

Planausschnitt Erkertshofen

Bestand



Änderung



Legende

- Gewerbegebiet
- Oberirdische Hauptversorgungs- oder Hauptabwasserleitung
- Ver- und Entsorgungsflächen, Umformstation
- Abbau von Bodenschätzen, Vorranggebiet mit Bezeichnung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Landschaftsschutzgebiet

- Erholungsgebiet
- Biotopflächen mit Nummerierung gemäß amtlicher Biotopkartierung
- Immissionsschutzzgrenze im Steinabbau, i. d. R. 300 m
- Konflikt
- Geltungsbereich

Vorhaben
10.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
Marktgemeinde Titting, Landkreis Eichstätt
Bestand und Änderung
Planausschnitt Erkertshofen Passionsweg

Plan Nr.: 6
Datum: 17.12.2024
Maßstab
1: 5.000

Markt Titting
Rathausplatz 1 85135 Titting
T 08423 9921-24 Fax 08423 9921-11
e-mail: info@titting.de

VERFAHRENSVERMERKE (Anlage 3.1)

zur 10.2. Änderung des Flächennutzungsplans



1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.07.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 29.07.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.07.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 29.07.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2016 bis 27.10.2016 beteiligt. Eine wiederholte Beteiligung mit angepasstem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.11.2019 fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2019 statt.
5. Nach negativen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bereich Planausschnitt 6 „Erkertshofen Nord“ aus dem Verfahren 10. Änderung des Flächennutzungsplans ausgegliedert und in einem Verfahren 10.2. „Gewerbegebiet“ Passionsweg weitergeführt.
6. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2022 bis 03.01.2023 beteiligt. Eine wiederholte Beteiligung mit angepasstem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.08.2014 fand in der Zeit vom 16.09.2024 bis 16.10.2024 statt.
7. Der Entwurf des Flächennutzungsplans wurde mehrfach öffentlich ausgelegt:
Fassung vom 11.08.2016 in der Zeit vom 26.09.2016 bis 27.10.2016
Fassung vom 19.11.2019 in der Zeit vom 20.01.2020 bis 21.02.2019
Fassung vom 15.11.2022 in der Zeit vom 01.12.2022 bis 03.01.2023
8. Letztmalig wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.08.2024 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2024 bis 16.10.2024 öffentlich ausgelegt.
9. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.11.2024 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 12.11.2024 festgestellt.

Titting, den 13.11.2024

Siegel

Markt Titting

Brigl, 1. Bürgermeister

10. Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 16.12.2024, AZ 42-600-00 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
11. Ausgefertigt

Titting, den 17.12.2024

Siegel

Markt Titting

Brigl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (Anlage 3.1)

zur 10.2. Änderung des Flächennutzungsplans



12. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 18.12.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Titting, den 08.01.2025

Siegel
Markt Titting

Brigl, 1. Bürgermeister

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

zur 10.2. Änderung des Flächennutzungsplans



Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die nachfolgende Punkte näher beschreibt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Flächengröße nach § 2 UVPG war keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Abgleich des Kriterienkataloges des UVPG erforderlich. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a, BauGB wurden die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht (Kapitel 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

Da es sich bei der Anpassung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich um eine Anpassung zum tatsächlichen Bestand handelt und ggf. Neubauten nur im Bereich bereits versiegelter Bereiche möglich sind, ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Umwelt.

Nahegelegene Biotope und Landschaftsschutzgebiete bleiben von der Änderung des Flächennutzungsplans unberührt ebenso Regionale Schutzräume.

Die Details sind den Planunterlagen (einschließlich Begründung und Umweltbericht) zu entnehmen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Belangen abgegeben:

Raumordnung:

Aufgrund des Zutreffens der Ausnahme hinsichtlich großflächig produzierender Gewerbebetriebe und schädlicher Umwelteinwirkungen stellt die Planung keinen Zielkonflikt mit dem Landesentwicklungsprogramm dar. Von Seiten der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsstelle und dem Regionalen Planungsverband wurde bemängelt, dass aus der Begründung nicht deutlich hervorgeht, dass ein solcher Betrieb angesiedelt werden soll. Dem Vorschlag der Regierung, einen vorhaben-bezogenen Bebauungsplan zur Verdeutlichung aufzustellen, wurde nachgekommen. Hierfür wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf eine Konkretisierung in der Begründung der FNP-Änderung wurde deshalb verzichtet.

Weitere relevante Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange lagen nicht vor bzw. wurden ohne Einwände zur Planung eingereicht.

Die Belange wurden vom Gremium behandelt und sachgerecht abgewogen. Eine wesentliche Planänderung aufgrund von Stellungnahmen ergab sich aufgrund von Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange nicht.

Die Details sind den Verfahrensunterlagen zu entnehmen.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Überplanung eines Bestandes handelt, standen keine realistischen alternativen Planungsmöglichkeiten zur Wahl. Zudem kann hier auf eine ressourcenschonende Weise Gewerbe entwickelt werden ohne an einem anderen Standort unberührte Natur zu versiegeln.

Titting, den 17.12.2024

Siegel
Markt Titting

Brigl, 1. Bürgermeister

Markt Titting



10.2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Titting für das Gewerbegebiet "Passionsweg"

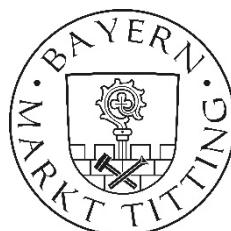
Begründung mit Umweltbericht

vom 17.12.2024

Planung:

Markt Titting
Rathausplatz 1
85135 Titting

Für den Vorhabensträger:
Markt Titting
Titting, 17.12.2024



Brigl
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Grundlage und Beschreibung des Planungsraums.....	3
1.3 Flächenbilanz.....	4
1.4 Planänderung und Erläuterung	4
1.5 Raumordnung und Landesplanung	5
1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
1.7 Natur und Landschaft.....	8
1.8 Zu erwartende Auswirkungen der Planung.....	10
2 Umweltbericht	12
2.1 Gesetzliche Grundlage	12
2.2 Allgemein.....	12
2.3 Tabellarische Zusammenfassung	12
2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	13
2.6 Vorgehensweise	13
2.7 Monitoring.....	13
2.8 Zusammenfassung.....	13
3 Anlagen.....	14
3.1 Verfahrensvermerke	15
3.2 Planzeichnung Änderung M 1:5000	17
3.3 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB.....	18

1 Begründung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Förderung von Gewerbe und Industrie hat in der Region des nördlichen Landkreises Eichstätt eine besondere Bedeutung. Als ländliche Kommune steht der Markt Titting im Spannungsfeld zwischen den Metropolen Nürnberg und Ingolstadt. Um vor allem kleinen, mittelständischen Betrieben, die ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur darstellen, günstige Standortvoraussetzungen und Rahmenbedingungen zur Entfaltung und Erweiterung bieten zu können, hat der Marktgemeinderat Titting am 07.04.2016 und 25.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Änderungen im Bereich "Passionsweg", Erkertshofen wurden im Laufe des Verfahrens in ein eigenständiges Verfahren überführt.

Ziel der Marktgemeinde ist es, regionale Arbeitgeber zu unterstützen um somit auch die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken. Mittelständische Unternehmen sind insbesondere im Hinblick auf den vorherrschenden Fachkräftemangel essentiell wichtig für die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Darüber hinaus wird eine ortsnahe Verarbeitung von regionalen Produkten und somit eine verbrauchernahe Versorgung unterstützt. Im konkreten Fall sind vor Ort bereits Grundstrukturen vorhanden, die vernünftig ausgebaut werden könnten, was letztendlich die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile bewirkt. Eine städtebauliche Ordnung kann somit hergestellt werden.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Gewerbegebiet nordwestlich des Ortsteils Erkertshofen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen werden. Der Umgriff erstreckt sich auf eine Fläche von 3,15 ha und umfasst eine Teilfläche der FlNr. 136, Gmkg. Erkertshofen. Die Fläche soll von einer Nutzung für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet geändert werden, um so die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse darzustellen.

Mit der vorliegenden 10.2. FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzungsänderung des ehemaligen steinverarbeitenden Betriebes geschaffen werden, um die derzeit leerstehenden Betriebsgebäude einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Städtebauliches Ziel der FNP-Änderung ist die Revitalisierung der derzeitigen Brachfläche.

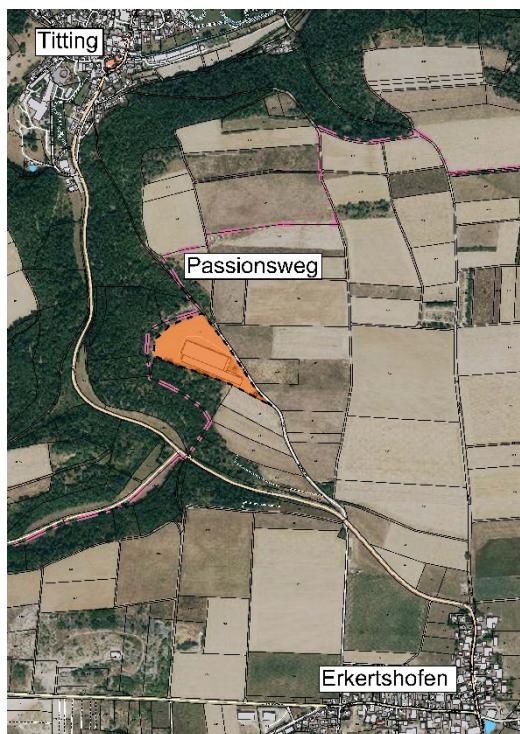


Abbildung 1: Lage Passionsweg

1.2 Grundlage und Beschreibung des Planungsraums

Grundlage für die geplante Änderung ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Titting in der Fassung vom 21.04.2020. Die überplante Fläche der Änderung ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das künftige Gewerbegebiet befindet sich auf der Hochebene südlich vom Hauptort Titting, nordwestlich vom Ortsteil Erkertshofen (vgl. Abbildung 1).

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die bestehenden Waldflächen im Norden und Westen, den Passionsweg im Osten, Waldflächen, sowie landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich derzeit eine Brachfläche eines ehemaligen Steinbruchbetriebes mit Trafostation, die die Stromversorgung des Betriebes sicherstellt.

1.3 Flächenbilanz

Gewerbegebiet „Passionsweg“

Neuausweisung		Entnahme		Bilanzierung
Kartenausschnitt	Flächengröße	Kartenausschnitt	Flächengröße	
Passionsweg	31.525 m ²			
	+ 3,15 ha			+ 3,15 ha

Die Ausweisung des Gewerbegebiets entspricht einer Bestandsanpassung.

1.4 Planänderung und Erläuterung

- Bestand: Fläche für die Landwirtschaft (vgl. Abbildung 2)
Änderung: Gewerbegebietfläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 8 BauNVO (vgl. Abbildung 3)
Leitziel: Planungsrechtliche Sicherung der Industriebrache zur Nutzungsänderung
Auswirkung: Der Flächennutzungsplan wird an den Bestand angepasst.
Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen der Industriebrache werden revitalisiert und entsprechend der geplanten Nutzung angepasst.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein ehemaliges Firmengelände mit einer baurechtlich genehmigten Halle incl. Bürotrakt. In der Werkhalle wurde ursprünglich Naturstein verarbeitet, veredelt und für den Verkauf vorbereitet. Nach endgültiger Aufgabe des steinverarbeitenden Betriebs standen die Gebäude mehrere Jahre leer. In den vergangenen Jahren wurde die Werkhalle umfassend saniert, sodass das Grundstück für eine anderweitige gewerbliche Nutzung grundsätzlich zur Verfügung stehen würde.

Da an diesem Standort eine steinverarbeitende Industrie nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann, die Bestandsgebäude sich aber in einem guten Zustand zur weiteren Nutzung befinden, ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet erforderlich.

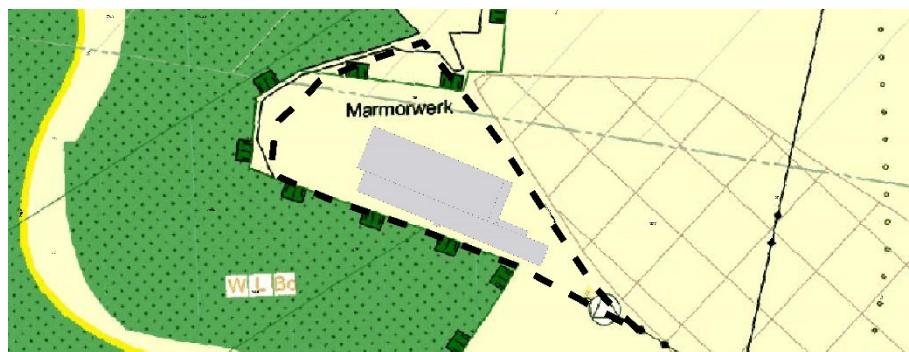


Abbildung 2: Auszug aktuell gültiger FNP mit Umgriff der Änderung

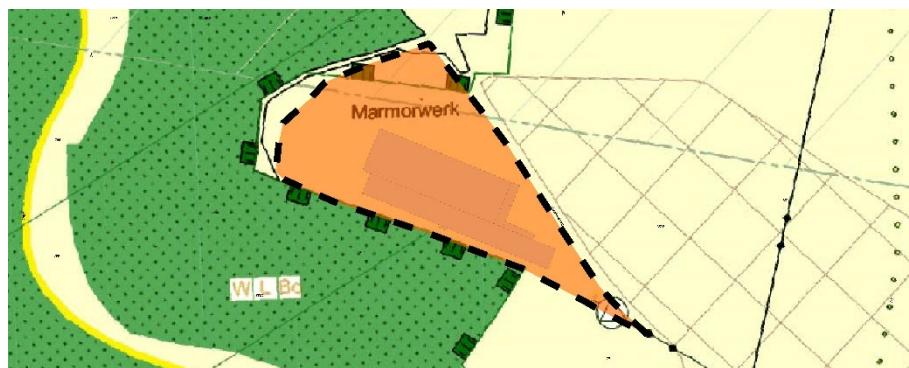


Abbildung 3: Änderung durch Ausweisung eines Gewerbegebiets, Fläche 31.525 m²

1.5 Raumordnung und Landesplanung

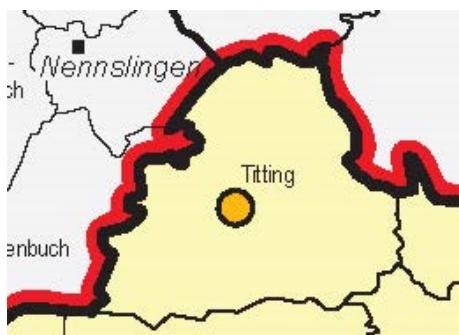


Abbildung 4: Kartenauszug Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022 (https://www.region-ingolstadt.bayern.de/files/RP10_Karten_PDF/Karte_1_Raumstruktur_Ziel_E.pdf)

Der Markt Titting ist auf Ebene der Regionalplanung der Region Ingolstadt (Planungsregion 10) zugeordnet und liegt mit seinen Ortsteilen entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum (vgl. LEP, Anhang 2, Strukturkarte bzw. Abbildung 4).

Bei der Beurteilung ist die Struktur der Gemeinde zu berücksichtigen. Die Marktgemeinde Titting ist mit ca. 2.700 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 71 km² dünn besiedelt. Der größte Gemeindeteil Titting hat ca. 700 Einwohner. Die Struktur des Marktes ist eindeutig als kleinräumig zu bezeichnen.

Mit Erwerb des Grundstücks in den späten 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde stetig der Aufbau und die Weiterentwicklung des Standortes für die Natursteinverarbeitung fokussiert. Durch Erweiterung der Hallen- und Bürobauten, letztmalig Mitte der 90er Jahre, wurde der Gebäudekomplex in den heutigen Abmessungen errichtet. Eine Anbindung an eine Siedlungseinheit war aufgrund der extremen Immissionen (Schneiden, Schleifen, etc. von Natursteinen) nicht möglich. Um die Jahrtausendwende wurde der Betrieb der Natursteinverarbeitung eingestellt. Eine Nachnutzung für den großzügigen Hallenkomplex im Bereich der Steinindustrie konnte nicht gefunden werden. Aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen bietet es sich an, das Gelände bauplanungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung umzustrukturieren. Investoren, zur Aktivierung der Brache wurden bereits gefunden.



Abbildung 5: Auszug GIS überlagert mit Regionalplanung in Bayern (WMS;). Stand 22.07.2024

Mit der 30. Änderung des Regionalplans (in Kraft seit 05.02.2024) unter Fortschreibung des Teilkapitels 5.2 (neu) Bodenschätze wurde der Umgriff der geplanten FNP-Änderung im Bereich Passionsweg aus dem Vorranggebiet Bodenschätze herausgenommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt dazu bei, wie im Grundsatz des LEP unter Kapitel 2.2.5 formuliert (vgl. Abbildung 6), den ländlichen Raum zu entwickeln und zu ordnen. Der eigenständige Lebens- und Arbeitsraum, sowie die eigenständig gewachsene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur wird nachhaltig gesichert und weiterentwickelt. Unter anderem kann dadurch ein quantitatives und qualitatives Arbeitsplatzangebot vorgehalten werden. Aufgrund der topographisch beengten Lage des Kernortes ist es für die dort ansässigen Betriebe wichtig Erweiterungsmöglichkeiten in unmittelbarem Umfeld generieren zu können um so bestmögliche Betriebsbedingungen zu schaffen und diesen für die Zukunft zu rüsten

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(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 und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Abbildung 6: Auszug aus LEP Seite 45/46 Stand 01.06.2023

Ergänzend zu diesem Grundsatz wird im Kapitel 5.1 formuliert, dass die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen erhalten und verbessert werden sollen (vgl. Abbildung 7). Durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffenen Gewerbeflächen, wird dieser Forderung Rechnung getragen.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen Kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Abbildung 7: Auszug aus LEP Seite 88 Stand 01.06.2023

Als Grundsatz wird außerdem im Kapitel 3.1 die Anwendung einer flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten definiert (vgl. Abbildung 8). Dies sei dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (vgl. Abbildung 8). Da Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und wichtige Funktionen für den Naturhaushalt einnehmen, ist einer Neuversiegelung von Flächen entgegenzuwirken. In der bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie wurde durch die Staatsregierung das klare Ziel formuliert, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Durch eine sinnvolle und verhältnismäßige Nutzung sowie Erweiterung bereits bestehender Gewerbebetriebe / -gebiete würde dieses Ziel nachhaltig unterstützt. Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, eine bereits versiegelte Fläche einer geordneten Nutzung zu zuführen, sodass anderweitig neue Versiegelungen vermieden werden können. Aufgrund der bereits vorhandenen Anbindung an eine überörtliche Straße, ist auch hier keine zusätzliche Flächenversiegelung mehr erforderlich. Die vorhandene Infrastruktur kann also bestmöglich genutzt werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) ...

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

...

Zu 3.1.1 (B) Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.

Abbildung 8: Auszug aus LEP Seite 63, 64 Stand 01.06.2023

Im Kapitel 3.3 des LEP wird die Vermeidung von Zersiedelung beschrieben. Als Ziel ist hierbei definiert, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Anbindegebot). Die aktuelle Bestandssituation und Größe der Firmengebäude im Umgriff des Änderungsbereichs schließt eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit gemäß den Vorgaben des LEP Bayern per se aus.

Grundsätzlich gestaltet es sich im gesamten Gemeindegebiet aufgrund der Topographie und der großflächigen Landschaftsschutzgebiete schwierig, Gewerbeblächen mit zielführendem Flächenmaß so anzusiedeln, dass sowohl eine ausreichende Anbindung an überörtliche Verkehrswege als auch an Siedlungseinheiten erreicht werden kann. Für die wirtschaftliche Betrachtung eines Gewerbegebietes ist eine gute Verkehrsanbindung deutlich einer Anbindung an eine Siedlungsstruktur vorzuziehen. Aus diesem Grund soll hier eine historisch angesiedelte Industriefläche, die nicht mehr genutzt wird und die über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (über Passionsweg direkt an die Staatsstraße St 2225 mit Anschluss an weitere Staats- bzw. Kreisstraßen) verfügt (vgl. Abbildung 9), in eine gewerblich genutzte Fläche überführt werden. Siedlungseinheiten sind in einem Umgriff < 1,00 km vorhanden (vgl. Abbildung 9).

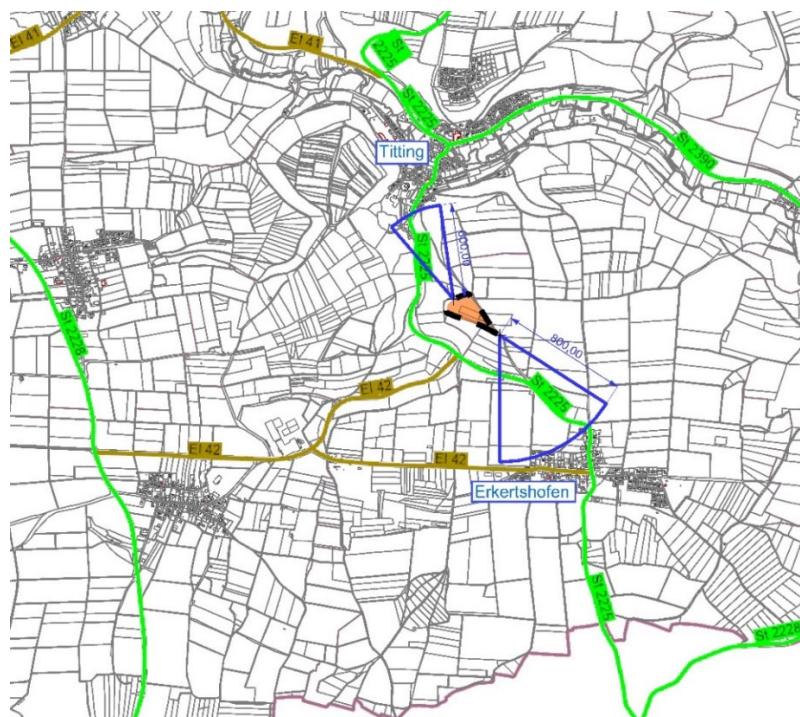


Abbildung 9: überörtliches Straßennetz und Abstand zu Siedlungseinheiten

Darüber hinaus lassen sich weitere Gründe anführen, die hier gegen eine Anbindung sprechen und für die Ausnahmetatbestände der Nr. 3.3 des LEP Bayern.

Demnach sind Ausnahmen hinsichtlich des Anbindegebots von Siedlungsflächen zulässig, wenn ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann (vgl. hierzu auch Abbildung 10) oder von Anlagen Emissionen ausgehen (wie etwa Lärm durch produzierendes Gewerbe oder durch Zuliefererverkehr), die sich auf das Wohnen negativ auswirken. Im Änderungsbereich soll entsprechendes Gewerbe angesiedelt werden. Insbesondere die zu erwartenden Belastungen im Sinne des BImSchG (einschließlich durch An- und Abfahrtsverkehr verursachte Verkehrsgeräusche) sprechen gegen die Anbindung an bestehende Wohn- / Dorfgebiete. Eine Konkretisierung erfolgt in dem auf dem Flächennutzungsplan aufbauendem Bebauungsplan für dieses Gebiet.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) ...

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- ...
 - ...
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

Abbildung 10: Auszug aus LEP Seite 68 Stand 01.06.2023

Der baurechtlich genehmigte Hallenkomplex soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies kann durch die flächenmäßig geringe Ausweisung eines Gewerbegebietes in geordnetem Rahmen geschaffen werden. Die Nutzung eines vorhandenen Bestandes vermeidet ferner eine zusätzliche Flächenversiegelung.

Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 3,2 ha, wodurch hier aus Gründen der Ortsbildgestaltung weder das bestehende Firmengelände als Ganzes, noch einzelne Flächenkomponenten an eine Siedlungseinheit angebunden werden können. Somit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der dritten Ausnahme vor (vgl. Abbildung 10)

1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der 10.2. Änderung des Flächennutzungsplans um eine Anpassung an die Bestandssituation handelt, bei der bereits eine genehmigte Bebauung vorhanden ist, ist die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

1.7 Natur und Landschaft



Abbildung 11: Darstellung Umgriff zum Bestand

Die Ausweisung von Bauflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in dieser Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten, wird jedoch im Nord-Westen sowie Süd-Westen von einem Landschaftsschutzgebiet eingefasst (vgl. Abbildung 12). Da Schutzgebiete nicht flächenscharf definiert sind wurde der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung anhand der örtlichen Gegebenheiten gewählt. Die Abgrenzung

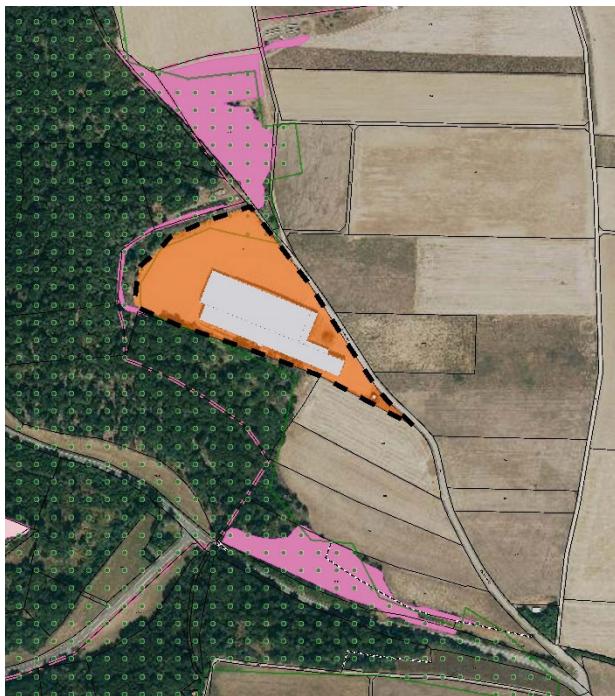


Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) und Biotopkartierung (pink Fläche) im Umgriff des Plangebietes (Quelle: WMS Daten LfU Bayern)

erfolgt zwischen der befestigten und bewachsenen Fläche (vgl. Abbildung 11). Nahegelegen sind Biotope kartiert, die sich flächenmäßig nicht in das Plangebiet ausdehnen (vgl. Abbildung 12).

Auf Ebene des Regionalplans der Region Ingolstadt liegt der Bereich des Plangebietes außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Altmühlthal mit Seitentälern“ (nach 7.1.8.3) sowie des regionalen Grünzugs „Altmühlthal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“ (nach 7.1.9). Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Gemeindegebiet von Titting, im Naturpark Altmühlthal. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Eichstätt wird das Anlautertal als bedeutsame Biotopverbundachse eingestuft, die vom Plangebiet nicht tangiert wird. (Zusammenfassung als bildliche Darstellung in Abbildung 13).



Das Plangebiet befindet sich aufgrund der topographischen Lage außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete.

Die zur Plananpassung vorgesehenen Flächen sind bereits im Bestand überwiegend bebaut oder befestigt. Die Änderung im Plangebiet erfolgt vor allem hinsichtlich einer möglichen Nutzungsänderung. Neu bzw. zusätzlich bewertende anlage- oder betriebsbedingte Eingriffe entstehen deshalb nicht. Naturschutzrechtliche Belange werden im Allgemeinen unter Kapitel 2 Umweltbericht behandelt. Bereiche, bei denen sich mit dieser Flächennutzungsplanänderung neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich der Eingriffe und Ausgleichsflächen konkret bewertet.

Auf Grund des Bestandes wird durch die umliegenden Wälder bereits eine Eingrünung des Plangebietes erreicht.

1.8 Zu erwartende Auswirkungen der Planung

Die mit der Planänderung vorgesehenen Bereiche sind bereits bebaut und wurden in der Vergangenheit privilegiert für die Verarbeitung in der Steinindustrie genutzt. Die vorhandene Bebauung (vgl. Abbildung 14) soll nun nach mehrjährigem Leerstand einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Gelände befinden sich vor allem Hallengebäude, sowie eine befestigte Außenfläche. Es ist davon auszugehen, dass dabei keine nachhaltige Beeinträchtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB entsteht.



Abbildung 14: Orthofoto 2022 im Bereich des Plangebietes

Notwendige Festsetzungen für das Gewerbegebiet hinsichtlich des Immissionsschutzes werden im Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren definiert.



Im Geltungsbereich und im weiteren Umgriff des Plangebietes befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler (vgl. Abbildung 15), es gilt die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Abbildung 15: Bau- und Bodendenkmäler
(Quelle: Denkmal-Daten BLfD)

2 Umweltbericht

2.1 Gesetzliche Grundlage

Aufgrund des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) müssen Bauleitpläne einer Umweltprüfung unterzogen werden. Nach Abgleichung des Kriterienkataloges lt. Anlage 1, Pkt. 18.7.2 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Flächengröße nach § 2 UVPG nicht erforderlich. Grundsätzlich sind jedoch in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a BauGB die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

2.2 Allgemein

Der Untersuchungsbereich der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich der planerisch dargestellten Festlegung des geplanten Gewerbegebietes „Passionsweg“ mit relevantem Umgriff. Um die Umweltauswirkungen der Planung darstellen zu können, ist ausgehend vom Status Quo eine Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Planung notwendig. Dabei werden alle Schutzwerte nach § 1 und § 1 a BauGB berücksichtigt und deren gegenseitige Wechselwirkung untersucht.

Der Umgriff des Plangebietes entspricht in der aktuellen Nutzung bereits dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes (vgl. Abbildung 14). Durch die Änderung im Flächennutzungsplan ergeben sich hinsichtlich der Umwelt keine nachteiligen Auswirkungen. Mögliche Erweiterungen von baulichen Anlagen sind dadurch nur im Bereich bereits versiegelter Flächen möglich.

Nach dem Regionalplan der Region Ingolstadt soll als Ziel der regionale Biotopverbund u. a. durch Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen werden (RP 10 7.1.5.3). Dieser wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht tangiert (vgl. Abbildung 13). Nahegelegene kartierte Biotope bleiben unberührt.

Wie in Kapitel 1.7 Natur und Landschaft bereits beschrieben und in Abbildung 13 dargestellt, befindet sich das Plangebiet außerhalb des regionalen Grünzugs Altmühlthal (RP 10 7.1.9) sowie dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Altmühlthal mit Seitentälern (RP 10 7.1.8).

Im Allgemeinen ist der Markt Titting bestrebt, durch seine Biodiversitätsstrategie die Erhaltung und Wertschöpfung der Natur zu fördern und weiterzuentwickeln. Eine sensible Abwägung und Beurteilung der Schutzwerte für Bauleitpläne sind demnach im eigenen Interesse der Gemeinde.

2.3 Tabellarische Zusammenfassung

Schutzwerte	Bestand und Durchführung	Bewertung	Auswirkung
Fläche	- weiterer Flächenverbrauch	keine	keine
Mensch	- Minderung der Wohnqualität - Erhöhung des Verkehrsaufkommens - Lärm und Geruchsbelästigungen durch das Gewerbegebiet - Einschränkung des Freizeitwertes	gering gering gering keine	keine keine keine keine
Pflanzen und Tiere	- Verdrängung überall verbreiteter und besonders schützenswerter Tierarten - Veränderung von geschütztem Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten - Verlust hochwertiger Pflanzenstrukturen	keine keine keine	keine keine keine
Boden	- Ackerboden mit mittlerer bis guter Ertragsstruktur - Versiegelung durch Baumaßnahmen und Oberflächen	keine gering	keine gering

	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeveränderungen durch Auffüllungen 	keine	keine
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung anstehender Grundwasserstände Einschnitte in Wasser führende Schichten - Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung - 	keine gering	keine gering
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Schädliche Luftverschmutzungen - Veränderungen des Luftaustausches - Immissionen durch höheres Verkehrsaufkommen 	gering keine gering	keine keine keine
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes - Einschränkungen von Wander- u. Freizeitmöglichkeiten 	gering keine	gering keine
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - visuelle Störung von Baudenkmälern, unentdeckte archäologische Funde sind zu melden 	keine	keine

2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Anpassung bleibt der aktuelle Zustand der untersuchten Schutzgüter im Grundsatz aufrechterhalten. Es können keine Gewerbegebäuden für den strukturschwachen Bereich mit zurückgehender Landwirtschaft geschaffen werden und somit auch keine neuen Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten werden. Der Status Quo der Industriebrache bleibt erhalten, was den Verfall des Gebäudekomplexes zur Folge hätte, da keine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Gebäude möglich ist. Dies würde auch zu negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führen.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes müsste an einem anderen Standort erfolgen, was die Versiegelung zusätzlicher Flächen und weiteren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zur Folge hätte. An diesem Standort können bereits genehmigte Hallen erhalten und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

2.6 Vorgehensweise

Die Vorgehensweise der Aufstellung des Umweltberichtes erfolgte verbal argumentativ auf der Grundlage für das Gebiet bekannten Datengrundlagen.

2.7 Monitoring

Die Flächennutzungsplanausweisung zieht keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich. Evtl. erforderliche Überwachungsmaßnahmen würden in Bebauungsplanverfahren beschrieben werden.

2.8 Zusammenfassung

Zur Schaffung neuen Lebens-, Arbeits- und Wohnraumes ist der Verbrauch an Grund und Boden unumgänglich. Die bebauten Flächen können nur durch Rückbau wieder reversibel in die Natur übergehen.

Durch die Wiederaufnahme der Nutzung von brach liegenden Gebäuden werden Ressourcen gespart, sodass an anderer Stelle kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich wird. Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden somit gespart.

Der natürliche Bodenaufbau und Wasserlauf wird durch die geplanten Baumaßnahmen und die Flächenbefestigungen bis zur Frosttiefe nur marginal verändert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Neuausweisung des Sondergebiets entstehen für Natur und Umwelt keine negativen Auswirkungen.

3 Anlagen