



**Gemeinde Eitensheim  
Landkreis Eichstätt**

**8. Änderung des Flächennutzungsplans  
SONDERBAUFLÄCHE „FREIZEITGELÄNDE“**

**Begründung nach § 2a BauGB**

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH  
Obere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim

.....  
(Goldbrunner, Josef)

1. Bürgermeister der Gemeinde Eitensheim

.....  
(Manfred Diepold)

Stand: Entwurf vom 28.10.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen .....	3
2.	Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans .....	3
3.	Planungsbindungen .....	3
a)	Ziel der Raumordnung und Landesplanung .....	3
b)	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	4
4.	Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans .....	5
5.	Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplans .....	5
6.	Erschließung .....	5
7.	Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange .....	6
8.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen ..	6
9.	Bodendenkmäler.....	6

## **Gemeinde Eitensheim Landkreis Eichstätt**

### **8. Änderung des Flächennutzungsplans SONDERBAUFLÄCHE „FREIZEITGELÄNDE“**

#### **Begründung**

Räumlicher Geltungsbereich: Flurnummer 230. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,7 ha.

#### **1. Planungsgrundlagen**

Der Gemeinderat Eitensheim hat in seiner Sitzung vom 12.05.2016 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes von Eitensheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst:

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977 bildet zusammen mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 8. Änderung.

Am östlichen Ortsrand von Eitensheim ist eine Sonderbaufläche „Bauhof und Feuerwehr“ sowie daran anschließend Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Das Vorhabengrundstück (landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche) befindet sich im Außenbereich, direkt anschließend an das Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Breitenstück“, innerhalb des Naturparks Altmühltal.

#### **2. Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

Für den im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich soll im Rahmen einer weitergehenden Planung ein Freizeitgelände für die Bürger Eitensheims errichtet werden. Grundlage hierfür soll die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Freizeitanlagen“ im Flächennutzungsplan sein.

#### **3. Planungsbindungen**

##### **a) Ziel der Raumordnung und Landesplanung**

Eitensheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München innerhalb dem allgemein ländlichen Raum.

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,*

## **b) Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) 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.*

Bezüglich dem Grundsatz des Gesetzgebers „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat sich die Gemeinde Eitensheim darum bemüht, im Rahmen einer Untersuchung von Varianten für die Standortauswahl für ein Freizeitgelände innerörtliche und Flächen mit unmittelbarem Siedlungsanschluss zu prüfen. Leider sind die zur Verfügung stehenden innerörtlichen Flächen aufgrund ihrer geometrischen oder topografischen Eigenschaften nicht für das geplante Freizeitgelände geeignet. Insbesondere die von einem derartigen Gelände ausgehenden Emissionen sind mit umliegenden Nutzungen nicht vereinbar.

So verblieb das nun gewählte, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung liegende Grundstück am östlichen Ortsrand zur weiteren Beplanung.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, sowie regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden vom Vorhaben nicht tangiert.

Das Grundstück befindet sich im Bereich der erweiterten Schutzzone W 3 der Trinkwasserförderung der Gemeinde Eitensheim. Die Schutzzone wird im Planteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in ihrer aktuell gültigen Fassung nachrichtlich dargestellt. Nach Vorgesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist die Errichtung des Freizeitgeländes in diesem Bereich unter Berücksichtigung verschiedener Vorgaben prinzipiell möglich. Die Definition der Vorgaben soll im Rahmen einer Baugenehmigung erfolgen.

Ein weiterer Vorteil des gewählten Grundstücks ist der unmittelbar daneben situierte neue Bauhof der Gemeinde Eitensheim, sowie südlich davon die bestehende Anlage der Freiwilligen Feuerwehr. Beide Anlagen bieten hinsichtlich des Lärmschutzes einen entsprechenden Schutz für die weiter westlich liegenden Wohngebiete. Die vorhandenen Gebäude schirmen Schallimmissionen effektiv ab. Zum anderen sind aus diesen Einrichtungen Ver- und Entsorgungsleitungen problemlos anzuschließen. Mögliche sanitäre Einrichtungen können ggf. zur Verfügung gestellt werden.

#### **4. Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Zielsetzung der Gemeinde Eitensheim ist es, eine Ansiedlungsmöglichkeit für eine Freizeitanlage zu schaffen. Mit Änderung des Flächennutzungsplans soll die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche vorbereitet werden.

#### **5. Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche der Flurnummer 230 von 7.239 m<sup>2</sup> für die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche.

Die betroffene Fläche wird im Bestand als landwirtschaftliche Flächen (Wiese, Acker) genutzt.

#### **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „In der Goi“ sowie fußläufig über die südlich des Feuerwehrgebietes errichtete Anbindung an die Kreuzung Gaimersheimer Str. / In der Goi.

Damit 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 vorhandene Erschließungsstraße „In der Goi“ gegeben. Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom) ist durch die vorhandenen Anlagen bei den unmittelbar anliegenden Grundstücken von Bauhof und Feuerwehr bereits gegeben bzw. wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt.

## 7. 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 8. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Die vorhandene Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Nutzung besteht in Form eines Freizeitgeländes. Auf diesem Gelände werden im Wesentlichen keine befestigten Oberflächen entstehen. Vielmehr wird durch Bepflanzung eine Aufwertung des Geländes durchgeführt. Insofern ist durch den Eingriff keine negative Auswirkung zu erwarten.

## 8. 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 Bauleitplans bildet.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (vorhandenes Straßen- und Wegesystem) sind die geplanten Bauflächenentwicklungen aus dem gültigen Flächennutzungsplan in Verbindung mit der vorliegenden 8. Änderung heraus entwickelbar.

Das Vorhaben befindet sich in Zone III eines Wasserschutzgebietes der Brunnen der Gemeinde Eitensheim. Hierfür muss im Rahmen der weiteren Planungen entsprechende Vorsorge getroffen werden.

## 9. Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu zwei bekannten Bodendenkmälern.

Unmittelbar westlich / nordwestlich angrenzend befindet sich das Bodendenkmal:

**D-1-7133-096** „Siedlung und Körpergräber des Neolithikums“

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich das Bodendenkmal:

**D-1-7133-094** „Siedlung des Neolithikums und der Frühbronzezeit“

Beide Bodendenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese Denkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die besonderen Schutzbedingungen gemäß § 5 Abs. 4-5 BauGB sind zu beachten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Gaimersheim, den 28.10.2021