

---

**Landkreis Eichstätt  
Markt Kipfenberg**

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Ortsteil Schelldorf**

**Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Teil der Begründung**

Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.02.2024  
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2024  
Fassung zum Feststellungsbeschluss vom 17.07.2024

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung.....	3
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	6
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	6
2.1.1	Fotodokumentation .....	6
2.1.2	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	8
2.1.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
2.1.4	Schutzgut Fläche und Boden .....	8
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	8
2.1.6	Schutzgut Luft und Klima .....	9
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	9
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	9
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB .....	9
2.4	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind .....	10
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	10
2.5.1	Geplante bzw. bereits umgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	10
2.5.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	10
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	10
3.	Zusätzliche Angaben.....	10
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	10
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	10
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	11
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	12

## Abbildungen

Abb. 1.	Historisches Luftbild 1982, Luftbildrecherchestation (©Bayerische Vermessungsverwaltung) .....	3
Abb. 2.	Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 Landschaft und Erholung .....	4
Abb. 3.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	5
Abb. 4.	Blick von Osten auf bestehende Wohnbebauung mit Eingrünung .....	6
Abb. 5.	Blick auf Wohngebäude .....	7
Abb. 6.	Blick von Norden auf das bebaute Grundstück.....	7

## Anlagen:

Lageplan zum Umweltbericht

- M 1 : 1.000

## 1. Aufgabenstellung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Marktgemeinderat Kipfenberg hat in seiner Sitzung vom 27.07.2023 den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans von Kipfenberg für den Ortsteil Schelldorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Anpassung an die seit den 1980er Jahren bestehende Situation.

Das Grundstück mit der Flurnummer 20 soll von einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich des Ortsteils Schelldorf integriert (einbezogen) werden.

Betroffen sind folgende Flächen:

Gemarkung	Flur-Nr	Fläche [ha]
Schelldorf	18 Teilfläche	0,01
Schelldorf	19	0,02
Schelldorf	20	0,09
	Summe	0,11

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sieht folgende Umwidmungen vor:

Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft

zu Mischgebiet, 0,09 ha

zu Grünfläche – Ortsrandeingrünung, 0,02 ha

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,1 ha.

Südlich ist der Änderungsbereich durch Ackerflächen begrenzt, nördlich durch die im bestehenden FNP dargestellte Mischbebauung.

### Planberichtigung:

Mit der Anpassung der Flächen soll die seit den 80er Jahren bebaute Fläche die bislang als landwirtschaftliche bzw. Ortsrandeingrünung gewidmet war in den reellen Zustand umgewidmet werden.



Abb. 1. Historisches Luftbild 1982, Luftbildrecherchestation (©Bayerische Vermessungsverwaltung)<sup>1</sup>

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalspflege zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bebauung bereits seit den 80er Jahren vorhanden ist, entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG. Eine Ausgleichspflicht in Bayern ergab sich für Siedlungsentwicklungen erst ab Ende Dezember 2000.

<sup>1</sup> <https://www.ldbv.bayern.de/vermessung/luftbilder/recherchestation.html> (Abruf 01/2024)

## Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Der Markt Kipfenberg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>2</sup> der Region 10 – Ingolstadt zugeordnet und in der Strukturkarte Anhang 2 mit dem Ziel der Raumordnung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

## Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Die relevanten textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans<sup>3</sup> sind in der Begründung dargestellt. Bezüglich der Raumstruktur werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen:

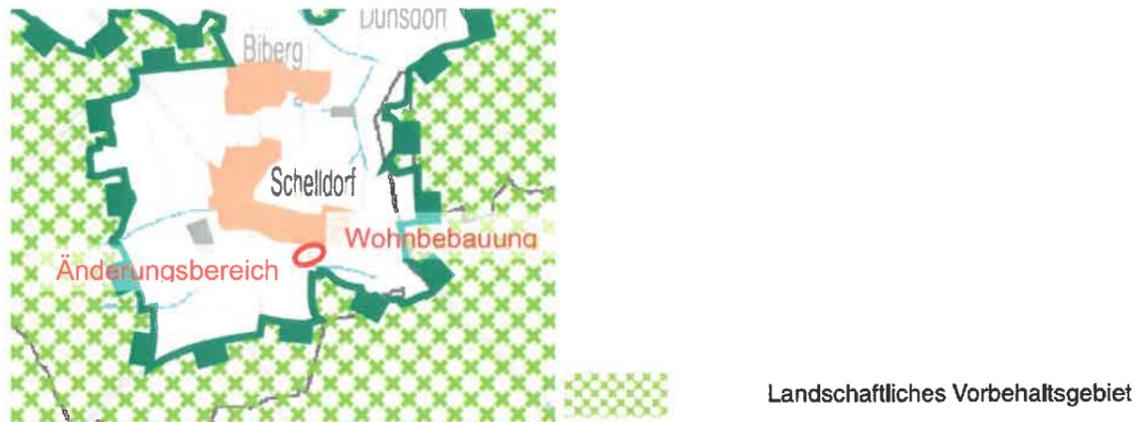


Abb. 2. Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 Landschaft und Erholung

Es sind weder landschaftliche Vorbehaltsgebiete noch Regionale Grünzüge durch das Vorhaben betroffen, somit werden diese durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2023

<sup>3</sup> Regionalplan Ingolstadt, Planungsverband Region Ingolstadt (2023)

### Flächennutzungsplan

Im bestehenden, rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg ist der Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche (Ortsrandeingrünung) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

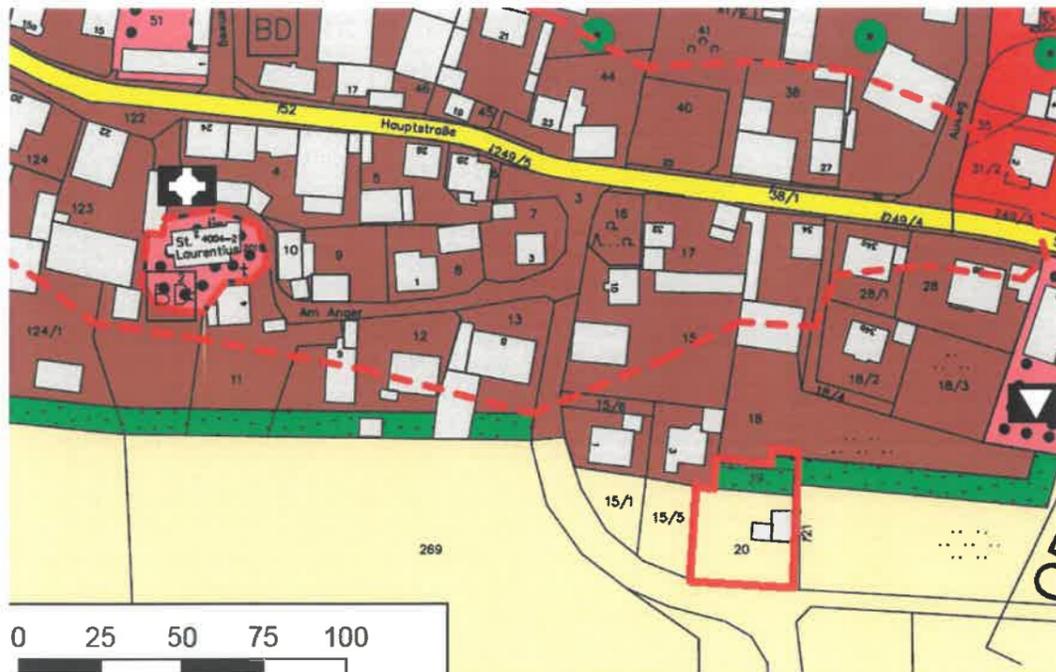


Abb. 3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
Der Änderungsbereich der 11. Änderung ist in Rot dargestellt.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Mischgebiet des Ortsbereichs von Schelldorf. Südlich liegen Flächen für die Landwirtschaft. Im Bestand ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dargestellt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben.

Da es sich bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung lediglich um eine Planberichtigung handelt wird auf die Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen verzichtet da die vorliegende Planung keine Umweltauswirkungen aufweist.

#### 2.1.1 Fotodokumentation

Nachfolgende Abbildungen verdeutlichen die Bestandssituation des Änderungsbereiches (Fotoaufnahmen vom 21.12.2023, Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH):



Abb. 4. Blick von Osten auf bestehende Wohnbebauung mit Eingrünung



Abb. 5. Blick auf Wohngebäude



Abb. 6. Blick von Norden auf das bebaute Grundstück

### 2.1.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schelldorf im Bereich von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden ist ein Mischgebiet dargestellt, südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Das Grundstück wird über die nördlich verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße von Schelldorf (Kreisstraße EI 20) und im Anschluss über die vorhandene westlich gelegene Erschließungsstraße „Am Eigenholz“ angebunden.

Nördlich des Änderungsbereiches schließen Mischgebiete, südlich großflächige Ackerflächen an.

Das Grundstück ist mit einem kleinen Haus bebaut, das der Wohnnutzung dient. Umlaufend ist es nach Osten, Westen und Süden eingegrünt.

### 2.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Landschaft südlich des Geltungsbereiches wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich sowie das nördlich angrenzende Mischgebiet ist geprägt durch naturnahe und struktureiche Privatgärten.

Schutzgebiete, die als Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten von Bedeutung sein können, sind nicht vorhanden.

### 2.1.4 Schutzgut Fläche und Boden

Nach Übersichtsbodenkarte M = 1:25.000 liegen im Geltungsbereich 'fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)' vor. Die Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit und mittleres Wasserrückhaltevermögen bei Starkregenfällen auf.<sup>4</sup>

Das Planungsgebiet wird von bestehender Wohnbebauung mit Garten eingenommen.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Etwa 150m südlich des Änderungsbereich verläuft ein Graben in einem wassersensiblen Bereich. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, welches durch den natürlichen Wassereinfluss geprägt ist.

Der Änderungsbereich ist hinsichtlich der Hydrogeologie als Karst-Grundwasserleiter mit stark variabler Trennfugendurchlässigkeit mit Deckschicht aus Lockergestein mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit zu beschreiben. Die Gesamtschutzfunktion des Grundwassers ist als mittel bzw. als variabel einzuschätzen.<sup>5</sup>

Die Böden im Änderungsbereich weisen ein mittleres Rückhaltevermögen für Starkregenniederschläge auf.

<sup>4</sup> vgl. BayernAtlas – Thema Umwelt, Digitale geologische Karte 1:25.000, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Bodenteilfunktionen Natürliche Ertragsfähigkeit, Wasserretentionsvermögen, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Abgerufen am 08.01.2024

<sup>5</sup> vgl. Umweltatlas Bayern – Wassersensible Bereiche, Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, <https://www.umweltatlas.bayern.de>, Abgerufen am 08.01.2024

### 2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Vorhabengebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm trocken) im Norden und dem Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ (mäßig feucht) im Süden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.<sup>6</sup>

Die Acker- und Grünlandflächen im Umfeld fungieren als lokales Kaltluftentstehungsgebiet. Die entstehende Kaltluft fließt entlang des Hanges nach Süden ab (zum tiefer gelegenen Graben).

### 2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schelldorf in erhöhter Hanglage. Die Ortschaft ist dörflich geprägt und umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Änderungsbereich ist aktuell bereits bebaut und gliedert sich an das im Norden angrenzende Mischgebiet an. Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Naturpark Altmühltal.

### 2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Gemäß dem bayerischen Denkmaltlas befinden sich im Änderungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler.<sup>7</sup>

Etwa 200 m Nordwestlich liegt die Kath. Pfarrkirche St. Laurentius die als Boden- (D-1-7134-0165) und Baudenkmal (D-1-76-138-130) gelistet ist.

## 2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Berichtigung handelt ist die Maßnahme bereits umgesetzt und eine Nichtdurchführung kann nicht mehr betrachtet werden.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB

Da es sich um eine Berichtigung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan handelt bleiben alle Schutzgüter in ihrem aktuellen Zustand erhalten und es ergeben sich keine Auswirkungen durch die Änderung.

<sup>6</sup> Vgl. Klimaatlas von Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996)/Datenquelle LFW; DWD (Bayr. LfU) 2016)

<sup>7</sup> Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmaltlas <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> Abgerufen am 08.01.2024

## 2.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Der Standort befindet sich außerhalb von extremen Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem) und nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T.<sup>8</sup> Für die Bemessung der Gebäude sind daher die entsprechenden Lastwerte einzuhalten.

## 2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.5.1 Geplante bzw. bereits umgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Schutzgut Landschaft

- Ortseingrünung nach Süden

### 2.5.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung muss in diesem Fall nicht behandelt werden da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt der bereits seit den 80er Jahren besteht. Grundlage hierfür ist:

*„Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Siedlungsentwicklung waren bis Ende Dezember 2000 in Bayern regelmäßig nicht ausgleichspflichtig. Dies änderte sich durch eine neue Rechtslage, die ab Januar 2001 auch in Bayern anzuwenden ist. Ab diesem Zeitpunkt wird dann in jeder Bauleitplanung zu prüfen und abzuwägen sein, ob für die durch das Bauen verursachten Eingriffe ein Ausgleich erforderlich ist. Grundlage dafür ist das mit Gesetz vom 27.07.2001 geänderte Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).“<sup>9</sup>*

## 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Mischgebietes, da diese Änderung nur den aktuellen Bestand übernimmt, sind keine Planungsalternativen nötig.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung', ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Aufgrund der Berichtigung des Flächennutzungsplans kann auf eine Überwachung verzichtet werden.

<sup>8</sup> [https://www.gfz-potsdam.de/din4149\\_erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/), Abgerufen am 08.01.2024

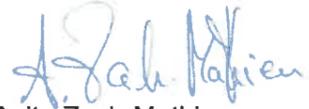
<sup>9</sup> LFU, Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.5 ([https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/ablauf\\_inhalte\\_verfahren/doc/lfu\\_35.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/ablauf_inhalte_verfahren/doc/lfu_35.pdf))

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung für den Ortsteil Schelldorf hat eine Größe von ca. 0,1 ha.

Es werden ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung dargestellt, die lediglich eine Anpassung an den aktuellen Bestand darstellen.

Ingolstadt, 17.07.2024



Anita Zach-Mathieu  
Landschaftsarchitektin

L:\A0634\_Kipfenberg\_FNP\_Änd11\_UB\Text\Berichte\Umweltbericht FNP\20240717\_UB\_FNP\_FB.docx

### 3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Enders, G. et al. (Hrsg.) (1996): Klimaatlas von Bayern / Bayerischer Klimaforschungsverbund, BayFORKLIM. München

Markt Kipfenberg: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, (Stand 2010)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

#### Internetdienste (Aufruf September 2023):

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)

<http://fisnat.bayern.de/webgis>

- BayernAtlas, Denkmaldaten, Hochwassergefahrenflächen und Wassersensible Bereiche

<https://geoportal.bayern.de>

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete: Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)

- Umweltatlas

<https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>



Landkreis Eichstätt  
Markt Kipfenberg

■ ■ Änderungsbereich



# 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Schelldorf

gezeichnet: Sterler  
bearbeitet: Zach-Mathieu  
Datum: 17.07.2024  
Plan-Nr.: A0634\_101\_01

**Wolfgang Weinzierl**  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25  
E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

Lageplan zum Umweltbericht  
M 1:1.000

L:\A0634\_Kipfenberg\_FNP\_Änd11\_UBZngl101\_Lageplan.aprx/ Lageplan