Gemeinde Adelschlag

23. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Stand 18.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand
1.1 Anlass und Erfordernis
1.2 Lage und Abgrenzung der geplanten Änderung
1.3 Ziele und Zweck der Änderung
1.4 Planverfahren

2. Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen
2.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme
2.2 Übergeordnete Planungen
2.3 Naturschutzrecht
2.4 Wasserhaushalt und Bodenschutz
2.5 Denkmalschutz

3. Änderung des Flächennutzungsplans
3.1 Räumlicher Änderungsbereich
3.2 Begründung der Änderung

4. Umweltauswirkungen
4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen
4.2 Schutzgut Fläche
4.3 Schutzgut Boden
4.4 Schutzgut Wasser
4.5 Schutzgut Luft und Klima
4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
4.7 Schutzgut Mensch
4.8 Schutzgut Immissionen
4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erfordernis

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Gemeinde Adelschlag, den Bebauungsplan Nr. 12 „Ruckäcker“ aufzuheben, weil er aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erforderlich ist.

1.2 Lage und Abgrenzung der geplanten Änderung

Das Gebiet der geplanten Änderung liegt in der Keltenstraße und Am Wasserwerk am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Möckenlohe, Gemeinde Adelschlag.

Es umfasst den südlichen Teil der Flur Nr. 1057 (wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt), das Grundstück Flur Nr. 1058 (seit 1980 mit einem Einfamilienhaus bebaut), die Flur Nr. 1250/ 16 (ehemaliges Wasserpumphaus), einen Teil der Keltenstraße, den Kinderspielplatz auf der Flur Nr. 1250, den östlichen Teil der Flur Nr. 1055/1 (seit 2008 mit einem Einfamilienhaus bebaut) sowie die Erschließungsstraße auf Flur
Nr. 1055/2.

Südlich, westlich und nördlich liegen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Osten, entlang der Keltenstraße, grenzt das Gebiet an die dörfliche Bebauung an. Hier befinden sich neben Wohnhäusern noch drei land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, ein gewerblicher Reifenservice und eine gewerblich genutzte Lagerhalle.

Westlich des Kinderspielplatzes befinden sich ein Bolzplatz, der gelegentlich als Festplatz genutzt wird und ein Skater- und Basketballplatz. Daran anschließend steht eine Kapelle.

1.3 Ziele und Zweck der Änderung

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplans „Ruckäcker“ als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Grundstücke, die im Gebiet dieses Bebauungsplans liegen, der dörflich geprägten Umgebungsbebauung in der Keltenstraße zuzuordnen sind, soll das betreffende Gebiet im Flächennutzungsplan von Wohnbaufläche (W) in eine gemischte Baufläche (M) geändert werden.

1.4 Planverfahren

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 BauGB sind eingehalten. Die Grundzüge der Planung im Ortsteil Möckenlohe werden nicht berührt. Zudem wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach
§ 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem formellen Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.
In dieser Begründung ist in Ziff. 4 „Umweltauswirkungen“ dargelegt, dass mit keinerlei negativen Umweltauswirkungen bei der geplanten Änderung von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche zu rechnen ist.

2. Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

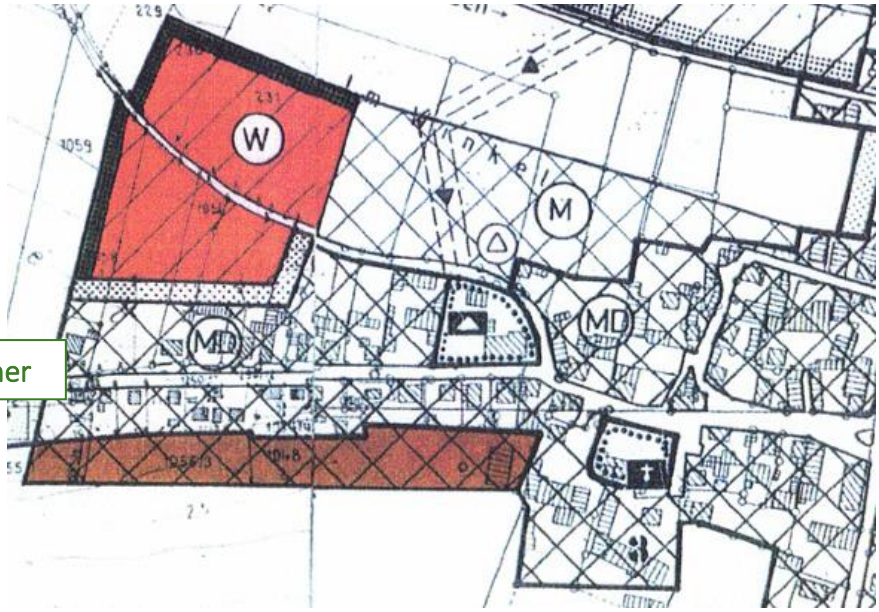
2.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelschlag, in Kraft getreten im Jahr 1990, wurde bisher 22-mal geändert.

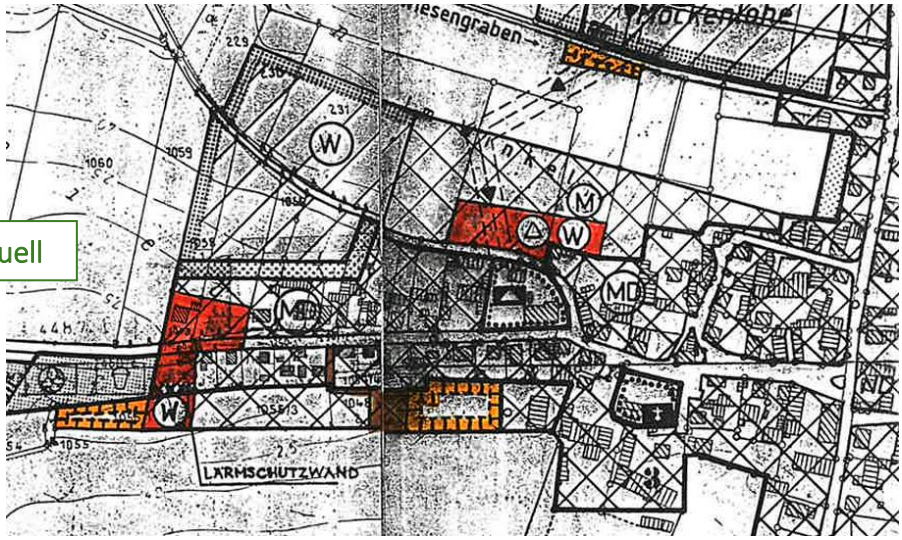
Die nun geplante Änderungsfläche (ca. 4000 m²) befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Möckenlohe und ist als Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es umfasst das Gebiet des einfachen Bebauungsplanes „Ruckäcker“, der im Parallelverfahren aufgehoben wird. Neben dem Kinderspielplatz liegen lediglich drei Baugrundstücke in diesem

Bebauungsplangebiet. Eines davon (Flur Nr. 1057) wird nach wie vor als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Der Ortskern von Möckenlohe einschließlich der Keltenstraße, die von der Römerstraße bis zur Änderungsfläche verläuft, ist im jetzt gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Bis ca. 2005 war auch die Änderungsfläche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Die nun geplante Änderung stellt gewissermaßen den ursprünglichen Planungszustand wieder her.

F-Plan vorher



F-Plan aktuell



2.2 Übergeordnete Planungen

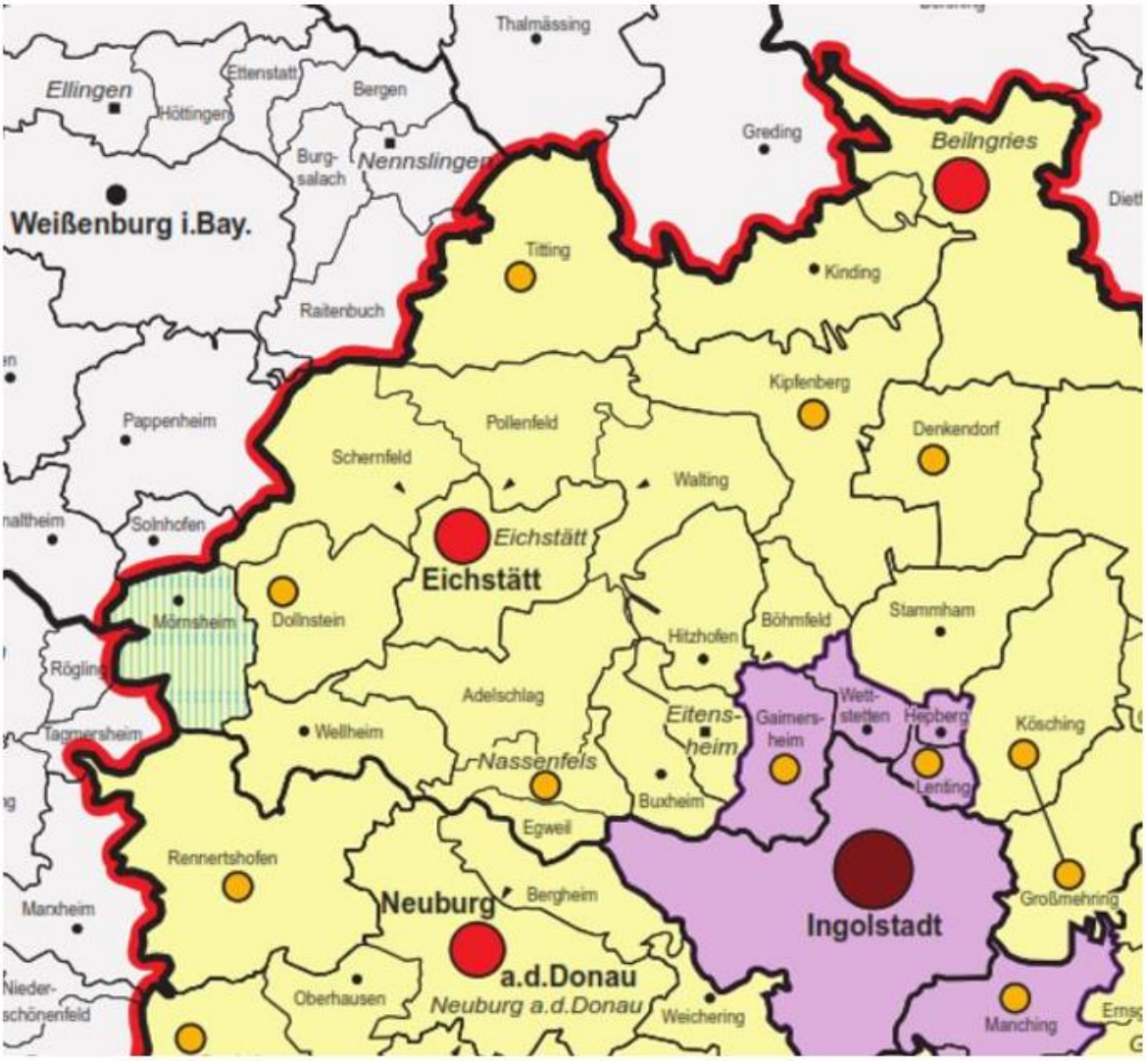
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Bauleitplanungen sind an die Ziele der Regional- und Landesplanung anzupassen.

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von ca. 0,4 ha sind keinerlei Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des LEP ersichtlich. Das betroffene Gebiet erhält lediglich den gleichen Planungsstand wie der angrenzende Ortskern von Möckenlohe.

2.2.2 Regionalplan Region Ingolstadt (RP)

Im Regionalplan der Region 10 (Regionaler Planungsverband Region Ingolstadt) wird das Gemeindegebiet von Adelschlag in der Zielkarte zur Raumstruktur als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.



Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Hinblick auf die Entwicklung von Dorfgebieten:

Herausforderungen der regionalen Entwicklung

RP 1.4.1 Grundsatz: Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, sodass

• sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein
differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;

• die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und

• das Kulturerbe bewahrt wird. Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken.

Raumstruktur:

RP 2.2.1 Grundsatz: Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. RP 2.2.5 Grundsatz: In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden.

RP 2.3.1.1 Grundsatz: Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

RP 2.3.1.4 Grundsatz: Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraums sollen die Voraussetzungen für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden. Siedlungsstruktur

RP 3.1.1 Grundsatz: 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.

RP 3.4.1 Grundsatz: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

RP 3.4.2 Ziel: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. […]

RP 3.4.3 Grundsatz: 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 und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um den Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

RP 3.4.4 Ziel: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

RP 3.4.6.1 Grundsatz: Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. Wirtschaft

RP 5.1.1 Grundsatz: Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. […]

2.3 Naturschutzrecht

Die Änderungsfläche liegt im Naturpark Altmühltal, der das gesamte Gemeindegebiet von Adelschlag umfasst. Der Ortsteil Möckenlohe liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten, wie Nationalpark, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, FFH-Gebiet, Biosphärengebiet, Vogelschutzgebiet und Geotope.
Im Plangebiet kommen keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor.

2.4 Wasserhaushalt und Bodenschutz

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Die nächstliegenden Oberflächengewässer, ein Entwässerungsgraben und ein Weiher, sind jeweils ca. 350 m entfernt. Altlastenflächen sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden.

2.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bodendenkmäler. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Durchführung von Baumaßnahmen gefunden werden, so besteht die Verpflichtung, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

3.1 Räumlicher Änderungsbereich

Die Lage und der Umgriff des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Änderungsfläche am westlichen Ortsrand von Möckenlohe mit einer Größe von 0,4 ha umfasst den südlichen Teil der Flur Nr. 1057 (wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt), das Grundstück Flur Nr. 1058 (seit 1980 mit einem Einfamilienhaus bebaut), die Flur Nr. 1250/16 (ehemaliges Wasserpumphaus), einen Teil der Keltenstraße, den Kinderspielplatz auf der Flur Nr. 1250, den östlichen Teil der Flur Nr. 1055/1 (seit 2008 mit einem Einfamilienhaus bebaut) sowie die Erschließungsstraße auf Flur Nr. 1055/2.

Südlich, westlich und nördlich liegen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Osten, entlang der Keltenstraße, grenzt der Bebauungsplan „Ruckäcker“ an die dörfliche Bebauung an. Hier befinden sich neben Wohnhäusern noch drei land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, ein gewerblicher Reifenservice und eine gewerblich genutzte Lagerhalle.

Westlich des Kinderspielplatzes befinden sich ein Bolzplatz, der gelegentlich als Festplatz genutzt wird und ein Skater- und Basketballplatz. Daran anschließend steht die Kapelle zur Heiligen Cäcilia.

3.2 Begründung der Änderung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen werden, weil es der dörflich geprägten Umgebungsbebauung der Keltenstraße zuzuordnen ist.

4. Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet kommen keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor. Die Grundstücke Flur Nr. 1055/1 und 1058 sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen werden grünordnerisch und kleingärtnerisch genutzt. Auf der Flur Nr. 1250 befindet sich der gemeindliche Spielplatz. Auf Flur Nr. 1250/6 steht das ehemalige Wasserpumpenhaus. Die Flur Nr. 1057 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Bei Planänderung ändert sich an der Situation nichts.

4.2 Schutzgut Fläche

An der in Ziff. 4.1 beschriebene Nutzung der betroffenen Grundstücke ändert sich bei Planänderung nichts. Die bebaute Fläche bleibt gleich groß. Auf Flur Nr. 1057 kann sich das Baugrundstück um ca. 600 m² vergrößern, wenn der Bebauungsplan aufgehoben wird.

4.3 Schutzgut Boden

Altlastenflächen sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden. Der Boden im Plangebiet entspricht einem lehmhaltigen Lössboden. Negative Auswirkungen sind bei Planänderung nicht ersichtlich.

4.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehrere Meter. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Negative Auswirkungen sind bei Planänderung nicht ersichtlich.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima geben.

4.6 Schutzgut Orts- Landschaftsbild

Bei Planänderung ändert sich am Orts- und Landschaftsbild nichts, weil die Grundstücke Flur Nr. 1055/1, 1058 und 1250/6 schon bebaut sind und zum Außenbereich gut durch Sträucher und Bäume eingegrünt sind. Das Grundstück Flur Nr. 1057 wird seit Jahrzehnten intensiv als Acker genutzt.

4.5 Schutzgut Immissionen

Anlagen oder Betriebe, von denen schädliche Emissionen ausgehen, sind weder im Änderungsbereich noch in der relevanten Umgebung vorhanden. Lediglich der vorhandene Bolz-, Skater- und Basketballplatz verursachen Lärmimmissionen, die auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke zeitweise einwirken. Bei der geplanten Änderung von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche erhöht sich der zulässige Immissionsschutzrichtwert um 5 dB(A). Objektiv betrachtet verringert sich das „Konfliktpotential Lärm“ zu Gunsten der Gemeinde Adelschlag und zu Lasten der drei angrenzenden Grundstückseigentümer. Dazu ist festzustellen, dass die drei betroffenen Grundstückseigentümer die Aufhebung des Bebauungsplans und die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans selbst beantragt haben.

4.7 Schutzgut Mensch

Bei Planaufhebung ändert sich beim Schutzgut Mensch nichts zum Negativen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Lärmemissionen vom Spielplatz wurden beim Bau des Einfamilienhauses auf Flur Nr. 1055/1 beachtet. Die geforderte Lärmschutzwand wurde errichtet und durch eine Auflage in der bestandskräftigen Baugenehmigung rechtlich abgesichert. Nennenswerter zusätzlicher Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind weder im Plangebiet noch angrenzend betroffen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In Ziff. 2.3 bis. 2.5 und Ziff. 4 dieser Begründung werden der aktuelle Umweltzustand des Plangebietes sowie die Umweltauswirkungen, die sich voraussichtlich durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben, dargestellt. Die Öffentlichkeit wird durch diese Begründung über die Umweltauswirkungen informiert. Durch die öffentliche Bekanntmachung der geplanten Änderung soll den betroffenen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, einzuschätzen, ob und in welchem Umfang sie von den Auswirkungen der Planänderung betroffen sein könnten.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Aufhebung des Bebauungsplans „Ruckäcker“, weil er aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich ist. Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen sich dann nach der dörfliche geprägten Umgebungsbebauung entlang der Keltenstraße vom Kindergarten bis zum westlichen Ortsrand. Dies entspricht einer gemischten Baufläche nach §1 Abs. 1 Ziffer 2 Bau NVO.

Im betroffenen Gebiet befinden sich weder naturschutzrechtlich noch wasserrechtlich geschützte Flächen. Im Plangebiet kommen keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor.
Altlastenflächen sind nicht vorhanden.
Die vorhandene Bebauung ist zum Außenbereich gut durch Sträucher und Bäume eingegrünt.
Kultur- und Sachgüter sind durch die Planänderung nicht betroffen.
Die Planänderung bringt keine Beeinträchtigung der Umwelt mit sich.

Nassenfels, den __.__.____

Andreas Birzer
Erster Bürgermeister
Gemeinde Adelschlag