



**Markt Kipfenberg
Landkreis Eichstätt**

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

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister der Marktgemeinde Kipfenberg
(Christian Wagner)

Vorentwurf, Stand: 25.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	3
4.	Bodenordnende Maßnahmen	3
5.	Planungsbindungen	4
a)	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	4
b)	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
c)	Flächennutzungsplan	4
6.	Ziele und Zwecke der Planung	4
7.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	5
8.	Bauliche Ordnung	6
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
10.	Umweltauswirkungen der Planung	6
11.	Eingriffsermittlung	6
12.	Erschließung	6
13.	Infrastruktur	7
14.	Immissionsschutz	7
15.	Altlasten	7
16.	Bodendenkmäler	8
17.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	8
18.	Flächenbilanz.....	8

Markt Kipfenberg Landkreis Eichstätt

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

Begründung

DER räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 203 und 204 Gemarkung Schelldorf.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha.

1. Planungsgrundlagen

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.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal. Es befindet sich im Nordosten des Ortsteils Schelldorf und schließt an bestehende Bebauung an.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Flächen weisen eine wenig bewegte Topographie auf. So fällt das Plangebiet gleichmäßig mit ca. 2,5 % Gefälle von Norden nach Süden ab.

Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Baugrundaufschluss durchgeführt. Im Baugrundaufschluss wird festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im erforderlichen Umfang nicht möglich ist.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Grundstück Fl. Nr. 204 befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Kipfenberg. Das Grundstück Fl. Nr. 203 wird von der Gemeinde erworben.

5. Planungsbindungen

a) Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Kipfenberg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München, innerhalb dem allgemein ländlichen Raum, wobei der Markt 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:

3.2 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.

b) Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) 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.

c) Flächennutzungsplan

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

6. Ziele und Zwecke der Planung

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.

Die Ziele nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) werden verfolgt. Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 unter Punkt 3, Siedlungsstruktur, in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes im unmittelbaren Anschluss zum bestehenden Siedlungsgebiet wird das Ziel der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung, am östlichen Ortsrand von Schelldorf ca. 17 neue Grundstücke entstehen. Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie auf eine Bebauung mit Doppelhäusern ab. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 250 m², die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 450 m².

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind zulässig, Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

Für das dargestellte Gebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 wird auf 50 von Hundert begrenzt auf einen Maximalwert von 0,6. Mit dieser Formulierung soll unabhängig von möglichen künftigen Änderungen der BauNVO eine verbindliche Festlegung erfolgen. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 festgesetzt.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird mit E + D festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgelegt:

- bei II=E+D (SD 24°-40°) $WH = (W1+W2)/2 >4,75 \text{ m}$
- bei II (SD, WD 18°-28°) $WH = (W1+W2)/2 <7,50 \text{ m}$
- bei II (PD 10°-28°) $WH = (W1+W2)/2 <7,50 \text{ m}$
- bei II (versetztes PD 10°-28°) $WH = (W1+W2)/2 <7,50 \text{ m FH}<8,00 \text{ m}$

Die Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Oberkante First gemessen.

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Als Dachform werden Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung muss für Satteldächer (E+D) 25° - 40°, Satteldächer und Walmdächer 18° - 28° und Pultdächer mindestens 10° - 28°. Nicht zugelassen sind Zeltdächer und Flachdächer.

Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Kipfenberg in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassung ist zu beachten.

8. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Bereich wird einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ziffer 10 abgehandelt. Als Ergebnis der Ausführungen in Ziffer 10 kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

10. Umweltauswirkungen der Planung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schelldorf. Der Vorhabenstandort grenzt im Westen an bereits bebaute und besiedelte Bereiche an.

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) trifft die folgende potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet zu.

Derzeit wird ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser wird im Rahmen der weiteren Bearbeitungsschritte Bestandteil der Unterlagen zur Bauleitplanung.

11. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wird derzeit erarbeitet. Sie wird im Rahmen der weiteren Bearbeitungsschritte Bestandteil der Unterlagen zur Bauleitplanung.

12. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden an die best. Schulstraße sowie im Süden an die bereits bestehenden Stichstraßen an der Schulstraße.

Die Auswertung der Bestandsdaten hat ergeben, dass Oberflächenwasser in Richtung des Geltungsbereichs zufließt. Deshalb wurde hierzu eine gesonderte

Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis soll das Oberflächenwasser aus Außeneinzugsgebieten durch eine geplante Mulde am östlichen Baugebietsende in das bestehende Grabennetz Richtung Süden eingeleitet werden, was dem bisherigen Fließweg entspricht.

13. Infrastruktur

Der Ort ist über den Regionalbus 9223 an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das im benachbarten Wohngebiet bereits anliegende Trinkwassernetz Der Wasserversorgung Denkendorf-Kipfenberg. Diese weisen auch für die geplante Erschließung ausreichend Kapazität auf.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Trennsystem im Ort. Die Kapazitäten der beiden Entwässerungssysteme werden derzeit geprüft und, falls erforderlich, angepasst. Vorsorglich ist im Baugebiet eine Fläche zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der N-Ergie. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt. Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ist die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 300 m entfernt. Kindergartenkapazitäten stehen im ortsansässigen Kindergarten St. Laurentius in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Grundschule befindet sich direkt in Schelldorf, die Mittelschule befindet sich in Kipfenberg. Die weiterführenden Schulen sind über die Einrichtungen in Beilngries, Eichstätt, Gaimersheim, Ingolstadt und Kösching gesichert.

14. Immissionsschutz

Die Autobahn A9 verläuft rund 4 km östlich des geplanten Baugebietes. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete liegen tagsüber bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A). Gemäß der Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt liegen die gemessenen Immissionen des Verkehrs der Autobahn A9, sowie der Staatsstraße 2392 für das Plangebiet sowohl tags als auch nachts unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Es sind keine aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

15. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

16. Bodendenkmäler

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht bekannt.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

17. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

18. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	8.765 m ²
Öffentliche Grünflächen:	2.645 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen:</u>	<u>2.720 m²</u>
Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	14.130 m ²

Gaimersheim, den 25.02.2021

Goldbrunner Ingenieure GmbH

