

MARKT KIPFENBERG

Landkreis Eichstätt

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

An der Kreisstraße, Fl-Nr. 23 und 24,
Teilflächen

Gemarkung Oberemmendorf

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

zur Planfassung vom 11.06.2026

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister Markt Kipfenberg

.....
(Christian Wagner)

Entwurf, Stand: 11.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanverfahren	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets.....	5
3.2	Bestandssituation im Plangebiet.....	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Ziele der Landesplanung	6
4.2	Ziele der Regionalplanung.....	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	8
5	Planungsziele	8
6	Planungskonzept	8
6.1	Städtebauliches Konzept.....	8
6.2	Verkehrskonzept	8
6.3	Grünordnungskonzept.....	9
7	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	9
7.1	Umweltschutz.....	9
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	9
7.1.2	Schutzgut Boden.....	10
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	10
7.1.4	Schutzgut Wasser	10
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	10
7.1.6	Schutzgut Landschaft	11
7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	11
7.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	11
7.2.1	Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung (Ausgangszustand).....	12
7.2.2	Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung (Eingriffsschwere).....	12
7.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	12
7.2.4	Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen.....	12

8	Weitere Belange	12
8.1	Immissionsschutz	12
8.2	Emmisionsschutz.....	13
8.3	Denkmalschutz.....	13
8.4	Klimaschutz.....	13
9	Ver- und Entsorgung.....	14
9.1	Technische Infrastruktur	14
9.2	Abfallentsorgung	15
9.3	Altlasten	15
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)	5
Abb. 2:	Gültiger Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	7

1 Anlass der Planung

Der Planbereich der Teilflächen Fl. Nr. 23 und 24 liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Bereich wurde bisher als Garten-Hinterliegerfläche genutzt.

Der Planungsbereich befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

Für den Planbereich ist eine Wohnbebauung sowie eine private Grünfläche vorgesehen. Um dies sicherzustellen, ist die Zuordnung der Fläche zum Innenbereich im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB notwendig. Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind gegeben.

Im Gemeindebereich Oberemmendorf stehen derzeit keine Bauplätze zur Verfügung, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden und ortsansässigen Einwohnern angeboten werden können. Um einer Abwanderung, insbesondere von jungen Gemeindebürgern, entgegenwirken zu können, ist der Markt Kipfenberg gehalten, erschlossene Bauflächen anzubieten. Die zwei Baugrundstücke sollen ortsansässigen Einwohnern zur Verfügung stehen.

Die teilweise vorhandenen Baulücken befinden sich in Privatbesitz. Durch die Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau von zwei Einzelhäusern geschaffen werden. Eine Ausdehnung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

2 Bauleitplanverfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Wohngebäude und Hofstellen mit ihren landwirtschaftlichen Nebengebäuden bilden hier die Siedlungsstruktur und prägen das Ortsbild maßgeblich. Eine räumliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche lässt sich daher anhand der im Norden und Süden befindlichen landwirtschaftlichen Nebengebäude sowie der unmittelbar westlich des Plangebiets angrenzenden Bebauung ableiten. Dabei dringt die neue Bebauung nicht weiter in die freie Landschaft vor als die im Norden angrenzenden Gebäude. Eine sachliche Prägung der Baufläche lässt sich anhand der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Planbereichs ableiten. Die Erschließung über die Straße „An der Kreisstraße“ ist gesichert, wodurch das Planvorhaben insgesamt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumfang von ca. 2.690 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 23 und 24 Gemarkung Oberremmendorf.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberremmendorf im rückwärtigen Bereich der Straße „An der Kreisstraße“. Das Vorhaben ist zu drei Seiten von Bebauung umgeben. Im Osten folgt die offene Feldflur mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

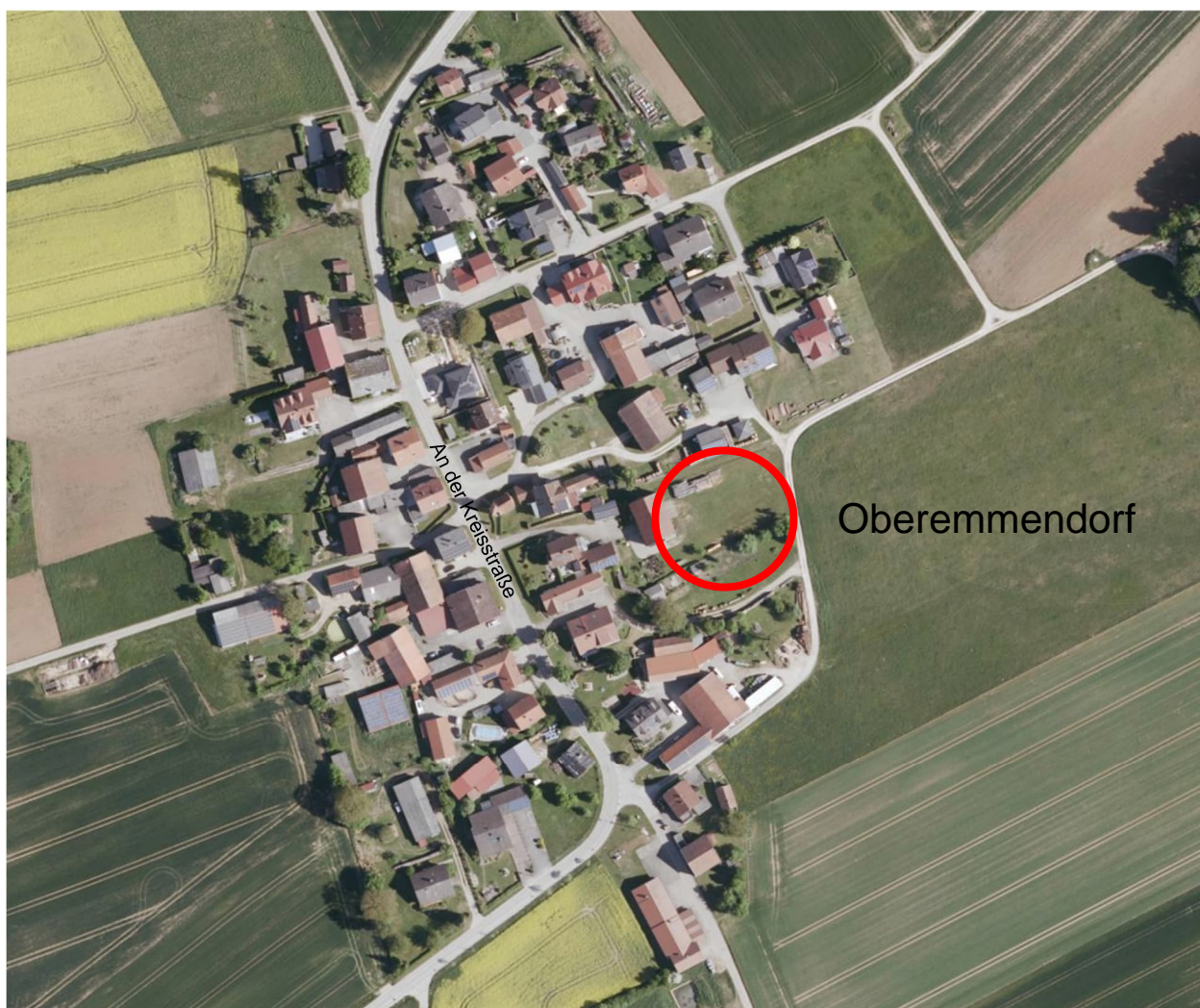


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2026 Bayernatlas)

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird als private Grünfläche genutzt. Die Erschließung der nördlichen Planfläche erfolgt ausgehend von der Straße „An der Kreisstraße“ über das Grundstück mit der Fl.Nr. 23 Gemarkung Oberremmendorf.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

Die Marktgemeinde Kipfenberg wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 01.06.2023) als allgemein ländlicher Raum definiert, wobei Kipfenberg als Kleinzentrum und bevorzugt als zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen ist. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtliche raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zu Verwirklichung diese Ziels beizutragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs- Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...].
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

4.2 Ziele der Regionalplanung

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt liegt die Marktgemeinde Kipfenberg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- B III 3.1.1 (G) Die Ausbreitung der Siedlungen ist zunehmend kostenträchtig. Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, schont Ressourcen. Eine räumliche Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, die Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern. Die Schonung und Freihaltung von Flächen ist außerdem siedlungsstrukturell und für die Erholung von hoher Bedeutung und wird durch die Klimaveränderung in Teilbereichen zunehmend wichtiger, damit ausreichend Raum für Überschwemmungen erhalten bleiben (vgl. Kapitel Hochwasserschutz) [...]
- B III 3.3.1 (Z) Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll eine Zersiedlung verhindert werden. Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]

B III 3.4.1 (G) Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen.[...] Da die Region in den verschiedenen Teilräumen durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und diese Strukturen die historischen und räumlichen Gegebenheiten der Teilregionen in ihrer charakteristischen Eigenart dokumentieren, sollen sie erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden. [...]

B III 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich nach dem LEP 2003 B VI 1.3² in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde soll sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung bemessen. . [...]

B III 3.4.4 (Z) Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden.

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für das Plangebiet keine Aussagen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt innerhalb eines Dorfgebiets, am Übergang in die landwirtschaftlich geprägte Feldflur. Der Planumgriff liegt innerhalb der ausgewiesenen Baufläche. Das Planvorhaben kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

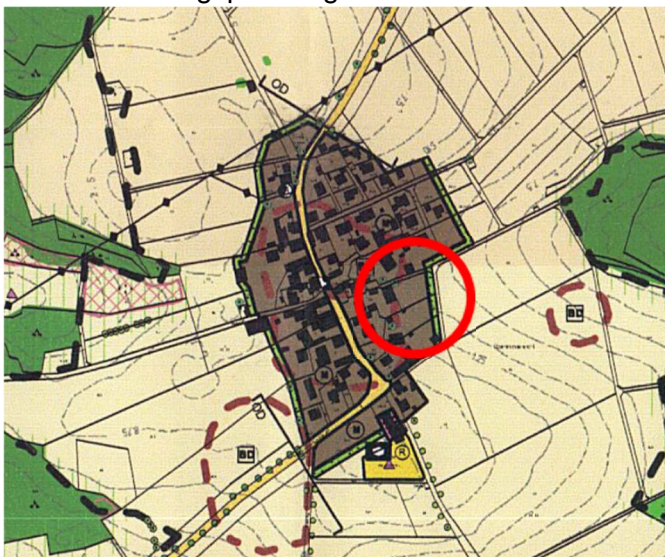


Abb. 2 Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Kipfenberg mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Für den Ortsteil Oberemmendorf liegt kein Bebauungsplan vor.

5 Planungsziele

Ziel der Planung ist eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauland. Damit soll ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit für die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses im Ortsteil Oberemmendorf eröffnet werden. Zudem soll sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ableiten, indem das Grundstück als gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt ist.

Auf Grund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild als weiteres planerisches Ziel anzuführen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

6 Planungskonzept

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Ortsrandlage wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Damit sich die neuen Gebäude zudem in das vorhandene Siedlungsbild einfügen, wird die Höhe baulicher Anlagen über eine maximal zulässige Zahl an Vollgeschosse definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen wurde so gewählt, dass durch eine flexible Gebäudesituierung eine energetisch optimale Bauweise ermöglicht wird.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Zahl der Vollgeschosse. Es sind zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

6.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausgehend von der Straße „An der Kreisstraße“ über die Fl.Nr. 23 Gemarkung Oberemmendorf. In der vorliegenden Satzung wird für den Zufahrtsbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 4,00 m festgesetzt. Die dauerhafte und durchgehende Sicherstellung der Erschließung hat über die Eintragung eines Wegerechts zugunsten des Eigentümers des Hinterliegergrundstücks als sogenannte Grunddienstbarkeit im

Grundbuch des Zuwegungsgrundstücks (Fl.Nr. 23 Gemarkung Oberem mendorf) zu erfolgen.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze sowie die private Zufahrt in wasserdurchlässiger Weise (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen) herzustellen. Damit soll ein beschleunigter Regenwasserabfluss verhindert und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden.

6.3 Grünordnungskonzept

Die im Plan festgesetzte Begrünung, aus lockeren Gehölzgruppen, dient der Eingrünung des Bauvorhabens im Übergang zur offenen Landschaft, erhöhen die Strukturvielfalt und leisten einen Beitrag zur Biodiversität.

Die festgesetzten grünordnerischen Planungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

Alle festgesetzten, neu zu pflanzenden Gehölze sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

7.1 Umweltschutz

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 entsprechend zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung hat einen Verlust einer strukturarmen Privatgarten-Fläche zur Folge. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

7.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Acker- und Grünlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Aufgrund des geringen Planumfangs (Baurechtsschaffung für zwei Baugrundstücke) ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen jedoch gering und die klimatischen Aufheizungseffekte somit nicht von erheblicher Bedeutung. Frischluftschneisen werden aufgrund der das Plangebiet zu drei Seiten umgebenden Bebauung nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.2 Schutzgut Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) gibt für den Umgriff der Einbeziehungssatzung vorherrschend Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) als Bodentyp an. Die mit dem Planvorhaben verbundene Neuversiegelung von Flächen trägt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen bei. Die Funktionen können sich im Bereich der privaten Gartenfläche jedoch wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.3 Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben wird Baurecht für ein Wohngebäude im Ortsteil Oberemmendorf geschaffen. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die angrenzende Bebauung gegeben. Auch ist die Erschließung über die Straße „An der Kreisstraße“ gesichert und das Vorhaben somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorhaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt werden von der Planung nicht berührt. Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich der Satzung nicht vor.

Die zulässige Versiegelung von Flächen trägt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses bei. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und aufgrund des geringen Planumfangs ist die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes jedoch von geringer Erheblichkeit. Weiter kann sich die Wasserrückhaltung im Bereich der Eingrünung und der Gartenfläche wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust einer strukturarmen Privatgarten-Fläche zur Folge. Mit Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen wird der Struktureichtum auf der Fläche erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Durch das Vorhaben sollen im rückwärtigen Bereich der Straße An der Kreisstraße in zweiter Baureihe zwei Wohngebäude entstehen. Die Baugrenze wurde so gewählt, dass die Wohngebäude nicht weiter in die freie Landschaft hineinragen, als die angrenzende Bebauung im Norden und Süden. Hinzukommt, dass durch geeignete Festsetzungen die Belange der Baukultur gewahrt und die geplante Bebauung angemessen eingegrünt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021, München) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU¹). Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

7.2.1 Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung (Ausgangszustand)

Das Plangebiet lässt sich anhand einer Ortseinsicht (durchgeführt im Oktober 2025) und der vorgenommenen Bewertung folgenden Flächenkategorien zuordnen.

Tabelle 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe in m ² (gerundet)	Wirkung
P21 strukturarmer Privatgarten	508 m ² (max. bebaubare Fläche bei GRZ 0,45)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild > Kategorie I, unterer Wert

7.2.2 Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung (Eingriffsschwere)

Für die Einbeziehungssatzung ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,45 festgesetzt.

Tabelle 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Einstufung der Eingriffsschwere
Nutzungsänderung zu Baufläche	Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

7.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Es wird ein Gebiet mit niedriger bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

Feld B I: 0,2 – 0,5

Gemäß dem Leitfaden des StMLU¹, welcher als Grundlage der hier vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung dient, werden die kartierten Flächenkategorien dem unteren Wert zugeordnet.

Tabelle 3: Ausgleichsbedarf

Größe in m ² (gerundet)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ² (gerundet)
508 m ²	0,2	102 m ²
Summe Ausgleichsbedarf		102 m²

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,

7.2.4 Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist für das Grundstück FI-Nr.: 23 ein Ausgleich in Höhe von 102 m² bereitzustellen. Der Ausgleich soll auf dem Grundstück mit der FI-Nr. 23 im Bereich der erforderlichen Ortsrandeingrünung erbracht werden.

8 Weitere Belange

8.1 Immissionsschutz

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Wochenenden zu rechnen, diese sind als ortsüblich anzusehen.

Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's verstellt sein.

8.2 Emissionsschutz

Das Plangebiet liegt aus Sicht des Straßenbaulastträgers der BAB A9 ca. 3 km von der Bundesautobahn A9 entfernt. Auf die vom Verkehr auf der BAB A9 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. auswirkende Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

8.3 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen. Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1100-1200 kW/m².² Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade best- möglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima.
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte.

² Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf am 11.02.2026)

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die ausreichende Trink- und Brauchwasserversorgung stellt der Wasserzweckverband Denkendorf-Kipfenberg sicher. Die Ausführung des Hausanschlusses kann über eine private Versorgungsleitung nach dem im vorhandenen Wohnhaus installiertem Wasserzähler erfolgen; oder über einen weiteren Anschluss einer privaten Versorgungsleitung (überlanger Hausanschluss). Alle Kosten sind vom Antragssteller zu übernehmen. Bei einer Grundstücksteilung besteht kein Anspruch auf Herstellung eines Wasseranschlusses an die öffentliche Versorgungsleitung. Die Löschwasserversorgung ist gegeben. Die Durchflussmenge ergibt eine Löschwasserversorgung von i. d. R. 2 Stunden.

Elektrische Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Planungen und Vorhaben bzgl. Straßen-/Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. muss der Netzbetreiber rechtzeitig in den Verfahrensablauf mit eingebunden werden.

Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Oberemmdorf ist kanalisiert. Das Grundstück Fl-Nr.: 23 ist bereits von der westlichen Seite, von „An der Kreisstraße“ aus, öffentlich erschlossen (Kanal im Trennsystem). Die Erschließung kann demnach über das Grundstück Fl-Nr.: 23 erfolgen und ist somit gesichert.

Das Abwasser wird im Trennsystem der Kläranlage Kipfenberg zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt.

Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder alternativ versickert werden. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufs an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Grundstückszufahrten, Park- und Hofflächen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Die Einleitung in ein Gewässer oder Entwässerungsgraben darf nur dann erfolgen, wenn eine Versickerung begründet nicht möglich ist.

Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

Durch die geplante Baufläche wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen oder Spielplätzen ausgelöst. Andere Einrichtungen, wie Kirche und Friedhof sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

9.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Eichstätt gewährleistet. Der Müllstandort zur Abholung wird an der Straße "An der Kreisstraße" erfolgen. Für die Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen im Betriebsablauf. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindebereich vorhanden.

9.3 Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das Landratsamt Eichstätt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Um ein Einzelbauvorhaben im Ortsteil Oberemmendorf zu ermöglichen, wird eine Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen. Nachdem es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, kann mit einer zügigen Umsetzung gerechnet werden.

Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt.