

---

**Gemeinde Walting  
(Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt)**

**Gundekarstr. 7a  
85072 EICHSTÄTT**

**Betreff: Einwendung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walting**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 07. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walting verfügbaren Unterlagen weisen weiterhin eine ganze Reihe von erheblichen Mängeln auf.

### **A) Abweichungen des digitalen Plans zur genehmigten Lage**

Ausgehend von unserer Einwendung im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung und der parallel verfassten Petition an den Bayerischen Landtag, sind nun im digitalen Plan die wesentlichen von uns identifizierten Unregelmäßigkeiten korrigiert worden.

Mit Blick in den als PDF online gestellten Plan wurden aber zusätzliche Ebenen (Layer) digital eingeblendet, die in der Bildebene vor anderen Informationen liegen. Das PDF ist aber erneut ungeschützt, sodass die dahinter liegenden Ebenen sichtbar gemacht werden können.

Dadurch ergibt sich nach Entfernung von Ebenen zu Bodendenkmälern und Hochwasserbereichen das nachfolgende Bild auf Seite 2.

Folgende Punkte wurden korrigiert:

1. Gungolding Änderung von Fl.Nr. 419/4, 419/5 und 419/6 von MD in W  
⇒ Rückänderung in MD
2. Gungolding: Änderung von Fl.Nr. 51, 52, 53, 54, 55 von MD in W  
⇒ Rückänderung in MD
3. Gungolding: Einfügung von zwei Zeltplätzen im Bereich der Kläranlage  
⇒ Die Bezeichnungen wurden entfernt
4. Gungolding: Gebäude auf Fl.Nr. 144 im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet?  
⇒ Die Fl.Nr. 144 wird nun als W dargestellt.  
Ob dies der tatsächlichen Beschlusslage entspricht, ist aber aus den Genehmigungsplänen (1988/2001 und fortfolgende Änderungen) nicht ersichtlich.

Die Fragen nach den geänderten Landschaftsschutzgrenzen sind insgesamt weiterhin offen.

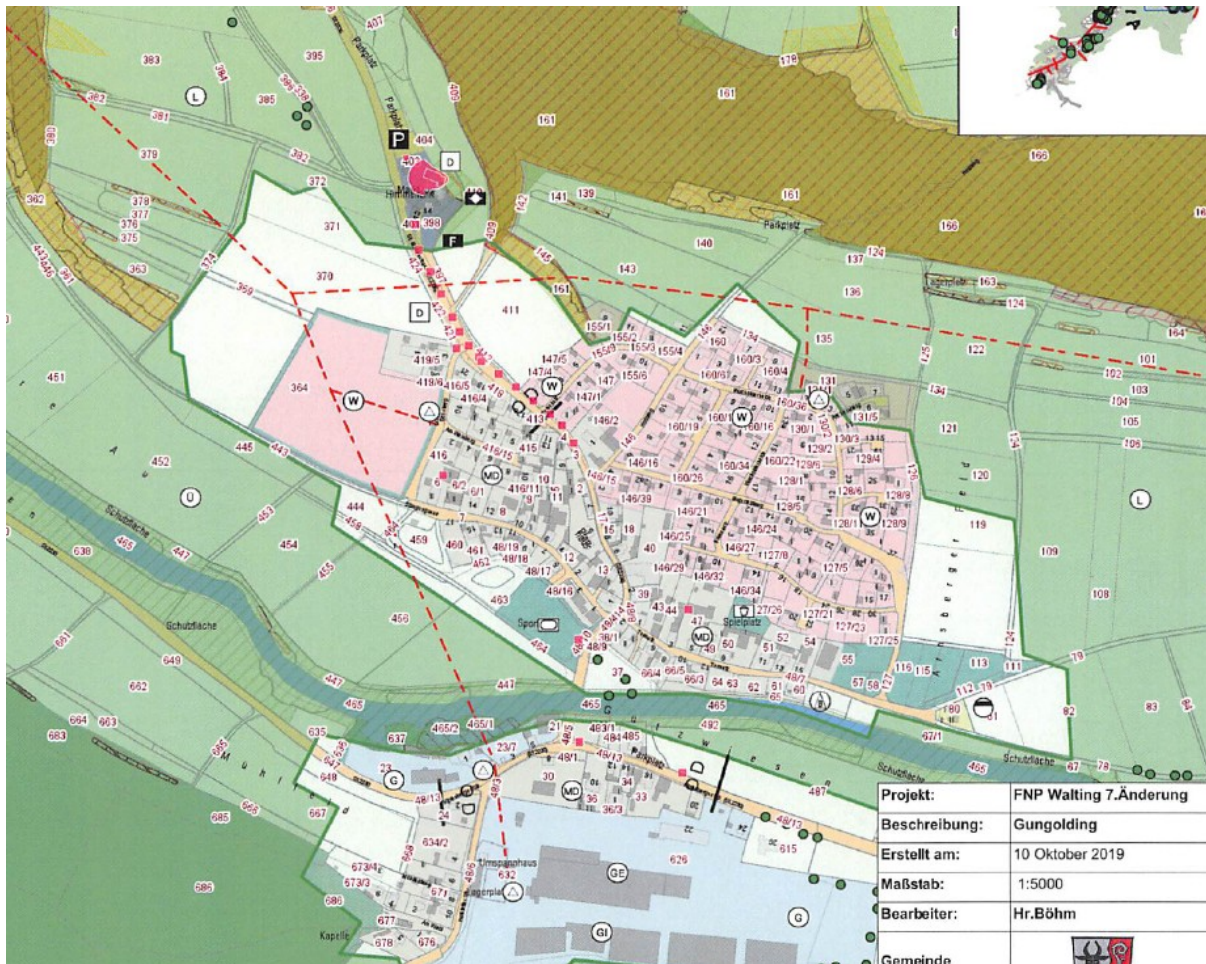


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bereich Gungolding - mit entfernten Ebenen (Bodendenkmäler / Hochwasser)

## B) Nutzung

Ausgehend vom Dorfcharakter des Orts Gungolding (und Rieshofen), wäre im unmittelbaren Anschluss an Dorfgebiete ebenfalls ein Dorfgebiet (MD) zu erwarten. Tatsächlich aber wurde ein Allgemeines Wohngebiet (W) im Flächennutzungsplan projektiert.

Für die zukünftigen Bewohner wäre gerade für Gungolding ein Dorfgebiet (MD) nicht nur wünschenswert, sondern mit erheblichen Vorteilen verbunden:

- Keine Brüche in Fragen der Nutzung, der Lärmwerte und der sonstigen Immissionen zur Bebauung im Norden und Osten des neuen Baugebiets.
- Im Süden des neuen Baugebiets ist gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt ein ca. einer Bauparzellen-Tiefe umfassender Streifen nicht für Wohnbebauung nutzbar, weil dieser Bereich im Hochwasserrisikogebiet liegt.

Daher bietet es sich hier an, durch Ausweisung eines Dorfgebiets die südlichen Bauparzellen mit Anschluss an das Hochwasserrisikogebiet für Tierhalter (Pferde / Schafe / Geflügel) attraktiv zu gestalten.

- Mit einer Widmung als Dorfgebiet wären landwirtschaftliche Betriebe / Tierhaltung / Kleingewerbe (Kfz / ...) im gesamten Gebiet möglich.

## C) Bedarf

Die zur 7. Änderung hinterlegte Begründung versucht einen Bedarf für Wohnbebauung aus der Demographie und der geringen Marktverfügbarkeit von bereits erschlossenem Bauland abzuleiten:

### *„Ergebnis:*

*Von den 61 freien Flächen werden voraussichtlich 7 in den nächsten ca. 10 Jahren bebaut. Es bleiben noch 54 freie Flächen zur Bebauung übrig, wovon allerdings nur 2 der Eigentümerangaben, Interesse am Verkauf oder Tausch ihres Grundstückes zu haben. Für die Anzahl der Einwohner reichen allerdings 2 Flächen zur Bebauung nicht aus. Es ist also begründet, ein neues Baugebiet in Rieshofen und Gungolding auszuweisen.“*

*[„Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB“ vom 10.10.2019, Seite 10]*

Aus der gesamten Herleitung ist faktisch das genaue Gegenteil ablesbar.

⇒ Es gibt überhaupt keinen Baulandbedarf in der Gemeinde.

54 Flächen sind nicht marktverfügbar, weil Anreize fehlen, um sie zu bebauen oder zu veräußern.

Damit begründet die „Begründung gem. §5 BauGB“ zum einen keinen Bedarf für neues Bauland, aber sehr wohl den Bedarf nach anderen Bauleitplanerischen Anreizen (Beispiel: Leerstandsabgabe für alle, statt Bauzwang für wenige).

In der Begründung fehlt zudem die Angabe, wie viele Flächen innerhalb der neuen Baugebiete für die vorherigen Eigentümer bereits notariell ohne Bauzwang reserviert wurden. Diese Flächen werden zwar nominal in die Statistik einfließen, werden faktisch aber den Pool an nicht marktverfügbarem Bauland in der Gemeinde weiter erhöhen.

Die Begründung hebt zudem auf die demographische Entwicklung und Wanderungsbewegungen ab. Wenn – wie dort ausgeführt – die Bevölkerung durchschnittlich weiter altern wird, dann fehlt es gerade nicht an Wohnmöglichkeiten für junge Bewohner, sondern zukünftig vorwiegend an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen in Heimatnähe.

Insbesondere die folgende Passage auf Seite 9 der Begründung ist inhaltlich falsch:

*„Aufgrund dieser Einwohnerzahlen zeigt sich, dass in den letzten Jahren die Einwohnerzahl fast stagniert hat und leicht zu sinken beginnt, da noch keine neuen Bauplätze vorhanden sind. Junge Familie kommen notdürftig noch bei den Eltern unter und warten auf neues Bauland, da sie in der Gemeinde Walting bleiben wollen.“*

---

In der statistischen Analyse zum Baulandbedarf fehlt auch die Betrachtung der Frage, in welchem Zeitraum die nötigen finanziellen Ressourcen für die Bauwerke in die Gemeinde kommen sollen. Der gesamten Region steht die größte strukturelle Revolution im Automobilssektor bevor. Der Landkreis Eichstätt und damit auch unsere Gemeinde werden von dieser Veränderung mit voller Wucht getroffen werden, denn sowohl die öffentlichen Haushalte, als auch die privaten Haushalte sind an die Finanzkraft des bestimmenden Wirtschaftszweigs gekoppelt.

Damit sind folgende Mechanismen absehbar:

- Es wird auf Jahrzehnte keine oder nur geringe Nachfrage aus dem Kreis ortsansässiger Bürger für das nun ausgewiesene / erschlossene Bauland geben.
- Es werden in den nächsten zehn Jahren die bereits jetzt erschlossenen aber unbebauten Grundstücke in der Gemeinde weiterhin nicht bebaut werden.
- Wanderungsbewegungen werden nicht in die Region stattfinden, sondern berufsbedingt aus der Region weg.

Da die Gemeinde Walting bisher kein Einheimischenmodell zur Vergabe von Bauland hat, bleibt auch der Kreis externer Bauinteressenten vom hiesigen Baulandangebot ausgeschlossen: Die Baulandvergabe verlief in den letzten 40 Jahren nach Maßgabe nichtöffentlicher Beschlüsse ausschließlich an ortsansässige Familien.

Da die Gemeinde Walting kein Einheimischenmodell hat, fehlt auch eine Bewerberliste mit den zugehörigen Gewichtungsfaktoren. So fehlt methodisch die wichtigste Informationsquelle für den tatsächlichen Bedarf der Gemeinde.

Ohne Einheimischenmodell gibt es auch kein Kontingent für externe Bewerber (zu erhöhten Preisen). Für Investoren, die z.B. Projekte für altersgerechtes Wohnen verfolgen, bieten die Neubaugebiete unter diesen Rahmenbedingungen ebenfalls keine Möglichkeiten.

## D) Kosten

Die Begründung behauptet auf Seite 18:

*„Die Gebiete, die in der Änderung des Flächennutzungsplanes einer neuen Nutzung zugeführt werden, besitzen keinen besonderen baugeschichtlichen Wert, mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.*

**Bewertung:**

*Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Planungsbereiches des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen werden.*

*Durch zukünftige Festsetzungen in den Bebauungsplänen wird sichergestellt, dass evtl. aufgefundene Bodendenkmäler einer sachgerechten archäologischen Sondierung und Untersuchung zugeführt werden. Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.“*

Die Bewertung in der Begründung steht für Gungolding aber im klaren Widerspruch zur Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege:

**„Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*Im Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern (364 und 364/2, in der Gemarkung Gungolding) eine im Luftbild identifizierte Siedlung unbekannter Zeitstellung, welche sich durchaus noch weiter ins Plangebiet erstrecken könnte.*

*Im Plangebiet werden daher Bodeneingriffe jeglicher Art, einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen, worauf wir bei allen folgenden verbindlichen Planungen und Verfahren hinzuweisen bitten.*

*Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.“*

Damit erwirbt ein zukünftiger Bauherr eine unbekannte „Katze im Sack“.

Um das Kostenrisiko einzugrenzen und ohne weitere Bodeneingriffe die relevanten Bodendenkmäler zu identifizieren schlagen wir für das Baugebiet in Gungolding eine systematische Vorab-Untersuchung im Auftrag der Gemeinde mittels zerstörungsfreier Methoden vor:

- a) Luftbilder
- b) Magnetfeld-Analyse
- c) Bodenradar-Analyse

Damit wäre es möglich zum einen das genaue Ausmaß und die Lage der Bodendenkmäler zu erfassen und zum anderen einen Plan für die Bergung der Bodendenkmäler / Vermeidung von Bodeneingriffen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Robert W. WITTMANN

Dr. Katrin WITTMANN

Verteiler:

- Gemeinde Walting
- [www.gummeding.de](http://www.gummeding.de) / [www.gungolding.de](http://www.gungolding.de)
- Z.d.A.