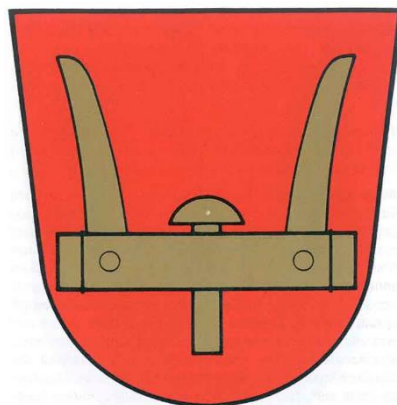


## **Markt Kipfenberg**



## **Landkreis Eichstätt**

### **Sondergebiet Pferdehaltung in Biberg**

**Gemarkung Biberg**

**Marktgemeinde Kipfenberg**

**Begründung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Verfahren</b> .....	3
<b>1.1 Anlass zur Aufstellung</b> .....	3
<b>2.0 Lage, Größe, Beschaffenheit</b> .....	3
<b>2.1 Lage des Plangebietes</b> .....	3
<b>2.2. Beschaffenheit der Flur Nr. 123/9</b> .....	4
<b>3.0 Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	5
<b>4.0 Ziele, Zwecke und Aufstellung der Planung</b> .....	6
<b>4.1 Anlass der Planung und Standortwahl</b> .....	6
<b>4.2 Art der baulichen Nutzung</b> .....	6
<b>4.3 Grünplanung</b> .....	7
<b>5.0 Umwelt- und naturschutzfachliche Belange</b> .....	7
<b>6.0 Immissionsschutz</b> .....	9
<b>7.0 Altlasten</b> .....	9
<b>8.0 Bodendenkmäler</b> .....	10

## 1. Verfahren

Der Marktgemeinderat von Kipfenberg hat dem städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für ein Sondergebiet Pferdehaltung auf der Flur Nr. 123/924 der Gemarkung Biberg zugestimmt.

### 1.1 Anlass zur Aufstellung

Anlass zur Satzungsaufstellung ist der Antrag des Grundstücksbesitzers auf dem Flurstück Nr. 123/9 der Gemarkung Biberg ein "Sondergebiet Pferdehaltung" zu verwirklichen. Dieses Vorhaben ist derzeit planungsrechtlich unzulässig. Um dieses zu verwirklichen ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Das Vorhaben dient der Stärkung und Verbesserung der regionalen Freizeiterholung. Die regionale Identität soll hierbei gefördert und Neues vorangetrieben werden.

## 2.0 Lage, Größe, Beschaffenheit

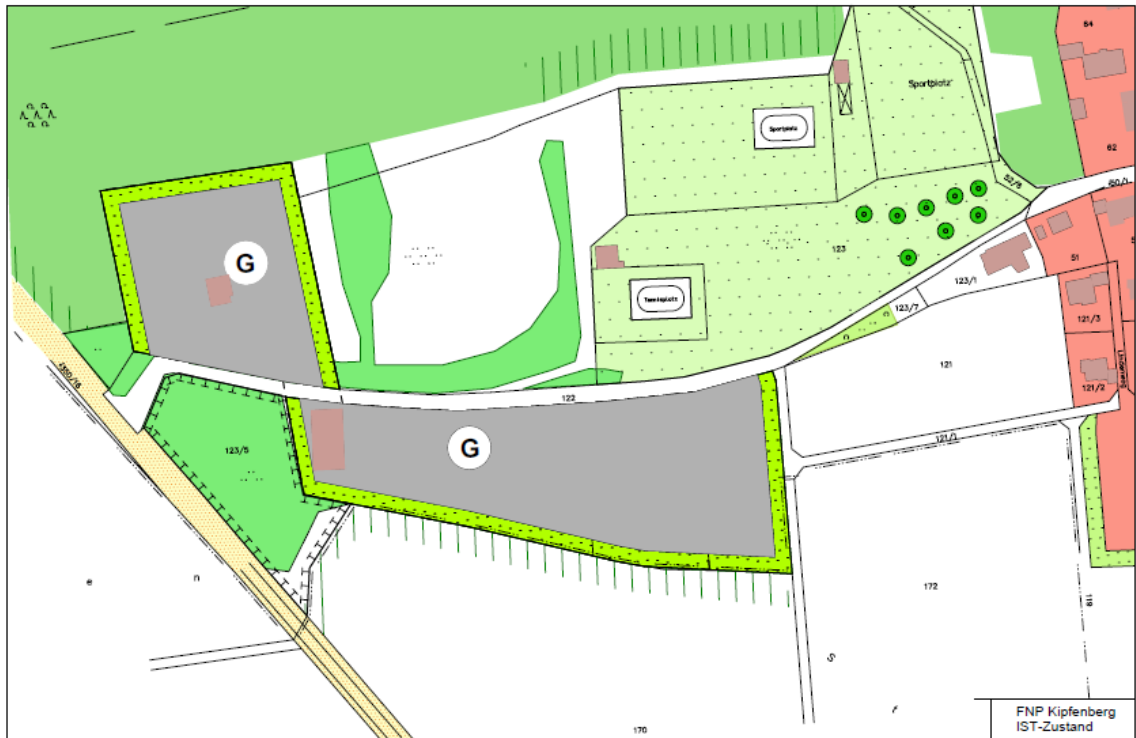
### 2.1 Lage des Plangebietes

In der bestehenden Gewerbegebietsfläche wird ein Sondergebiet Pferdehaltung ausgewiesen. Das bestehende Gewerbegebiet ist nördlich durch die Ortsstraße Am Steinberg abgegrenzt

Südlich des Sondergebietes schließen Ackerflächen an:



Flächennutzungsplan Bestand



15. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 2.2. Beschaffenheit der Flur Nr. 123/9



Amtlicher Lageplan des Bestandes

Das überplante Gelände liegt im Nordwesten von Biberg am Ortsrand des Ortsteiles Biberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebietes Pferdehaltung umfasst die gekennzeichnete Fläche der Flur Nr. 123/9, Gemarkung Biberg.

Die mit zeichnerischer Festsetzung gekennzeichnete Fläche der Flur Nr.123/9 im Gewerbegebiet wird in einer Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Pferdehaltung ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindestraße "Am Steinberg". Am Baugrundstück liegen weder Ver- noch Entsorgungsleitungen an. Der Bauwerber trägt sämtliche Erschließungskosten alleine, sofern erforderlich. Der Bauwerber verzichtet auf jegliche Ansprüche auf einen Ausbau und auf Unterhaltsarbeiten an der Gemeindestraße und darauf, dass das Ortsbeleuchtungsnetz erweitert wird und stellt den Markt Kipfenberg von der Verpflichtung des Winterdienstes in der Gemeindestraße frei..

Der Geltungsbereich des Sondergebietes Pferdehaltung umfasst eine Fläche von 4.725 m<sup>2</sup>.



Luftbild des Plangebietes

Auf der Flur Nr. 123/9 befinden sich derzeit Lagerflächen des angrenzenden holzverarbeiteten Betriebes.

Das Grundstück ist von Norden nach Süden und von Osten nach Westen geneigt. Im Süden wird das angrenzende Grundstück Flur Nr. 170 als Ackerbaufläche genutzt.

### 3.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche der Flur Nr. 123/9 befindet sich im Besitz der Familie Forster. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die Ortsstraße. "Am Steinberg" gewährleistet.

## 4.0 Ziele, Zwecke und Aufstellung der Planung

### 4.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das bei der Bebauungsplanung zugrunde liegende Grundstück wird bisher als Lagerfläche des Gewerbebetriebes auf der Fl.Nr. 123/4 zur Lagerung von Holz genutzt.

Das Grundstück im Besitz der Eigentümer soll zukünftig als Fläche für Pferdehaltung genutzt werden. Das Grundstück bietet dafür gute Voraussetzungen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Pferdehaltung gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb einer Pferdehaltung erforderlich sind, insbesondere Reitbahnen mit Hindernissen und Gestaltungselementen, unbefestigte Querwege, Beregnungseinrichtungen und Umzäunungen.

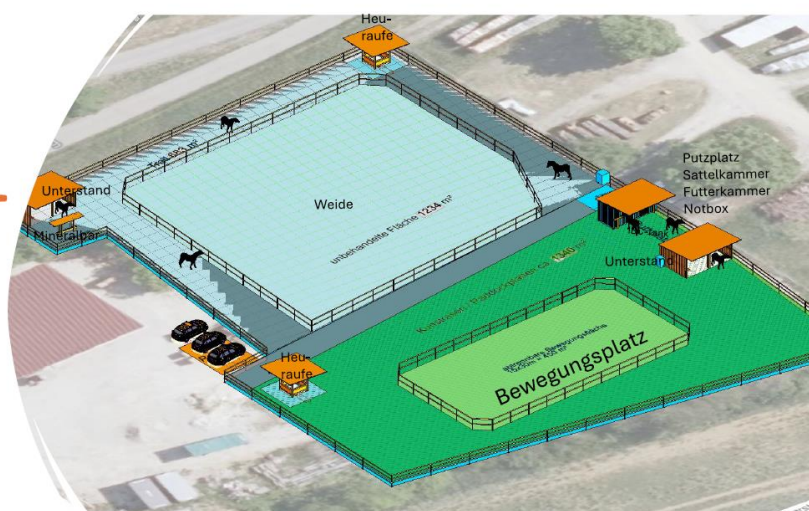
Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen bauliche Anlagen wie Flächenbefestigungen, überdachte Heuraufen, überdachter Unterstand, Putzplatz Sattelkammer und Futterkammer

Niederschlagswasser wird vor Ort in Regenauffangtanks gesammelt und zur Tränke verwendet.

### 3. Paddock

## Paddock V2 > ca. 4.000m<sup>2</sup>

- Aufbau:
  - grüne Fläche mit Kunstrasen oder Paddockplatten
  - blaue Fläche "naturbelassen", teils geschottert / teils Grünfläche
  - 2x Unterstand
  - 2x überdachte Heuraufe
  - Wasser über Thermotränke und Regenauffangtanks ggf. Falls Wasserleitung nicht möglich über IBC Frischwassertank
  - Sattelkammer/Futterkammer/Putzplatz
  - Strom falls Leitung nicht möglich über Solarpaneele im Bereich der Sattelkammer
  - Mineralbar
- Holzeinzäunung (evtl. mit Stromlitz)
- Optional:
  - abtrennbarer Bereich mittig unten als Bewegungsplatz (Roundpen oder Rechteck)
  - Hufschwemme





Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

### 4.3 Grünplanung

#### Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen, da es sich um ein Privatgrundstück handelt.

#### Private Grünflächen

Der südliche und westliche Teil des Geltungsbereiches sind bereits teilweise eingegrünt. Durch die Neuanlage der Ausgleichsflächen in diesem Bereich wird das Grundstück mit entsprechender Grünordnung hervorragend in das Ortsbild eingebunden.

### 5.0 Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Bei der Ausweisung des Sondergebietes Pferdehaltung handelt es um eine Nutzungsänderung im bestehenden Gewerbegebiet auf der Flur Nr. 123/9. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches des Sondergebietes ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter nach UVPG zu rechnen. Da die Ausweisung somit keinen erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet

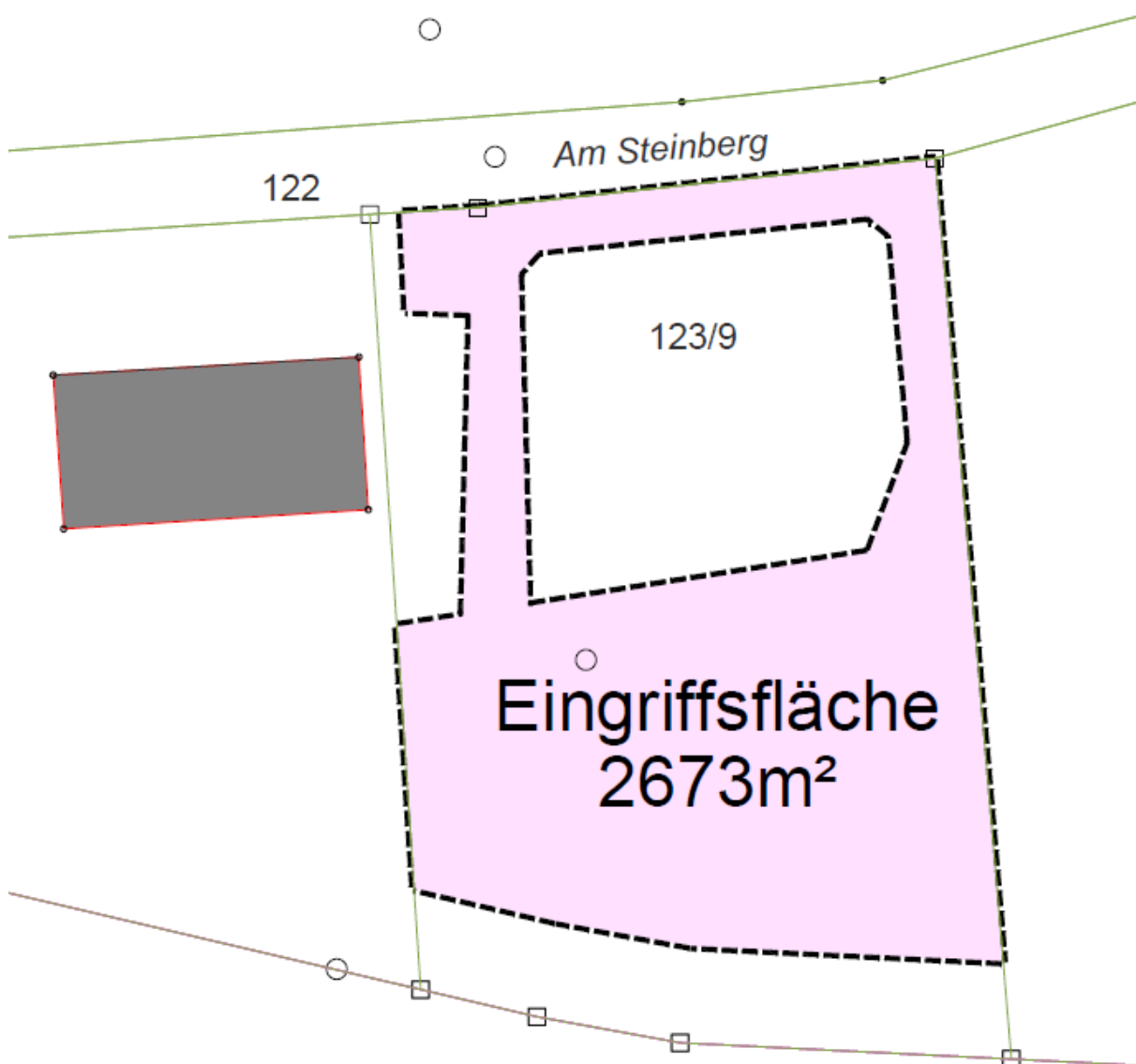
werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2, Satz 2, in welcher Art umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger 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 des Sondergebietes sind Ausgleichsflächen erforderlich.



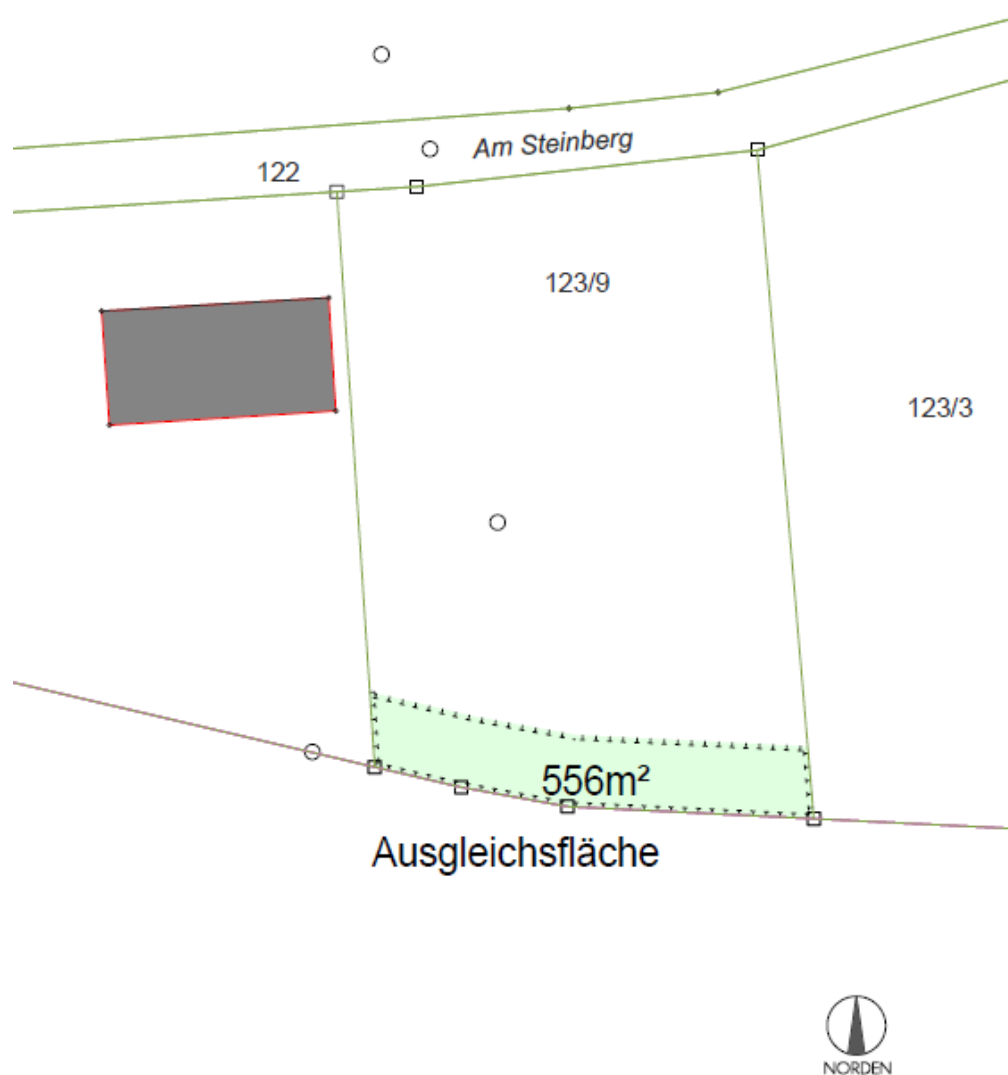
### Eingriffsfläche

Die Größe der Eingriffsfläche beträgt 2.673 m<sup>2</sup>. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 ist ein Ausgleich von  $2.673 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 535 \text{ m}^2$  erforderlich.

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

Die erforderlichen Ausgleichsflächen mit einer Größe von 535 m<sup>2</sup> werden auf der Flur Nr. 123/9 der Gemarkung Biberg nachgewiesen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Die Ausgleichsflächen auf der Flur Nr. 123/9 werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgebaut, um eine Aufwertung zu erreichen



Insgesamt kann damit eine Ausgleichsfläche von 556 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. 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.

## 6.0 Immissionsschutz

Aufgrund der örtlichen Situation (Lage im Bereich eines Gewerbegebietes) sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## 7.0 Altlasten

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

### 8.0 Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayern Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich des Sondergebietes Pferdehaltung in Biberg keine Bodendenkmäler vorhanden.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

Der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BaySchG wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Eichstätt, 06.05.2026

Kipfenberg, 06.05.2026

.....  
Böhm, Architekt

.....  
Wagner, 1. Bürgermeister  
der Marktgemeinde Kipfenberg