



**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: Vorentwurf vom 25.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen	3
3.	Anlass der I. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3.1	Bedarfsermittlung	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	5
5.	Ziel der I. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
6.	Gegenstand der I. 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 2015¹ zum demographischen Wandel, für den Regierungsbezirk Oberbayern ein Bevölkerungswachstum von 11,6 %² bis 2034, für die Region Ingolstadt ein Wachstum von 9,7 %³ und für den Landkreis Eichstätt ein Bevölkerungswachstum von 8,1 %⁴ 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 %⁵ 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.

¹ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034, Bayer. Landesamt für Statistik (2015)

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

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

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

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

Bezüglich des Flächenmanagements ist der Markt derzeit dabei, Leerstände und Baulücken zu erfassen und zu überprüfen, um evtl. weitere Innenbereichspotenziale für Bebauung nutzen zu können. Diese Untersuchung erstreckt sich über alle Ortsteile, ist aber im Detail noch nicht abgearbeitet. Das Ende und Ergebnis des Flächenmanagements

abzuwarten würde daher einen großen Zeitverlust darstellen und der Gemeinde keinen Fortschritt und keine Entwicklungsmöglichkeiten geben.

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 BIII (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. Die Bearbeitung ist noch im Gange.

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 25.02.2021

