
**Landkreis Eichstätt
Markt Gaimersheim**

**Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 52.1
„Brachshammerweg“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bürgermeisterin des Marktes Gaimersheim

.....
(A. Mickel)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(A. Rieder)

Stand: Vorentwurf vom 19.10.2021

Entwurf vom xx.xx.xxxx

Fassung zum Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Verfahren | 2 |
| 2. | Lage, Größe, Beschaffenheit | 2 |
| 2.1 | Lage des Plangebiets..... | 2 |
| 2.2 | Beschaffenheit des Grundstücks..... | 2 |
| 3. | Bodenordnende Maßnahmen | 3 |
| 4. | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1. Januar 2020..... | 3 |
| 4.2 | Regionalplan Ingolstadt (Region 10) | 3 |
| 5. | Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung | 4 |
| 5.1 | Anlass der Planung und Standortwahl | 4 |
| 5.2 | Bedarfsanalyse | 4 |
| 5.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 5.4 | Grünplanung | 5 |
| 6. | Erschließung | 5 |
| 6.1 | Straßen und Wege..... | 5 |
| 6.2 | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung..... | 5 |
| 6.3 | Energieversorgung..... | 5 |
| 6.4 | Entwässerung, Grundwasserschutz..... | 6 |
| 6.5 | Abfallentsorgung..... | 6 |
| 7. | Umwelt- und naturschutzfachliche Belange – Prüfung der Schutzgüter nach UVPG | 6 |
| 8. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 11 |
| 9. | Altlasten und geogene Vorbelastungen | 11 |
| 10. | Bodendenkmäler | 12 |
| 11. | Flächenbilanz | 12 |

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 52.1 „Brachshammerweg“, Gaimersheim

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt im südlichen Randbereich von Gaimersheim (Fläche ca. 0,18 ha) und schließt an den bereits verwirklichten Bebauungsplan Nr. 52 „Gaimersheim Nord“ an. Er umfasst die Flurstücke Nummer 4037/6, 4037/30, 4037/31, 4038/4, 4038/5 und 4038/6 der Gemarkung Gaimersheim.

1. Verfahren

Am 19.10.2022 hat der Gemeinderat des Marktes Gaimersheim in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 52.1 „Brachshammerweg“, Gaimersheim gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt. Beim Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, abgesehen werden.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die bereits vorhandene Wohnbebauung an den Straßen „Brachshammerweg“ und „Holzegart“. Im Zuge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Einschränkung, dass die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, erfolgt eine nahezu ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken. Hintergrund dieser Einschränkung ist die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für junge Personen und Familien. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Die Prüfung der Schutzgüter nach UVPG (vgl. Ziff. 7) wurde durchgeführt, es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind somit erfüllt.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Bebauung des Hauptortes Gaimersheim und hat eine Größe von 0,18 ha. Es ist im Süden und Osten von der Bebauung entlang der Straße „Brachshammerweg“ umgeben. Nördlich schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an und somit liegt der Geltungsbereich im Übergang zur offenen Landschaft.

2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden und von Osten nach Westen ab. Das Grundstück ist teilweise gärtnerisch angelegt, jedoch von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Westlich des Grundstücks verläuft ein Entwässerungsgraben, der von einer Baum- und Strauchreihe begleitet wird.

Im Flächennutzungsplan ist der westliche Teil als Ortsrandeingrünung ausgewiesen und die restliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet gewidmet.

Der Geltungsbereich wird derzeit wie folgt genutzt:

- Flurnummern 4037/31 und 4038/4: grabenbegleitende Baum- und Strauchreihe
- Flurnummern 4038/5 und 4038/6: Wiesenweg
- Flurnummern 4037/6 und 4037/30: private Gartenfläche

3. Bodenordnende Maßnahmen

Im vorliegenden Verfahren sind keine bodenordnenden Maßnahmen veranlasst, da die Grundstücksverhältnisse bereits im Vorfeld geklärt und getauscht wurden.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1. Januar 2020

Gaimersheim befindet sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)¹ im Verdichtungsraum Ingolstadt.

Relevante Aussagen des Landesentwicklungsprogramms:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt² für Gaimersheim folgende Ziele:

Raumstruktur:

Der Markt Gaimersheim liegt als Unterzentrum im Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt im ländlichen Raum.

B III Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

1.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

1.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

B III 1.1.2 Z „Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.“

(...)

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2013

² Planungsverband Region Ingolstadt; <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, 2015

1.3 Z Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.

1.5 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Der Geltungsbereich wird im direkten Anschluss an das bestehende Baugebiet „Gaimersheim Nord“ entwickelt und somit in das Siedlungsgefüge mit eingegliedert. Durch vorhandenen Bäume und Sträucher entlang des Entwässerungsgrabens im Westen des Gebietes ist eine Ortsrandeingrünung gegeben.

B I 2 Boden

G Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Brachshammerweg“ soll das bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet und dessen Grundstücke auch in der verbindlichen Bauleitplanung nach rechtlichen Vorgaben gesichert und bebaut werden.

5.2 Bedarfsanalyse

Das Bayer. Landesamt für Statistik hat für den Markt Gaimersheim ein stetiges Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2039 prognostiziert. Die hierzu benötigten Flächen können nur zum Teil durch vorhandene Baulücken gedeckt werden, sodass auch Neuausweisungen von Bauland notwendig ist. Die positive Bevölkerungsentwicklung liegt unter anderem an der starken Wirtschaft mit einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate der Bruttowertschöpfung von 2,5-3% des Landkreises Eichstätt zwischen 2010 und 2030 (vgl. HWWI 2013) und der damit verbundenen Wanderungsbewegung vieler Arbeitnehmer in die Region. Maßgeblichen Anteil daran hat die wirtschaftliche starke KFZ-Branche in der Region.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Gaimersheim Nord“ grenzt, werden die Festsetzungen entsprechend des bestehenden Bebauungsplans getroffen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden nicht zugelassen, da die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 begrenzt. Somit soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die der Lage am Ortsrand angepasst ist.

Im Baugebiet wird die Dachneigung bei einem Vollgeschoss mit 0 - 45 Grad und bei zwei Vollgeschossen mit 0 - 35 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen.

Der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe wird für die bebaubaren Grundstücke 4037/6 und 4037/30 auf die Straßenhinterkante des Brachshammerweges (Flurnummer 4034) festgesetzt. Die Wandhöhe darf maximal 6,8 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika.

Außerhalb der Baugrenzen sind als Ausnahme verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne der Bayerischen Bauordnung mit einer Fläche von bis zu 10 qm zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich vom Baugrundstück aus begehbar sein.

Die Prüfung der Schutzgüter nach UVPG (vgl. Ziff. 7) wurde durchgeführt, es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.

5.4 Grünplanung

Festgesetzte öffentliche Grünflächen und Bepflanzung

Entlang des Entwässerungsgrabens im Westen des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist als Ortsrandeingrünung mit dem Ziel der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung versehen.

Private Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke als Hausgärten

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Wohngebäuden, Terrassen, Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrtswege überbaut sind, begrünt und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt werden.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgesehene Pflanzflächen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche des Brachshammerweges.

6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz von Gaimersheim. Die entsprechenden Leitungen verlaufen in der Straße Brachshammerweg und müssen zur Erschließung des Gebietes erweitert werden.

Das Oberflächenabwasser und das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Das übrige im Geltungsbereich anfallende Oberflächen- und Regenwasser ist dem Kanalsystem zuzuführen.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze im Brachshammerweg.

6.4 Entwässerung, Grundwasserschutz

Das Allgemeine Wohngebiet wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Parkplätze und Wege sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die zu errichtende Erschließungsstraße abgewickelt werden.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange – Prüfung der Schutzgüter nach UVPG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Gaimersheim und ist durch die Gehölze entlang des westlich verlaufenden Grabens, von der offenen Landschaft getrennt.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau der Wohngebäude sowie der Verkehrsflächen sind vorübergehend zusätzliche Staub- und Lärmbelastungen zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches ist mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Bau neuer Gebäude führt zu einer Reduzierung un bebauter Gartenfläche und zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am nördlichen Ortsrand von Gaimersheim. Im Zuge dessen kommt es zu einer veränderten Wahrnehmung der freien Landschaft in der unmittelbaren Ortsrandnähe. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann außerhalb des Geltungsbereiches über den Brachshammerweg erfolgen. Die sich im Geltungsbereich befindende private Gartenfläche geht verloren.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können daher als gering eingestuft werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Errichtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen entstehen nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Diese geringfügigen Auswirkungen werden im Wesentlichen durch die Lärmemissionen des zusätzlichen Anwohnerverkehrs hervorgerufen.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000‘ gemäß § 31 BNatSchG vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt beinhaltet für den Geltungsbereich keine bedeutsamen Flächenbewertungen.

Da sich das Vorhaben im Randbereich bestehender Bebauung befindet und aufgrund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebietes sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen besonders gefährdeter Arten zu erwarten.

Die potentielle natürliche Vegetation bildet im Planungsgebiet der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald³.

Aufgrund der Nutzung der Flächen als Gartennutzung und Lagerfläche weicht die reale Vegetation jedoch deutlich von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Baubedingte Auswirkungen:

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem Anfang Oktober und Ende Februar liegen. Durch vorübergehend in Anspruch genommene Bauflächen (Materiallager, Baustelleneinrichtungsflächen) kann es zu einem temporären Lebensraumverlust bzw. zu einer temporären Störung (Verlärmung) oder Verinselung/Trennung vorhandener Habitate kommen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind als gering einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Da keine hochwertigen Biotopflächen direkt in Anspruch genommen werden, entsteht durch die reine Flächeninanspruchnahme der Gartenfläche mit einzelnen Gehölzbetsänden keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche festgesetzt wird und somit störende Betriebe nicht zulässig sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering einzustufen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

³ Vgl. FIS-Natur Online (FIN-WEB) (2021): <http://fisnat.bayern.de/finweb>



Abbildung 1 Blick von Süden über auf das Grundstück; vorne links bestehendes Wohngebäude, dahinter Heckenstruktur am Entwässerungsgraben, Bildmitte nach rechts Einzelgehölze und im Osten (rechts) Hecke

Schutzgut Boden, Fläche

Bestandsbeschreibung:

Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 Umweltatlas liegen im Geltungsbereich Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig vor.

Aufgrund der Nutzung für Oberbodenlager und als ehemalige Gartenfläche, steht in einem Teilbereich offener Boden an. Unter den gehölzbestandenen Bereichen am Graben im Westen liegt der natürliche gewachsene Boden vor.

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Altlastenfälle oder historische Kampfmittel bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeit kommt es zu einer relativ starken Veränderung des Oberbodens in Form von Aushub, Aufschüttung oder Versiegelung. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens können die baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Boden aber als gering erheblich eingestuft werden.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft verändert. In den versiegelten Bereichen (Bau- und Verkehrsflächen) kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einem Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens können die baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Boden, Fläche aber als gering erheblich eingestuft werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb des Allgemeinen Wohngebietes entstehen an sich keine nachhaltigen betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden, Fläche sind bau- und anlage- und betriebsbedingt geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

In der näheren Umgebung befinden sich keine größeren Fließgewässer. Im Westen des Grundstücks verläuft ein Entwässerungsgraben mit begleitendem Gehölzsaum.

Im Geltungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Der Untergrund stellt hydrogeologisch betrachtet einen (Kluft-) Karst-Grundwasserleiter mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit und in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen dar. Der Untergrund ist somit als bedeutendes Grundwasservorkommen einzustufen. Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit. Das Grundwasser steht bei ca. 385 m ü NN an (ca. 5 m unter Gelände, Geländehöhe liegt bei etwa 390 m ü. NN).⁴

Nach dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegen im Geltungsbereich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des wassersensiblen Bereiches.

Baubedingte Auswirkungen:

Vom Bau sind keine Oberflächengewässer betroffen, der bestehende Graben befindet sich außerhalb des Eingriffsbereiches. Bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs sind für das Grundwasser keine oder nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche Überbauung in Teilen verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs des Baugebiets mit sachgemäßer Entwässerung ist mit keiner Eintragung von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

⁴ vgl. Umweltatlas Geologie, digitale hydrogeologische Karte 1:100.000, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html, Aufruf 03/2022

Schutzgut Klima, Luft

Bestandsbeschreibung:

Die Grünfläche und offene Bodenfläche im direkten Umfeld der vorhandenen Bebauung besitzt keine nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung geht dessen Grundfläche als Fläche für die Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und da keine Kaltluftabflussbahnen beeinträchtigt werden sind die anlagebedingten Auswirkungen als gering zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die kleinflächige zusätzliche Bebauung kommt es nur zu geringen betriebsbedingten Auswirkungen (Emissionen aus zusätzlichem Verkehr, Gebäudeheizung) auf das Schutzgut Klima/Luft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgebiet Klima, Luft ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Gaimersheim. Im Westen grenzt ein Entwässerungsgraben mit begleitendem Gehölzsaum an, im Süden grenzt ein bestehendes Einzelhaus an, im Osten entlang des Wirtschaftsweges befindet sich eine Hecke, im Norden schließt sich eine Heckenstruktur mit großem Einzelbaum und Grünland an. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt offener Boden und Grünland vor (teilweise Gartennutzung und Nutzung als Lagerfläche für Oberboden), durch die vorhandenen Gehölzstrukturen ist der Geltungsbereich in Richtung freie Landschaft abgeschirmt.

Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der geplanten Überbauung entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Landschaftsbildes.

Den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft kann durch die Anbindung an die bestehende Bebauung Rechnung getragen werden.

Durch das bestehende Feldgehölz am Entwässerungsgraben im Westen des Geltungsbereiches ist die geplante Bebauung in Richtung freie Landschaft abgeschirmt, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist. Zudem grenzt das Vorhaben direkt an die bestehende Bebauung an.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung an sich kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt von geringen Auswirkungen auszugehen.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem bayerischen Denkmalatlas befindet sich innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes folgendes Objekt:

Baudenkmal

- *D-1-7134-0122 Siedlung des Mittelneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit oder des Mittelalters.
Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Die Bodeneingriffe bedürfen im gesamten Plangebiet in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind anlagen-, bau- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis der Prüfung der Schutzgüter nach UVPG

Aufgrund der nur punktuellen zusätzlichen Bebauung und der örtlichen Gegebenheiten ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach UVPG zu rechnen (Menschen, menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Boden, Fläche; Wasser; Klima, Luft; Landschaft; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter). Da der Bebauungsplan somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung, sowie der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 ist somit entbehrlich.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird für das im Flächennutzungsgebiet bereits dargestellte Allgemeine Wohngebiet ein Bebauungsplan aufgestellt und für die Bebauung Festsetzungen getroffen.

Mit der Bebauung auf den bisher als privaten Gaartenfläche genutzten Flächen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

9. Altlasten und geogene Vorbelastungen

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Altlastenfälle oder historische Kampfmittel bekannt, Historische Kampfmittel sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Altlasten innerhalb des Gebietes erkannt werden, ist das dafür zuständige Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen.

10. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2018) ist im Geltungsbereich folgendes Bodendenkmal vorhanden:

- D-1-7134-0122 Siedlung des Mittelneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit oder des Mittelalters

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird deshalb auf die Meldepflicht nach Art. 7 Bayerischem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnbauflächen: | 1.589 m ² |
| Private Grünflächen: | 175 m ² |
| Geltungsbereich B-Plan: | 1.764 m ² |

Ingolstadt, 29.09.2022

Volker Schindler
B.Sc. Raumplanung