

GEMEINDE POLLENFELD



17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

IM ORTSTEIL SEUVERSHOLZ

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Vorentwurf i. d. F. vom 19.03.2026

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

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Plangebiet	3
2	Übergeordnete Planungen	4
3	Planerische Konzeption	5
3.1	Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung.....	5
3.2	Beabsichtigte Art der Bodennutzung	5
3.3	Flächenbilanz	5
4	Umweltbericht	5
5	Aufstellungsvermerk	6

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pollenfeld im Landkreis Eichstätt verfügt über einen rechtgültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1996, der im Laufe der Jahre mehrfach angepasst und geändert wurde.

Mit der vorliegenden 17. Änderung des FNPs erfolgt eine kleinräumige Anpassung am östlichen Rand des Ortskerns von Seuersholz. Eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wird in eine gemischte Baufläche geändert. Die Fläche wird bislang als Garten- und Grünfläche genutzt und ist durch umliegende Gebäude bereits baulich geprägt. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche soll die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Lückenbebauung im Plangebiet geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Seuersholz ist mit rund 400 Einwohnern der drittgrößte Gemeindeteil Pollenfelds. Die Ortschaft liegt ca. 1 km westlich von Pollenfeld und 5,5 km nördlich der großen Kreisstadt Eichstätt.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des ursprünglichen Ortskerns von Seuersholz und grenzt im Westen, Süden und Norden an dessen Siedungsfläche an. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an eine strukturierte Grünfläche des Ortsrands an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Garten- und Grünfläche genutzt.



Abbildung 1: Luftbild des Ortsteils Seuersholz mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 17. FNP-Änderung

2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion 10 (Region Ingolstadt), der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP, Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind gemäß LEP, Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt die Gemeinde Pollenfeld eine baulich vorgeprägte Freifläche am Rand ihres Siedlungsgebietes zu einer gemischten Baufläche. Damit wird ein Lückenschluss als maßvolle Nachverdichtung in der Siedlungsfläche ermöglicht, die im weitesten Sinne als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten ist. Den vorgenannten Zielen des LEP wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Regionalplan Planungsregion Ingolstadt

Auf Ebene der Regionalplanung ist Pollenfeld der Region Ingolstadt (Planungsregion 10) zugeordnet und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. In der Hierarchie der zentralen Orte wird die Gemeinde dem Nahbereich des Mittelzentrums Eichstätt zugeordnet.

Gemäß Regionalplan sollen zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ausreichend Flächen für wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden, wobei die Siedlungstätigkeit organisch zu erfolgen hat. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umgesetzt und Innenentwicklungspotenziale vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Pollenfeld liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die Schutzzone des Naturparks Altmühltal (Landschaftsschutzgebiet) liegt ca. 825 m nordwestlich des Geltungsbereichs.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Flächen der Bayerischen Biotopkartierung.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und zum Schutz von Natur und Umwelt sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Planerische Konzeption

3.1 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung

Der bisher wirksame FNP stellt den Bereich der vorliegenden FNP-Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Aktuell wird die Fläche als Garten- und Grünfläche genutzt und ist durch die umgebenden Siedlungsflächen bereits stark baulich vorgeprägt.

3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung

Die vorliegende Änderung des FNP stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Damit wird die Baufläche des Ortskerns geringfügig erweitert und der geplante Siedlungsrand begradigt. Auf diese Weise bauplanungsrechtliche Grundlage für einen Lückenschluss im Ortsrand zur organischen Weiterentwicklung der Siedlungsfläche geschaffen. Die Erschließung der Baufläche kann auf kurzem Weg über den Brunnenweg erfolgen.

3.3 Flächenbilanz

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Gemischte Bauflächen	100 %	625 m ²

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.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planungsverlauf erstellt und spätestens bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in die vorliegenden Unterlagen integriert.

Hinweise und sonstige Äußerungen zu naturschutzfachlichen Aspekten der Planung sowie zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können bis dahin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

5 Aufstellungsvermerk

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld im Ortsteil Seuersholz wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 19.03.2026

geändert:

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Pollenfeld, den _____

Wolfgang Wechsler
Erster Bürgermeister