

**Vorhabensträger:**



**Markt Kipfenberg**

Marktplatz 2  
85110 Kipfenberg

**Verfasser:**



Obere Marktstraße 5  
**D-85080 Gaimersheim**  
Fon (08458) 3 97 00-0

Taschenturmstraße 2  
**D-85049 Ingolstadt**  
Fon (0841) 142 6303-0

info@ib-goldbrunner.de

**Projekt: 601 035**

## **Markt Kipfenberg Baugebiet „An der Au“ im Ortsteil Schelldorf**

### **8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Schelldorf**

Stand: 20.05.2021

Anlagen:

- 1 Flächennutzungsplan, Plandarstellung, 20.05.2021
- 2 Flächennutzungsplan, Begründung, 20.05.2021
- 3 Umweltbericht, Weinzierl Landschaftsarchitekten, 12.04.2021
- 4 Flächenbedarfsermittlung, Goldbrunner Ingenieure, 19.05.2021

# Bestehender Flächennutzungsplan

Stand: 18.11.2010



- Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Regenrückhaltebecken
- Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung
- Öffentliche Grünflächen
- Bäume mit Bedeutung für das Landschaftsbild
- Versorgungsleitung oberirdisch
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Elektrizität

# 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird für den Ortsteil Schelldorf wie folgt geändert



- Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Regenrückhaltebecken
- Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung
- Öffentliche Grünflächen
- Umgriff der gepl. 8. Änderung des Flächennutzungsplans, geplante Wohnbaufläche
- Bäume mit Bedeutung für das Landschaftsbild
- Versorgungsleitung oberirdisch
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Elektrizität

# Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.02.2021 die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Eitensheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

Markt Kipfenberg, den .....

C. Wagner  
1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Eichstätt hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

C. Wagner  
1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Kipfenberg, den .....

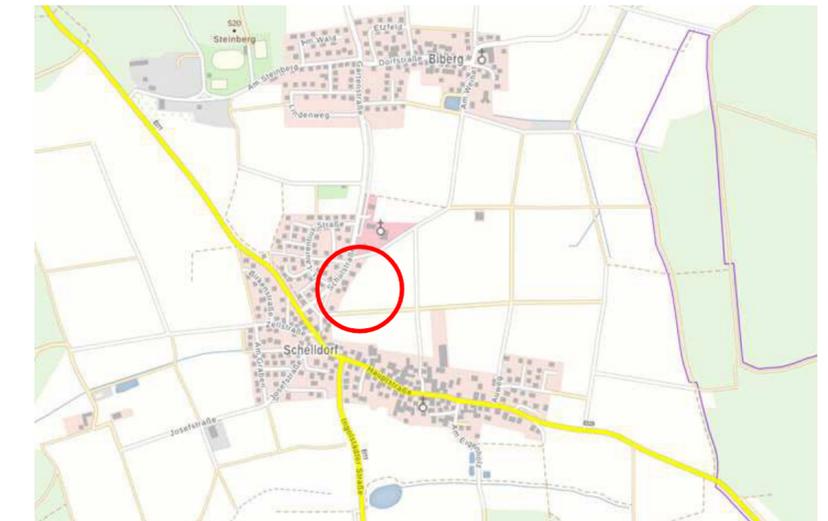
C. Wagner  
1. Bürgermeister

MARKT KIPFENBERG  
Landkreis Eichstätt



8. Änderung des Flächennutzungsplans  
FÜR DEN ORTSTEIL SCHELLDORF  
M = 1:2.000

Entwurf vom 20.05.2021



Planverfasser:

**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau  
Obere Marktstraße 5  
85089 Gaimersheim  
Telefon: (08458) 3 97 00-0  
info@ib-goldbrunner.de  
Taschenturmstraße 2  
85049 Ingolstadt  
Telefon: (0841) 14 26 303-0  
info@ib-goldbrunner.de





**Markt Kipfenberg  
Landkreis Eichstätt**

## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Begründung nach § 2a Abs. 1 BauGB**

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH  
Obere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim



(Goldbrunner, J.)

1. Bürgermeister des Markt Kipfenberg

.....  
(Wagner, Christian)

Stand: Entwurf vom 20.05.2021

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen	3
3.	Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	5
5.	Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
6.	Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
8.	Natur und Landschaft	6
9.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen .....	6

## 1. Vorbemerkungen

Der Marktgemeinderat Kipfenberg hat in seiner Sitzung vom 15.02.2021 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kipfenberg für den Ortsteil Schelldorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst:

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 2010) noch nicht dargestellte Fläche der Flurnummern 203 und 204 soll als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 40, Baugebiet „An der Au“ statt.

## 2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg aus dem Jahr 2010 bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 8. Änderung.

Der bisher geltende Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg stellt im Ortsbereich des Ortsteiles Schelldorf die Fläche der Flurnummern 203 und 204 als Außenbereich dar.

## 3. Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgender Sachverhalt:

Für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes wird am bestehenden Ortsbereich von Schelldorf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung als Fläche für den allgemeinen Wohnbedarf im Flächennutzungsplan neu zugeordnet.

Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert in den neuesten statistischen Berichten aus dem Jahr 2015<sup>1</sup> zum demographischen Wandel, für den Regierungsbezirk Oberbayern ein Bevölkerungswachstum von 11,6 %<sup>2</sup> bis 2034, für die Region Ingolstadt ein Wachstum von 9,7 %<sup>3</sup> und für den Landkreis Eichstätt ein Bevölkerungswachstum von 8,1 %<sup>4</sup> bis 2034.

Das Bevölkerungswachstum in den Regionen Oberbayerns resultiert im Wesentlichen aus der anhaltenden Zuwanderung.

Der Markt Kipfenberg konnte in den letzten zehn Jahren einen stetigen Zuwachs verbuchen, es wird darüber hinaus bis 2028 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 11,5 %<sup>5</sup> vorhergesagt. Aufgrund der Nähe zu Ingolstadt und der günstigen verkehrlichen Anbindung über die Autobahn A9 kann davon ausgegangen werden, dass der Markt Kipfenberg dem vom statistischen Landesamt Bayern für den gesamten Landkreis Eichstätt und die Region Ingolstadt prognostizierten Wachstumstrend folgen wird.

<sup>1</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034, Bayer. Landesamt für Statistik (2015)

<sup>2</sup> <https://www.statistik.bayern.de/statistik/byrbz/09.pdf>, S. 19

<sup>3</sup> <https://www.statistik.bayern.de/statistik/byrbz/REGION10.pdf>, S. 8

<sup>4</sup> <https://www.statistik.bayern.de/statistik/byrbz/091.pdf>, S. 9

<sup>5</sup> <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09176120.pdf> (2016), S. 9 f

Bezüglich des Flächenmanagements hat der Markt Kipfenberg Leerstände und Baulücken erfasst, um evtl. weitere Innenbereichspotenziale für Bebauung nutzen zu können.

Für Schelldorf lässt sich feststellen, dass hier keine großen bebaubaren Freiflächen vorhanden sind und bis auf wenige in den Baugebieten vorhandene Einzelgrundstücke kein Bauland zur Verfügung steht. Nach ersten Erkenntnissen lässt sich jedoch feststellen, dass gerade die größeren Freiflächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund des sehr großen Baudrucks ist es für den Markt wichtig, in den Ortsteilen durch kleine Baugebiete diesen Druck zu mildern. In diesem Zusammenhang wird auf die Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung hingewiesen.

## **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**

Der Markt Kipfenberg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München innerhalb des ländlichen Raumes im Norden der Stadt Ingolstadt, wobei Kipfenberg als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen ist. Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

#### *3. Siedlungsstruktur:*

##### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

##### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

##### *3.3 Vermeidung von Zersiedlung*

*(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*  
*- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*

.....

### **4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Bezüglich des Siedlungswesens Bill (Fassung vom 04.11.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

*(G) 1.1 Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*

*(G) 1.1.1 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.*

*(Z) 1.1.2 Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

*(Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.*

*(G) 1.3 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.*

*(Z) 1.5 Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden*

## **5. Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke der Gemarkung Schelldorf, östlich der Schulstraße, entsprechend der beiliegenden Plandarstellung.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche (W) vorbereitet werden. Dabei wird die landwirtschaftliche Fläche der vorhandenen Infrastruktur arrondiert.

## **6. Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche der in Ziffer 1 genannten Flurnummern in einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 1,4 ha für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche:

Mit der 8. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Korrektur:

- ca. 1,4 ha für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche (W) und Flächen für die Ortsrandeingrünung im Nordwesten von Schelldorf.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung kann für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung aus dem Bestand heraus sichergestellt werden. Für das neue Baugebiet wird in der verbindlichen Bauleitplanung die Versickerung oder Nutzung bzw. getrennte Ableitung von Regenwasser geprüft.

Da mit der dargestellten Änderung keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen entstehen, sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des jeweils umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch den Anschluss an die Schulstraße gegeben.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom) ist durch die vorhandenen Anlagen bereits gegeben bzw. wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt.

## 8. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 8. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Nachfolgend sind die bestehenden Verhältnisse beschrieben.

Die zur Ausweisung als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Fläche liegt am Ortsbereich von Schelldorf. Zusätzliche Eingriffe in die Natur sind durch entsprechenden Ausgleich zu kompensieren.

## 9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zum parallel durchgeführten Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt worden.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (vorhandenes Straßen- und Wegesystem, Weiterführung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die geplanten Bauflächenentwicklungen aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus ableit- und entwickelbar.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes löst für die Schulstraße eine geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung mit den mittelbaren Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs aus, da das geplante Baugebiet über diese Straßen erschlossen und somit der Zielverkehr über diese Verkehrswege abgewickelt wird. Der Ausbauzustand der Straßen ist jedoch ausreichend dimensioniert, um die geringfügige Mehrbelastung aufzunehmen. Dabei ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen verkehrsbedingten Geräuschimmissionen weit unterhalb der zulässigen Grenzwerte zur Tag- und Nachtzeit liegen werden, so dass die Belange des Immissionsschutzes dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen und auch die benachbarte bestehende Bebauung nicht unzulässig belastet wird.

### Bodendenkmale

Im Bereich der 8. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.

Gaimersheim, den 20.05.2021

  
Goldbrunner Ingenieure GmbH

---

**Landkreis Eichstätt  
Markt Kipfenberg**

## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Schelldorf**

**Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Teil der Begründung**

Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.02.2021  
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom  
Fassung zum Satzungsbeschluss vom

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	2
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	3
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	3
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB .....	9
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	12
2.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	12
2.4.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	12
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12
3.	Zusätzliche Angaben.....	13
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	13
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	13
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	15

Anlagen:  
Lageplan Übersicht

- M 1 : 10.000

# 1. Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Am 15.02.2021 hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Kipfenberg in seiner Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans von Kipfenberg für den Ortsteil Schelldorf gefasst. Demnach soll am östlichen Ortsrand von Schelldorf eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 2010) noch nicht dargestellte Fläche der Flurnummern 203 und 204 soll als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 40, Baugebiet „An der Au“ statt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal. Es hat eine Gesamtgröße von 14.130 m<sup>2</sup> (1,41 ha).



Abb. 1. : Luftbild Lageplan des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Schelldorf und bildet aktuell den östlichen Rand der Bebauung. Im Westen schließt das Gebiet an ein Wohngebiet und im Norden an eine namenlose Straße an. Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden wird der Änderungsbereich durch einen Feldweg begrenzt. Daran schließt sich ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

#### §15 Bundesnaturschutzgesetz

*(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]*

*(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]*

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des BNatSchG wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und damit verbunden auch die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffes über das Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 und 3 geregelt.

Mit der Planung entstehen keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen. Daher sind keine aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Nach Durchführung eines Baugrundaufschlusses wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im erforderlichen Umfang nicht möglich ist.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg (Stand 18.11.2010) ist der Planbereich noch nicht ausgewiesen.

Regionalplanerische Ziele von Natur und Landschaft sind von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem Regionalen Grünzug noch in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Auch Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms liegen nicht im Änderungsbereich.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

### **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt östlich angrenzend an den Ort Schelldorf überwiegend im Bereich eines intensiv bewirtschafteten Ackers. In der nördlichen Ecke befindet sich eine Grünland-/Brachfläche. Im äußersten Norden befindet sich ein Teil eines mesophilen Gebüsches im Bereich des Änderungsbereichs. Dort schließt sich eine namenlose Straße an den Änderungsbereich an. An der südlichen Grenze befindet sich am Übergang zum vorhandenen Feldweg (befestigt mit Schotter) ein artenarmer Saum. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich wird die Fläche durch einen Grasweg sowie die außerhalb des Änderungsbereichs befindliche Wohnbebauung begrenzt.

Die zu bewertende Fläche befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Osten hin. Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die angrenzende Bebauung nach Westen und Norden abgeschlossen. Aufgrund des nach Osten fast ebenen Geländes sind relativ weite Blickbeziehungen auf die angrenzenden Ackerflächen und den daran anschließenden Köschinger Forst gegeben. Die weiter östlich verlaufende BAB A9 ist auf Grund des hügeligen Geländes des Köschinger Forsts sowie auf Grund der Bewaldung nicht sichtbar.

Der o.g. Feldweg ist von Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung der im näheren Umfeld wohnenden Bevölkerung.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000‘ gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt beinhaltet für den Änderungsbereich keine bedeutsamen Flächenbewertungen. Für das Umfeld des Änderungsbereichs (bis 1 km Entfernung) existieren die folgenden regional bedeutsamen Bewertungen:

TK-7134; ABSP-Nummer 110; Fläche 12.871 m<sup>2</sup> (rd. 240 – 1.000 m süd-westlich der geplanten Wohnbaufläche)

Hecken mit Halbtrockenrasen an Ranken und Böschungen eines kleinen Tals südwestlich von Schelldorf

Hecke, naturnah (98%)

Wärmeliebender Saum (1%)

Arten: *Carlina acaulis* – Silberdistel, Rote Liste Bayern V, Deutschland –

*Gentianella ciliata* – gewöhnlicher Fransenenzian, Rote Liste Bayern V, Deutschland 3

*Rhinanthus glacialis* – Grannen-Klappertopf, Rote Liste Bayern V, Deutschland 3

TK-7134; ABSP-Nummer 111; Fläche 8.040 m<sup>2</sup> (rd. 500 m südlich der geplanten Wohnbaufläche)

Schelldorfer Weiher

Teich (ablaßbar) (100%)

Arten: *Hyla arborea* – Laubfrosch, Rote Liste Bayern 2 Deutschland 3, streng geschützt (FFH-RL Anhang IV)

In einer Entfernung von bis zu 1 km befindet sich die folgende lokal bedeutsame Bewertung:

TK-7134; ABSP-Nummer 112; Fläche 0 m<sup>2</sup> (rd. 700 m nord-östlich der geplanten Wohnbaufläche)

Biberg, Wohnhaus  
Männchen- oder sonstiges Sommerquartier (gr. Mausohr)

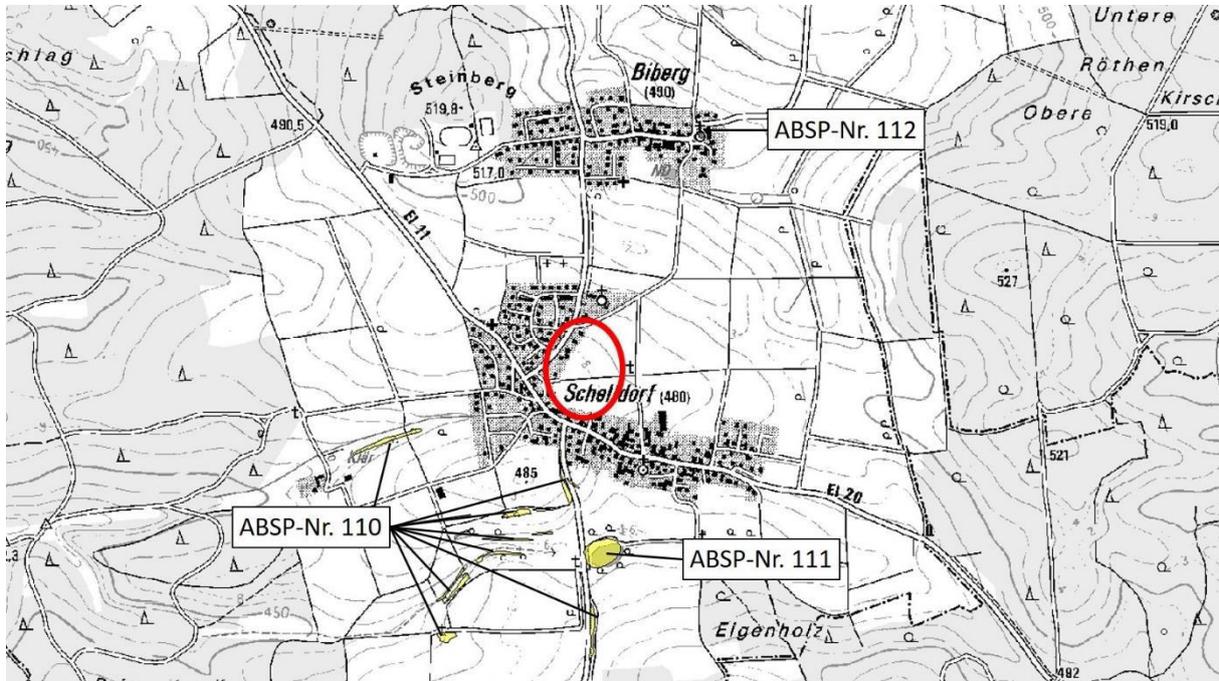


Abb. 2. Objekte des Arten- und Biotopschutzprogramms im Umfeld des Plangebiets (gelb: regional bedeutsam; grau: lokal bedeutsam), Quelle: [https://www.lfu.bayern.de/natur/abs\\_p\\_lkr\\_stadt/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/abs_p_lkr_stadt/index.htm)

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine amtlich kartierten Biotope, jedoch ist in der näheren Umgebung (bis 1 km Entfernung) das folgende amtlich kartierte Biotop ausgewiesen:

- *Biotop-Nr.: 7134-0004 (Teilflächen 1 bis 14, ab 240 m Entfernung vom Änderungsbereich) – Hecken mit Halbtrockenrasen an Ranken und Böschungen eines kleinen Tals südwestlich von Schelldorf (vgl. ABSP-Nr. 110)*

Die Artenschutzkartierung Bayern des LfU (Stand April 2021) weist im Umkreis von 500 m des Änderungsbereiches die folgenden Punkt- bzw. Flächennachweise auf:

ASK-Nummer	Lage	Arten
AS-P 7134-0640	Schelldorf, Gebäude	Fledermäuse
AS-P 7134-0566	Schelldorf, Kirche	Fledermäuse (unbestimmt)
AS-F 7134-0020	Schelldorfer Weiher	Amphibien, Insekten

Aufgrund der Kleinflächigkeit, Strukturarmut, intensiven Nutzung und isolierten Lage ohne Anschluss an wirksame Biotopstrukturen und der Vorbelastung aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann dem betroffenen Bereich keine hochwertige Lebensraumfunktion zugeordnet werden.

Zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes wird im Laufe des Jahres 2021 eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro ÖFA, Roth erarbeitet. Nach ersten Erkenntnissen muss ggf. mit dem Vorkommen der saP-relevanten Arten Schafstelze und Feldlerche im Vorhabengebiet

gerechnet werden. Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie eventuell notwendige Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG werden daher im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt.

Die potentielle natürliche Vegetation ist im Planungsgebiet:

Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald<sup>1</sup>. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weicht die reale Vegetation jedoch deutlich von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Der Bestand im Änderungsbereich setzt sich aus den folgenden Biotop- und Nutzungstypen zusammen (vgl. Plan Eingriffsermittlung)

- 79 % Ackerflächen, intensiv genutzt, ohne wesentliche Ackerunkrautflur
- 7 % Grünland/Brache
- 7 % Grünweg
- 3 % Saum
- 1 % Siedlungsgehölz
- 3 % Schotterweg



Abb. 3. Ackerfläche mit angrenzendem Grünweg (links) und befestigtem Flurweg (rechts) - Blick nach Nord-Osten / Osten

<sup>1</sup> Vgl. FIS-Natur Online (FIN-WEB) (2016): <http://fisnat.bayern.de/finweb>



Abb. 4. Grünland-/Brachfläche und mesophiles Gebüsch (rechts) sowie Ackerfläche im Hintergrund (Blick nach Süden /Süd-Osten)

### Schutzgut Fläche und Boden

Nach Übersichtsbodenkarte M = 1:25.000 liegen im Änderungsbereich „*Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)*“. Die natürliche Ertragsfähigkeit und das Schwermetall-Rückhaltevermögen für Cadmium werden als hoch eingestuft.<sup>2</sup>

Der Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Änderungsbereich sind derzeit keine Altlastenfälle bekannt und relativ unwahrscheinlich. Historische Kampfmittel sind nicht bekannt. Im näheren Umfeld bestehen jedoch etliche Gefahrenhinweisbereiche bezüglich Erdfälle/Dolinen. Diese liegen allerdings nicht unmittelbar im Änderungsbereich.<sup>3</sup>

### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet selbst sind keine Gewässer oder Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden.

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern ist die geologische Einheit des Untergrunds im Änderungsbereich der Oberen Süßwassermolasse zuzuordnen und gilt als Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit.

Das Grundwasser steht oberflächenfern bei ca. 405 m ü. NN an (Geländeoberkante ca. 480 m ü. NN).<sup>2</sup>

Nach dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegen im Änderungsbereich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete und keine wassersensiblen Bereiche.

<sup>2</sup> UmweltAtlas Bayern (2021), [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

<sup>3</sup> Vgl. Klimaatlas von Bayern (BAYFOR-KLIM 1996)

Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist für das Untersuchungsgebiet aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle bei gleichzeitig hoher Trennfugendurchlässigkeit als mittel einzustufen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Änderungsbereich befindet sich im Klimabezirk 'Fränkische Alb'.

Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 700-850 mm. Die niederschlagsreichsten Monate sind Mai bis August; die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7-8°C.<sup>3</sup>

Die vorhandenen Ackerflächen im Umfeld von Schelldorf fungieren als lokales Kaltluftentstehungsgebiet. Die im Vorhabengebiet entstehende Kaltluft fließt zunächst nach Westen und schließlich nach Norden durch das Schambachtal zum Altmühltal ab.

### **Schutzgut Landschaft**

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet schließt sich direkt östlich an die Ortschaft Schelldorf an und liegt im Bereich eines intensiv bewirtschafteten Ackers. Im Süden grenzt ein mit Schotter befestigter Feldweg an das Plangebiet an, welcher im Westen an die Schulstraße anschließt. Im Norden befindet sich eine namenlose Straße, die von der Schulstraße in Richtung Nord-Osten verläuft.

Die zu bewertende Fläche befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Osten hin. Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die angrenzende Bebauung nach Nord-Westen abgeschlossen. Aufgrund des nach Osten fast ebenen Geländes sind relativ weite Blickbeziehungen auf die angrenzenden Ackerflächen und den daran anschließenden Köschinger Forst gegeben. Die weiter östlich verlaufende BAB A9 ist auf Grund des hügeligen Geländes des Köschinger Forsts sowie auf Grund der Bewaldung nicht sichtbar.

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Gemäß dem BayernAtlas (Denkmaldaten) existiert kein Bau- oder Bodendenkmal im Änderungsbereich. Etwa 70 m nord-östlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal mit der Bezeichnung „St. Laurentius“ und der Aktennummer D-1-76-138-129. Rd. 130 m östlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Wegkapelle mit der Aktennummer D-1-76-138-134.

Da im näheren Umfeld eine Vielzahl von bekannten Bodendenkmälern liegen, insbesondere *D-1-7134-0108 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung*, sind dennoch die besonderen Schutzbestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz zu beachten.

### **Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den folgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Klima und Luft – Schutzgut Mensch
- Schutzgut Boden / Wasser / Klima und Luft – Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Landschaftsbild – Schutzgut Mensch
- Schutzgut Klima und Luft – Schutzgut Wasser – Schutzgut Boden

## **2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung geht die Grundfläche der Vorhabengrundstücke mit ihren unter Kapitel 2.1 beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Bei

Nichtdurchführung der Planung bliebe demgegenüber der bisherige Bestand (Acker-/Brachfläche, Grünweg sowie mesophiles Gebüsch) erhalten.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB**

#### **Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit**

##### Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau der Wohngebäude sowie der Verkehrsflächen sind vorübergehend zusätzliche Staub- und Lärmbelastungen zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist mit geringen baubedingten Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

##### Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Bau neuer Wohnstraßen und Gebäude führt zu einer Reduzierung der Flächen für die Landwirtschaft und zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am östlichen Ortsrand von Schelldorf. Im Zuge dessen kommt es zu einer veränderten Wahrnehmung der freien Landschaft in der unmittelbaren Ortsrandnähe.

Um die geplante Wohnbaufläche an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden ist der Feldweg im Süden des Änderungsbereiches auszubauen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann im Süden und im Norden über die Anbindung an die Schulstraße erfolgen.

Durch die Grünflächen im Norden, Osten und Süden des Änderungsbereiches zur Ortsrandeingrünung wird das Vorhaben in die bestehende Bebauung und die angrenzende Landschaft eingebunden. Die in östliche Richtung verlaufende Wegebeziehung in die freie Landschaft bleibt erhalten und steht der Bevölkerung weiterhin zur Naherholung zur Verfügung.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können daher als gering eingestuft werden.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Errichtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen entstehen nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Diese geringfügigen Auswirkungen werden im Wesentlichen durch die Lärmemissionen des zusätzlichen Anwohnerverkehrs hervorgerufen.

##### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind baubedingte sowie anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt, da die Bestandsaufnahme im Zuge der Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung noch aussteht.

Zum Ausgleich der Eingriffe wird eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 531 (Gemarkung Böhmung) aus dem Ökokonto des Marktes Kipfenberg abgebucht (vgl. Abschnitt 2.4.2).

## **Schutzgut Fläche und Boden**

### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Wohnbaufläche sowie durch die Verkehrsflächen kommt es zu relativ starken Veränderungen des Oberbodens in Form von Aushub, Aufschüttung oder Versiegelung. Daher sind die baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Boden als mittel erheblich einzustufen.

### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft verändert. In den versiegelten Bereichen (Bau- und Verkehrsflächen) kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einem Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Daher sind die anlagebedingten Auswirkungen für das Schutzgut Boden als mittel erheblich einzustufen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Nutzung der Wohnbaufläche entstehen an sich keine nachhaltigen betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind bau- und anlagebedingt mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Betriebsbedingt ist nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

## **Schutzgut Wasser**

### Baubedingte Auswirkungen:

Vom Bau sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auf Grund des mittleren Eintragsrisikos von Schadstoffen in das Grundwasser sind mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese können durch Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers verringert werden.

### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche Überbauung in Teilen verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Es wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens mit geringen Auswirkungen gerechnet.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs der Wohnbaufläche ist mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser kann es baubedingt zu mittleren sowie anlage- und betriebsbedingt zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

## **Schutzgut Luft und Klima**

### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung geht dessen Grundfläche als Fläche für die Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens, und da keine erheblichen Schadstoffemissionen in die Luft entstehen, wird das Schutzgut Klima/Luft nur geringfügig beeinträchtigt. Die anlagebedingten Auswirkungen sind als gering zu bezeichnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die kleinflächige zusätzliche Bebauung kommt es nur zu geringen betriebsbedingten Auswirkungen (Emissionen aus zusätzlichem Verkehr, Gebäudeheizung) auf das Schutzgut Klima/Luft. Des Weiteren ist geplant, die Durchfahrtsgeschwindigkeit innerhalb der neuen Siedlung zu reduzieren, wodurch weniger Schadstoffemissionen erzeugt würden.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als gering erheblich einzustufen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der geplanten Überbauung der Ackerfläche entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Landschaftsbildes.

Den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft kann durch die Anbindung an die bestehende Bebauung Rechnung getragen werden.

Die Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft wird nach Süden und nach Osten durch die Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung gewährleistet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung an sich kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von geringen Auswirkungen auszugehen.

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Da bisher keine Denkmale bekannt sind, ist bau- und anlagebedingt kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Kultur- und Sachgüter sind betriebsbedingt nicht betroffen.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind anlage-, bau- und betriebsbedingt kaum Auswirkungen zu erwarten.

## Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Das Vorhaben beeinflusst die aufgeführten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

- Schutzgut Klima und Luft / Schutzgut Mensch  
Abgabe von Emissionen in die Atmosphäre beeinflusst die Qualität der Atemluft
- Schutzgut Boden / Wasser / Klima und Luft / Pflanzen und biologische Vielfalt  
Die jeweilige standörtliche Situation, charakterisiert durch die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft, bestimmt die potentielle Ausstattung einer Landschaft mit Lebensräumen und somit die Artenzusammensetzung der dort vorherrschenden Flora und Fauna, sofern nicht menschliche Nutzungen diese verändern.
- Schutzgut Klima und Luft / Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser  
In die Atmosphäre abgegebene Emissionen gelangen je nach Filterwirkung der Bodenpassage in das Grundwasser
- Schutzgut Landschaftsbild / Mensch  
Das Landschaftsbild beeinflusst die Eignung eines Gebietes zur Erholung

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die ausgewiesenen Grünflächen wird das Vorhaben in die umgebende Landschaft eingebunden. Darüber hinaus sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen festlegbar.

### 2.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird detailliert im Bebauungsplanverfahren entsprechend des Leitfadens *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“* (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet und die notwendigen Ausgleichsflächen festgesetzt.

Insgesamt sind 4.594 m<sup>2</sup> naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Änderungsbereichs in der Gemarkung Böhming auf einer Teilfläche des Flurstücks 531 erbracht. Die Ausgleichsfläche wurde im Zuge der Bebauungspläne „Gmowiesn Biberg“ und „Schelldorf Süd-West II“ geplant und als Ökokontofläche hergestellt.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 40 "An der Au".

Der Markt Kipfenberg ist fortlaufend mit einer Vielzahl von Anfragen für Baugrundstücke zur Wohnbebauung konfrontiert. Da das Angebot, auch auf dem privaten Sektor, im Gemeindegebiet sehr knapp ist, versucht der Markt Kipfenberg, an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet entsprechend Bauland auszuweisen. Die Grundstücksanfragen werden auch immer wieder an die Eigentümer von privaten Baugrundstücken, die nicht mit einer Bauverpflichtung belegt sind, herangetragen, die jedoch nicht beabsichtigen, ihre Grundstücke weiter zu veräußern.

Maßgeblicher Faktor bei verschiedenen möglichen Standorten ist immer die Verfügbarkeit der Grundstücke. Diese Verhandlungen werden intensiv geführt. Das im Ortsteil Schelldorf nun zur

Verfügung stehende Grundstück konnte, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet, vom Eigentümer zur weiteren Nutzung als Wohngebiet erworben werden.

Alternative, besser geeignete Standorte stehen dem Markt Kipfenberg aktuell nicht zur Verfügung. Dies geht auch aus der in der Anlage zum Bebauungsplan befindlichen Flächenbedarfsermittlung hervor.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung', ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wurde ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wurde verzichtet.

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' ergänzte Fassung von Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes wird im Laufe des Jahres 2021 eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro ÖFA, Roth erarbeitet.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen angezeigt, da hier keine konkreten Bauvorhaben festgelegt werden.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von rd. 1,4 ha. Mit ihm wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche sowie Grünflächen ausgewiesen.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet. Als schwerwiegend sind hierbei vor allem die Eingriffe in die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sowie „Boden“ zu betrachten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt				
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Für den Änderungsbereich wurde unter Anwendung des Leitfadens *'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'* (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 4.594 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Änderungsbereichs in der Gemarkung Böhming auf einer Teilfläche des Flurstücks 531 durch Abbuchung von einer Ökokontofläche erbracht.

Ingolstadt, 12.04.2021

Holger Hennings  
(Landschaftsplaner)

Alois Rieder  
(Landschaftsarchitekt)

L:\A554\_BP\_Schelldorf\Text\Berichte\Umweltbericht FNP\20210412\_UB\_FNP.docx

### **3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)

Enders, G. et al. (Hrsg.) (1996): Klimaatlas von Bayern / Bayerischer Klimaforschungsverbund, BayFORKLIM. München

Markt Kipfenberg (2010): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

#### **Internetdienste (Aufruf 01.04.2021):**

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)

<http://fisnat.bayern.de/webgis>

- BayernAtlas, Denkmaldaten, Hochwassergefahrenflächen und Wassersensible Bereiche

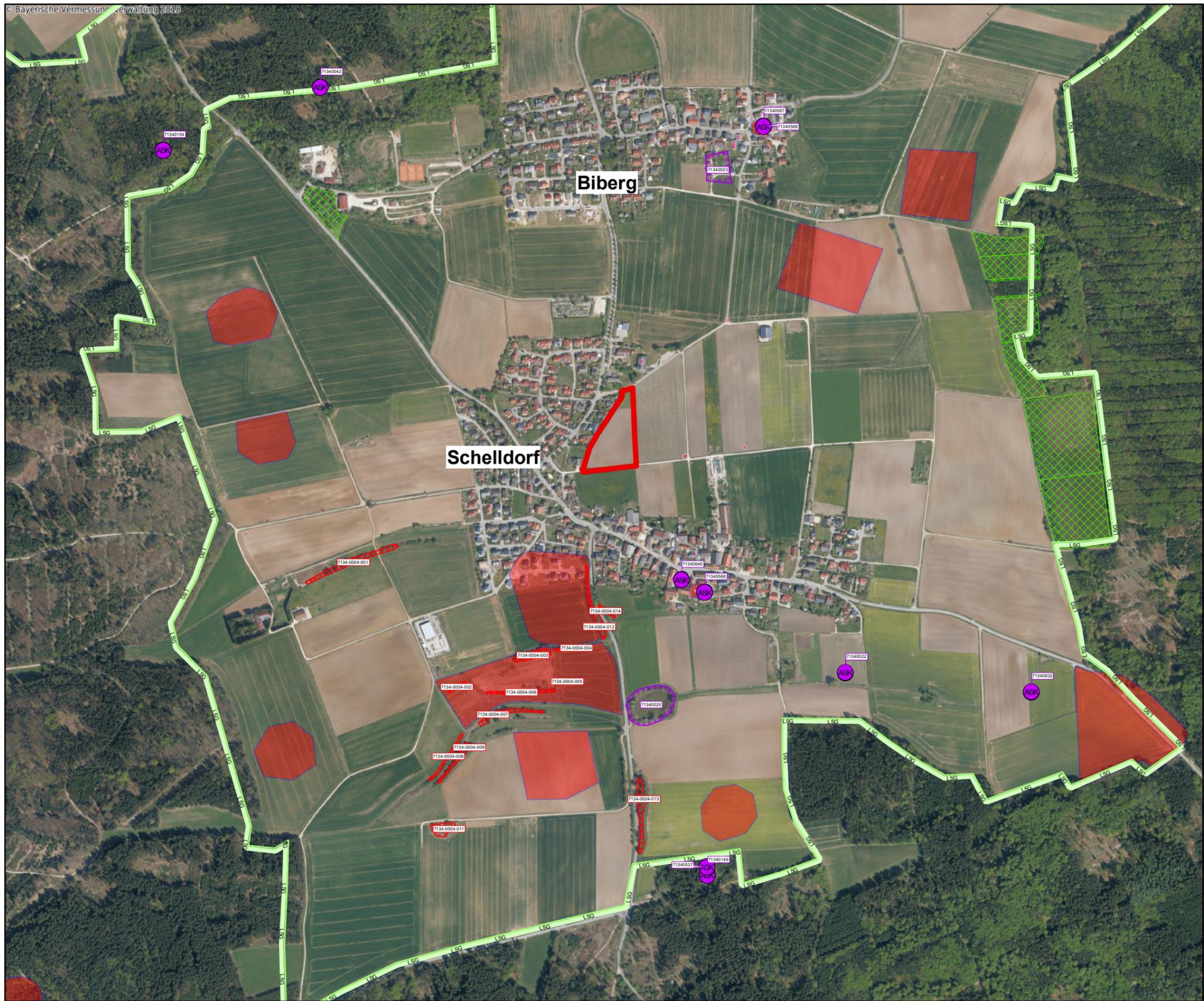
<https://geoportal.bayern.de>

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete: Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)

- Umweltatlas

<https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>



# Legende

- Geltungsbereich
- Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 "Schutzzone im Naturpark Altmühltal"
- amtlich kartiertes Biotop
- best. Ausgleichsfläche, im Ökoflächenkataster gemeldet
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Artenschutzkartierung, Punktnachweis
- Artenschutzkartierung, Flächennachweis (Gewässer)

**Markt Kipfenberg**

gezeichnet: HH  
 bearbeitet: HH, Ri  
 Datum: 12.04.2021  
 Plan-Nr.: A554-101

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Schellendorf**

**Übersicht  
 M 1:10.000**



Wolfgang Weinzierl  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt  
 Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25  
 E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG  
 WEINZIERL  
 LANDSCHAFTS-  
 ARCHITECTEN**



**Markt Kipfenberg**  
**Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 40**  
**„An der Au“ in Schelldorf**

**Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen für Wohnbebauung**

Inhalt:

- 1 Erläuterung
- 2 Tabellarische Flächenzusammenstellung
- 3 Plandarstellung Flächenermittlung, ortsteilbezogen

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH  
Obere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim



.....  
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister der Marktgemeinde Kipfenberg

.....  
(Christian Wagner)

Stand: 19.05.2021

# **Markt Kipfenberg Landkreis Eichstätt**

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 40 „An der Au“ in Schelldorf**

### **Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen für Wohnbebauung**

## **Erläuterung**

Am 15.02.2021 hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Kipfenberg in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 40 „An der Au“ in Schelldorf gefasst. Demnach soll am östlichen Ortsrand von Schelldorf eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg ist der Planbereich noch nicht ausgewiesen, die Flächennutzungsplanänderung läuft im Parallelverfahren zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Gegenstand der vorliegenden Unterlagen ist die Darlegung von Strukturdaten zum Gemeindegebiet sowie die Prüfung bestehender Flächenpotentiale.

#### **1. Strukturdaten**

Im Zuge der Untersuchung wurden maßgebliche Strukturdaten zum Markt Kipfenberg erhoben, aus denen sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen ersehen lässt.

Die Marktgemeinde Kipfenberg mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarke und wachsende Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Eichstätt ziehen. Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2029 von 7,6% für Ingolstadt und 3,4% für den Landkreis Eichstätt.

Der Demografiespiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist für den Markt Kipfenberg von 2017 bis 2037 einen zu erwartenden Bevölkerungszuwachs von 9,6 % auf.

Im Landesentwicklungsplan ist das Gemeindegebiet dem allgemeinen ländlichen Raum zugewiesen. Der Regionalplan weist den Markt Kipfenberg als Unterzentrum aus.

Die Einwohnerzahl des Marktes Kipfenberg beträgt zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 6.083 Personen. Die stetig wachsende Zahl in der Vergangenheit lässt sich aus den Angaben der Verwaltung folgendermaßen beziffern.

2010:	5.709 Personen	2014:	5.830 Personen
2011:	5.745 Personen	2015:	5.960 Personen
2012:	5.781 Personen	2016:	6.006 Personen
2013:	5.792 Personen	2017:	6.014 Personen

## 2. Flächenpotentiale im Gemeindegebiet

Zur Ermittlung der bestehenden Flächenpotentiale wurden über alle Ortsteile des Gemeindegebietes folgende Flächen erfasst:

- 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

Die einzelnen Flächen wurden bezogen auf die einzelnen Ortsteile erfasst und in den Plänen der Anlage grafisch dargestellt. Wegen unterschiedlicher Verfügbarkeit wurde in der Darstellung zwischen Flächen im Eigentum der Gemeinde und Privateigentum unterschieden. Obwohl die Gemeinde stets im Austausch mit relevanten Grundstückseigentümern steht, muss festgestellt werden, dass die Verfügbarkeit der aktuell als Privateigentum ausgewiesenen Potenzialflächen derzeit nicht zu erwarten ist. Der Markt Kipfenberg bemüht sich auch stets, geeignete Flächen zu erwerben und einer möglichst flächensparenden Erschließung zuzuführen.

## 3. Begründung des Bedarfs

Der unter Punkt 1 beschriebene zu erwartende Einwohnerzuwachs belegt den Bedarf zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Die Kommunalverwaltung erreichen jährlich etwa 50 gezielte Anfragen nach Baugrundstücken. Diese Anfragen gehen meist telefonisch oder per Mail ein. Fast ausschließlich werden Bauparzellen für Einfamilienhäuser nachgefragt. Dies entspricht auch überwiegend den vorhandenen Bauweisen in allen Ortsteilen.

## 4. Folgekosten der Bauleitplanung

Das Baugebiet „An der Au“ in Schelldorf schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an. Sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen unmittelbar an den zu erschließenden Bereich an und sind geeignet, den geringen Bedarfszuwachs ohne Erweiterungsmaßnahmen abzudecken. Alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar und können mit genutzt werden. Somit ist eine wirtschaftliche Umsetzung der Neuerschließung zu erwarten.

Gaimersheim, den 19.05.2021

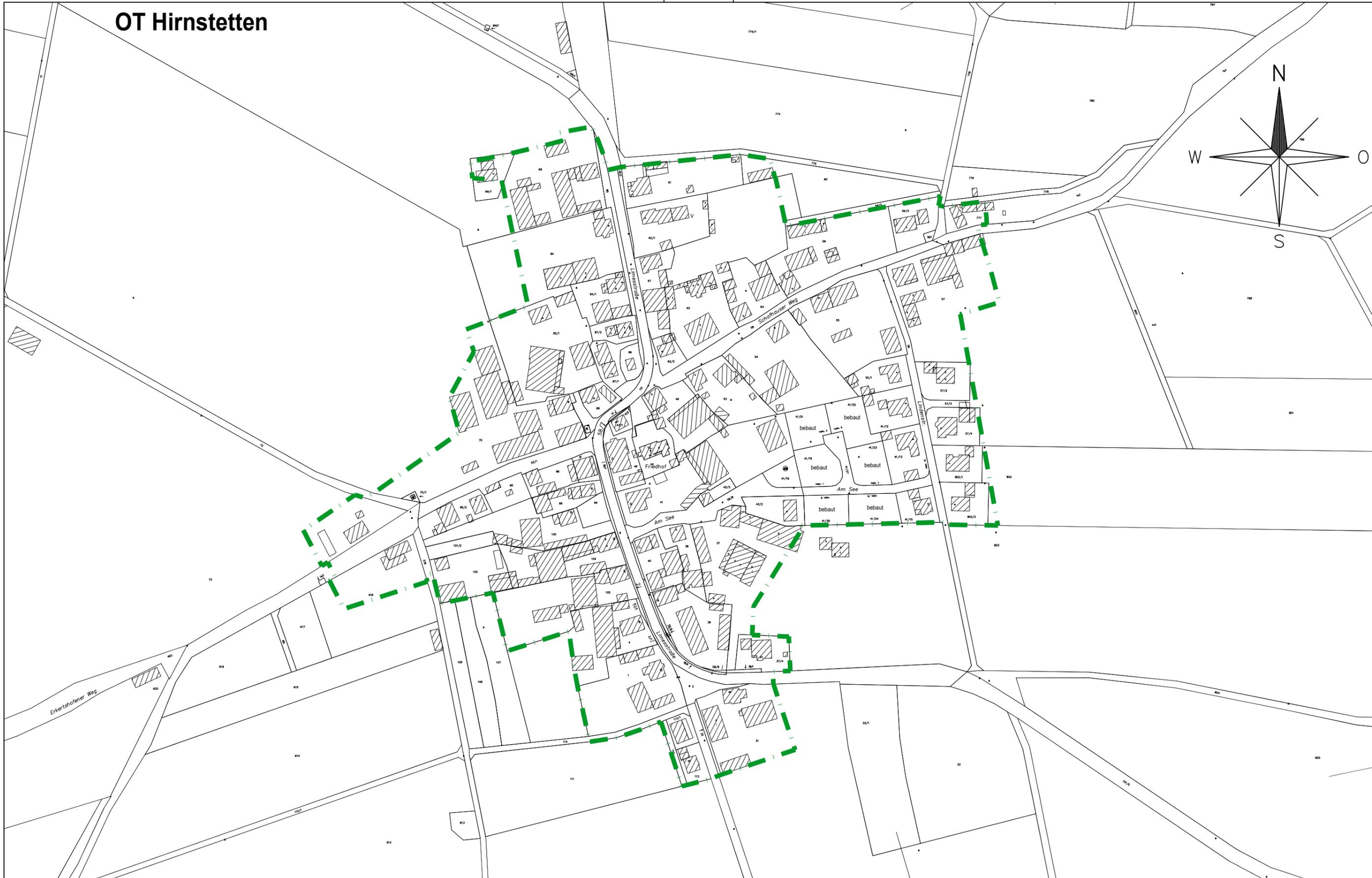
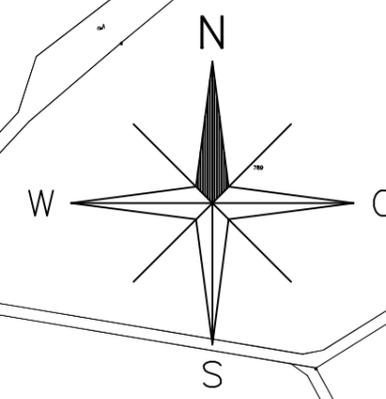


Goldbrunner Ingenieure GmbH

**Gesamtabelle zur "Flächenermittlung" Bestandssituation gem. gültigen Flächennutzungsplan / Bebauungspläne:**

	freie, private Baugrundstücke aus Bebauungsplänen/ nicht erschlossene Innerortsflächen (ha)	Leerstand vorhandener Gebäude (ha)	freie Bauflächen ohne Baurecht, privat (ha)	Bauflächen in Eigentum der Gemeinde (ha)	freie Bauflächen gem. FNP ohne Baurecht (ha)	Mischgebiet-grundstück gem. FNP zu 50 % anrechenbar (ha)	Summe
Ortsteil Hirnstetten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ortsteil Pfahldorf	0,47	0,00	0,00	0,00	1,37	0,98	2,82
Ortsteil Böhming	1,99	0,00	1,33	0,00	1,07	0,42	4,81
Ortsteil Kipfenberg	1,69	0,00	0,91	0,09	0,55	0,43	3,67
Ortsteil Grösdorf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ortsteil Kemathen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ortsteil Irlahüll	0,95	0,00	0,42	0,00	0,00	0,27	1,64
Ortsteil Buch	0,13	0,00	0,00	0,00	1,92	0,09	2,14
Ortsteil Oberemmendorf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,56	0,56
Ortsteil Arnsberg	0,88	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,95
Ortsteil Böllermühle	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41
Ortsteil Schambach	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06
Ortsteil Attenzell	2,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	2,36
Ortsteil Krut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,42
Ortsteil Dunsdorf	1,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	1,94
Ortsteil Biberg	0,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,86
Ortsteil Schelldorf	1,71	0,00	0,00	0,32	1,34	0,37	3,74
<b>Summe</b>	<b>12,26</b>	<b>0,00</b>	<b>2,66</b>	<b>0,48</b>	<b>6,25</b>	<b>4,73</b>	<b>26,38</b>

# OT Hirnstetten



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,00 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,00 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Hirnstetten



Datum: 19.05.2021

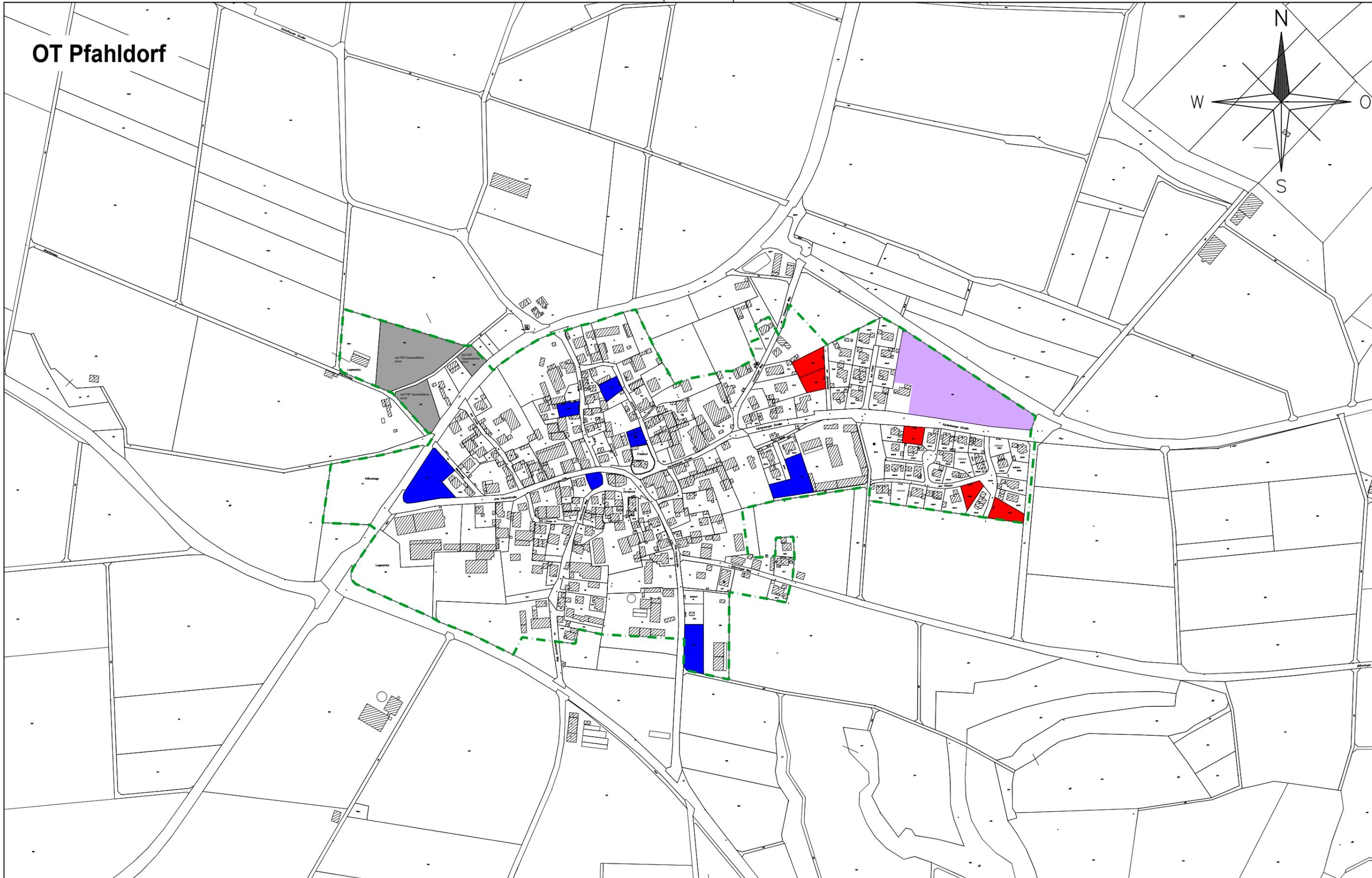
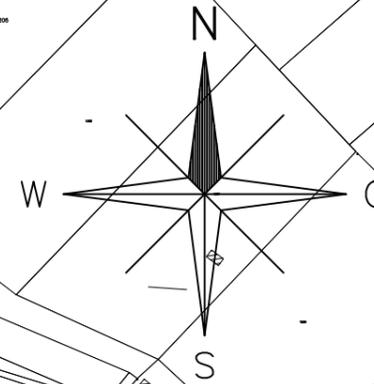
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE101

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Pfahldorf



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,47 ha		Gewerbefläche, privat	1,13 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	1,37 ha
				Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,98 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Pfahldorf



Datum: 19.05.2021

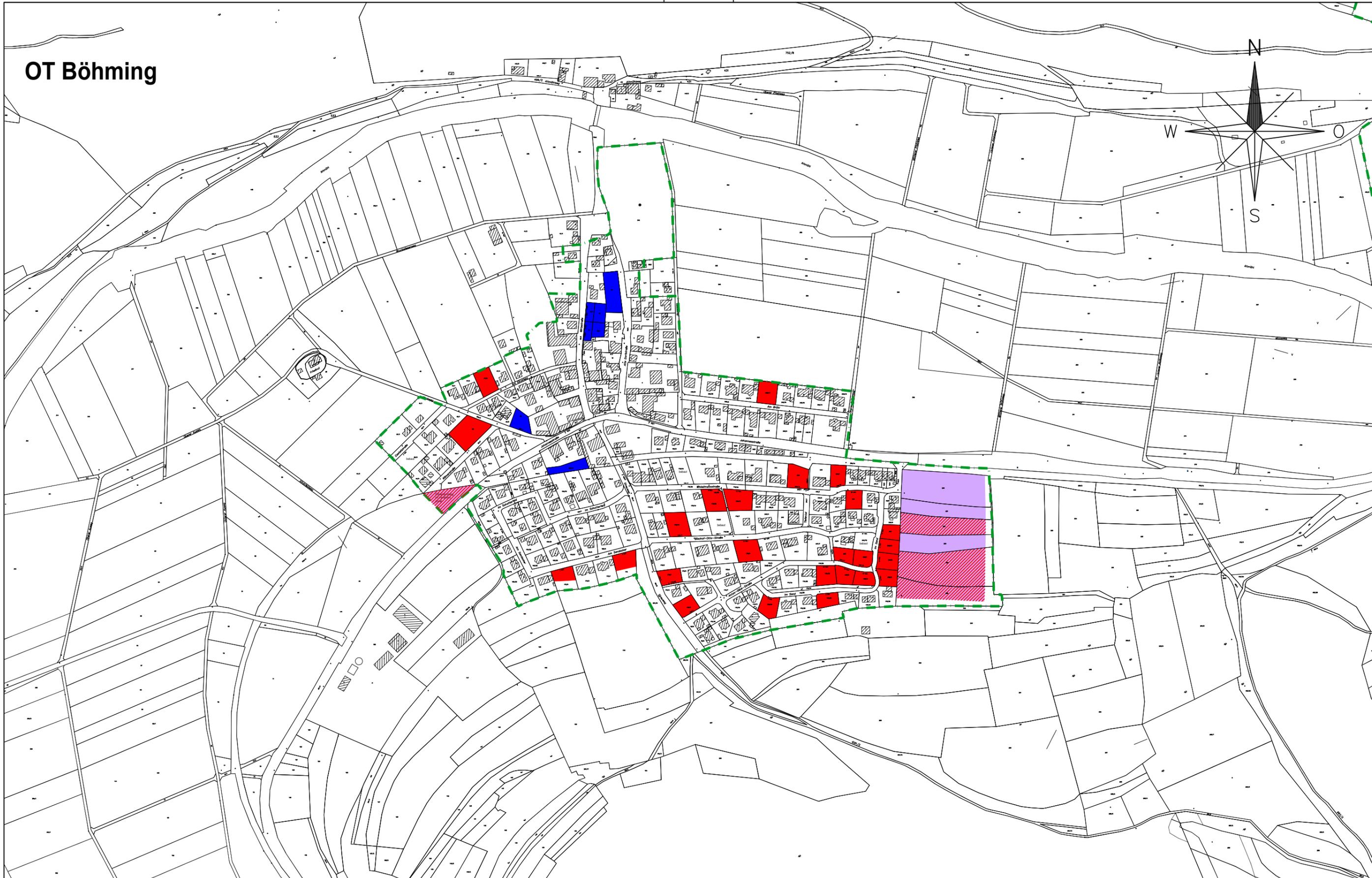
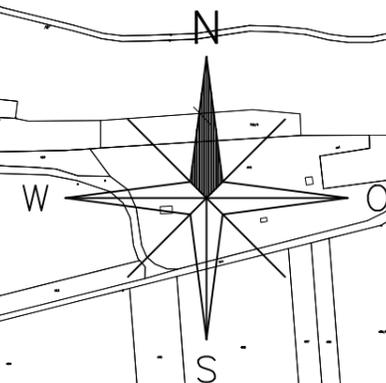
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE102

Maßstab: 1:5000

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Böhming



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	1,99 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	1,07 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	1,33 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,42 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Böhming



Datum: 19.05.2021

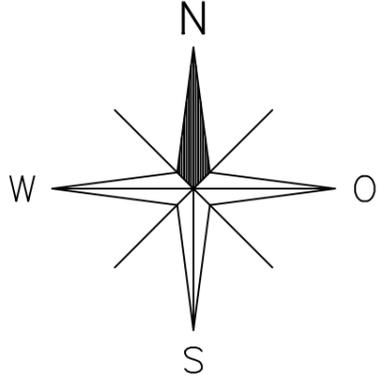
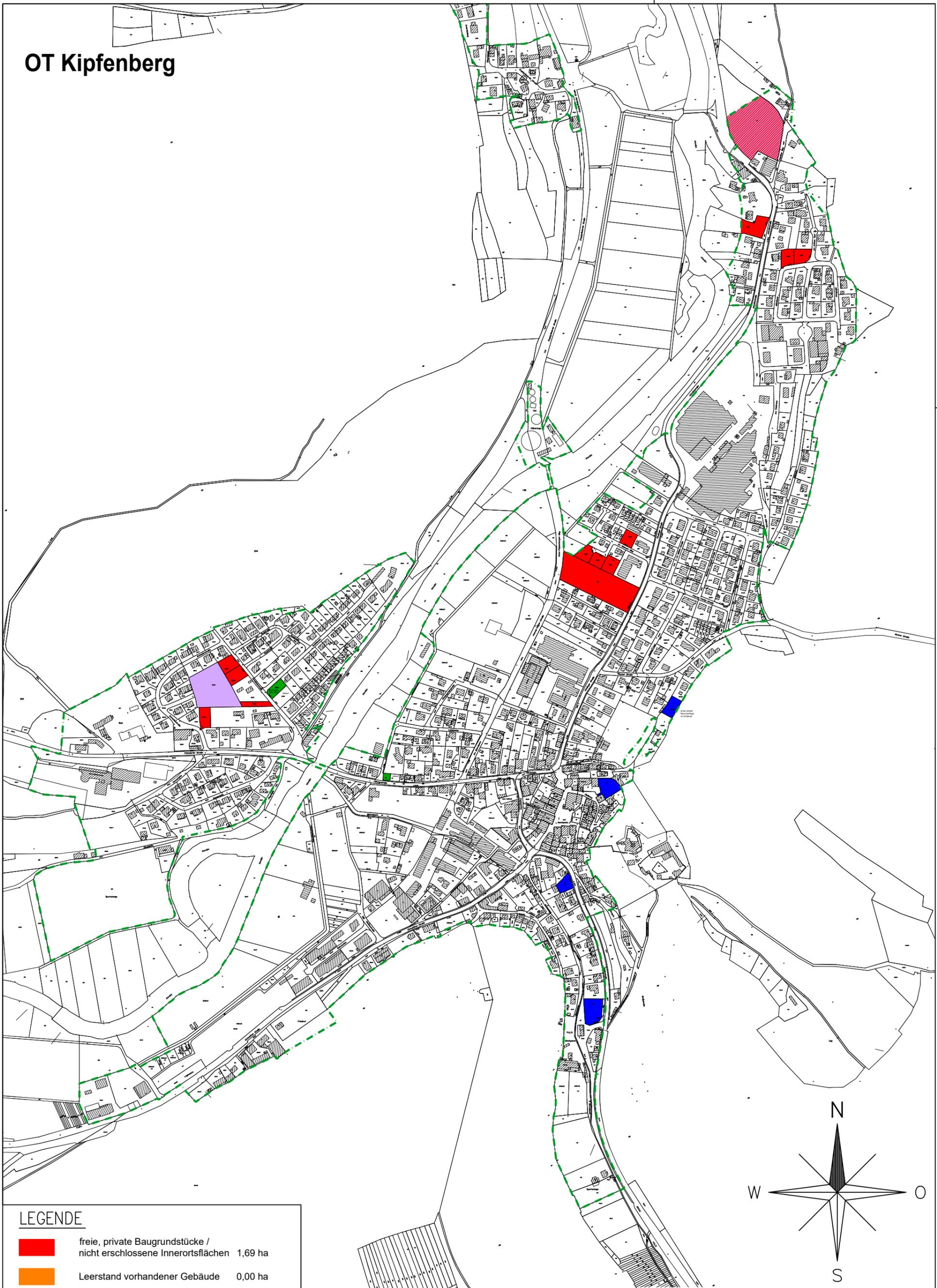
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE103

Maßstab: 1:5000

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Kipfenberg



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	1,69 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,91 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,09 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,55 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,43 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Kipfenberg



**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Datum: 19.05.2021

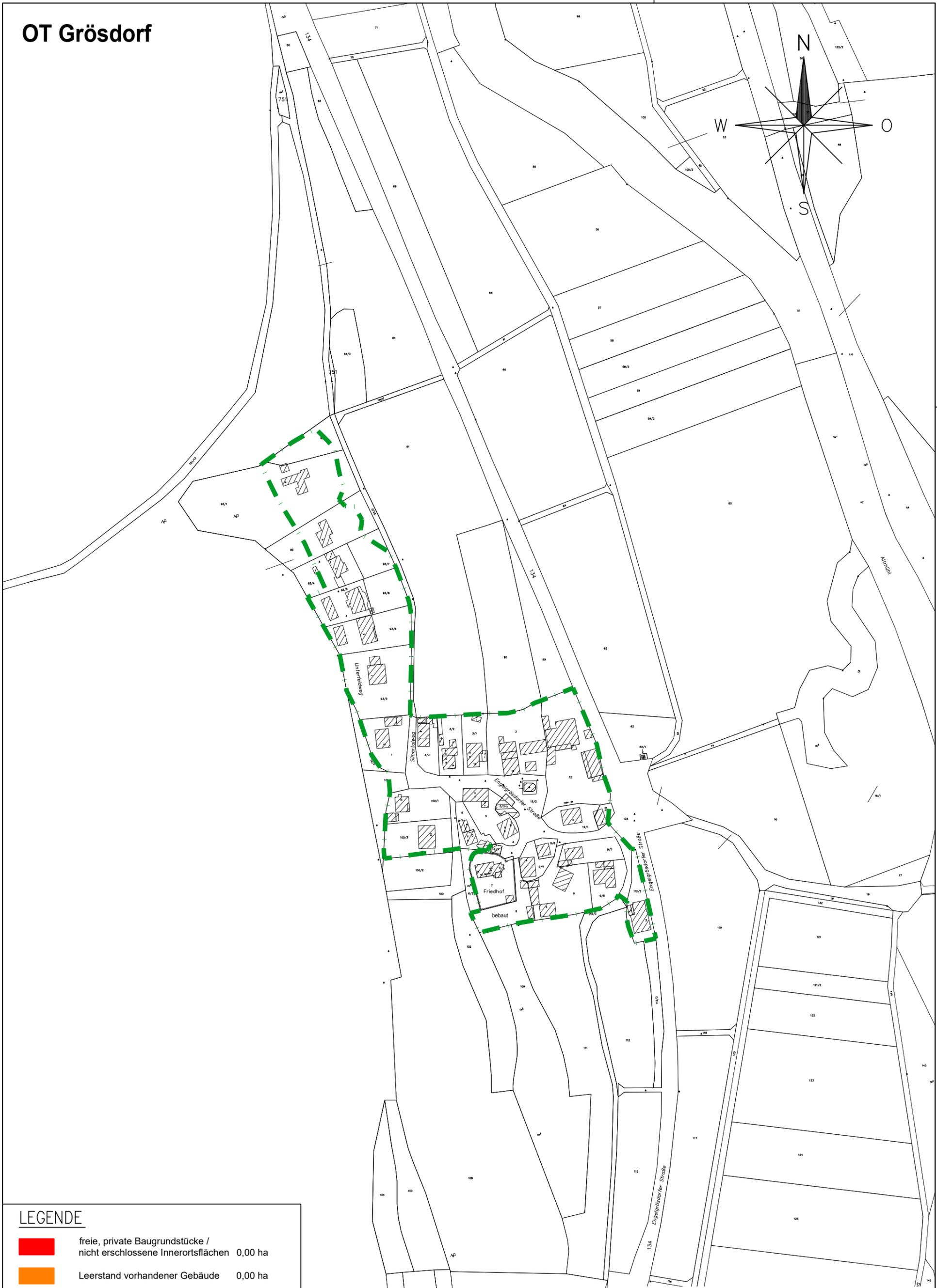
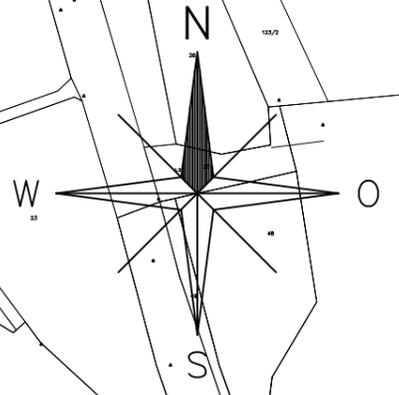
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE104

Maßstab: 1:6500

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Grösdorf



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,00 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Grösdorf



Datum: 19.05.2021

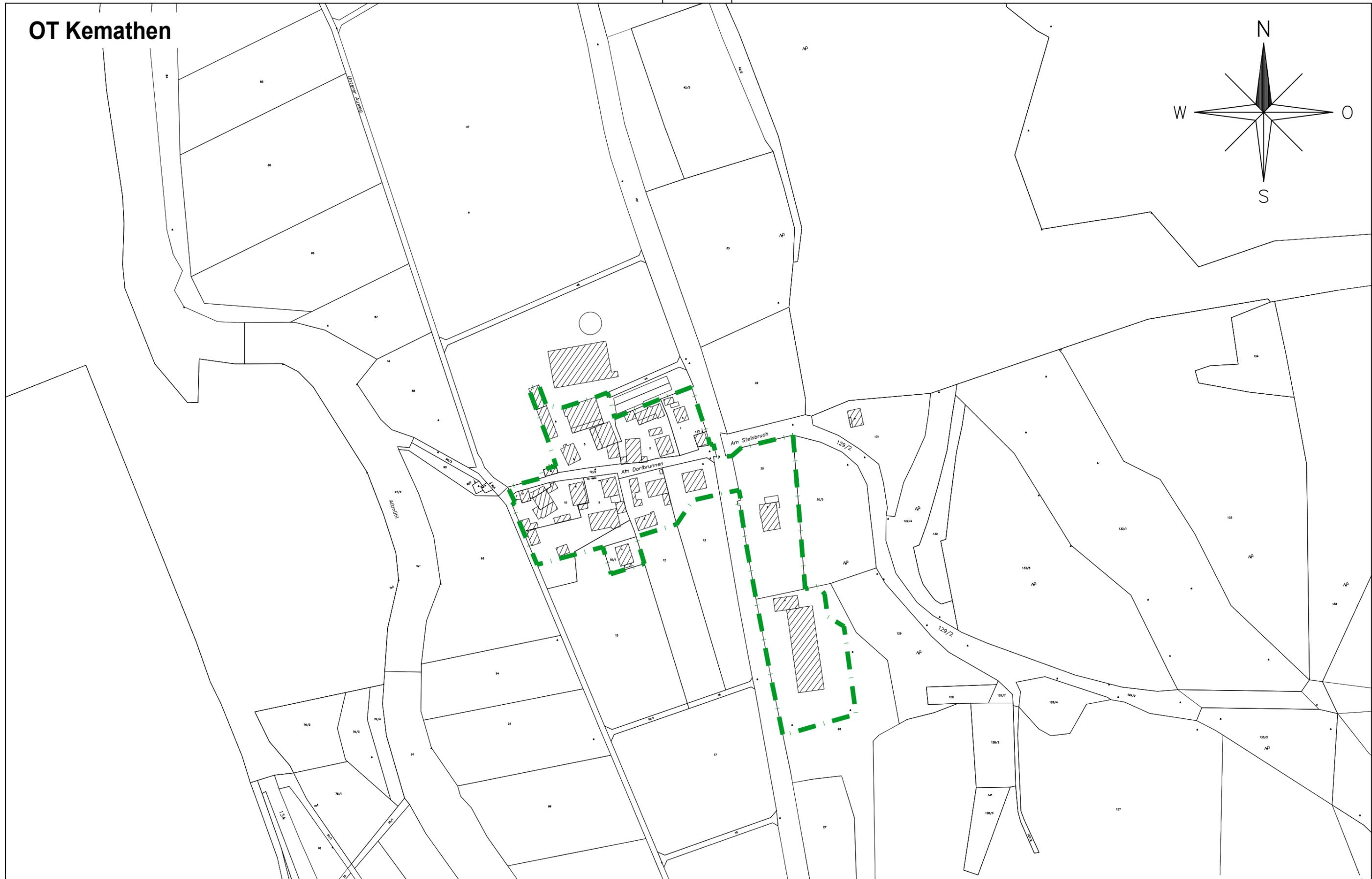
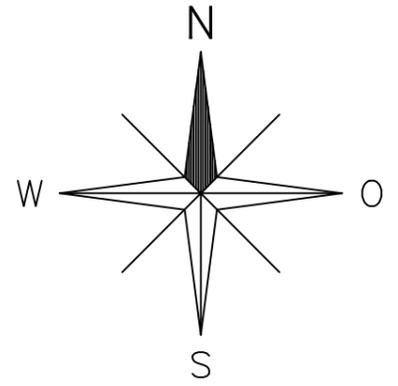
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE105

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Kemathen



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,00 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,00 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Kemathen



Datum: 19.05.2021

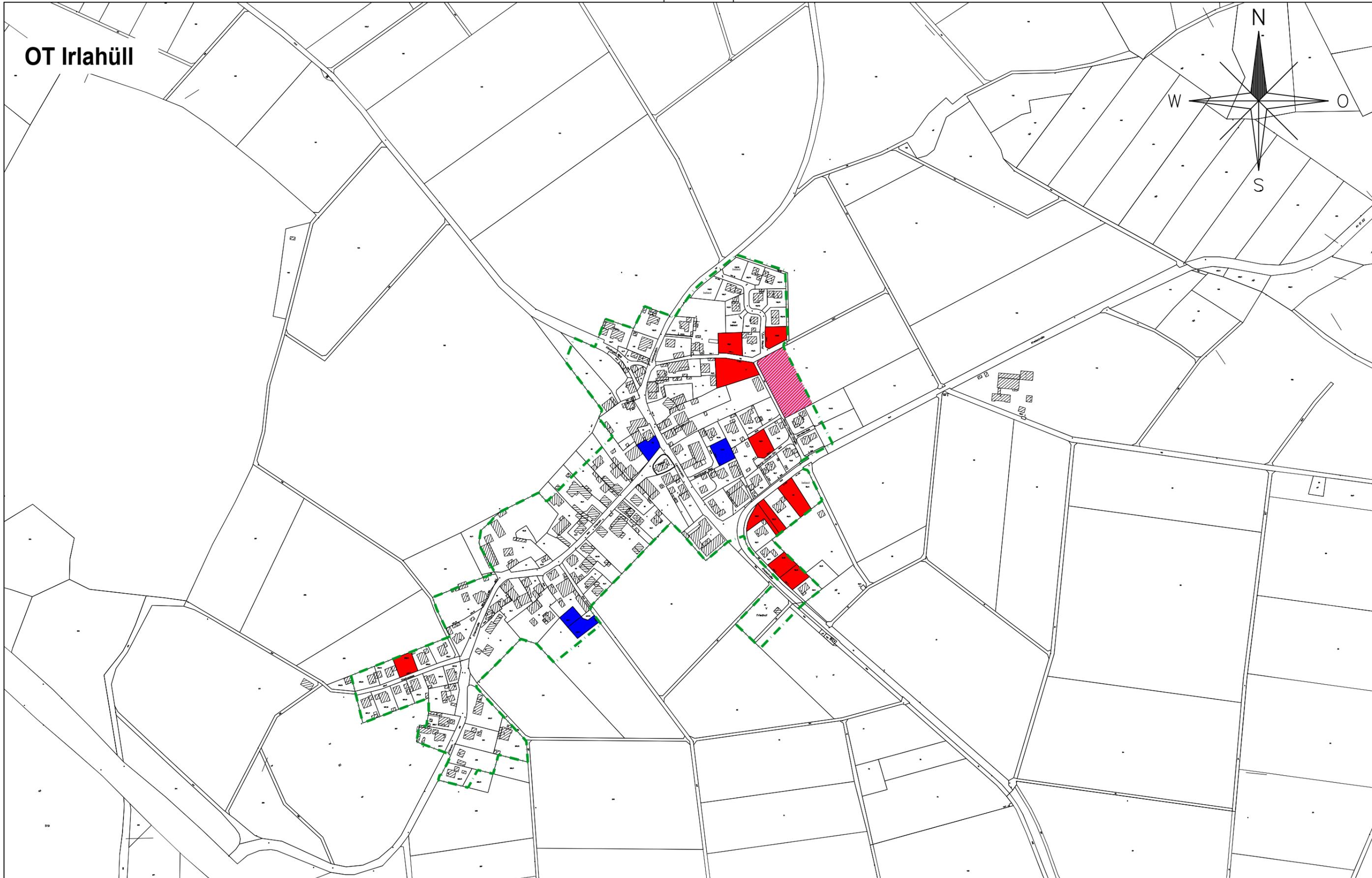
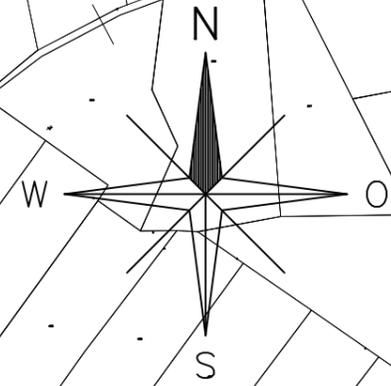
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE106

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Irlahüll



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,95 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,42 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,27 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Irlahüll



Datum: 19.05.2021

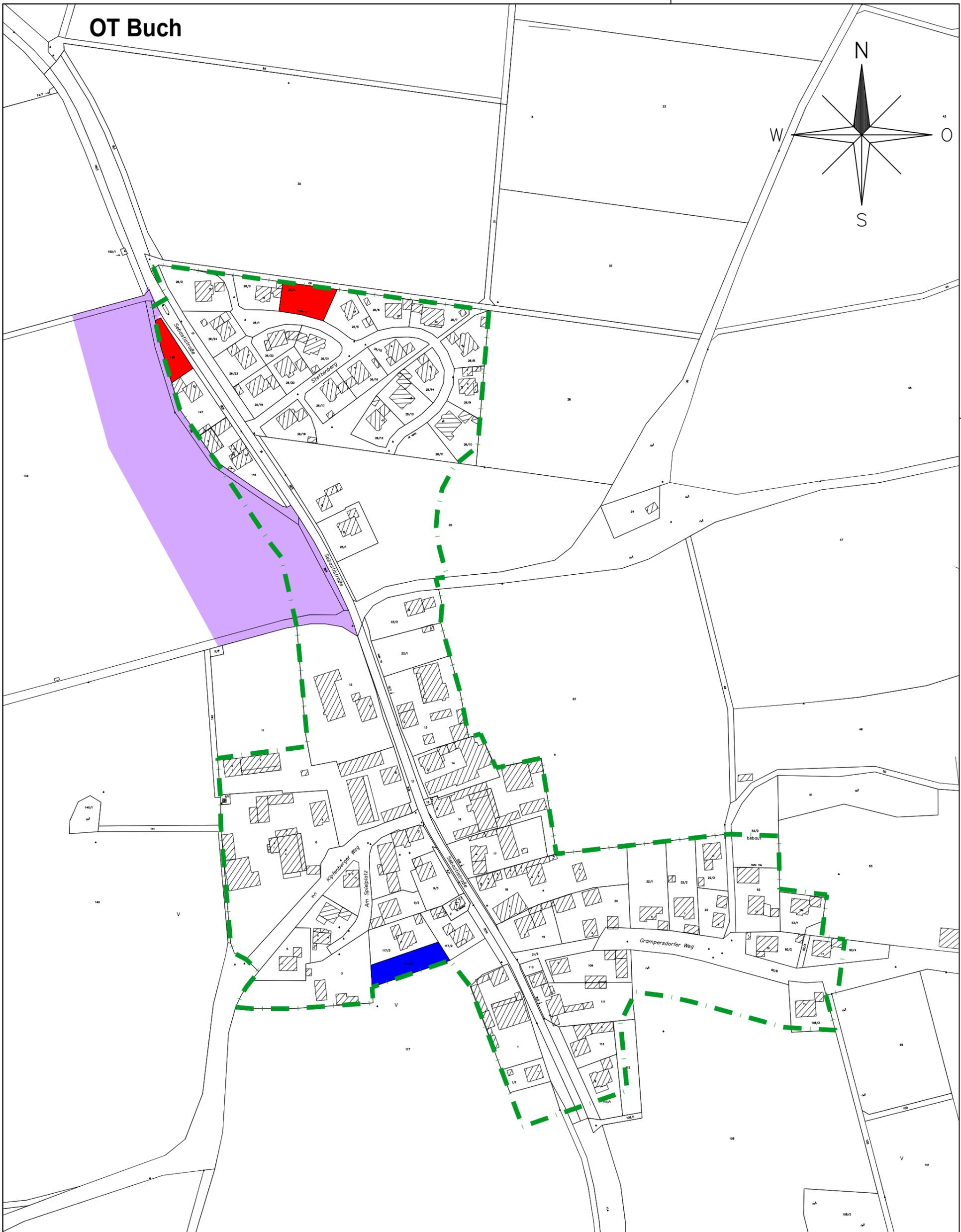
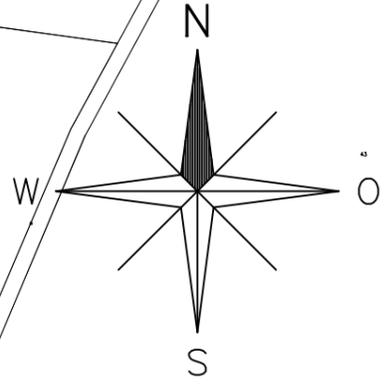
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE107

Maßstab: 1:5000

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Buch



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,13 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	1,92 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,09 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Buch



**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Datum: 19.05.2021

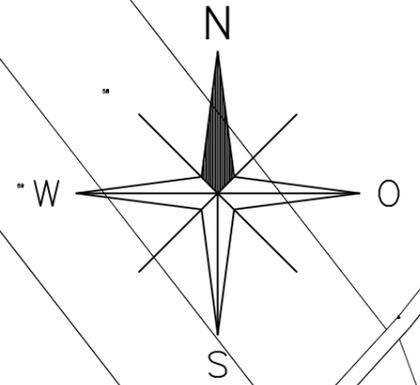
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE108

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Oberremmendorf



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,56 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Oberremmendorf



**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Datum: 19.05.2021

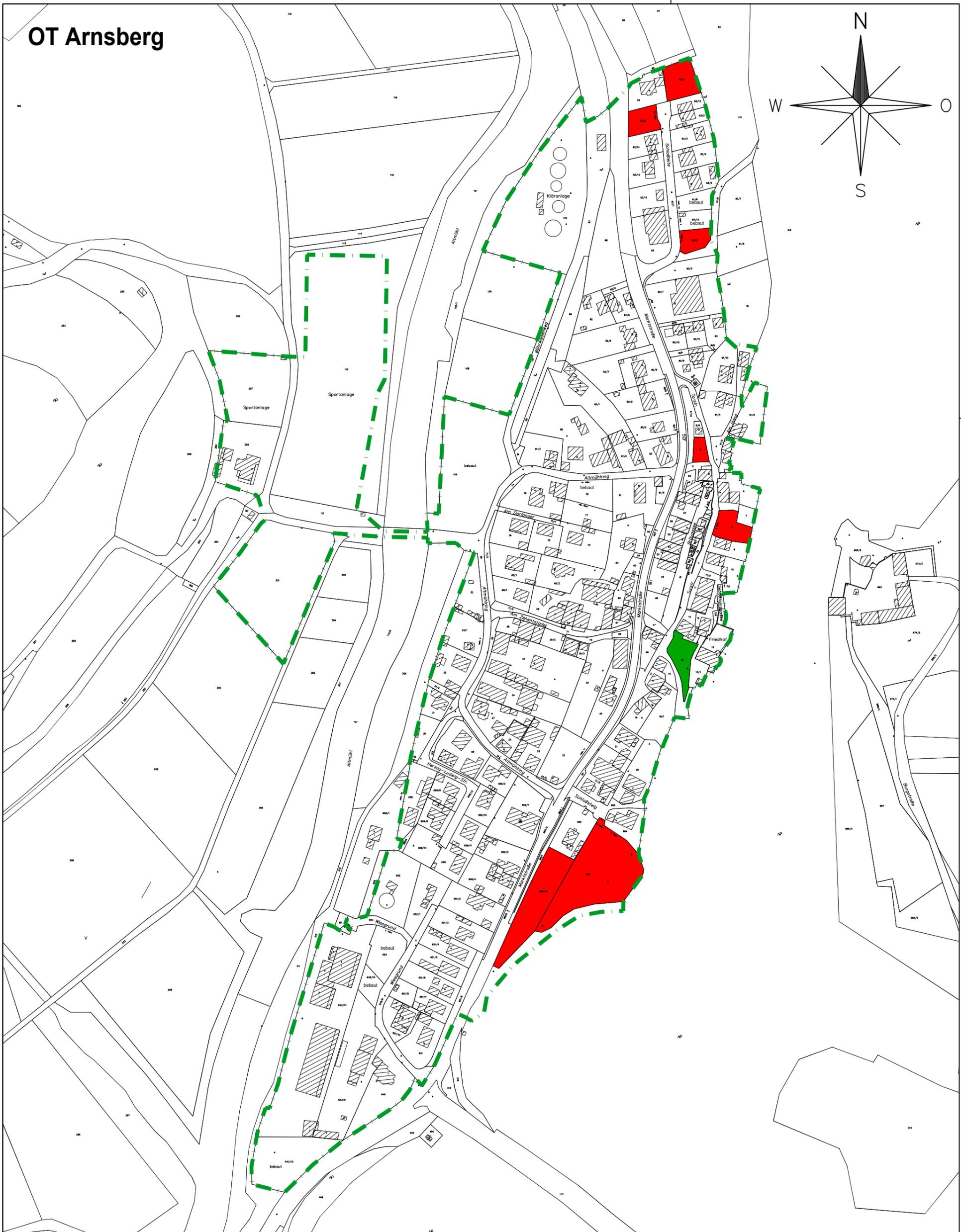
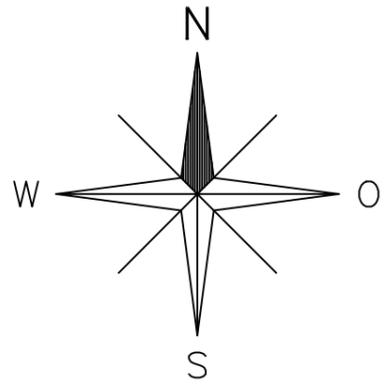
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE109

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Arnsberg



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,88 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,07 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,00 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Arnsberg



**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Datum: 19.05.2021

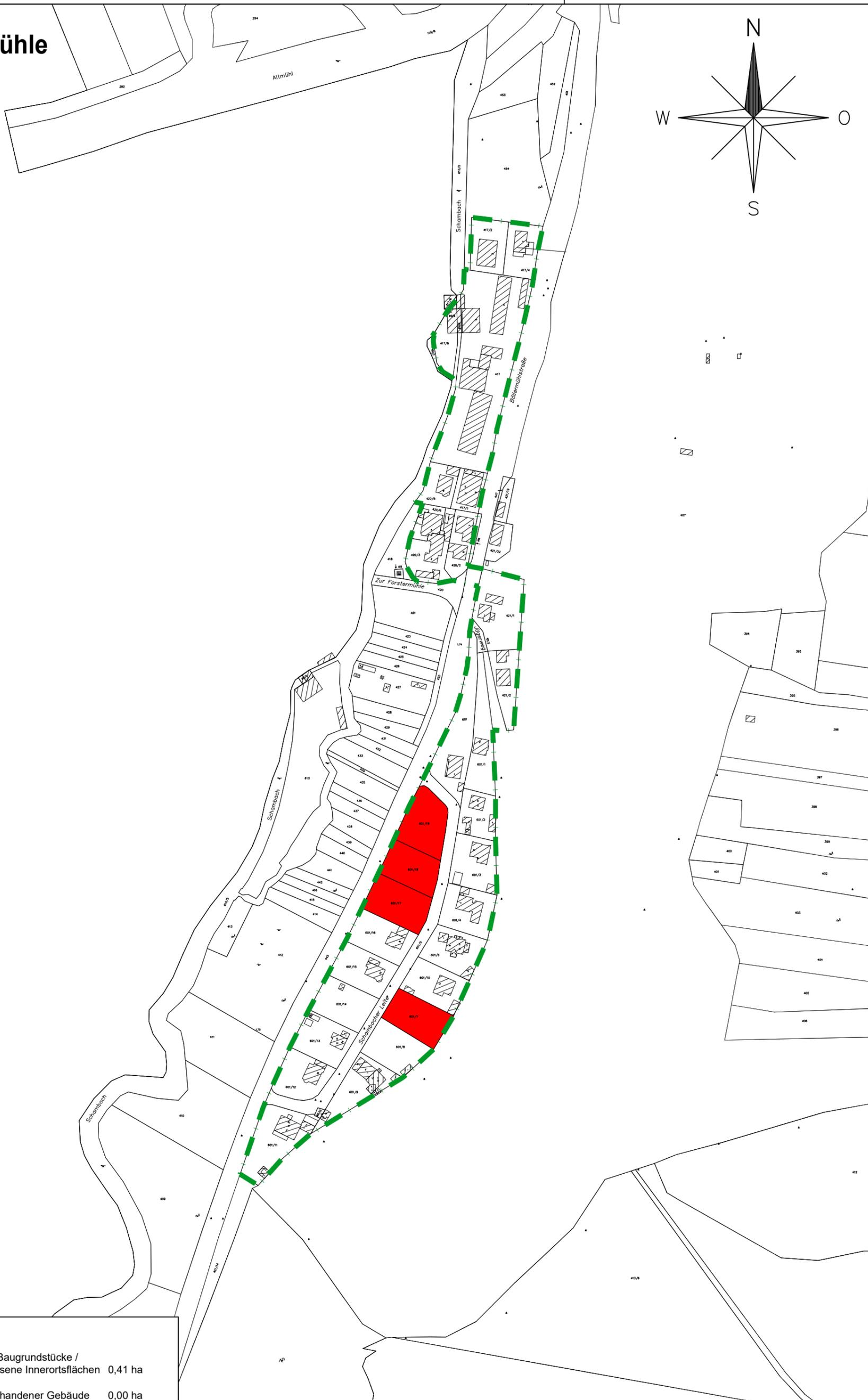
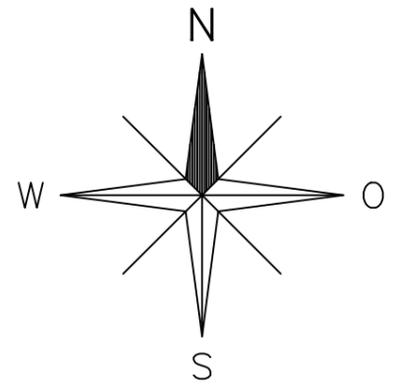
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE110

Maßstab: 1:3000

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Böllermühle



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,41 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,00 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Böllermühle



**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Datum: 19.05.2021

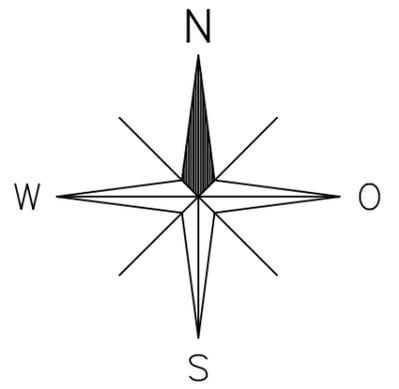
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE111

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Schambach



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,06 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,00 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Schambach



**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Datum: 19.05.2021

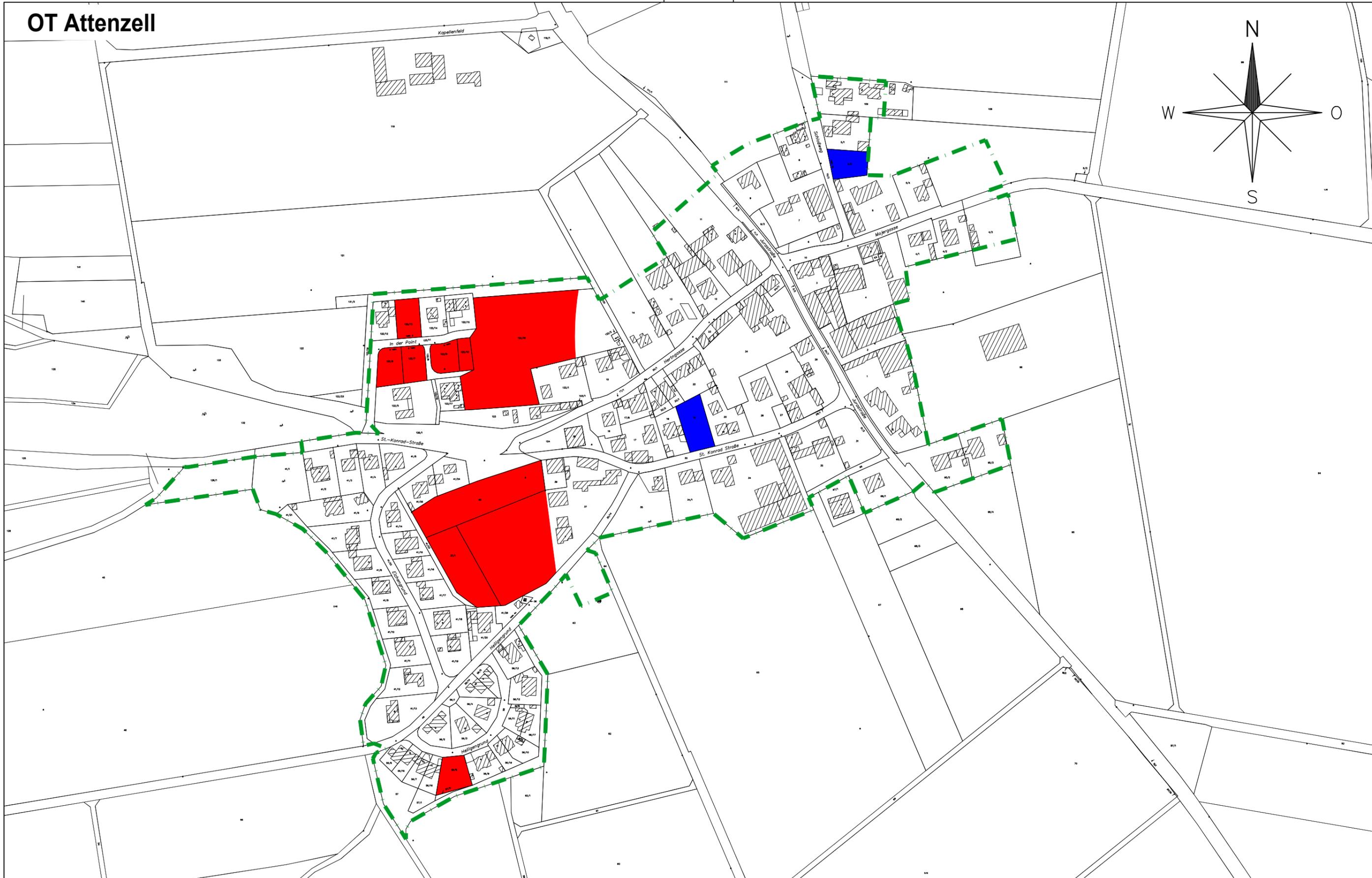
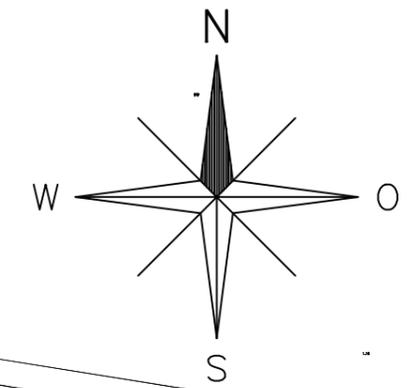
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE112

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Attenzell



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	2,18 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,18 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Attenzell



Datum: 19.05.2021

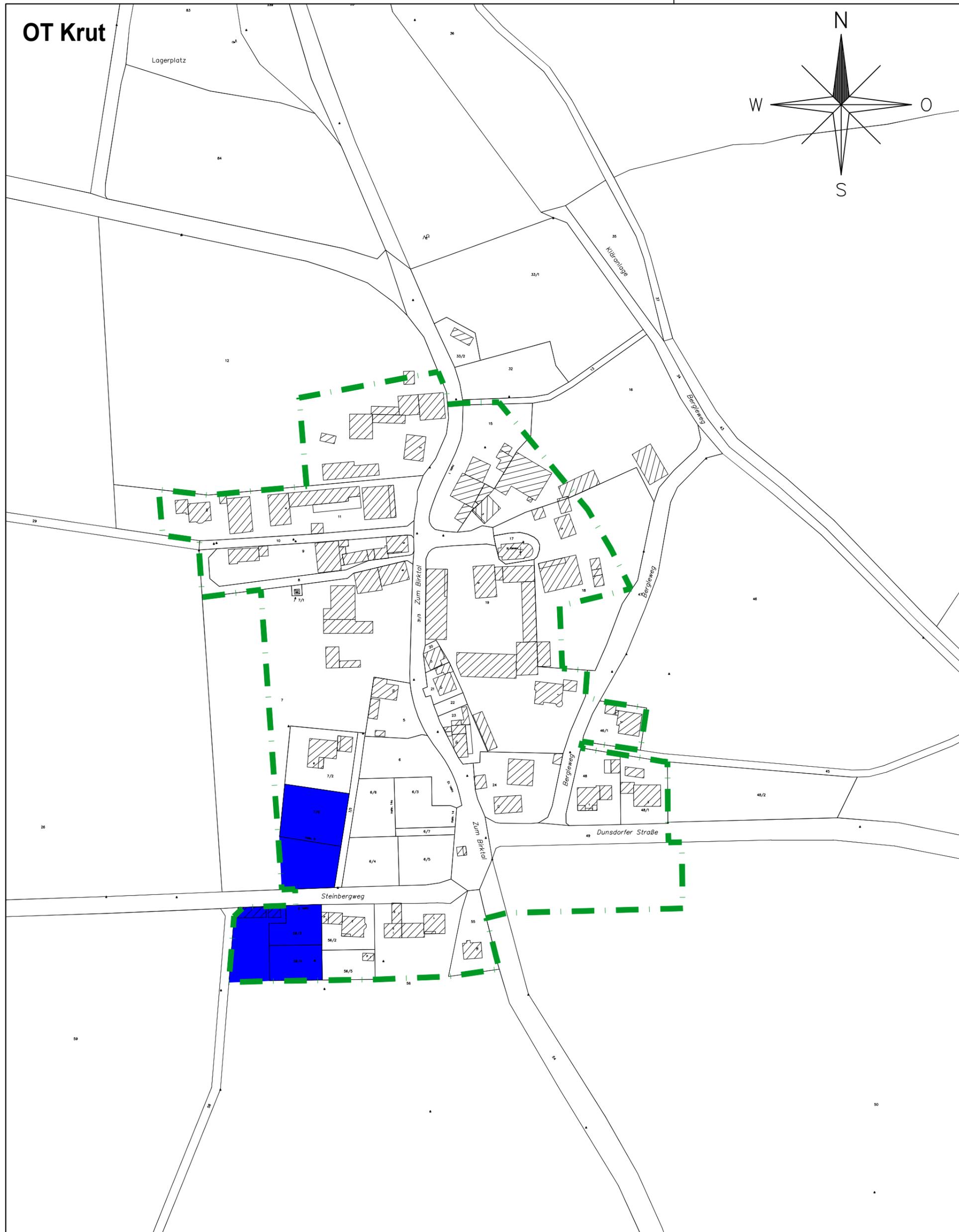
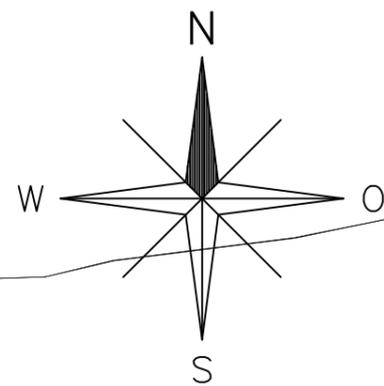
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE113

Maßstab: 1:3000

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Krut



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha
	in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,42 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Krut



**GOLDBRUNNER**  
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau

Datum: 19.05.2021

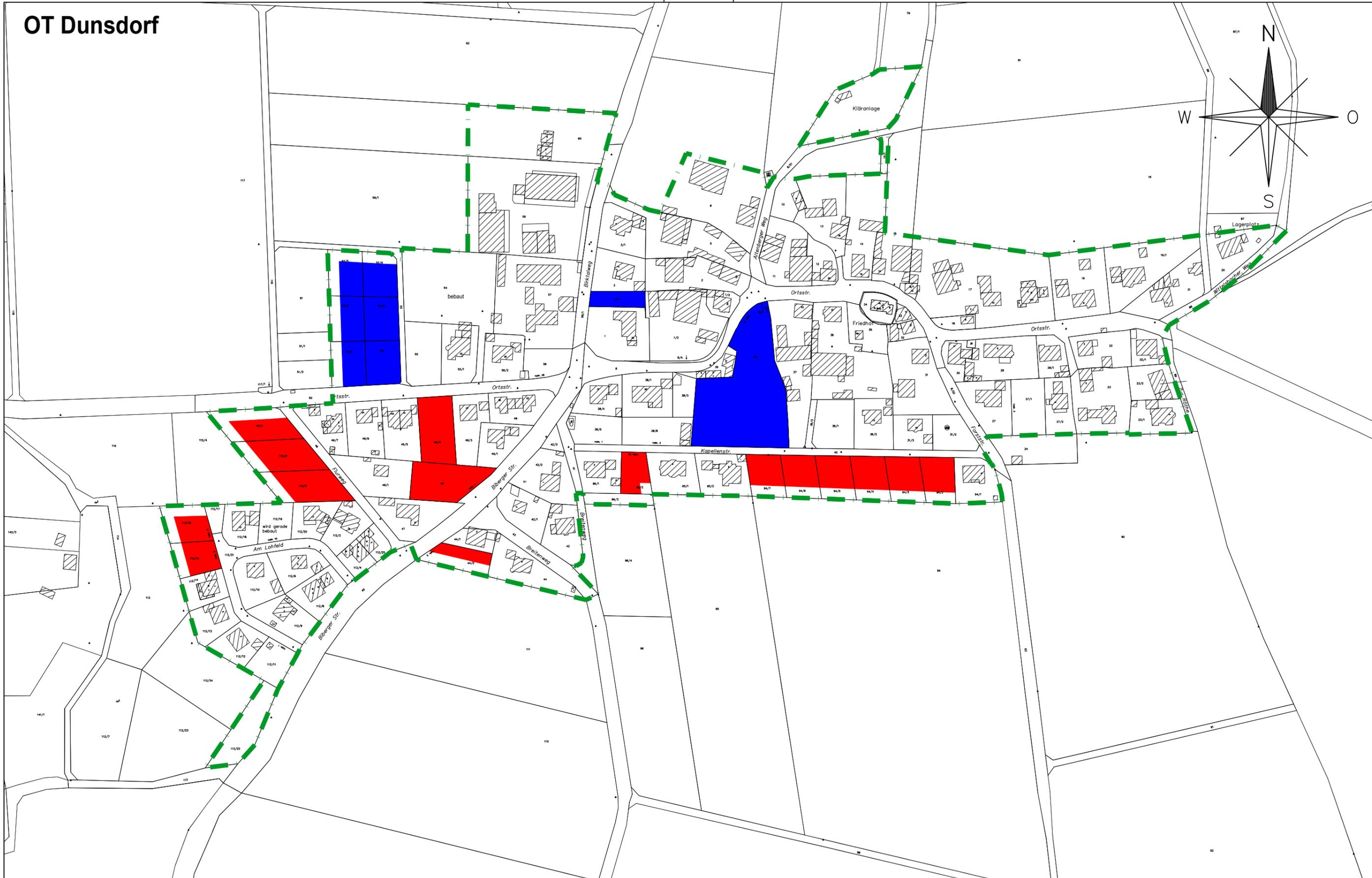
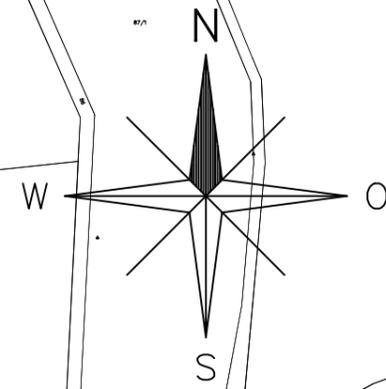
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE114

Maßstab: 1:2000

Blattgröße: 0.297 m x 0.420 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Dunsdorf



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	1,05 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,89 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Dunsdorf



Datum: 19.05.2021

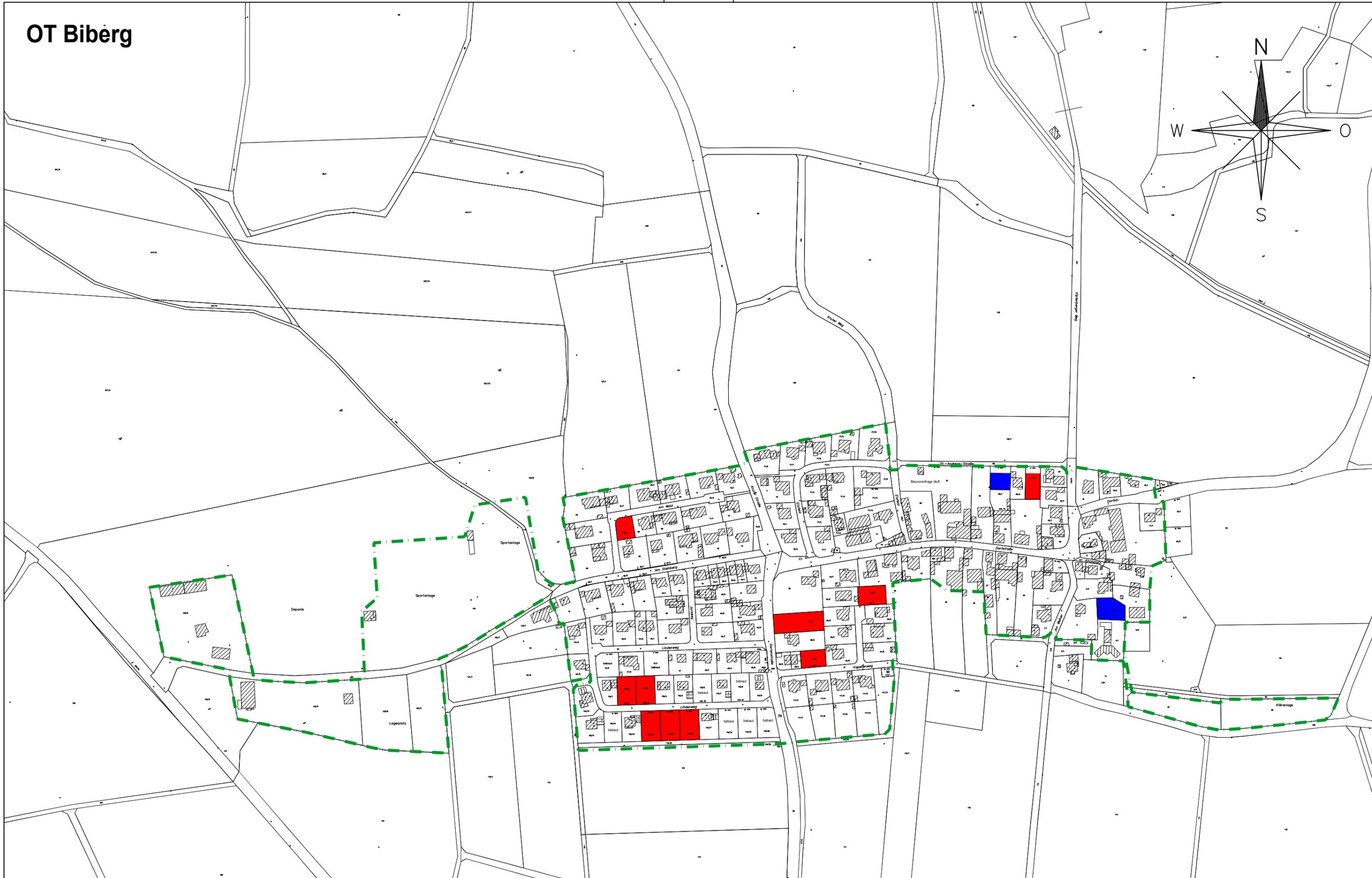
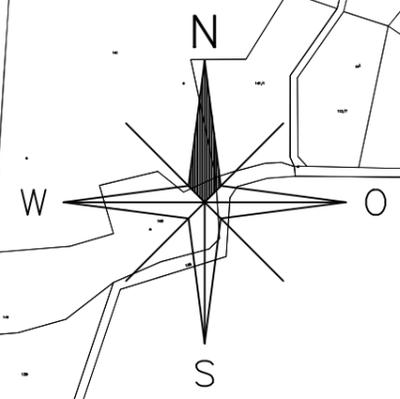
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE115

Maßstab: 1:2500

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Biberg



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	0,74 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,00 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	0,00 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,12 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Biberg



Datum: 19.05.2021

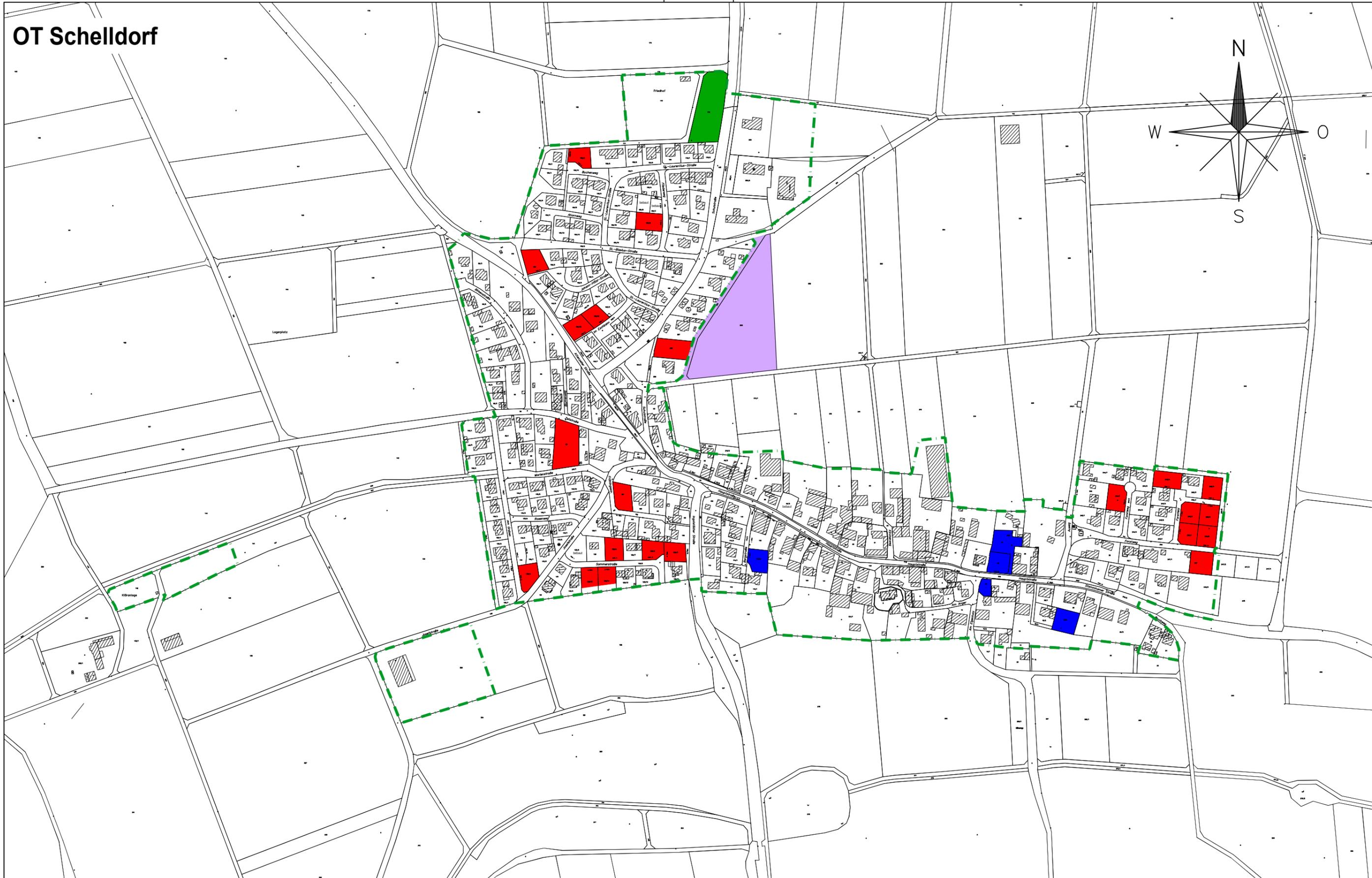
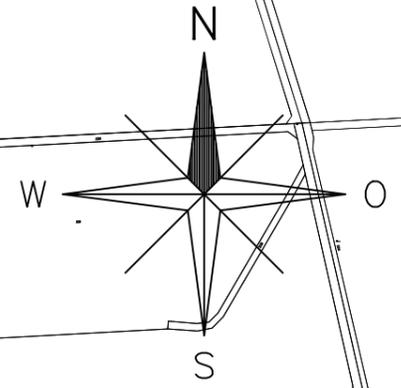
Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE116

Maßstab: 1:4000

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>

# OT Schelldorf



## LEGENDE

	freie, private Baugrundstücke / nicht erschlossene Innerortsflächen	1,71 ha		in Eigentum der Gemeinde	0,32 ha
	Leerstand vorhandener Gebäude	0,00 ha		freie Baugrundstücke ohne Baurecht, Markt Kipfenberg	1,34 ha
	freie Baugrundstücke ohne Baurecht, privat	0,00 ha		Mischgebietgrundstück (Privat) zu 50 % anrechenbar (0,81 x 50%)	0,37 ha



Gemeinde Kipfenberg

Bauvorhaben: 601 137 - Flächenbedarfsermittlung

Planinhalt: Lageplan Flächenermittlung Ortsteil Schelldorf



Datum: 19.05.2021

Gezeichnet: Göhlert

Plan-Nr.: FE117

Maßstab: 1:4500

Blattgröße: 0.420 m x 0.297 m = 0.125 m<sup>2</sup>