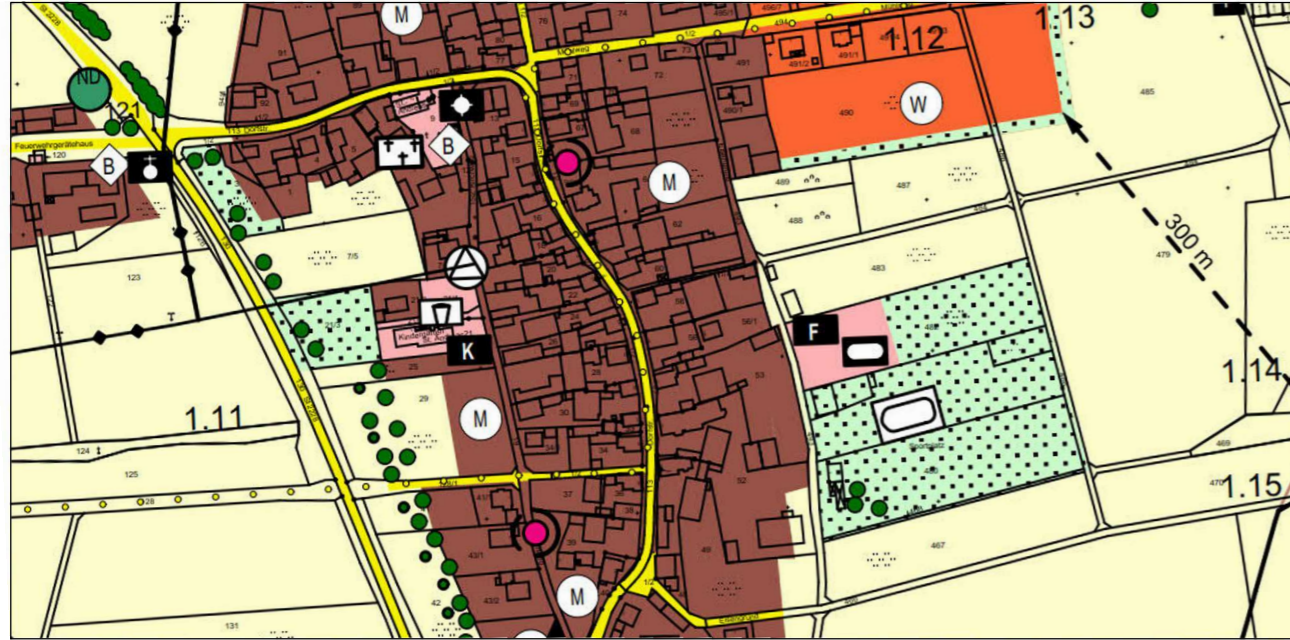
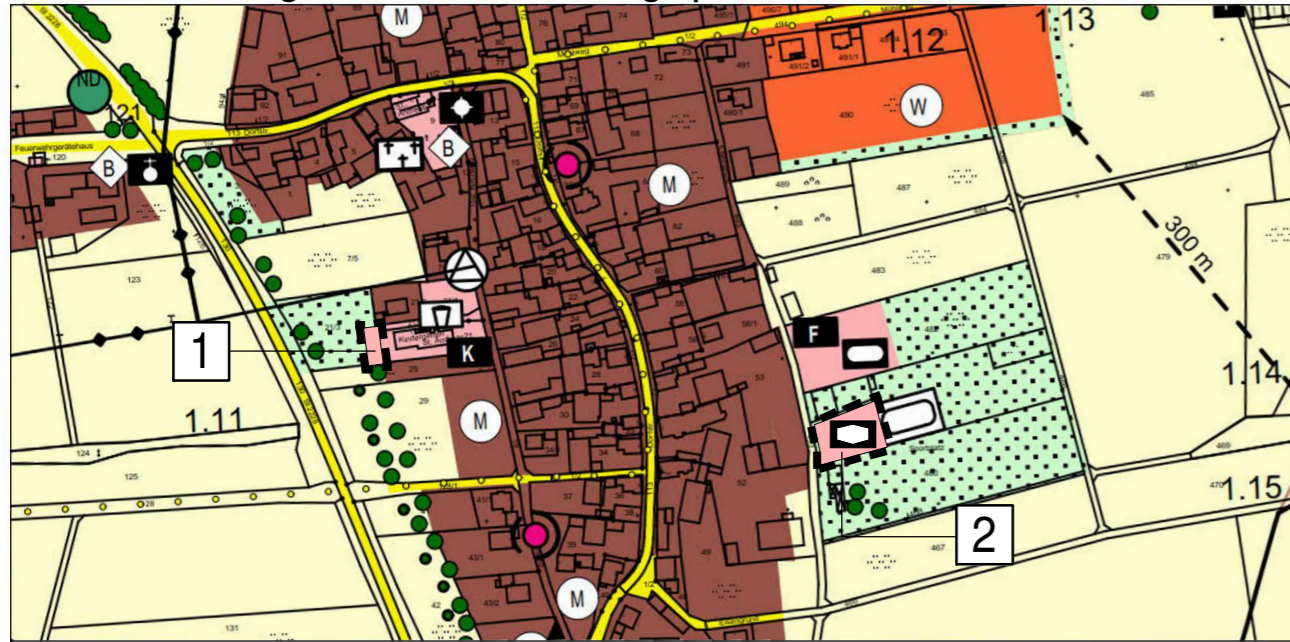


## Bisher wirksamer Flächennutzungsplan



## 18. Änderung Flächennutzungsplan



### Planzeichenerklärung (Bereich Änderung)

— — — Abgrenzung des Änderungsbereiches

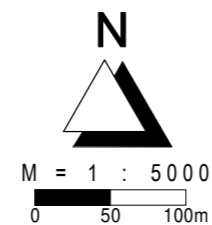
Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindergarten



### Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Titting hat in der Sitzung vom 11.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 hat in der Zeit vom 22.12.2025 bis 23.01.2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 hat in der Zeit vom 22.12.2025 bis 23.01.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2026 bis 24.03.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2026 bis 24.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus des Marktes Titting, Rathausplatz 1, 85135 Titting, zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Marktgemeinde Titting hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.04.2026 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2026 festgestellt.  
Titting, den 22.04.2026

Andreas Brigl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Landratsamt Eichstätt hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 21.05.2026, AZ 42-600-00 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Titting, den 22.05.2026

Andreas Brigl, Erster Bürgermeister

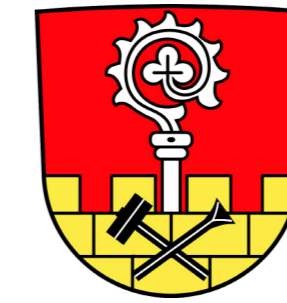
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 26.05.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Titting, Rathausplatz 1, 85135 Titting, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Titting, den 15.06.2026

Andreas Brigl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

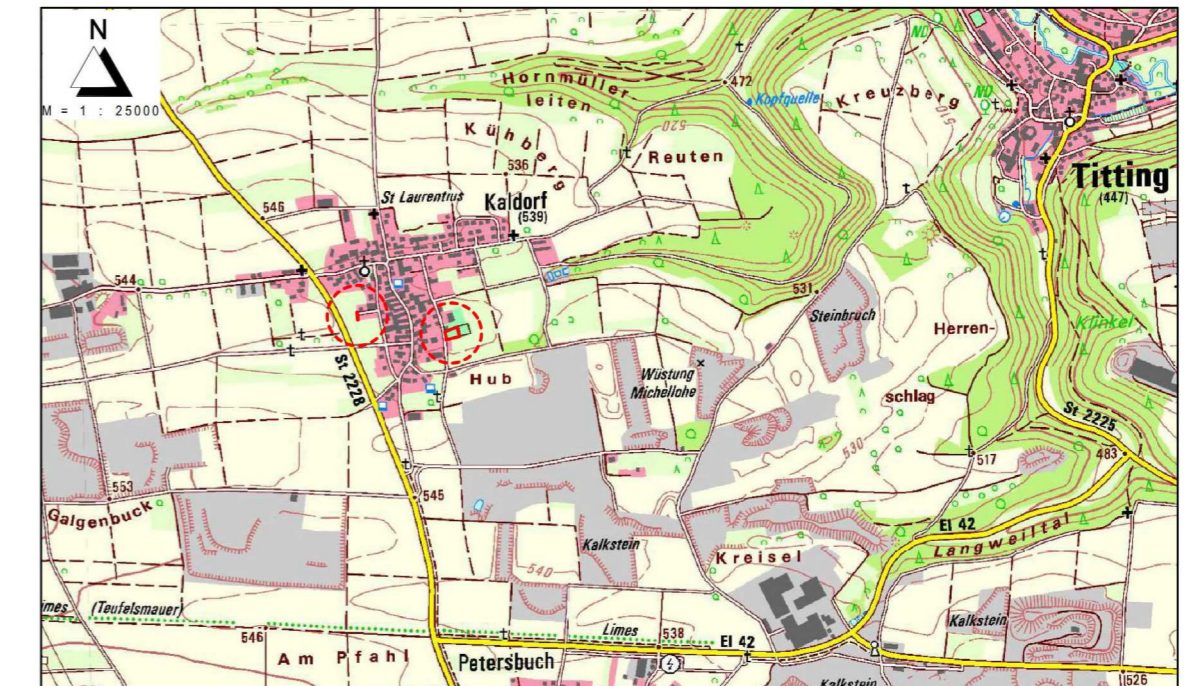


# Markt Titting

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinbedarfsflächen Kaldorf

Fl.-Nr. 21/3 und 481, Gemarkung Kaldorf



. Ausfertigung

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

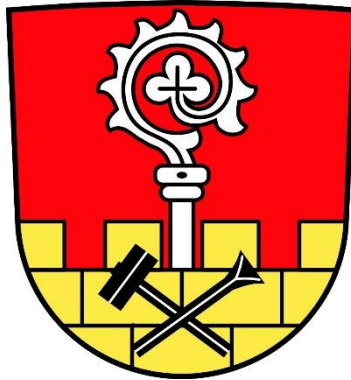
aufgestellt: 11.11.2025

geändert: 10.02.2026

21.04.2026

C. Klos, Dipl.-Ing.

# MARKT TITTING



## 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN KALDORF

FL.-NR. 21/3 UND 481, GEMARKUNG KALDORF

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEM. § 6a ABS. 1 BAUGB

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
[www.ib-klos.de](http://www.ib-klos.de)

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: [info@ib-klos.de](mailto:info@ib-klos.de)

## 1 Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Planungsziel

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Titting wird in zwei Teilbereichen im Ortsteil Kaldorf geändert, um den FNP an die aktuellen Entwicklungsabsichten der Markt-gemeinde anzupassen.

Im Änderungsbereich 1 ist die Errichtung von Parkplätzen für den aktuell laufenden Neubau des östlich angrenzenden Kindergartens vorgesehen. Im Zuge der Detailplanung hat sich her-ausgestellt, dass der Flächenbedarf für die Außenanlagen und die Parkplätze geringfügig (ca. 8 m) über die bisherige Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans hinausgeht. Für die-sen Bereich wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ um ca. 250 m<sup>2</sup> in westlicher Richtung erweitert.

Im Änderungsbereich 2 beabsichtigt die Markt-gemeinde die Errichtung eines Jugendheims für den Ortsteil Kaldorf in unmittelbarer Nähe des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses so-wie des örtlichen Sportgeländes. Zu diesem Zweck wird im Änderungsbereich 2 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit einer Größe von ca. 1.265 m<sup>2</sup> dargestellt.

## 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 3.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Durch die künftig zulässige Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Was-ser sowie Klima und Luft insbesondere infolge zusätzlicher Versiegelung zu erwarten. Damit verbunden sind eine Verringerung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Re-tentions- und Versickerungsfähigkeit, ein erhöhter Oberflächenabfluss sowie der Verlust von Flächen als Standort für Pflanzen.

Lokalklimatisch kann der Änderungsbereich 1 aufgrund der vorhandenen unversiegelten Flä- che potenziell als Entstehungsfläche für Kalt- und Frischluft mit einer gewissen klimatischen Ausgleichsfunktion bewertet werden. Bei einer Überplanung oder Überbauung würden diese Funktionen reduziert beziehungsweise entfallen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden Frei- und Grünflächen sind die Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten. Der Änderungsbereich 2 ist bereits überwiegend versiegelt und deutlich vorbelastet, sodass dort nur sehr eingeschränkte oder keine lokalklimatischen Funktionen vorhanden sind.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der geringen Flächengrößen, der bestehenden anth-ropogenen Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nur geringe Auswir-kungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft zu erwarten.

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die beiden Änderungsbereiche weisen aufgrund ihrer geringen Flächengröße, ihrer Lage im Siedlungsbereich sowie der intensiven bzw. vorgeprägten Nutzung insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind in keinem der beiden Änderungsbereiche bekannt. Aufgrund der bestehenden Vorprägung, der geringen Strukturvielfalt sowie der Ortslage ist nicht mit dem Auftreten besonders störungsempfindlicher oder spezialisierter Arten zu rechnen.

Die vorhandenen (und teils bereits beseitigten) Gehölzstrukturen sind als biotopbildende Elemente zu berücksichtigen und im weiteren Planungsverlauf naturschutzfachlich zu bewerten. Für verlorengelassene Gehölze und Biotope sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorzusehen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen zu erarbeiten.

Insgesamt werden die durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen als kompensierbar bewertet. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

### 3.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich 1 ist eine geringfügige Erweiterung der Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ nach Westen verbunden. Die Funktion der Fläche zur Ortsrandeingrünung bleibt insgesamt erhalten.

Im Änderungsbereich 2 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Da der Bereich zwischen bestehenden Einrichtungen wie Sportplatz, Spielplatz und Feuerwehr-/Dorfgemeinschaftshaus liegt, sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes oder der Erholungsnutzung zu erwarten.

Insgesamt sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie die damit verbundene Erholungsfunktion zu erwarten.

### 3.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Beide Änderungsbereiche sind bereits durch Lärm vorbelastet. Eine wesentliche Erhöhung dieser Lärmbelastung infolge der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sowie der geringen Größe der Änderungsbereiche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten. Die Auswirkungen werden insgesamt als gering bewertet.

### 3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der räumlichen Entfernung der bekannten Denkmäler zu den Änderungsbereichen sowie der dazwischenliegenden Bebauung sind weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern, insbesondere durch Veränderungen des Ortsbildes, zu erwarten. Sofern im Zuge der Planung oder Umsetzung keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler aufgefunden werden, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt als gering bewertet.

### 3.6 Fazit

Infolge der geänderten Flächendarstellung und damit möglichen späteren Bebauung ist mit einer teilweisen Versiegelung und Überbauung von bislang unbebauten, teils aber bereits versiegelten Flächen zu rechnen. Betroffen sind Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Belange des Artenschutzes sowie mögliche Schutzmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und zu berücksichtigen. Konkrete Maßnahmen zur baulichen Gestaltung, zur Begrünung sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen sind ebenfalls in den folgenden Planungsschritten zu prüfen und erforderlichenfalls umzusetzen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen für die geplanten Nutzungen grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick über die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit Änderungsbereich	
	1 – Gemeinbedarfsfläche Kindergarten	2 – Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering
Landschaft und Erholung	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

## 4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Abwägung der einzelnen Stellungnahmen ist in den Abwägungsbeschlüssen aus den Marktratssitzungen vom 10.02.2026 und 21.04.2026 dokumentiert und einsehbar. Die Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen und Einwänden sowie deren Behandlung und eventuelle Berücksichtigung in der Planung ist nachfolgend wiedergegeben.

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen	Abwägungsergebnis
<b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	
<b>Anonyme Stellungnahme</b>	<b>21.01.2026</b>
<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gebe ich fristgerecht folgende anonyme Stellungnahme ab und rüge ausdrücklich beachtliche Verfahrens- und Abwägungsmängel im Sinne des § 214 BauGB.</p> <p><b>1. Beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsmangel</b> (§ 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)</p> <p>Die ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan lassen nicht erkennen, dass alle abwägungserheblichen Belange vollständig ermittelt und bewertet wurden.</p> <p>Insbesondere fehlt es an einer hinreichend belastbaren Darstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der konkreten Umweltauswirkungen der festgesetzten baulichen Nutzung,</li> <li>- des Umfangs der Versiegelung und der damit verbundenen Eingriffe,</li> <li>- sowie einer nachvollziehbaren Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.</li> </ul> <p>Soweit Umweltbelange lediglich angekündigt oder auf spätere Verfahrensschritte verlagert werden, fehlt eine tragfähige Tatsachengrundlage für die Abwägung im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung.</p> <p>Damit liegt ein Abwägungsdefizit vor, das nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich ist.</p>	<p>Die Hinweise und Einwendungen des anonymen Einwenders werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragenen Punkte beinhalten keine inhaltlichen Äußerungen zur Planung, sondern weisen wiederholt auf angebliche Verfahrensmängel hin. Dass dies unzutreffend ist wird unter den einzelnen Punkten im Folgenden kurz erläutert.</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Es handelt sich bei der vorliegenden FNP-Änderung um die Ebene der vorbereitenden bzw. unverbindlichen Bauleitplanung. Auf dieser Planungsebene erfolgen keine Festsetzungen, sondern nur unverbindliche Darstellungen. Dementsprechend können bei der FNP Änderung auch keine konkreten Aussagen zum Umfang der Versiegelung getroffen werden, noch ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz möglich oder erforderlich.</p> <p>Die Untersuchung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen erfolgt in einer Umweltprüfung. Deren Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher mit der zweiten Beteiligung vorgelegt wird. Dies entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und beinhaltet keinerlei Abwägungsdefizit.</p>

<p><b>2. Beachtlicher Abwägungsfehler wegen fehlender Alternativenprüfung</b> (§ 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 3 BauGB)</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan nur zulässig, soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit setzt eine nachvollziehbare Prüfung realistischer Planungsalternativen voraus.</p> <p>Aus den ausgelegten Planunterlagen ergibt sich jedoch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine systematische Prüfung planerischer Alternativen,</li> <li>- keine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit anderen Standorten oder Nutzungsvarianten,</li> <li>- keine erkennbare Gewichtung zwischen Flächenverbrauch, Umweltbelangen und Planungszielen.</li> </ul> <p>Die Erforderlichkeit der konkret festgesetzten Planung ist daher nicht tragfähig begründet.</p> <p>Dies stellt eine fehlerhafte Bewertung eines abwägungserheblichen Belangs dar und ist nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlich.</p> <p><b>3. Fehler im Abwägungsergebnis</b> (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB)</p> <p>Die dargestellten Mängel sind auch abwägungsrelevant, da sie offensichtlich Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben können.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei vollständiger Umweltprüfung,</li> <li>- bei ordnungsgemäßer Alternativenabwägung,</li> <li>- und bei zutreffender Gewichtung der Belange</li> </ul> <p>der Bebauungsplan in seiner Festsetzung anders ausgefallen wäre. Damit liegt ein beachtlicher Fehler im Abwägungsergebnis vor.</p> <p><b>4. Eingeschränkte Wirksamkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung</b> (§ 3 BauGB)</p> <p>Die unvollständigen und teilweise nicht prüffähigen Unterlagen schränken die Möglichkeit der Öffentlichkeit ein, sachgerecht Stellung zu nehmen.</p> <p>Dies widerspricht Sinn und Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung und verstärkt den Verfahrensmangel.</p> <p><b>5. Ergebnis und Forderung</b> Zusammenfassend werden gerügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- beachtliche Ermittlungs- und Bewertungsmängel (§ 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),</li> <li>- beachtliche Abwägungsfehler im Abwägungsvorgang und -ergebnis (§ 214 Abs. 3 BauGB).</li> </ul> <p>Es wird gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die vollständige Nachholung der Umweltprüfung,</li> <li>- eine nachvollziehbare Alternativen- und Erforderlichkeitsprüfung,</li> <li>- sowie – bei wesentlichen Ergänzungen der Unterlagen – eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung.</li> </ul>	<p>Zu 2.:</p> <p>Wie bereits oben erwähnt, handelt es sich nicht bei der vorliegenden um einen Bebauungsplan, sondern um eine Änderung des Flächennutzungsplans. Der Einwander stellt die Planung hier in einen falschen rechtlichen Kontext.</p> <p>Die Belange von Natur und Umwelt einschließlich Aussagen zu Planungsalternativen werden – in Übereinstimmung mit dem Baugesetzbuch – in einem Umweltbericht zusammengefasst und mit der zweiten Beteiligung vorgelegt.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Auch hier ist wieder festzustellen, dass der Einwander in Unkenntnis des Planungsverfahrens offenbar von einer Bauplanungsaufstellung ausgeht. Die vorgebrachten Einwendungen sind unzutreffend.</p> <p>Der Umweltbericht mit den zusammengefassten Ergebnissen der Umweltprüfung wird mit der zweiten Beteiligung vorgelegt.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>Der Umweltbericht mit den zusammengefassten Ergebnissen der Umweltprüfung wird mit der zweiten Beteiligung vorgelegt. Dies ist eine reguläre und völlig rechtskonforme Vorgehensweise, die der Gesetzgeber sogar ausdrücklich vorsieht (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).</p> <p>Zu 5.:</p> <p>Die Forderungen des Einwendenden wurden offenbar in Unkenntnis von Verfahrensart und -stand formuliert. Bisher erfolgte lediglich die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die Umweltprüfung wurde zwischenzeitig durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst. Dieser wird mit der regulär folgenden zweiten Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Inhaltliche</p>
--	--

Die vorgebrachten Rügen sind vollständig in die Abwägung einzustellen und im Abwägungsergebnis nachvollziehbar zu behandeln.  Diese Stellungnahme erfolgt bewusst ohne Absenderangaben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in diesem Fall keine gesonderte Mitteilung über das Abwägungsergebnis erfolgt.	Stellungnahmen können dann abgegeben werden.
<b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	
<b>Landratsamt Eichstätt</b>	<b>22.01.2026</b>
<u>Naturschutz:</u> Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen (insbesondere Umweltbericht) erstellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird mit der zweiten Beteiligung vorgelegt.
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>	<b>12.01.2026</b>
[...] <b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b>  Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). [...]	Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht zum Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ aufgenommen.
<b>Bayerisches Landesamt für Umwelt</b>	<b>12.01.2026</b>
Mit Schreiben vom 19.12.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des o.g. Vorhabens.  Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).  Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:  In den Planungsgebieten sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. [...]	Wird zur Kenntnis genommen.  Sollten im Plangebiet Geländeabsenkungen auftreten, wird eine Untersuchung durch einen qualifizierten Ingenieurgeologen veranlasst.

#### 4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) und Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

In der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine weiteren planungsrelevanten Hinweise oder Einwendungen eingegangen.

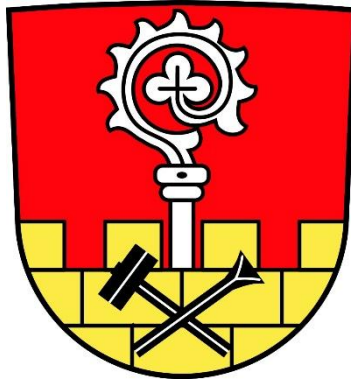
## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht können beide Änderungsbereiche als geeignet eingestuft werden. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme und nicht vorhandener hochwertiger Biotopstrukturen in den Änderungsbereichen wurde von einer umfassenden Alternativenprüfung abgesehen. Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten (Änderungsbereich 1) ergibt sich aus dem Flächenbedarf für dessen Außenanlagen. Die Fläche für soziale Zwecke (Änderungsbereich 2) ist durch die Einbindung in umgebende soziale und sportliche Nutzungen ebenfalls städtebaulich gut begründet. Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

Titting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Brigl, Erster Bürgermeister

# MARKT TITTING



## 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN KALDORF

FL.-NR. 21/3 UND 481, GEMARKUNG KALDORF

## BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 21.04.2026

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	3
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	4
<b>3</b>	<b>Planerische Konzeption</b> .....	<b>4</b>
3.1	Änderungsbereich 1 – Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ .....	4
3.2	Änderungsbereich 2 – Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke .....	5
3.3	Flächenbilanz .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	6
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	7
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	7
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	8
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung .....	9
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	10
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	10
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	11
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	11
4.4.1	Ausgleichsmaßnahmen .....	12
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	12
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	12
<b>5</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>14</b>

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Titting wird in zwei Teilbereichen im Ortsteil Kaldorf geändert, um den FNP an die aktuellen Entwicklungsabsichten der Markt-gemeinde anzupassen.

Im Änderungsbereich 1 ist die Errichtung von Parkplätzen für den aktuell laufenden Neubau des östlich angrenzenden Kindergartens vorgesehen. Im Zuge der Detailplanung hat sich her-ausgestellt, dass der Flächenbedarf für die Außenanlagen und die Parkplätze geringfügig (ca. 8 m) über die bisherige Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans hinausgeht. Für die-sen Bereich wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ um ca. 250 m<sup>2</sup> in westlicher Richtung erweitert.

Im Änderungsbereich 2 beabsichtigt die Marktgemeinde die Errichtung eines Jugendheims für den Ortsteil Kaldorf in unmittelbarer Nähe des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses so-wie des örtlichen Sportgeländes. Zu diesem Zweck wird im Änderungsbereich 2 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit einer Größe von ca. 1.265 m<sup>2</sup> dargestellt.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der FNP den Zielen der Raumordnung angepasst sein (An-passungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwick-lungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1987 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Region Ingolstadt (Planungsregion 10), der an das LEP anzupassen ist.

Auf Ebene der Regionalplanung ist Titting als Grundzentrum eingestuft und liegt im „Allgemei-nen ländlichen Raum“. Das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Titting liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal und stellt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung dar.

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung das allgemeine Prinzip der „In-nenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Eine Zersie-delung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sol-len vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Die vorliegenden Änderungen des FNP sichern eine Erweiterung bzw. Neu-Entwicklung von Gemeinbedarfsnutzungen durch kleinräumige, flächensparende Darstellungen im Bereich be-reits entsprechend geprägter Flächen. Die Flächen sind angebunden; geeignete Innenentwick-lungspotenziale für den Bau eines Jugendheims konnten in Kaldorf nicht gefunden werden. Die vorliegende Planung steht daher den Zielen des LEP nicht entgegen.

Des Weiteren sind folgende zwei Grundsätze aus dem LEP für die vorliegende FNP-Änderung von zentraler Bedeutung:

- 8.1. (Z) *Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (...)*
- 8.3.1(G) *Kinderbetreuung (...) sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

Aus dem Regionalplan für die Region Ingolstadt sind folgende Grundsätze und Ziele im Bereich Raumstruktur und Soziales besonders hervorzuheben:

- 2.1.4.1 (G) *In den Grundzentren ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und Erhalt sozialer Einrichtungen hinzuwirken. (...)*

*Soziale Einrichtungen tragen wesentlich zu einem lebendigen und am Gemeinwohl orientierten gesellschaftlichen Miteinander bei. Der demographische Wandel, die Vielzahl aktueller Lebensmodelle und die selbstverständliche Teilhabe Benachteiligter am öffentlichen Leben sind nur Ausschnitte der Herausforderungen, von denen das soziale System betroffen ist. Es ist daher von großer Bedeutung in diesem Bereich eine flächendeckend ausreichende Versorgung sicherzustellen.*

- 8.3.1.1 (G) *Es ist anzustreben, dass die Kinder- und Jugendhilfe in jeder Gemeinde verstärkt vorbeugend kooperierend und partnerschaftlich tätig wird.*
- 8.3.1.2 (Z) *Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.*

Die vorliegende Planung dient mit der Sicherung von Flächen für die Kinder- und Jugendbetreuung der Daseinsvorsorge im Sinne der vorgenannten Ziele und Grundsätze aus dem LEP und dem Regionalplan.

## **2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt**

Das Gemeindegebiet des Marktes Titting liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Der Ortsteil Kaldorf liegt außerhalb der Schutzzone im Naturpark (Landschaftsschutzgebiet).

Sonstige Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder amtlich kartierte Biotope sind innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs ebenfalls nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden im Umweltbericht in Kapitel 4 getroffen.

## **3 Planerische Konzeption**

### **3.1 Änderungsbereich 1 – Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“**

*Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets*

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 21/3 der Gemarkung Kaldorf, mit einer Gesamtfläche von rund 250 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an die Siedlungsflächen von Kaldorf (künftiger Außenbereich des Kindergartens). Im Westen, Norden und Süden grenzen Grünflächen mit einzelnen, locker ausgeprägten Gehölzstrukturen an, die in Teilen als Außenspielfläche des alten Kindergartens genutzt wurden.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs 1 wurde bislang ebenfalls als Grün- und Spielfläche für den alten Kindergarten genutzt.

#### *Bisherige beabsichtigte Art der Bodennutzung*

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 als Grünfläche ohne weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung dargestellt.

#### *Künftig beabsichtigte Art der Bodennutzung*

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird die östlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ geringfügig in Richtung Westen erweitert. Im Änderungsbereich 1 wird künftig also eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt.

#### *Auswirkungen der Planung*

Die Änderung des FNPs im Plangebiet dient der Deckung des Flächenbedarfs für den aktuellen Neubau des Kindergartens Kaldorf.

Auf der rund 250 m<sup>2</sup> großen Fläche sind einzelne, locker ausgeprägte Gehölzstrukturen vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung sind Eingriffe und mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu bilanzieren und gegebenenfalls auszugleichen.

### **3.2 Änderungsbereich 2 – Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke**

#### *Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets*

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 481 der Gemarkung Kaldorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.265 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die Straße „Eisengrund“ an. Im Osten grenzen Tennisplätze und weitere Sportanlagen an, im Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und dahinter das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus von Kaldorf. Im Süden befindet sich eine Grün- und Lagerfläche.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs 2 ist bereits mehr als zur Hälfte versiegelt und wird bislang als Lager- und Parkfläche genutzt.

#### *Bisherige beabsichtigte Art der Bodennutzung*

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 2 als Grünfläche ohne weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung dargestellt.

#### *Künftig beabsichtigte Art der Bodennutzung*

Entsprechend dieser künftig beabsichtigten Bodennutzung wird im Änderungsbereich 2 eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

### Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 2 an die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde zur Schaffung einer Jugendeinrichtung angepasst. Konkret soll hier ein Jugendheim entstehen, das in unmittelbarer Nähe der Sportanlagen (im Osten), eines Spielplatzes (im Nordosten) und des Dorfgemeinschaftshauses (im Norden) eingebettet ist in verschiedene bestehende Gemeinbedarfsnutzungen.

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen versiegelt. Im Westen sind einige Gehölze vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung sind Eingriffe und mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu bilanzieren und gegebenenfalls auszugleichen.

### 3.3 Flächenbilanz

Beabsichtigte Bodennutzung	Fläche
Änderungsbereich 1, Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“	ca. 250 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich 2, Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“	ca. 1.265 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 1.515 m<sup>2</sup></b>

## 4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Die Änderungsbereiche liegen – wie das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Titting – vollständig innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.

Aufgrund der Entfernung von etwa 500 m (vom Änderungsbereich 2 in östlicher Richtung) sowie der dazwischenliegenden Sportanlage und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

Innerhalb der Änderungsbereiche sowie in deren unmittelbarem Umfeld sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern keine Biotopstrukturen erfasst. In einem Abstand von etwa 100 m bzw. 250 m befinden sich Biotopkartierungen „Hecken und Feldgehölze bei Kaldorf und Petersbuch“ (Biotop-Nr. 7033-0001), die durch die geplante Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden.

## 4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenziell einen Eingriff vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Für die Bestandsbeschreibung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist der Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als Grünfläche und der künftigen Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf maßgeblich. In den Änderungsbereichen sind Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehen, mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ (Änderungsbereich 1) sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Änderungsbereich 2). Dabei wird die bisherige Darstellung unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzung betrachtet.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter naturschutzfachlicher Maßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

In der Realnutzung stellte sich der Änderungsbereich 1 ursprünglich als Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit locker ausgeprägten Gehölzstrukturen dar, die teilweise als Außenspielfläche des ehemaligen Kindergartens sowie als Gartenfläche genutzt wurde. Im Zuge des Abbruchs und des Neubaus des Kindergartens wurden die Gehölzbestände in diesem Bereich weitgehend gerodet.

Der Änderungsbereich 2 ist überwiegend versiegelt und wird als Lager- und Parkplatzfläche der angrenzenden Sportanlage genutzt. Entlang der Randbereiche bestehen kleinere unversiegelte Flächen, in denen sich im Westen zwei Einzelbäume befinden.

Insgesamt sind die Flächen anthropogen geprägt und weisen gewisse Vorbelastungen auf.

### 4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

#### *Bestand:*

Beide Änderungsbereiche liegen im Naturraum der Fränkischen Alb (D61) innerhalb der Haupteinheit Südliche Frankenalb (082). Geologisch sind sie der Einheit des Malm (Weißer Jura) zuzuordnen. Vorherrschend ist nahezu ausschließlich Braunerde (vgl. Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000; Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Hydrogeologisch ist ein regional bedeutender (Kluft-)Karstgrundwasserleiter vorhanden. Das Filtervermögen der geologischen Schichten ist überwiegend sehr gering bis gering (vgl. Digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.000).

Altlastenverdachtsflächen sind in den Änderungsbereichen nicht bekannt. Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen und natürliche Oberflächengewässer sind in den Änderungsbereichen sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Flächen kann der Änderungsbereich 1 grundsätzlich zur Kalt- und Frischluftentstehung beitragen. Da der Änderungsbereich 2 überwiegend versiegelt ist, weist dieser sehr geringe bis keine klimatischen Ausgleichsfunktionen auf.

*Bewertung:*

Durch die künftig zulässige Bebauung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft insbesondere infolge zusätzlicher Versiegelung zu erwarten. Damit verbunden sind eine Verringerung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Retentions- und Versickerungsfähigkeit, ein erhöhter Oberflächenabfluss sowie der Verlust von Flächen als Standort für Pflanzen.

Lokalklimatisch kann der Änderungsbereich 1 aufgrund der vorhandenen unversiegelten Fläche potenziell als Entstehungsfläche für Kalt- und Frischluft mit einer gewissen klimatischen Ausgleichsfunktion bewertet werden. Bei einer Überplanung oder Überbauung würden diese Funktionen reduziert beziehungsweise entfallen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden Frei- und Grünflächen sind die Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten. Der Änderungsbereich 2 ist bereits überwiegend versiegelt, sodass dort nur sehr eingeschränkte oder keine lokalklimatischen Funktionen vorhanden sind. Auf für die Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts bestehen hier bereits deutliche Vorbelastungen.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der geringen Flächengrößen, der bestehenden anthropogenen Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft zu erwarten.

#### **4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Bestand:*

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 250 m<sup>2</sup> und wurde bislang im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. In der Realnutzung handelte es sich ursprünglich um eine Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit locker ausgeprägten Gehölzstrukturen, die in der Vergangenheit teilweise als Außenspielfläche des ehemaligen Kindergartens sowie als Gartenfläche eines Anwohners genutzt wurde. Im Zuge des Abbruchs und des Neubaus des Kindergartens wurden die ehemals vorhandenen Gehölzbestände weitgehend gerodet.

Der Änderungsbereich 2 umfasst eine Teilfläche von etwa 1.265 m<sup>2</sup> und grenzt unmittelbar an die Sportanlage in Kaldorf an. Die Fläche ist überwiegend versiegelt und wird als Lager- und Parkplatzfläche der Sportanlage genutzt. Entlang der Randbereiche bestehen kleinere unversiegelte Teilflächen, in denen sich im westlichen Bereich zwei Einzelbäume befinden.

*Bewertung:*

Die beiden Änderungsbereiche weisen aufgrund ihrer geringen Flächengröße, ihrer Lage im Siedlungsbereich sowie der intensiven bzw. vorgeprägten Nutzung insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Der Änderungsbereich 1 ist durch frühere Nutzungen sowie durch Rodungs- und Erdarbeiten im Zuge des Kindergartenneubaus bereits stark strukturell reduziert. Er bietet daher lediglich ein geringes Potenzial als Lebens- und Nahrungshabitat.

Der Änderungsbereich 2 ist überwiegend versiegelt und weist aufgrund der Siedlungslage sowie der regelmäßigen Störungen durch Fahrzeugverkehr, Lärm und Bewegungsaktivitäten nur eingeschränkte Habitatfunktionen auf.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind in keinem der beiden Änderungsbereiche bekannt. Aufgrund der bestehenden Vorprägung, der geringen Strukturvielfalt sowie der Ortslage

ist nicht mit dem Auftreten besonders störungsempfindlicher oder spezialisierter Arten zu rechnen; zudem stehen in den angrenzenden Bereichen vergleichbare Ausweich- und Ersatzhabitate zur Verfügung.

Die vorhandenen (und teils bereits beseitigten) Gehölzstrukturen sind als biotopbildende Elemente zu berücksichtigen und im weiteren Planungsverlauf naturschutzfachlich zu bewerten; für verlorengelassene Gehölze und Biotope sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Im Zuge dessen sind erforderlichenfalls auch die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen zu erarbeiten.

Insgesamt werden die durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen als kompensierbar bewertet. Eine flächenscharfe Abgrenzung mit konkreter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung muss auf den weiterführenden Planungsebenen erfolgen. Dies vorausgesetzt, werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

#### **4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

##### *Bestand:*

Die Umgebung von Kaldorf ist geprägt von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sowie Kalksteinabbauflächen und Waldflächen. Durch den Ort selbst verläuft ein Fernradweg.

Der Änderungsbereich 1 liegt am östlichen Ortsrand von Kaldorf und umfasst eine Teilfläche einer bestehenden, locker mit Gehölzen bestandenen, Grünfläche. Die übrigen Bereiche der Grünfläche bleiben unberührt. Im Osten grenzt der zukünftige Außenbereich des Kindergartens an. An die Grünfläche schließen im Norden und Süden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an, während westlich die Staatsstraße ST 2228 verläuft.

Der Änderungsbereich 2 grenzt unmittelbar an die Sportanlage von Kaldorf an und ist in ein Umfeld mit bereits vorhandenen, siedlungsnahen Gemeinbedarfsnutzungen eingebunden. Die Fläche ist bereits überwiegend versiegelt und wird derzeit als Lager- und Parkplatzfläche genutzt. Der Änderungsbereich wird im Westen durch die Straße „Eisengrund“ begrenzt. Östlich schließen Tennisplätze und weitere Sportanlagen an. Nördlich grenzen eine landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus an. Südlich befinden sich unversiegelte Grün- und Lagerflächen. Im Westen dieser Flächen stehen zwei Bäume.

##### *Bewertung:*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich 1 ist eine geringfügige Erweiterung der Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ nach Westen verbunden. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird für die Anlage von Stellplätzen erforderlich und beschränkt sich auf einen kleinen Teilbereich der vorhandenen Grünfläche. Die Funktion der Fläche zur Ortsrandeingrünung bleibt insgesamt erhalten.

Im Änderungsbereich 2 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Da der Bereich zwischen bestehenden Einrichtungen wie Sportplatz, Spielplatz und Feuerwehr-/Dorfgemeinschaftshaus liegt, sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes oder der Erholungsnutzung zu erwarten.

Der Fernradweg wird von keinem der beiden Änderungsbereiche berührt.

Aufgrund der geringen Flächengrößen, der bestehenden Vorbelastungen sowie der bisherigen Nutzungen sind für beide Änderungsbereiche lediglich Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie die damit verbundene Erholungsfunktion zu erwarten.

#### **4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

##### *Bestand:*

Im Änderungsbereich 1 wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans die Zweckbestimmung „Kindergarten“ geringfügig nach Westen erweitert. Der Bereich war bisher bereits als Spielfläche in die Nutzung des Kindergartens eingebunden und wird als Gartenfläche eines Anwohners mitgenutzt.

Der Änderungsbereich 2 grenzt unmittelbar an die Sportanlage von Kaldorf an und wird derzeit als Lager- und Parkplatzfläche genutzt. Östlich schließen Tennisplätze und weitere Sportanlagen an. Nördlich grenzen eine landwirtschaftliche Maschinenhalle sowie das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus an.

##### *Bewertung:*

Durch den bestehenden Kindergartenbetrieb im Änderungsbereich 1 sowie die nahegelegene Staatsstraße ST 2228 ist das Umfeld bereits durch Lärm vorbelastet. Eine wesentliche Erhöhung dieser Lärmbelastung infolge der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich 2 bestehen bereits Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung als Lager- und Parkplatzfläche sowie durch die angrenzende Sportanlage und das benachbarte Feuerwehrhaus. Lärmimmissionen können insbesondere durch die Nutzung der Sportflächen, den damit verbundenen Verkehr sowie durch Einsätze und Übungen der Feuerwehr auftreten. Durch die geplante Änderung ist jedoch lediglich mit einer geringfügigen Zunahme zu rechnen, sodass insgesamt von einer konfliktarmen Weiterentwicklung der bestehenden Sport- und Freizeitanlage auszugehen ist.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sowie der geringen Größe der Änderungsbereiche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten. Die Auswirkungen werden insgesamt als gering bewertet.

#### **4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### *Bestand:*

Innerhalb der Änderungsbereiche sowie in deren unmittelbarer Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auch sonstige schutzwürdige bauliche Anlagen sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Im Ortsgebiet von Kaldorf befinden sich einzelne Bau- und Bodendenkmäler, insbesondere die Pfarrkirche St. Andreas, die sowohl als Bau- als auch als Bodendenkmal geführt wird (ca. 150 m vom Änderungsbereich 1 entfernt; Aktennummern: D-1-76-164-60, D-1-7033-0100). Zudem befinden sich an den östlichen und westlichen Ausfahrtsstraßen des Ortes jeweils Weg- bzw. Straßenkapellen.

*Bewertung:*

Aufgrund der räumlichen Entfernung der bekannten Denkmäler zu den Änderungsbereichen sowie der dazwischenliegenden Bebauung sind weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern, insbesondere durch Veränderungen des Ortsbildes, zu erwarten. Sofern im Zuge der Planung oder Umsetzung keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler aufgefunden werden, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt als gering bewertet.

**4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

**4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würden die Flächen weiterhin als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt bleiben und die bisherigen Nutzungen weitgehend fortgeführt. Die bestehende Realnutzung als Außenspielfläche des Kindergartens im Änderungsbereich 1 würde jedoch aufgrund fehlender Anbindung an die neuen Außenflächen des Kindergartens voraussichtlich nicht mehr fortgeführt werden können. Stattdessen würde die Fläche vermutlich als reine Garten- und Grünfläche weitergenutzt. Für die Errichtung der erforderlichen Parkplätze am Kindergarten müsste dagegen eine alternative Fläche in unmittelbarer Umgebung gefunden und überplant werden.

Im Änderungsbereich 2 wäre bei Nichtdurchführung der Planung eine Weiterführung der Nutzung als Lager- und Parkplatzfläche zu erwarten.

**4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung und -minimierung gemäß § 15 BNatSchG erfordert eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltbelangen in allen Planungsphasen. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung stellt für sich genommen zwar noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, kann jedoch einen solchen vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. In den nachgeordneten Planungsebenen sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Zudem sind Art und Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und verbindlich festzusetzen. Dies umfasst auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind in den nachfolgenden Planungsebenen – abhängig von der Konkretisierung der Vorhaben – geeignete Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen. Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sind dabei auf das erforderliche Maß zu begrenzen, unter anderem durch eine flächensparende Bauweise sowie den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze.

Zur Förderung des Wasserhaushalts und zur Verbesserung des Lokalklimas sollten Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorgesehen und Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung geprüft werden.

Zur gestalterischen Einbindung der Bauvorhaben und zur klimatischen Entlastung sind Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie zu Baumpflanzungen, insbesondere zur Beschattung von Stellplatzflächen, vorzusehen. Bestehende Gehölzstrukturen sind so weit möglich zu erhalten; die Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze ist zu fördern. Ökologisch geringwertige Gestaltungen wie großflächige Kies- oder Steinbeete sollten vermieden werden.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind die Gebäudehöhen zu begrenzen und Dachformen, Fassadengestaltung und die Gestaltung von Einfriedungen an das dorftypische Siedlungsumfeld anzupassen.

Im Hinblick auf den Schutz von Tieren werden Maßnahmen zur Reduzierung nächtlicher Beleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sowie bei Bedarf bauzeitliche Schutzmaßnahmen empfohlen.

#### **4.4.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Eingriffe und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf den nachfolgenden Planungsebenen anhand der konkreten Vorhabenplanung zu ermitteln und zu bewerten. Auf dieser Basis sind erforderlichenfalls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann lediglich eine überschlägige Aussage getroffen werden. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsbereiche und des Vorwerts der Flächen ist insgesamt ein Ausgleichsbedarf in eine Größenordnung von wenigen 100 m<sup>2</sup> zu erwarten.

#### **4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht können beide Änderungsbereiche als geeignet eingestuft werden. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme und nicht vorhandener hochwertiger Biotopstrukturen in den Änderungsbereichen wurde von einer umfassenden Alternativenprüfung abgesehen. Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten (Änderungsbereich 1) ergibt sich aus dem Flächenbedarf für dessen Außenanlagen. Die Fläche für soziale Zwecke (Änderungsbereich 2) ist durch die Einbindung in umgebende soziale und sportliche Nutzungen ebenfalls städtebaulich gut begründet. Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

#### **4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans werden in Kaldorf zwei bislang als Grünflächen dargestellte Bereiche neu geordnet. Im Änderungsbereich 1, der an den Kindergarten anschließt, wird die vorhandene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ geringfügig erweitert, um dem Platzbedarf für die Außenanlagen des Kindergartens gerecht zu werden. Im Änderungsbereich 2 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Jugendheims zu schaffen.

Infolge der geänderten Flächendarstellung und damit möglichen späteren Bebauung ist mit einer teilweisen Versiegelung und Überbauung von bislang unbebauten, teils aber bereits versiegelten Flächen zu rechnen. Betroffen sind Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Belange des Artenschutzes sowie mögliche Schutzmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und zu berücksichtigen. Konkrete Maßnahmen zur baulichen Gestaltung, zur Begrünung sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen sind ebenfalls in den folgenden Planungsschritten zu prüfen und erforderlichenfalls umzusetzen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen für die geplanten Nutzungen grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick über die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit Änderungsbereich	
	1 – Gemeinbedarfsfläche Kindergarten	2 – Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering
Landschaft und Erholung	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

## 5 Aufstellungsvermerk

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Titting für Gemeinbedarfsflächen in Kaldorf wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 11.11.2025  
geändert: 10.02.2026  
21.04.2026

**KLOS** GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen  
und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Titting, den

---

Andreas Brigl, Erster Bürgermeister