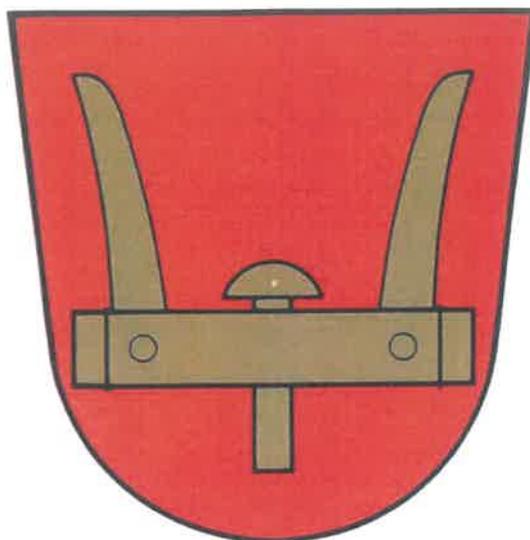


**12. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Marktgemeinde Kipfenberg,
Landkreis Eichstätt**



**Einbeziehungssatzung
„Haas“
Gemarkung Dunsdorf**

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Böhm
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/907670
Fax. 08421/9076729

1.0 Allgemeines

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg.

2.0 Lage des Gebietes

Das überplante Gelände liegt im Südosten von Dunsdorf am Ortsrand des Ortsteiles Dunsdorf.

3.0 Bestand

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Haas“ in Dunsdorf ist nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg enthalten. Das Grundstück Flur Nr. 24 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg bisher nicht als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Flur Nr. 24 soll als MD-Gebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet soll in einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Kipfenberg als MD-Gebiet ausgewiesen werden.



FNP Kipfenberg vor der Änderung



FNP Kipfenberg nach der Änderung

4.0 Gebietsausweisungen und Änderungen:

4.1 Allgemeines Wohngebiet



Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Flurnummer 24 der Gemarkung Dunsdorf.

Neuweisung einer MD Fläche

0,12 ha

Das bestehende Mischgebiet, welches bei der Betrachtung herangezogen wird, ist nördlich durch die Ortsstraße abgegrenzt, westlich durch die Forststraße und östlich durch die Straße "Zur Röthe". Durch das ansässige Heizungsbauunternehmen Fichtner „Zur Röthe 1“ wird eine Durchmischung des Gebietes gesehen, weshalb am Erhalt des bestehenden Mischgebietes in diesem Bereich festgehalten wird und die Fl.Nr. 24 diesem Gebiet zugeordnet wird.

5.0 Regionalplanerische Aspekte

Regionalplanerische Aspekte und Festsetzungen werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.
Eingriffe in FFH-Flächen sind nicht erforderlich. Beeinträchtigungen von kartierten Biotopen sind nicht gegeben.

6.0 Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Bei der Einbeziehungssatzung „Haas“ handelt es um eine geringe Nachverdichtung auf der Flur Nr. 24. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches für die Bebauung ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter nach UVPG zu rechnen.

Da die Satzung somit keinen erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2, Satz 2, in welcher Art umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

Beachtung der Belange des Naturschutzes

Naturschutz, Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes BayNatSchG

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Größe der Eingriffsfläche beträgt 1.211 m². Bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 ist ein Ausgleich von $1.211 \cdot 0,2 = 242 \text{ m}^2$ erforderlich.

Da die südlichen und westlichen Teilflächen der Eingrünung der Einbeziehungssatzung als Grünflächen erhalten bleiben, ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 als ausreichend zu erachten.

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 242 m² wird auf der Flur Nr. 158 der Gemarkung Dunsdorf nachgewiesen und in der Einbeziehungssatzung zeichnerisch dargestellt.

Die Waldfläche der Flur Nr. 158 wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Forstbehörde umgebaut, um eine Aufwertung zu erreichen

Die Durchführung eines Ausgleichs im Sinne des § 1a, Absatz 3 BauGB wird zwischen der Marktgemeinde Kipfenberg und dem Grundstücksbesitzer geregelt. Für die Ausgleichsfläche der Satzung ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

7.0 Immissionsschutz

Aufgrund der örtlichen Situation (Lage im Randbereich eines Dorfgebietes) wird

generell darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlichen Saisonarbeiten – der Fall sein.

8.0 Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sowie in dessen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9.0 Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayern Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Haas“ keine Bodendenkmäler vorhanden.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal
Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BaySchG wird in die Festsetzungen aufgenommen..

11.0 Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg.

Eichstätt, 30.09.2024

.....
Josef Böhm, Architekt
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt

Kipfenberg, 30.09.2024

.....
Wagner, 1. Bürgermeister des
Marktes Kipfenberg