

Bekanntmachung

über die Feststellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mindelstetten für das Gebiet „Hiendorf Ost“ vom 24.02.2026

In seiner Sitzung vom 24.02.2026 hat der Gemeinderat für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Hiendorf Ost“ in der Fassung vom 24.02.2026 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Mit Bescheid vom 17.03.2026 Nr. 43 – Az.610 hat das Landratsamt Eichstätt, Dienstleistungszentrum Lenting die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mindelstetten für das Gebiet „Hiendorf Ost“ genehmigt.

Das Gebiete ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

242/1, 242/2 und 242 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Süden von dem Grundstück mit der Flur Nummer:

302 (TF) der Gemarkung Hiendorf

Im Osten von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

243, 245, 247 und 246 (Flurweg) der Gemarkung Hiendorf

Im Westen von den Grundstücken mit den Flur Nummern:

303, 8/1, 8 und 304/1 (Wiesengasse) der Gemarkung Hiendorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244, 243 (Teilfläche), 245 (Teilfläche), 304 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) der Gemarkung Hiendorf.

Die Änderungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und soll als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Gem. § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mindelstetten mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung wirksam.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Hiendorf Ost“ vom 24.02.2026 nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.02.2026 liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring und in der Gemeindekanzlei Mindelstetten, Mayerplatz 1, 93349 Mindelstetten während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Ferner kann die die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, eingesehen werden.

Über die Inhalte der Planunterlagen wird bei Verlagen Auskunft erteilt.

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

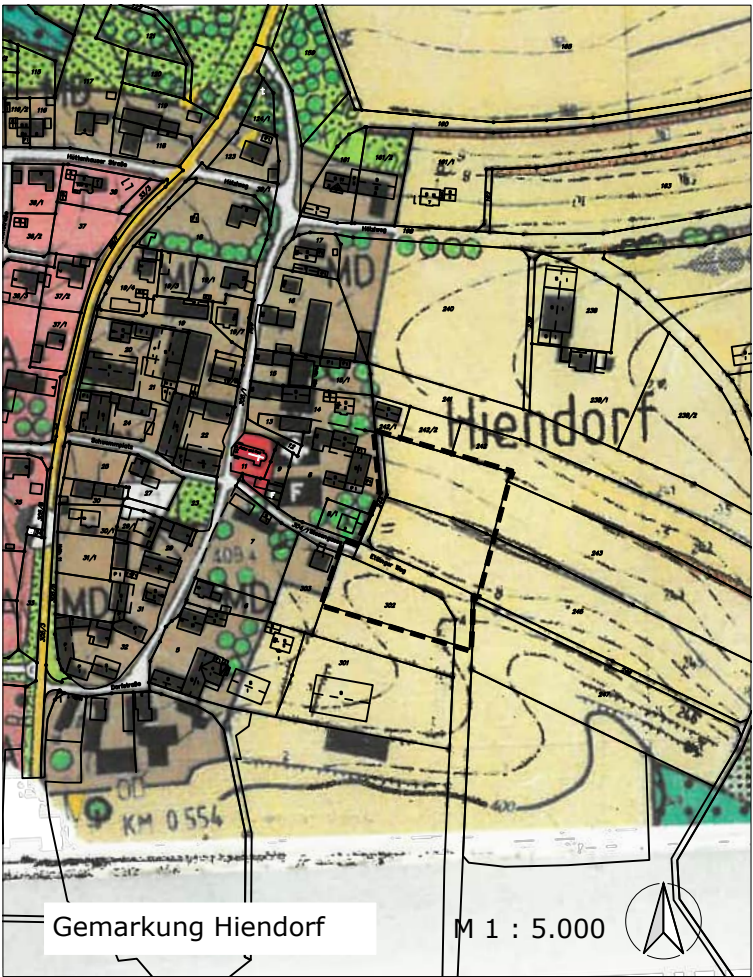
Der als Anlage beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Pförring, 20.03.2026

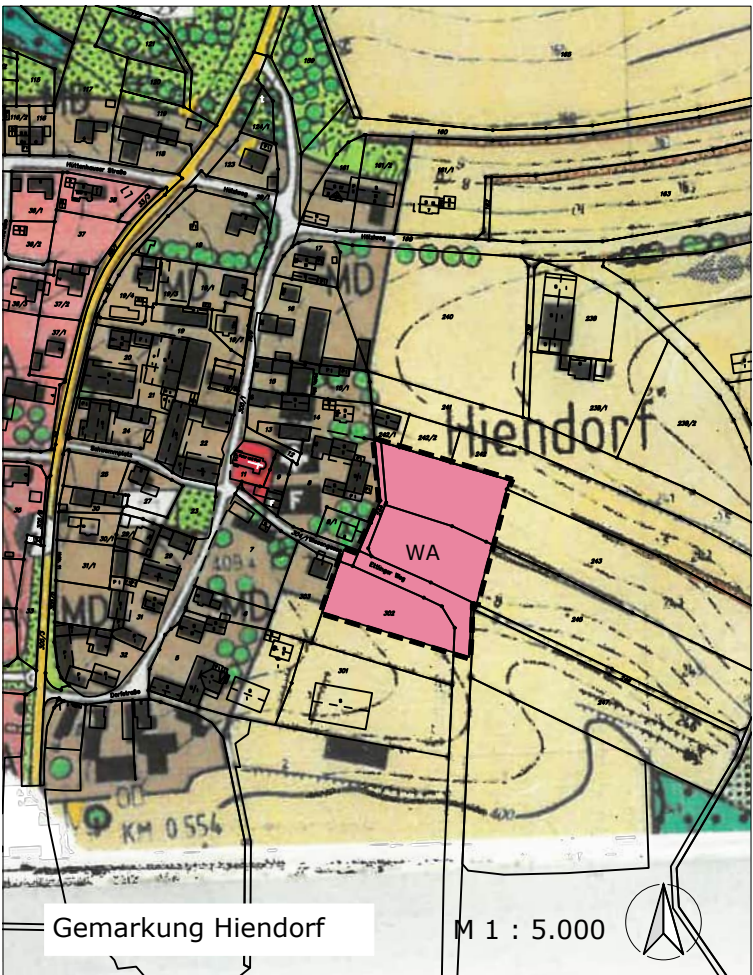
VG Pförring
-Gemeinde Mindelstetten-

gez.:
Alfred Paulus
1. Bürgermeister

Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplans



Änderung des Flächennutzungsplans



Legende

-  Geltungsbereich
-  WA Wohnbauflächen/
Allgemeines Wohngebiet
-  MD Dorfgebiet
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Einzelbäume, Baumgruppen

nachrichtliche Darstellungen

-  Flurgrenzen mit -nummern

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung vom 14.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.05.2025 hat in der Zeit vom 08.07.2025 bis 11.08.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.05.2025 hat in der Zeit vom 08.07.2025 bis 11.08.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2025 bis 23.01.2026 beteiligt
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom 15.12.2025 bis 23.01.2026 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mindelstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.02.2026 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.02.2026 festgestellt.
- Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- Ausgefertigt
- Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mindelstetten, den

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Mindelstetten, den

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Mindelstetten, den

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Gemeinde Mindelstetten



12. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Hiendorf Ost"

FlurNr.: 243 (TF), 244, 245 (TF), 302 (TF), 304 (TF) Gemarkung Hiendorf

Fassung vom 24.02.2026

PLANVERFASSER



EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

12. Änderung Flächennutzungsplan



Gemeinde Mindelstetten
Landkreis Eichstätt

„BG Hiendorf Ost“

Begründung

Fassung vom 24.02.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Mindelstetten, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Alfred Paulus, 1. Bürgermeister
GEMEINDE MINDELSTETTEN
Mayer-Platz 1
93349 Mindelstetten

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Kurze Gebietsbeschreibung	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1 Flächennutzungsplan.....	7
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	7
3. Bedarfsermittlung	9
3.1 Strukturdaten	9
3.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde	13
3.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	13
3.4 Zusammenfassung.....	15
4. Wesentliche Auswirkung	15
4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur.....	15
4.2 Immissionsschutz	15
4.3 Denkmalschutz.....	16
4.4 Bodenordnerische Maßnahmen	17
4.5 Belange des Umweltschutzes	17
4.6 Europäischer Gebietsschutz	17
5. Umweltbericht	17
5.1 Einleitung	17
5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	20
5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	20
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20

1. Allgemeines

Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt die Erschließung des Baugebietes „Hiendorf Ost“ im Ortsteil Hiendorf. Das geplante Baugebiet soll die Beschreibung Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.

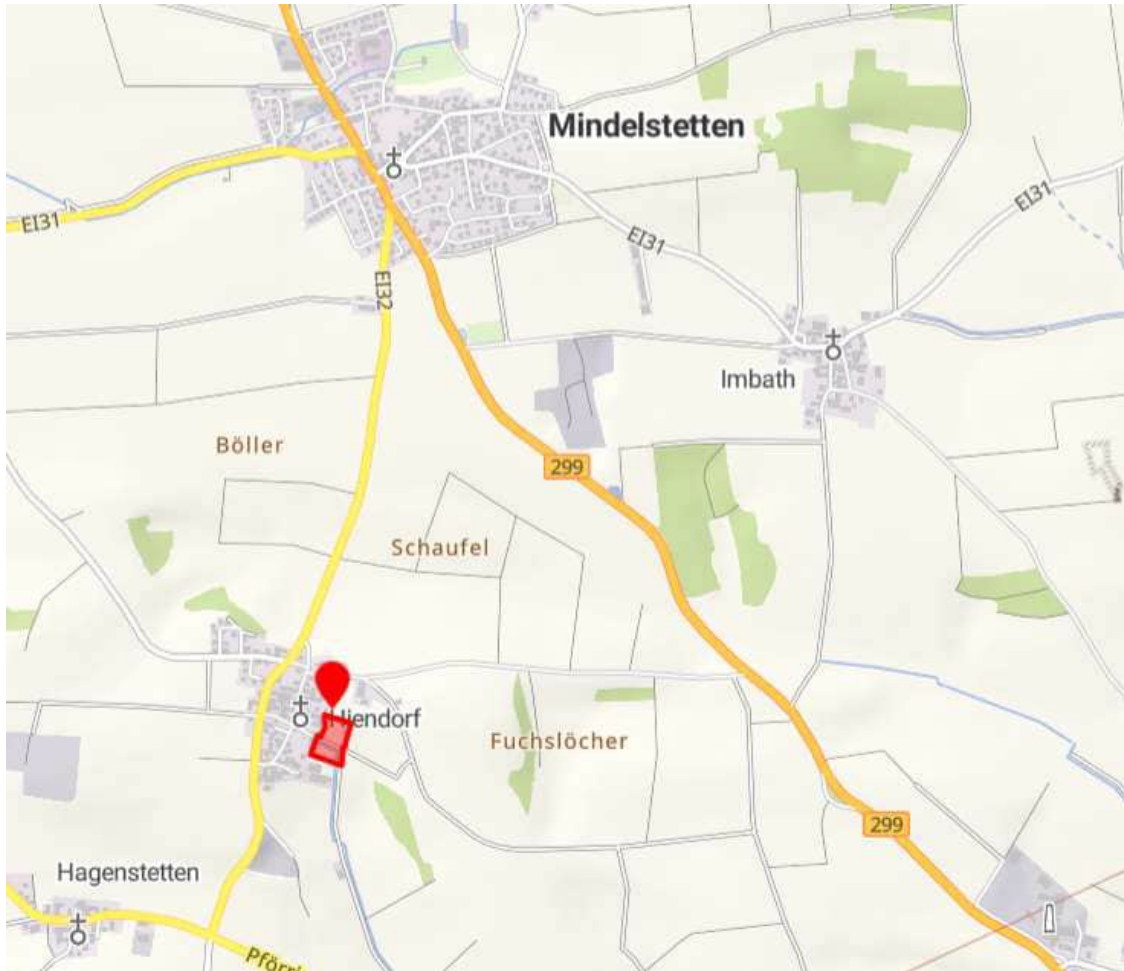


Abb.: Lage im Gemeindegebiet (rot), o.M. (Quelle: TK BayernAtlas Plus)

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mindelstetten hat das Ziel mit der Ausweisung des Baugebiets in Hiendorf den dringend benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat Mindelstetten hat in der Sitzung am 26.02.2025 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mindelstetten beschlossen.

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Fl.Nr. 244, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 243, 245, 304 und 302 der Gemarkung Hiendorf. Die Flächen werden dabei wie folgt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Hiendorf begrenzt:

im Norden und	durch Fl.Nr. 242/1 durch Fl.Nr. 242/2 und 242 (TF)	Landwirtschaftliches Gebäude Ackerland
im Osten und	durch Fl.Nr. 243, 245, 247 durch Fl.Nr. 246	Ackerland Flurweg
im Süden	durch Fl.Nr. 302 (TF)	Ackerland
im Westen und und	durch Fl.Nr. 303, 8/1 durch Fl.Nr. 8 durch Fl.Nr. 304/1	Wohnnutzug Landwirtschaftlicher Betrieb Wiesengasse

1.2 Planungsauftrag

Das Planungsbüro Eder Ingenieure in Regensburg wurde von der Gemeinde Mindelstetten mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.3 Kurze Gebietsbeschreibung

Die Gemeinde Mindelstetten ist im östlichen Teil des Landkreises Eichstätt in unmittelbarer Nähe zu Ingolstadt gelegen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Gebiet des Ortsteils Hiendorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 10.654 m².



Abb.: Lage im Ortsteil Hiendorf, o.M. (Quelle: BayernAtlas)

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich mit ca. 21 m Abstand zur nächsten Flur-Nummer eine Halle eines landwirtschaftlichen Betriebs. Im Westen liegt der Hauptort Hiendorf an, welcher im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb.: Blick von Nordwesten Richtung Südosten auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2025)



Abb.: Blick von Südosten Richtung Nordwesten auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2025)

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Hiendorf als MD enthalten.

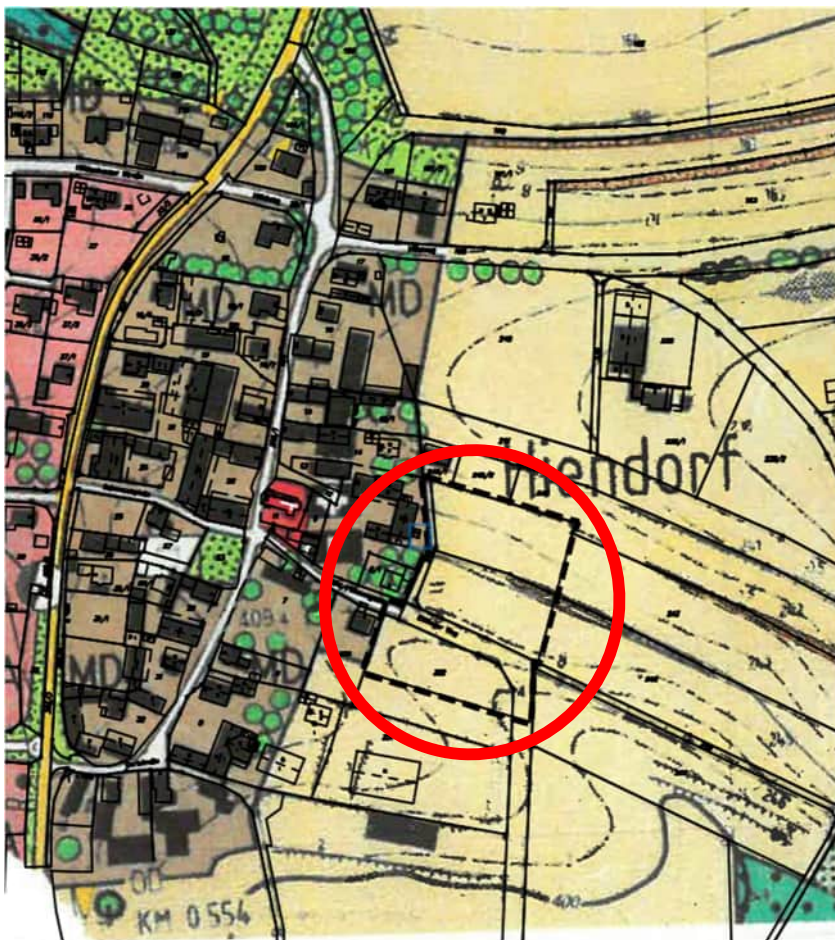


Abb.: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (rot) (Quelle: BayernAtlas)

2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mindelstetten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Fläche befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes, eines Biotopes oder eines Bodendenkmals. Mit der vorliegenden Änderung wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Mindelstetten ist als „Allgemeiner ländlicher Raum“ im LEP (Strukturkarte; Stand 2023) definiert. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 55 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

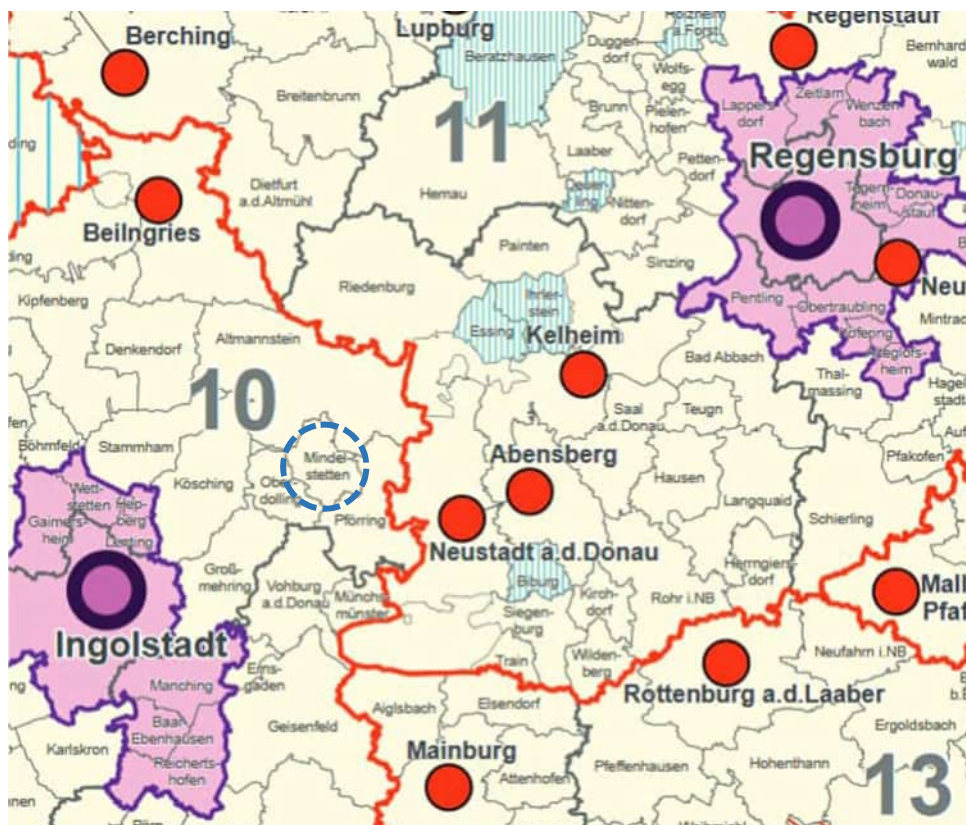


Abb.: Strukturkarte LEP (Stand 2023), Gemeindebereich Mindelstetten (blau)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) verankert:

Ziel 3.2: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Hiendorf vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt östlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an und stellt eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Stand 2013) wird Mindelstetten als Allgemeinländlicher Raum dargestellt.

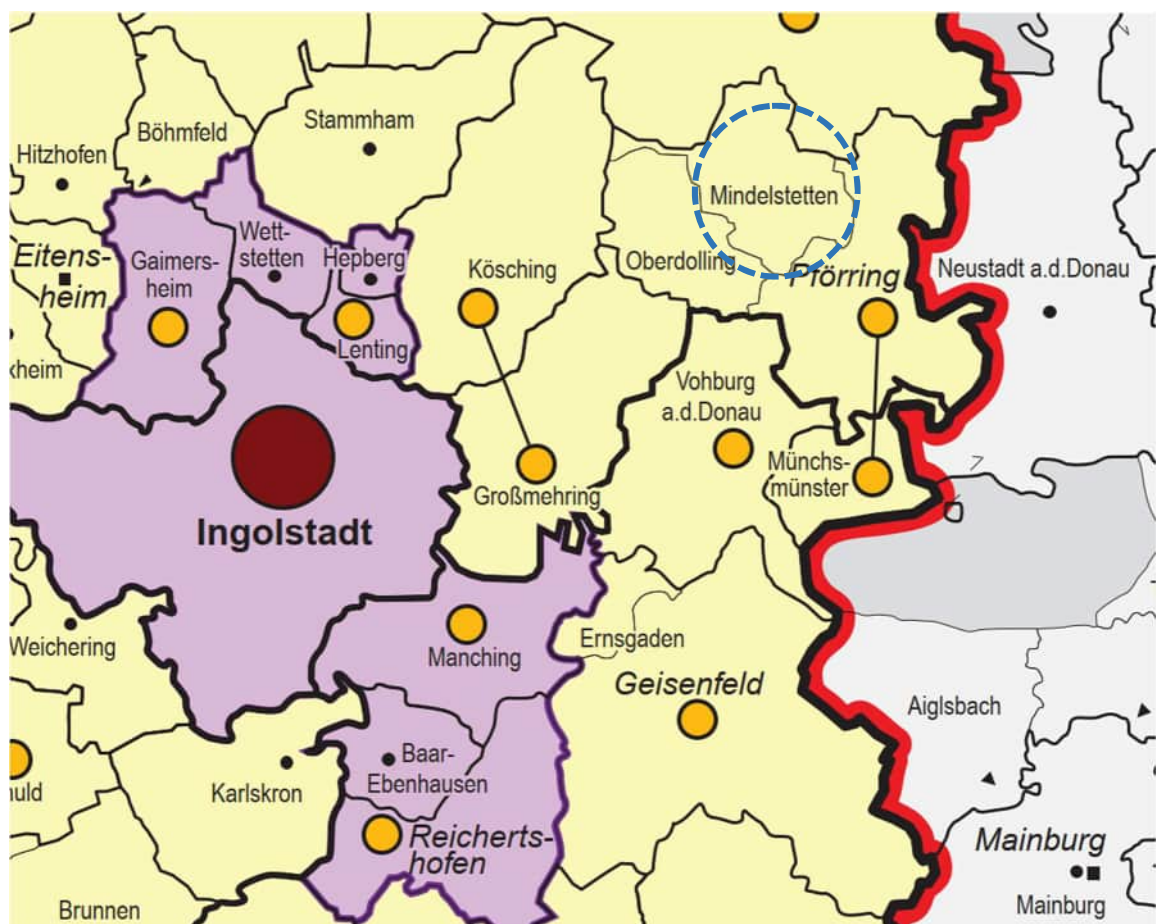


Abb.: Karte Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt (Stand 2013)

Die überplante Fläche wird im Süden und Westen von Bestandsbauwerken eingerahmt. Im Norden endet die Fläche vor einer natürlichen Kuppe und ist von Norden her nicht einsehbar. Im Übergang zur Westseite soll eine Ortstrandeingrünung das Ortsbild mit dem neuen Baugebiet harmonisch abschließen.

3. Bedarfsermittlung

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Im Gemeindegebiet sind kaum freie Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im östlichen Gebiet von Hiendorf wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Alle noch unbebauten Parzellen und Baulücken in Hiendorf sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

3.1 Strukturdaten

3.1.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Mindelstetten liegt gem. Bayerisches Landesamt für Statistik bei 1.837 Einwohnern (Stand 2024).

3.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde zeigen in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl in Mindelstetten um ca. 11,20 % bzw. 185 Einwohner.

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz	Entwicklung gesamt ggü. 2015	Entwicklung gesamt [%] ggü. 2015
31.12.2015	1652		
31.12.2016	1658	6	0,36
31.12.2017	1658	6	0,36
31.12.2018	1706	54	3,27
31.12.2019	1718	66	4,00
31.12.2020	1680	28	1,69
31.12.2021	1736	84	5,08
31.12.2022	1794	142	8,60
31.12.2023	1808	156	9,44
31.12.2024	1837	185	11,20

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GENESIS Online Datenbank, Bevölkerung Mindelstetten

3.1.3 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Eichstätt liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2037 gegenüber dem Jahr 2017 bei 2,5 bis unter 7,5%.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvorberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt ist die Gemeinde Mindelstetten einem hohen Baudruck ausgesetzt.

3.1.4 Einstufung im Zentrale Orte-System

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Mindelstetten nicht als eigenständiger zentraler Ort ausgewiesen. Stattdessen wird die Region durch umliegende zentrale Orte versorgt. In der Nähe von Mindelstetten übernimmt beispielsweise die Stadt Ingolstadt die Funktion eines Oberzentrums (ca. 20km entfernt).

3.1.5 Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Mindelstetten im allgemeinen ländlichen Raum.

3.1.6 Verkehrsanbindung

Über die Straße EI32 ist Hiendorf verkehrstechnisch günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Busverbindungen in Hiendorf sind begrenzt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den umliegenden Städten, von wo aus Zugverbindungen in Richtung München, Augsburg oder Regensburg bestehen.

Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km Entfernung. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 100 km entfernt.

3.1.7 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.110	
2011	3.280	5,4
2012	3.300	0,6
2013	3.524	6,8
2014	3.734	6,0
2015	4.012	7,4
2016	4.232	5,5
2017	4.485	6,0
2018	4.752	6,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktreionen 2018

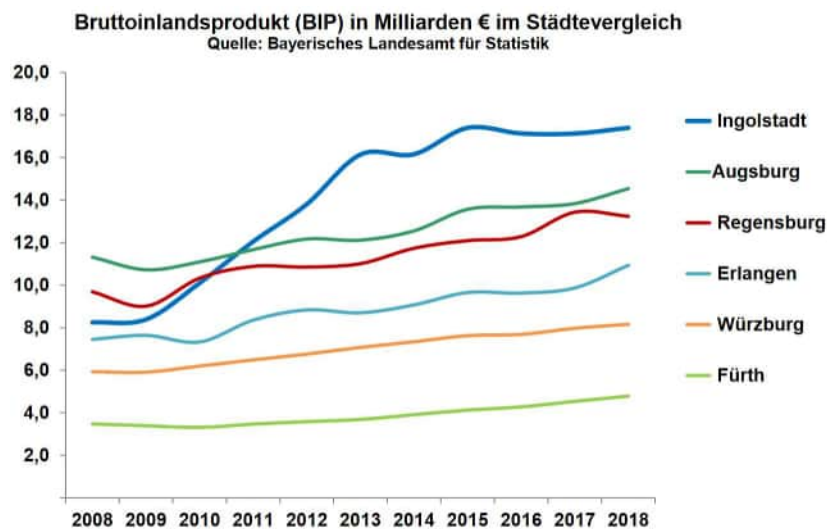
Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Auspendler 1.489, insbesondere nach Ingolstadt. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 37 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Gemeindegebiet Mindelstetten.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik zeigt die Stadt Ingolstadt einen Spitzenwert von 127.792 € BIP/Einwohner. Damit befindet sich die Gemeinde Mindelstetten als Umlandgemeinde innerhalb einer der stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der letzten Jahre wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	10.100	
2011	12.050	19,3
2012	13.805	14,6
2013	16.138	16,9
2014	16.153	0,1
2015	17.393	7,7
2016	17.128	-1,5
2017	17.125	0,0
2018	17.394	1,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018



Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

3.1.8 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus der Zahl der Einwohner pro ha Wohnbaufläche (Wohnbauflächen). Diese lag mit Stand vom 31.12.2022 bei 36,61 EW/ha.

Stichtag	Einwohnerzahl	Wohnbaufläche	Siedlungsdichte
31.12.2015	1652	45 ha	36,71 EW/ha
31.12.2016	1658	46 ha	36,03 EW/ha

31.12.2017	1658	47 ha	35,28 EW/ha
31.12.2018	1706	47 ha	36,30 EW/ha
31.12.2019	1718	48 ha	35,79 EW/ha
31.12.2020	1680	48 ha	35 EW/ha
31.12.2021	1736	49 ha	35,43 EW/ha
31.12.2022	1794	49 ha	36,61 EW/ha

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird eine erhöhte Siedlungsdichte von ca. 40 EW/ha angestrebt.

3.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Gemäß LEP 2023 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Innerhalb von Bebauungsplänen stehen im OT Hiendorf derzeit kaum Bauparzellen zur Verfügung. Im gesamten Gemeindegebiet sind es aber ca. 128 (Angabe: Gemeinde Mindelstetten). Diese befinden sich in Privatbesitz. Es sind keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Die Baulücken können derzeit von der Gemeinde Mindelstetten nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 6 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100% äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 20 Prozent ausgegangen. Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Mindelstetten eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Mit der Ausweisung von 13 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage von Bauinteressenten.

3.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

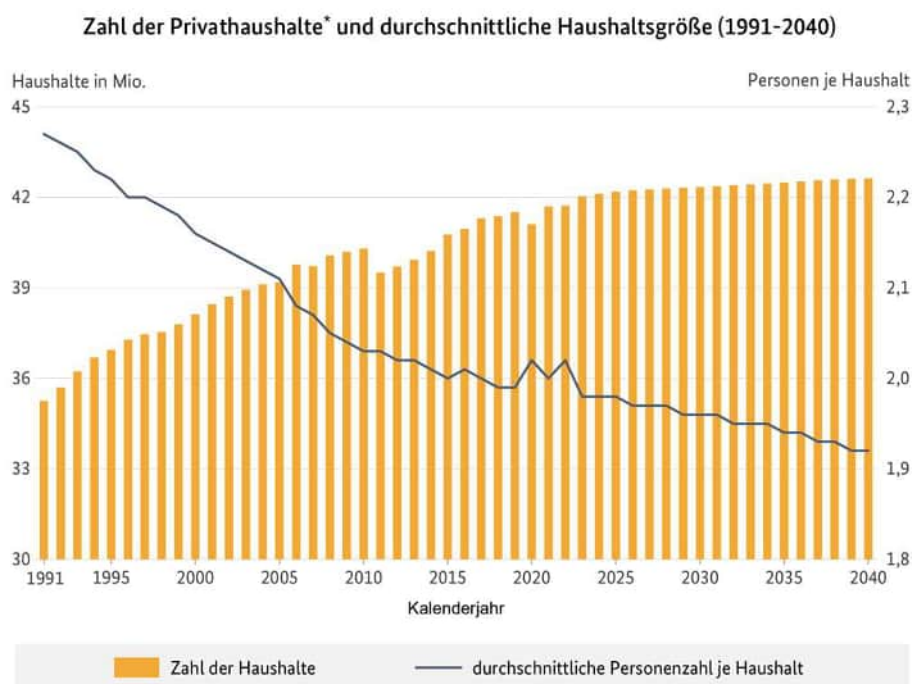
Haushaltsstrukturveränderungen

Gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind bei der Beurteilung des Bedarfs unter anderem die Strukturdaten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße und zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region heranzuziehen. Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden. Im Planungszeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren ist auf Grund von Haushaltsstrukturveränderungen mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Dieser Trend zeigt sich nicht nur in

Mindelstetten und in den umliegenden Gemeinden. Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.“

„In den letzten Jahrzehnten steht dies in engem Zusammenhang mit den niedrigen Kinderzahlen, dem steigenden Anteil von Singles und dem Aufschub der Familienbildung in höhere Altersbereiche. Hinzu kommt, dass neue Lebensformen wie „bilokale Paarbeziehungen“ – also Partnerschaften mit getrennten Haushalten – mit der Bildung kleinerer Haushalte verbunden sind und damit die Gesamtzahl der Haushalte erhöhen. Außerdem steigt mit der Alterung der Gesellschaft der Anteil kleiner Haushalte durch mehr Paare und Alleinstehende, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben.“

Dass dieser Trend anhält, belegen auch die Prognosen des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bis 2040 ist weiterhin mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und einer Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu rechnen.



(Quelle: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html?nn=9994262>)

Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde Mindelstetten das Ziel, das Abwandern junger ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dementsprechend sind bei einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die Auswirkungen der Haushaltsstrukturveränderungen zu beachten.

3.4 Zusammenfassung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Mindelstetten eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Gemeindegebiet sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Hiendorf wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Mindelstetten beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Fortzug der jungen Bevölkerung. Diesen Fortzügen möchte und muss die Gemeinde Mindelstetten mit neuen Bauflächen entgegenwirken.

Die vorliegende Bauleitplanung mit 13 Wohnbauparzellen entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung.

4. Wesentliche Auswirkung

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

Durch die Anbindung an die bestehenden Flurwege im Osten und Westen, werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt. Für die Erschließung des geplanten Baugebietes ist eine kurze Stichstraße erforderlich.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird für alle Bauparzellen die Wasserversorgung, der erforderliche Brandschutz, die Abwasserbeseitigung, die Stromversorgung und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz hergestellt. Die Feldwege &- Zufahrten sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, um eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs zu vermeiden.

4.2 Immissionsschutz

Durch die Erschließung des Baugebietes sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

4.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich keine amtlich kartierten Bodendenkmäler im Wirkungsbereich des Plangebietes. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Boden-bzw. Denkmalpflege zu erwarten. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht nach Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgende Bodendenkmäler:



Abb. Lage des Plangebiets (weiß) in der Schutzgebietskulisse (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

- D-1-7135-0368 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile im Bereich der katholischen Filialkirche St. Peter und Paul in Hiendorf“

Wegen einigen bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und aufgrund der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind laut Bayerischem Landesamt für

Denkmalpflege innerhalb des Plangebiets weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.4 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt und soll im Zuge der 12. FNP-Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

4.5 Belange des Umweltschutzes

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

4.6 Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

5. Umweltbericht

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung zu Bauleitplänen vom 20.07.2004 eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

5.1 Einleitung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Aufstellung des Bebauungsplans mit einem Flächenumfang von ca. 10,654m² und 13 Parzellen ist die Schaffung von Wohnbauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Bebauungsplan wird einen integrierten Grünordnungsplan zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes beinhalten.

Derzeit stehen anderweitige Entwicklungsflächen für den konkret vorhandenen Bedarf in Hiendorf nicht zur Verfügung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden Alternativen bzgl. der Erschließung und der Parzellierung des Gebiets untersucht.

5.1.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit und Erholung)

Bestandsbeschreibung:

Bisher wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und östlich liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzt das Gebiet an den bisherigen Siedlungsrand von Hiendorf. Die Flurwege dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen & Naherholung. Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung keine erhöhte Bedeutung für das Schutzgut.

Verkehrslärm entsteht durch die durchlaufende Straße EI32. Gemäß Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt aus dem Jahr 2015, abrufbar über den Online-Dienst des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS), ergibt sich für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.846 DTV-Kfz davon 313 DTV-SV (Schwerverkehr) und 4.533 DTV-LV (Leichtverkehr).

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen ortsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastrungen aus.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

In ca. 200m süd-östlicher Entfernung befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Kalkmagerrasen am Schuttplatz“ mit der Teilflächen-Nummer 7135-0073-001. Nord-westlich, in ca. 250m Entfernung, erstreckt das amtlich kartierte Biotop „Feldgehölzartige Hecken und Hiendorf mit der Teilflächen-Nummer 7135-0072-002.

Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.1.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung:

Gemäß UmweltAtlas Boden weist der Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführenden) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) auf. Laut UmweltAtlas wird die vorhandene Geologie als „guter Baugrund“ bewertet.

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind dem Planverfasser im Änderungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen nicht vor.

Auswirkungen

Durch Überbauung und Befestigung von Flächen erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Der Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Puffer, Filter, Lebensraum etc.) verlieren.

Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich. Dies würde allerdings gegen jedes Bauvorhaben sprechen.

5.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Einflussgebiets oberirdischer Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.

Auswirkungen

Durch den absehbaren Umfang der vorgesehenen baulichen Anlagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

5.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Mindelstetten. Durch die angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um einen gering belasteten Raum. Die Fläche selbst besitzt keine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch das geplante Baugebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nordöstlichen Siedlungsrand von Hiendorf. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Landwirtschafts- und Forstflächen geprägt. Charakteristisch für Hiendorf ist die bergartige Höhenlage mit seiner Kirche am höchsten Punkt. Das geplante Baugebiet soll an der stark abfallenden Ostseite realisiert werden. Der Hiendorf ist im Süden und Westen bereits bis in tiefere Lagen bebaut.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigte Erschließung des geplanten Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich östlich an das Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7-7235-0185 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Katharina“. Weiter östlich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7235-0037 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“.

Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Eine negative Einflussnahme auf umliegende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden.

5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.