



**Markt Kipfenberg**

**Landkreis Eichstätt**

**13. Änderung des Flächennutzungsplans  
FÜR DEN ORTSTEIL KIPFENBERG**

**Begründung nach § 2a Abs. 1 BauGB**



Planverfasser:

Markt Kipfenberg  
Bauamt  
Marktplatz 2  
85110 Kipfenberg

Bauamtsleitung des Marktes Kipfenberg

A handwritten signature in blue ink, reading "A. Heiderscheid", is written over a horizontal line.

Heiderscheid Alexander

Erster Bürgermeister des Marktes Kipfenberg

A handwritten signature in blue ink, reading "Christian Wagner", is written over a horizontal line.

Wagner Christian

Stand: vom 12.06.2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Vorbemerkungen	Seite 3
2. Grundlagen	Seite 3
3. Anlass der 13. Änderung des Flächennutzungsplans	Seite 3
4. Planungsbindungen	Seite 4
4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	Seite 5
5. Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplans	Seite 5
6. Gegenstand der 13. Änderung des Flächennutzungsplans	Seite 5
7. Erschließung	Seite 6
8. Natur und Landschaft	Seite 6
9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planung	Seite 6
10. Bodendenkmäler	Seite 7

## **Markt Kipfenberg**

### **Landkreis Eichstätt**

## **13. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **FÜR DEN ORTSTEIL KIPFENBERG**

#### **1. Vorbemerkungen**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kipfenberg hat in seiner Sitzung vom 16.09.2024 den Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans von Kipfenberg für den Ortsteil Kipfenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Änderung betrifft das Grundstück Fl.Nr. 319 der Gemarkung Kipfenberg.

#### **2. Grundlagen**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg aus dem Jahr 2010 bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 13. Änderung.

Der bisher geltende Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg stellt im Ortsbereich des Ortsteiles Kipfenberg die Fläche Fl.Nr. 319 der Gemarkung Kipfenberg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

#### **3. Anlass der 13. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist folgender Sachverhalt:

Für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte mit 4 Kindergartengruppen, 4 Kinderkrippengruppen und einer Mensa für die Schule in Kipfenberg wird eine gemeindliche landwirtschaftliche Fläche in direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet des Schul- und Sportzentrum einer neuen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule im Flächennutzungsplan zugeordnet.

Der Neubau der Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule ergibt sich aus den fehlenden Kapazitäten des bisherigen Kindergartens Mariä Himmelfahrt in der Kindergartenstraße 4, 85110 Kipfenberg, sowie des fehlenden Platzbedarfs für eine Erweiterung und die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung und ggf. Aufstockung am bisherigen Standort.

Die Lage direkt neben dem bisherigen Schul- und Sportzentrum am Ortsrand bietet sich an um ein zusammenhängendes Gebiet für die Betreuungs- und Bildungseinrichtungen des Marktes Kipfenberg im Hauptort zu schaffen. Weiter kann durch die direkte Nachbarschaft der Liegenschaften zueinander zukünftig ein gemeinsamer Energieverbund zur Beheizung der gemeindlichen Liegenschaften mit erneuerbaren Energien errichtet werden. Durch die direkte Nähe zur Grund- und Mittelschule „Am Limes“ bietet sich auch die Errichtung einer gemeinsamen Mensa für die Schule und Kindertagesstätte im Gebäude der neuen Kindertagesstätte an.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung**

Der Markt Kipfenberg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München innerhalb des ländlichen Raumes im Norden der Stadt Ingolstadt, wobei Kipfenberg als Grundzentrum und bevorzugt als zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen ist.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand 01.06.2023 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

#### **3. Siedlungsstruktur:**

##### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

###### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

###### **3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung**

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

### 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(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 der Siedlungsstruktur formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1. Flächensparen

(G) 3.1.1. 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.

#### 3.2. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

(Z) 3.2.1. Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

#### 3.3. Vermeidung von Zersiedelung

(Z) 3.3.1 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollten erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit landschaftspflegerisch strukturiert werden.

#### 3.4. Siedlungsentwicklung

(G) 3.4.1. Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

(Z) 3.4.2. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit Ihrer Größe, der Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umweltbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

(G) 3.4.3. Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen der öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

(Z) 3.4.4. Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

(G) 3.4.5. Stadt- und Dorferneuerung: In der Region sind historisch wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler und Ensembles möglichst zu erhalten und zu sanieren. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen haben auf gewachsene Ortsstrukturen und Ortsbilder besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere in den Stadt- und Ortskernen und den Altstadtbereichen sind die Wohnnutzung und Einkaufsmöglichkeiten möglichst zu erhalten und zu stärken. Bei Sanierungsmaßnahmen sind möglichst stadt- und dorfökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Bei Dorferneuerungsmaßnahmen sind insbesondere die Lebensbedingungen der

landwirtschaftlichen Bevölkerung und ihrer sich fortentwickelnden Wirtschaftsweise zu berücksichtigen.

#### 3.4.6. Gewerbliche Siedlungstätigkeit:

(G) 3.4.6.1. Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

(G) 3.4.6.2. Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich, auch gemeindeübergreifend Lösungen anzustreben

#### 3.4.7. Freizeitwohnegelegenheiten

(G) 3.4.7.1. Der wachsenden Nachfrage nach Freizeitwohnegelegenheiten kann insbesondere im Südtail der Region unter Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Erfordernisse bei gesicherter Infrastruktur entsprochen werden.

(Z) 3.4.7.2. Im Naturpark Altmühltal sollen ausschließlich oder überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten einschließlich Campingplätzen mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping nicht mehr errichtet werden.

(Z) 3.4.7.3. Freizeitwohnegelegenheiten einschließlich Campingplätzen sollen im Naturpark Altmühltal und in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonders sorgfältig gestaltet und landschaftliche eingebunden werden.

## 5. Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke der Gemarkung Kipfenberg, südlich der Kreisstraße (E1 2), entsprechend der beiliegenden Plandarstellung.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Umwidmung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule vorbereitet werden.

## 6. Gegenstand der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche der in Ziffer 1 genannte Flurnummern in einer Gesamtgröße von insgesamt 0,6387 ha für die Umwidmung Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule.

Mit der 13. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Korrektur:

- 0,6387 ha für die Umwidmung in Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule im Osten von Kipfenberg.

## **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 die neue Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule wird in der weiteren Planung die Versickerung oder Nutzung bzw. getrennte Ableitung von Regenwasser geprüft. Mit der dargestellten Änderung entstehen keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen, daher sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des jeweils umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandene Zufahrt der Grund- und Mittelschule „Am Limes“ von der Kreisstraße (EI 2) Pfahldorfer Straße 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 13. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Nachfolgend sind die bestehenden Verhältnisse beschrieben. Das zur Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehene Gebiet liegt im Ortsbereich von Kipfenberg. 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 aufgestellt worden, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplanes bildet. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (vorhandenes Straßen- und Wegesystem) sind die geplanten Bauflächenentwicklungen aus dem gültigen Flächennutzungsplan in Verbindung mit der vorliegenden 13. Änderung heraus ableit- und entwickelbar.

## **10. Bodendenkmäler**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Kipfenberg, 12.06.2025

Bauamt Markt Kipfenberg

