landschaftsbilds würde sich die Nutzung des Geländes als Wohngebiet gut in den Rest der Landschaft, sowie in das Ortsbild eingliedern.

### A.8.6 Referenzliste mit Quellen

Die Daten- und Informationsgrundlagen für die verbal argumentative Darstellung der Auswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen verwendet.

Schutzgut	Quellen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online-BayernAtlas: „<a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/</a>“, Thema Umwelt</li> <li>▪ sowie Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz- FIN-Web (Online Viewer): „<a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a>“</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- UmweltAtlas Bayern: „<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/">http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/</a>“, Themenbereich Boden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Umwelt, Naturgefahren</li> </ul>

Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Topographische Karte</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Freizeit in Bayern, Umwelt</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 27.03.2017</li> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Thema Planen und Bauen</li> </ul>

Als Informationsgrundlage für die Belange des technischen Umweltschutzes wurde der Energie-Atlas der Bayerischen Staatsregierung verwendet.

## B. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)