



**Markt Kipfenberg  
Landkreis Eichstätt**

**11. Änderung des Flächennutzungsplans  
FÜR DEN ORTSTEIL SCHELLDORF**

**Begründung nach § 2a Abs. 1 BauGB**

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH  
Obere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim

.....  
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister Markt Kipfenberg

.....  
(Christian Wagner)

Stand: Entwurf vom 17.07.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	3
2.	Grundlagen .....	3
3.	Anlass der 11. Änderung des Flächennutzungsplans .....	3
4.	Planungsbindungen .....	3
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	4
5.	Ziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplans .....	5
6.	Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplans .....	5
7.	Erschließung .....	5
8.	Natur und Landschaft .....	6
9.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen ....	6
10.	Bodendenkmäler.....	6
11.	Immissionsschutz.....	6

## **Markt Kipfenberg Landkreis Eichstätt**

### **11. Änderung des Flächennutzungsplans FÜR DEN ORTSTEIL SCHELLDORF**

#### **1. Vorbemerkungen**

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 im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 2010) dargestellte „Ortsrandeingrünung“ der Flurnummern 18 (Teilfläche) und 19 sowie die „Fläche für die Landwirtschaft“ der Flurnummer 20 soll als „Gemischte Baufläche (M)“ neu ausgewiesen werden. Die „Ortsrandeingrünung“ soll im südlichen Bereich der Flurnummer 20 neu angeordnet werden.

#### **2. Grundlagen**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Kipfenberg aus dem Jahr 2010 bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 11. Änderung.

Am südöstlichem Ortsrand des Ortsteils Schelldorf befindet sich auf dem Grundstück der Flurnummer 20 eine bestehende Bebauung. Die Flurnummer 20 ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, die Flurstücke 18 (Teilfläche) und 19 sind als „Ortsrandeingrünung“ ausgewiesen.

#### **3. Anlass der 11. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Anpassung an die seit den 1980er Jahren bestehenden Situation:

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

Hierzu wird die nördlich gelegene „Gemischte Baufläche (M)“ der Flurnummer 18 über die Flurnummer 19 und 20 weiterentwickelt. Die „Ortsrandeingrünung“ verschiebt sich hierbei in den südlichen Bereich der Flurnummer 20, entsprechend der beiliegenden Plandarstellung.

#### **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 Kleinzentrum und bevorzugt als 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) 1.4 Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.*

## 5. Ziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke der Gemarkung Schelldorf, südlich der Hauptstraße (EI20), entsprechend der beiliegenden Plandarstellung.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Umwidmung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gemischte Baufläche (M)“ vorbereitet werden.

## 6. Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche der in Ziffer 1 genannten Flurnummern mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 0,1 ha für die Umwidmung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gemischte Baufläche (M)“.

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Gartenfläche mit Wohngebäude genutzt.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplan ergibt sich gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Korrektur:

- ca. 0,1 ha für die Umwidmung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Ortsrandeingrünung“ in eine „Gemischte Baufläche (M)“
- Neuordnung der „Ortsrandeingrünung“ an der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 20.

## 7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 20 erfolgt über die vorhandene nördlich gelegene Kreisstraße „Hauptstraße (EI20)“ und im Anschluss über die vorhandene westlich gelegene Erschließungsstraße „Am Eigenholz“.

Da mit der dargestellten Änderung keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen entstehen, sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des jeweils umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten.

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.

### Versorgung mit Trink-/ Brauchwasser:

Das Grundstück ist wassertechnisch nicht erschlossen. Es kann lediglich über einen "überlangen" Hausanschluss an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werden (Gefahr der Stagnation).

Sämtliche Kosten, auch jene auf öffentlichem Grund, hat der Antragsteller zu tragen. Ein Antrag auf Abschluss einer Sondervereinbarung ist notwendig. Der Anschluss wird seitens der Zweckverbände zur Wasserversorgung (Altmühltal / Denkendorf – Kipfenberg / Eichstätter Berggruppe) in einem Zählerschacht hergestellt (nahe der Versorgungsleitung der Zweckverbände zur Wasserversorgung). Von da ab verlegt der Antragsteller sodann eine private Versorgungsleitung. Eine geeignete Fläche

nahe der Hauptleitung der Zweckverbände zur Wasserversorgung hat der Antragsteller "beizubringen".

Löschwasserversorgung:

Eine seitens der Zweckverbände zur Wasserversorgung (Altmühltal / Denkendorf – Kipfenberg / Eichstätter Berggruppe) durchgeführte Durchflussmessung hat am 23.04.2024 eine Durchflussmenge von 77 m<sup>3</sup>/h (i. d. R. für die Dauer von 2 Stunden) ergeben.

## **8. Natur und Landschaft**

Aufgrund der Tatsache, dass die Bebauung bereits seit den 1980er Jahren vorhanden ist, entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Eine Ausgleichspflicht in Bayern ergab sich für Siedlungsentwicklungen erst ab Ende Dezember 2000.

## **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 11. Änderung heraus ableit- und entwickelbar.

## **10. Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

## **11. Immissionsschutz**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Gaimersheim, den 17.07.2024

Goldbrunner Ingenieure GmbH