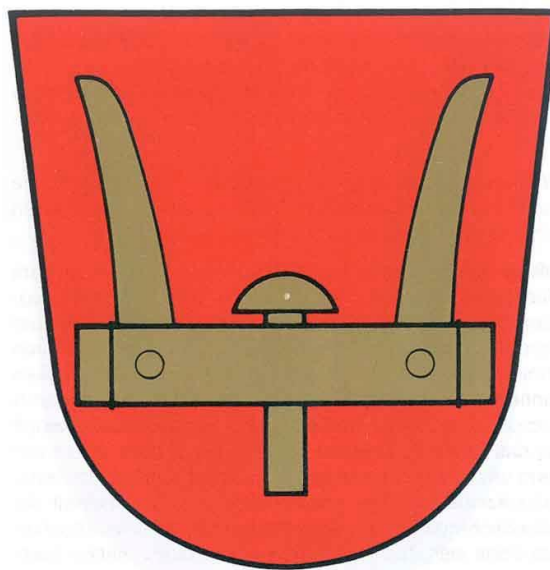


**15. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Marktgemeinde Kipfenberg,
Landkreis Eichstätt**



Sondergebiet Pferdehaltung in Biberg

Gemarkung Biberg

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurfsverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeines.....	3
2.0	Lage des Gebietes	3
3.0	Bestand.....	3
4.0	Gebietsausweisungen und Änderungen:.....	5
5.0	Regionalplanerische Aspekte	7
6.0	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	7
7.0	Immissionsschutz.....	9
8.0	Altlasten	9
9.0	Bodendenkmäler	9

1.0 Allgemeines

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg.

2.0 Lage des Gebietes

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

3.0 Bestand

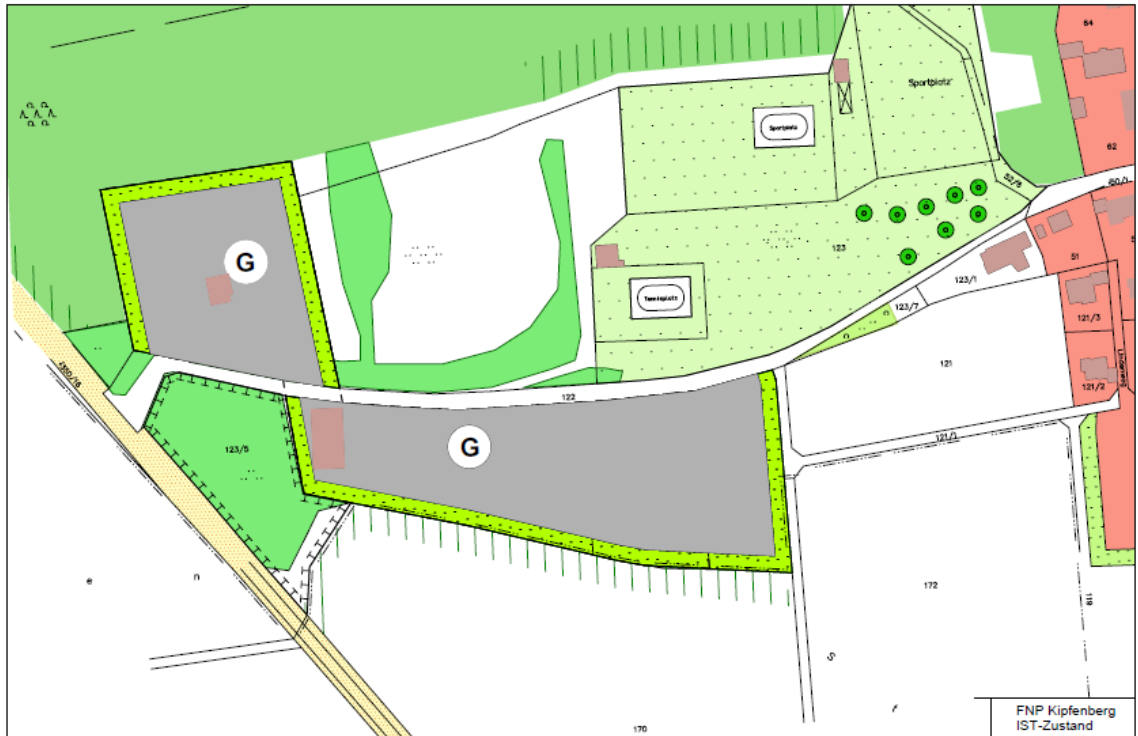
Der Geltungsbereich des Sondergebietes Pferdehaltung in Biberg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Das Grundstück Flur Nr. 123/9 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg bisher nicht als Sondergebiet Pferdehaltung ausgewiesen.

Die Flur Nr. 123/9 soll als Sondergebiet Pferdehaltung ausgewiesen werden. Das Plangebiet soll in einem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Kipfenberg als Sondergebiet Pferdehaltung ausgewiesen werden.



Amtlicher Lageplan des Bestandes



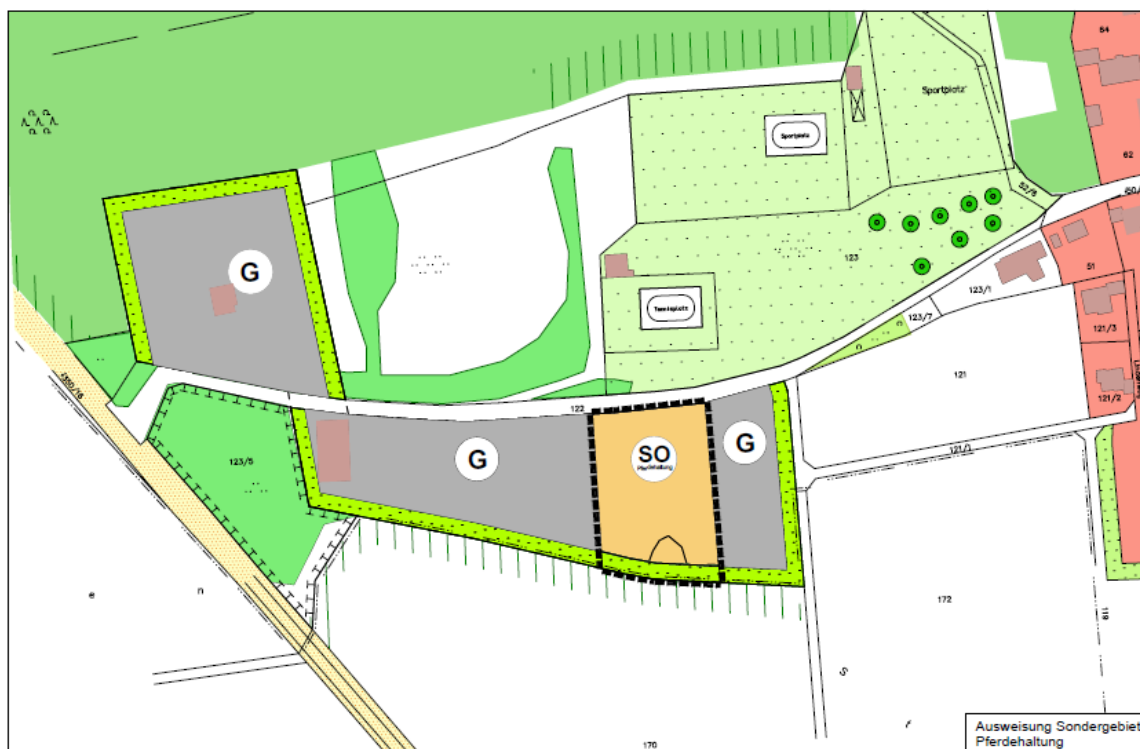
FNP Kipfenberg vor der Änderung



FNP Kipfenberg nach der Änderung

4.0 Gebietsausweisungen und Änderungen:

4.1 Sondergebiet Pferdehaltung



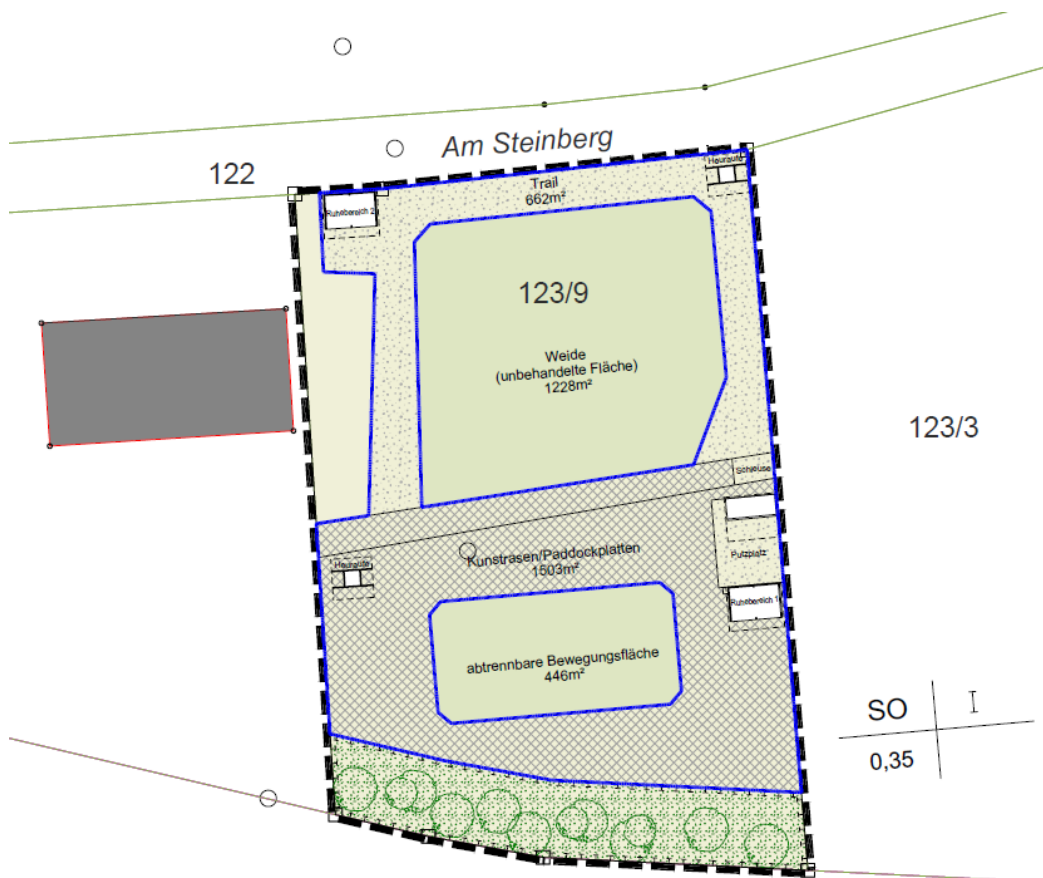
Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Flurnummer 123/9 der Gemarkung Biberg.

Neuausweisung eines Sondergebietes Pferdehaltung 0,4725 ha

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.



Luftbild der Sondergebietsfläche



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

5.0 Regionalplanerische Aspekte

Regionalplanerische Aspekte und Festsetzungen werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Eingriffe in FFH-Flächen sind nicht erforderlich. Beeinträchtigungen von kartierten Biotopen sind nicht gegeben.

6.0 Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Bei der 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.

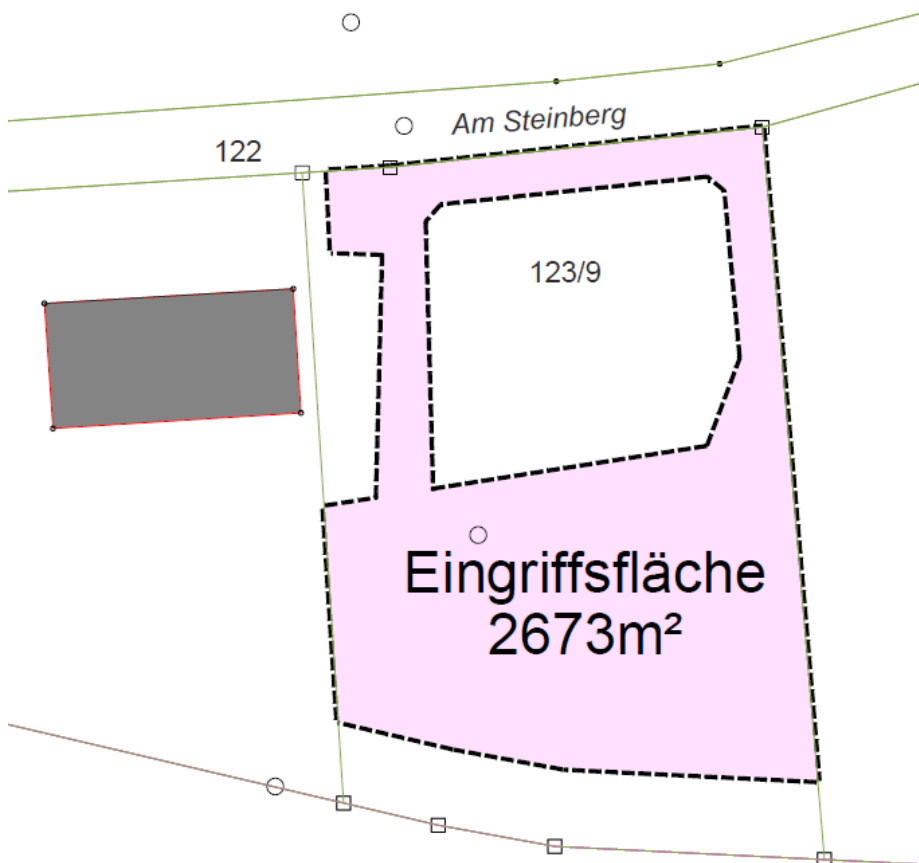
Da die Ausweisung somit keinen erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2, 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 m². 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 m² 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 m² 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.

7.0 Immissionsschutz

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

8.0 Altlasten

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

9.0 Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayern Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der Sondergebietsfläche Pferdehaltung keine Bodendenkmäler vorhanden.



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

10.0 Sonstiges

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

Eichstätt, 06.05.2026

Kipfenberg, 06.05.2026

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

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

S:\OfficeRechner\FNP\Kipfenberg\15.Änderung\Begründung\Begründung 15.Änd._FNP Kipfenberg 06.05.2026.docx