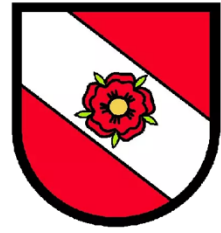


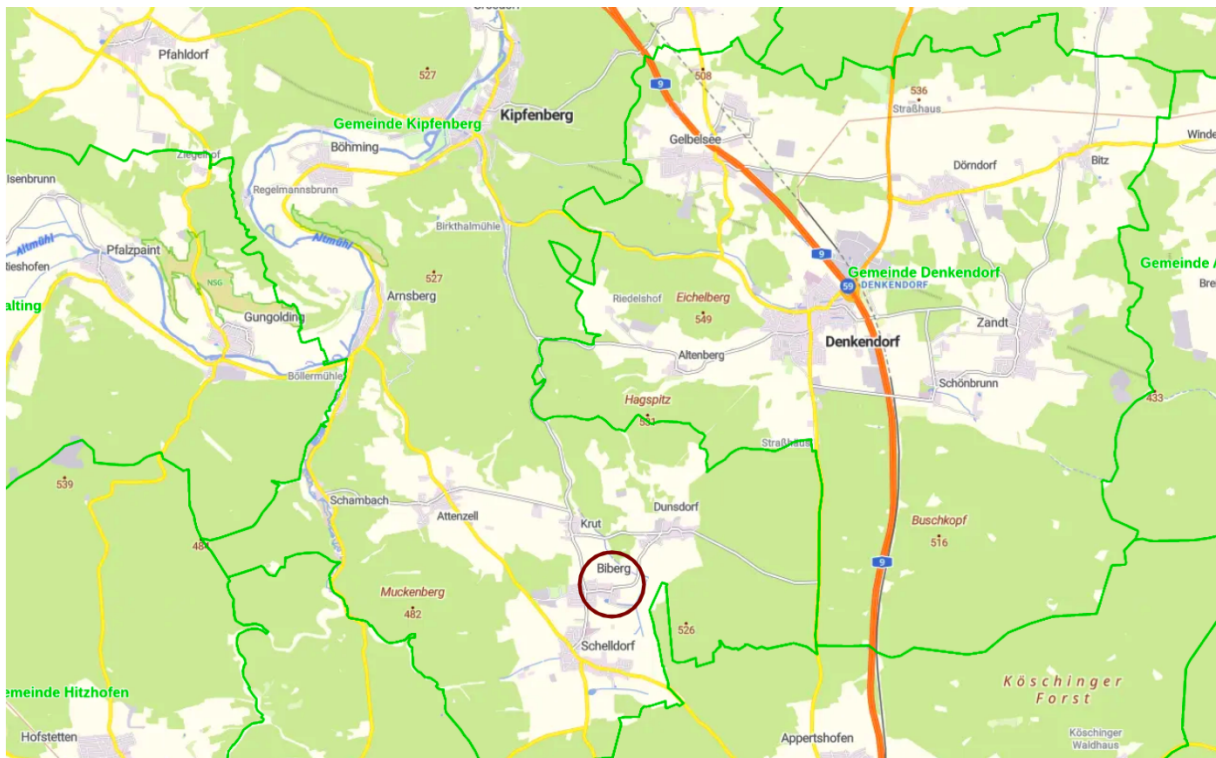
Markt Kipfenberg
Landkreis Eichstätt



Einfacher Bebauungsplan „Zellner“

Erste Änderung

Gemarkung Biberg



Änderungs-Begründung

Fassung vom 11.06.2026

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Claus Mayer

Münchener Straße 43

85051 Ingolstadt

Inhalt

VORBEMERKUNG	2
1. ANLASS DER PLANUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
3. ERMITTLUNG DER AUSGLEICHSFÄCHE	8
4. ERGÄNZUNG VON HINWEISEN IM ZUGE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG	10
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12

Vorbemerkung

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 03.12.2015 des Planers Josef Böhm aus Eichstätt behält weiterhin Gültigkeit. Diese Änderungs-Begründung verweist auf die tatsächlichen Inhalte der Änderung.

Der Umweltbericht in der Fassung vom 03.12.2015 behält weiterhin Gültigkeit. Dies betrifft insbesondere die Abhandlung der Schutzgüter und die Ermittlung der Ausgleichsfläche. Die Anpassung der Ausgleichsfläche im Entwurf erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

1. Anlass der Planung

Inhalt

Der Markt Kipfenberg hat mit Beschluss des Marktrates vom 03.12.2015 den einfachen Bebauungsplan „Zellner“ in der Gemarkung Biberg als Satzung beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Ziel der Satzung war es, für ein weiteres Wohngebäude am südlichen Ortsrand von Biberg auf dem Flurstück 4 Baurecht zu schaffen.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich errichtet. Die benachbarte Liegenschaft auf dem Fl.St. 4/1 hat mit Herrn Marcus Husterer einen neuen Eigentümer.

Herr Husterer beabsichtigt auf dem nördlichen Teilbereich des Fl.St. 4/1 ein Nebengebäude zu errichten. Hierfür muss die Ausgleichsfläche verlegt und auf die neuen Gegebenheiten des Bebauungsplans angepasst werden. Ebenso nördlich der Zufahrt werden kleine Flächen für Nebengebäude vorgesehen.

Im Weiteren werden verschiedene Korrekturen und Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen, um die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort korrekt festsetzen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um den Weiher auf dem Fl.St. 4/6 erweitert. Die Vegetation um das Gewässer soll gesichert, verbessert und als neue Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

Lage und Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Biberg. Es ist verkehrlich und technisch über die Ortsstraße „Am Weiher“ erschlossen. Die privaten Zufahrtsflächen münden auf diese Ortsstraße.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg stellt nach der Anpassung 2015 für den Planungsbereich eine wohnbauliche Fläche dar. Für die erste Änderung des Bebauungsplans „Zellner“ wird keine weitere Anpassung des Flächennutzungsplans nötig.



Lage des Planungsgebietes, Orthofoto der Bay. Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab



Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg, Gemarkung Biberg, ohne Maßstab

Weitere öffentlich-rechtliche Belange

Als Anhaltspunkt für mögliche öffentlich-rechtliche Belange werden die Informationen des Bayernatlas und die entsprechenden Themenkartierungen verwendet.

Geologisch befindet sich im Planungsbereich fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse). Der Boden hat allgemein ein geringes Wasserspeichervermögen. Die Bebaubarkeit ist nachweislich gegeben.

Für den Immissionsschutz sind keine neuerlichen Belastungen zu erwarten. Die gemischten Bauflächen innerorts sind gesichert. Die Erweiterung einer Baufläche im Allgemeinen Wohngebiet des Planungsbereiches stellt keine Einschränkungen für den umgebenden Baubestand dar. Schädliche Lärmmissionen im Planungsbereich sind nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Biotopflächen und keine Geotope. Die gesamte Gemarkung liegt im Naturpark Altmühltal.

Es sind keine Hochwassergefahrenflächen betroffen. Ein hoher Grundwasserpegelstand ist nicht zu erwarten. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Eine örtliche Hochwassergefahr aus den benachbarten Weihern ist nicht zu erwarten. Der Teich im Westen des Planungsgebietes ist als Naturdenkmal kartiert.

Weiterhin sind keine Gefahren aus Georisiken zu bekannt.

Südlich und östlich außerhalb des Planungsbereiches befinden sich Bodendenkmäler, genauer Viereckschanzen der jüngeren Latènezeit. Weiter nördlich außerhalb ist der Bereich der Kirche Biberg kartiert.

Ein Hinweis zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern wurde in die Planung aufgenommen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Die Festsetzungen für den einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB enthalten nicht alle Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Insbesondere eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht getroffen. Die Erschließung ist in jedem Fall gesichert.

Für spätere Vorhaben gilt eine planungsrechtliche Zulässigkeit dann, wenn es sich nach Einhaltung der Festsetzungen aus dem einfachen Bebauungsplan auch gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierfür erfolgt ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2015 wurden übernommen und sinngemäß ergänzt oder richtiggestellt.

Redaktionell wurde eine neue Planzeichnung erstellt.

3. Ermittlung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wurde in der Fassung vom 03.12.2015 ermittelt und bewertet.

Eine Bilanzierung der Flächenverhältnisse zur Änderung ergibt folgenden Sachverhalt:

Fläche Geltungsbereich vorher	6.630 m ²
Fläche Geltungsbereich neu	8.515 m ²
Fläche überbaubare Grundstücksfl. vorh.	3.061 m ²
Fläche überbaubare Grundstücksfl. neu	3.312 m ²
Fläche Ausgleichsfläche vorher	1.029 m ²
Fläche Ausgleichsfläche neu	1.307 m ²

Damit erhöhen sich die überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 251 m². Dem steht eine überproportionale Erhöhung der Ausgleichsfläche um ca. 278 m² entgegen.

Mit der Hereinnahme einer verbesserungswürdigen Waldsaumanlage um den Weiher steigt zudem qualitativ das Wertpotential des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Bei einem Ortstermin mit Herr Sigerist (UNB) wurde eine qualitative Beschreibung des Ausgleichs außerhalb des Leitfadens der BayKompV ermöglicht.

Die potenzielle natürliche Vegetation der Ausgleichsfläche im Südosten des Plangebietes ist ein „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“. Zielzustand der Fläche soll jedoch der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) L24 „Buchenwälder basenreicher Standorte“ sein.

Zur Erreichung dieses Zielzustandes ist ein Waldumbau vorzunehmen, der v. a. die Buche (*Fagus sylvatica*) fördert. Die zusätzlich zu fördernde Baumart wäre entweder die Trauben- Eiche (*Quercus petraea*) oder bei regelmäßig auftretender Staunässe stattdessen die Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

• Die unter Punkt „3. Ermittlung der Ausgleichsfläche“ der Begründung angeführte Pflanzliste bezieht sich lediglich auf Straucharten, die auf den Ausgleichsflächen ergänzend zu pflanzen sind.

Für Straucharten, die auf den Ausgleichsflächen ergänzend zu pflanzen sind, folgt eine Pflanzliste als Vorschlag der UNB mit möglichen Arten:

- Feldahorn
- Berberitze
- Hasel
- Zweigriffliger Weißdorn

- Eingriffliger Weißdorn
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Rote Heckenkirsche
- Traubenkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
- Wolliger Schneeball

4. Ergänzung von Hinweisen im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB sind Hinweise von Behörden eingegangen, die gemäß Beschlusslage nach der Abwägung in die Begründung mit aufgenommen werden. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Fassung vom 16.01.2026 erfolgen nicht.

Hinweise aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 17.04.2026

Bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nr. 4/6 sollte darauf geachtet werden, dass die natürlichen Fließwege von oberflächlich abfließendem Wasser (siehe unten) nicht verändert werden.

Hinweis:

Vom Bayerischen Landesamt der Umwelt wurden für alle Gemeinden in Bayern die sogenannten „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut“ veröffentlicht.

Die Hinweiskarten geben Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch Oberflächenabfluss, Starkregen und Sturzfluten und sind sowohl im Bayernatlas als auch im Umweltatlas („potenzielle Fließwege bei Starkregen“ und „Geländesenken und potenziellen Aufstaubereiche“) einsehbar.

Nach den Karten verläuft von West nach Ost (u. A. Fl.-Nrn. 4/6 und 4) ein sog. Fließweg mit starkem Abfluss, der Bereich ist also als potenziell gefährdet bei Starkregen ausgewiesen.

Wasserwirtschaftliche Bewertung:

Der gefährdete Bereich ist kein Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 77 des Wasserhaushaltsgesetzes, da dort kein Gewässer existiert, sondern der natürliche Ablauf „wild abfließenden Oberflächenwassers“ vorkommen kann.

Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ergeben sich aus der Hinweiskarte aber keine Nutzungseinschränkungen, Ver- oder Gebote.

In der Bauleitplanung ist die Kommune jedoch angehalten, die Hinweise zu berücksichtigen, bei den Abwägungen einzubeziehen, ggf. weitere Untersuchungen zu veranlassen und ggf.

Abhilfemaßnahmen zu planen und durchzuführen, damit das Risiko einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung minimiert wird.

Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Naturschutz vom 14.04.2026

Das Kapitel 3 der Begründung ist entsprechend der Stellungnahme geändert.

Die Marktgemeinde Kipfenberg meldet die Ausgleichsflächen an die zuständige Stelle beim Landesamt für Umweltschutz.

**Hinweise aus der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
Ingolstadt vom 23.03.2026**

Die geplante Bauplanung grenzt östlich an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Es wird auf die damit verbundenen Immissionen und deren notwendige Duldung hingewiesen.

5. Schlussbestimmungen

Ortsüblich bekannt gemacht:

Ausgefertigt:

Ingolstadt,

Markt Kipfenberg,

.....

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Claus Mayer

.....

1. Bürgermeister