



**Markt Kipfenberg  
Landkreis Eichstätt**

## **9. 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)

**Christian Wagner, 1. Bürgermeister**

Stand: Entwurf vom 09.09.2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen	3
3.	Anlass der I. 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 I. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
6.	Gegenstand der I. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	5
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
8.	Natur und Landschaft	6
9.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen .....	7

## 1. Vorbemerkungen

Der Marktgemeinderat Kipfenberg hat in seiner Sitzung vom 25.03.2021 den Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kipfenberg für den Ortsteil Buch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst:

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 2010) noch nicht dargestellte Fläche der Flurnummern 144, 145 und 149 soll als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42, Baugebiet „Am Mühlweg“ statt.

## 2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg aus dem Jahr 2010 bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 9. Änderung.

Der bisher geltende Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg stellt im Ortsbereich des Ortsteiles Schelldorf die Fläche der Flurnummern 144, 145 und 149 als Außenbereich dar.

## 3. Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgender Sachverhalt:

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

Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2039 von 6,7% für den Landkreis Eichstätt.

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

Der Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnbebauung innerhalb des Gebietes des Marktes Kipfenberg wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung geprüft und nachgewiesen. Diese Untersuchung ist mit Stand 18.03.2022 Anlage zu den Unterlagen zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren.

Es 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, da sie sich im privaten Eigentum befinden und für eine kurz- oder mittelfristige Erschließung 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 Potentiale 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke der Gemarkung Buch sowie die Flurnummern 28/6 und 148, westlich der Sebastistraße, entsprechend der beiliegenden Plandarstellung.

Mit der 9. 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche der in Ziffer 1 genannten Flurnummern in einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 1,86 ha für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche:

Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Korrektur:

- ca. 1,6 ha für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche (W) und Flächen für die Ortsrandeingrünung im Nordwesten von Buch.

## **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 Sebastistraße 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 9. 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 Buch. 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. Dieser ist Anlage zu dieser Vorlage.

Der Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von rd. 1,86 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 das Schutzgut „Boden und Fläche“ 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	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	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 6.543 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ermittelt (siehe Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42 „Am Mühlweg“).

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

#### Bodendenkmale

Im südöstlichen Bebauungsplanbereich befindet sich ein Bildstock, der erhalten bleiben soll.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gaimersheim, den 09.09.2022


  
 Goldbrunner Ingenieure GmbH