

---

**Markt Gaimersheim  
Landkreis Eichstätt**

**7. Änderung  
des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

**Bereich ‚Steinbruck‘**

**Begründung**

Fassung: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.04.2022  
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.09.2022  
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom

---

**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

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>4</b>
3.1	Bedarfsermittlung.....	4
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und der Landesplanung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	5
4.3	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Funktionen des Regionalen Grünzuges: .....	7
<b>5.</b>	<b>Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Bau- und Bodendenkmalpflegerische Belange .....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen... ..</b>	<b>10</b>

## 1. Vorbemerkungen

Der Marktgemeinderat des Marktes Gaimersheim hat in der Sitzung vom 27.04.2022 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB gefasst. Betroffen ist folgender Bereich der Gemarkung Gaimersheim:

- Flurstück 571/1, Teilfläche ca. 0,25 ha Fläche für Boden, Natur und Landschaft
- Flurstück 661/3 ca. 0,07 ha Allgemeines Wohngebiet

Zusätzlich ist das Flurstück 571/1 entlang des Retzgrabens gemäß dem in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Offenhalten der Retzgrabenniederung im innerörtlichen Bereich
- Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland (im Bestand bereits Grünfläche)
- Freihalten der Bachniederung von Bebauung und flächiger Bepflanzung

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Umwidmung der genannten Flächen zu einem Sondergebiet Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ vor.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha.

## 2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 16.09.2015, von der Regierung Oberbayerns im Jahr 2015 genehmigt, bildet zusammen mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 7. Änderung.

1. Änderung: Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz südlich der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße im Parallelverfahren mit Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“.

2. Änderung: Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Regenrückhaltebecken am nördlichen Ortsrand von Lippertshofen im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28.1 Lippertshofen „Flussäcker“.

3. Änderung: Flächen für den Gemeindebedarf, Zweckbestimmung Kindergarten für die Bereiche Reisberg und Kraiberg

4. Änderung: Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Holzlagerplatz für den Bereich Holzlagerplatz an der Nordumgehung

5. Änderung: Sondergebiet Freischank für den Bereich nördlich der Angermühle

Das Verfahren zur 6. Änderung für den Bereich ‚Rackertshofen‘ wurde vom Markt Gaimersheim eingestellt.

### **3. Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **3.1 Bedarfsermittlung**

Der Bedarf ergibt sich aus dem Wunsch des Grundeigentümers, den bestehenden Edeka-Einkaufsmarkt zwischen dem südlichen Rand des Ortskernes von Gaimersheim und dem Retzgraben im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einem erweiterten Gelände neu zu errichten.

Mit der Darstellung der Erweiterungsflächen als Sondergebiet Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ wird dies vorbereitet.

### **4. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

#### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Der Markt Gaimersheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) innerhalb des Verdichtungsraums der Region Ingolstadt.

Das LEP gibt in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

##### *1.3.2 Anpassung an den Klimawandel*

*(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

*(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

##### *3.1 Flächensparen*

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

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

##### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

##### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung*

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

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

##### *5.3 Einzelhandelsgroßprojekte*

###### *5.3.1 Lage im Raum*

*(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

*- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H. [...] der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen

„Der Standort des Plangebietes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, die geplante maximale Verkaufsfläche des Vollsortimenters liegt im zulässigen Rahmen mit 1800 m<sup>2</sup> liegt im zulässigen Rahmen LEP 5.3.3 Z.“<sup>1</sup>

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

## 4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt der Markt Gaimersheim innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Dem Markt Gaimersheim im

<sup>1</sup> Stellungnahme Planungsverband Region Ingolstadt vom 18.05.2022

Landkreis Eichstätt kommt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zu und ist „so-  
mit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet. [...] Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Standortes handelt sowie aufgrund der  
Lagegunst kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planungen keine Beeinträchti-  
gung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte (RP 10 B III 3.2.2 Z) bzw. eine Schwächung der  
Orts- und Stadtteilzentren (RP 10 B III 3.3 Z) zu befürchten ist. Aus Sicht der Einzelhandels-  
ziele des LEP sowie des Regionalplanes Ingolstadt sind somit keine Einwände gegen die Pla-  
nungen für eine Erweiterung des Vollsortimentermarktes zu äußern.“<sup>2</sup>

Die Niederung des Retzgrabens bei Gaimersheim ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug  
„Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)“ dargestellt.

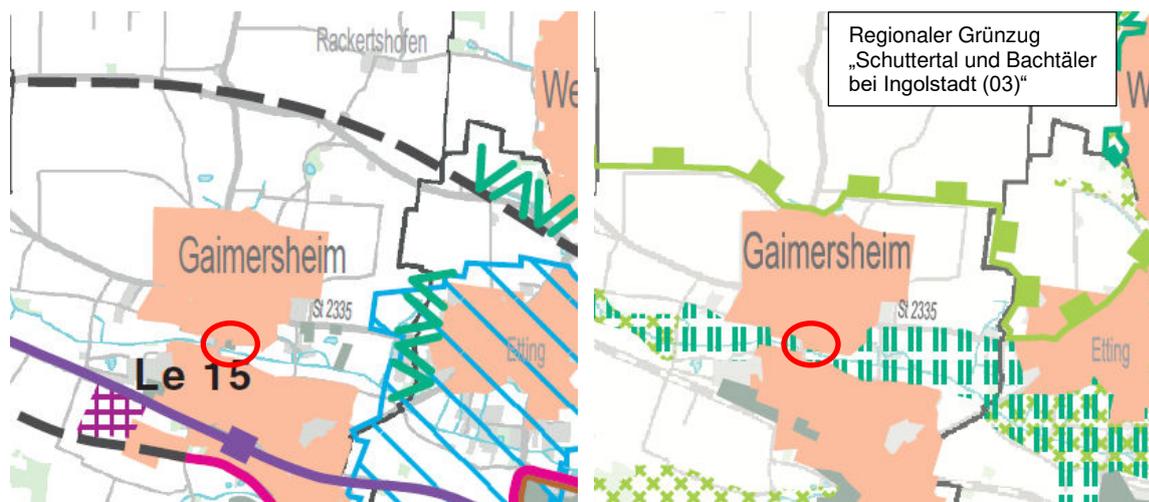


Abb. 1. Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung

In der Begründung des Regionalplans werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze  
für die Entwicklung formuliert.

#### All Raumstruktur:

##### 1 G Ländlicher Raum

„Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdich-  
tungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und  
der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelege-  
ner Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.“

##### 3 G Verdichtungsraum

„Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Im-  
pulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen  
Potenziale weiter zu entwickeln.“

#### BI Natur und Landschaft

##### 2.1 G Boden:

„Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Ver-  
siegelung von Grund und Boden soll verringert werden.“

##### 4 Luft / Klima

4.1 Z Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeu-  
tende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.

<sup>2</sup> a.a.O.

## 6 Landschaftsbild

### 6.1 G Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Randbereich des Regionalen Grünzuges Nr. 03 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“, der sich auch entlang des Retzgrabens erstreckt.

„Das Schuttertal mit seinem hohen Anteil naturnaher, unverbauter Flächen ist eine wichtige Frischluftschneise für den Verdichtungsraum Ingolstadt und dient darüber hinaus der naturbezogenen Erholung.“

Die Bachtäler bei Ingolstadt umfassen die bachbegleitenden Gebiete von:

[...] Retzgraben [...]

Die Bachtäler bei Ingolstadt übernehmen insbesondere die Funktion der Siedlungsgliederung. Darüber hinaus wird dem Norden Ingolstadts Frischluft zugeführt, so dass ein Wärmeausgleich stattfinden kann. Ihre Funktion der siedlungsnahen Erholung ist durch Überbauungen und zahlreiche Straßendurchschneidungen zum Teil eingeschränkt.“

„Regionale Grünzüge schützen zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit. Sie lenken die Siedlungsentwicklung, sichern den Luftaustausch und dienen der Erholungsvorsorge. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) erhalten bleiben.“<sup>3</sup>

### 4.3 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Funktionen des Regionalen Grünzuges:

#### Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten

Durch den in unmittelbarer Nähe gelegenen Retzbachpark (ca. 2,5 ha) hat der Markt Gaimersheim bezüglich der Erholungsvorsorge ein in den umliegenden Gemeinden beispielloses Naherholungsangebot geschaffen. Die Funktion der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten wird daher als gesichert angesehen.

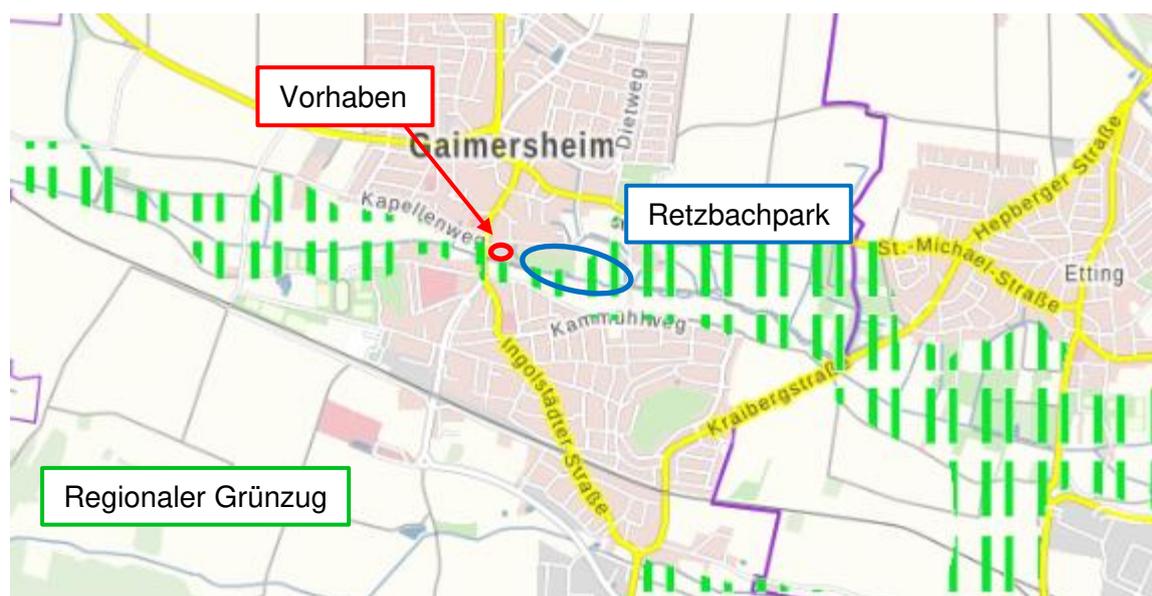


Abb. 2. Regionaler Grünzug Nr. 03 Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt

<sup>3</sup> a.a.O, Begründung B I 9.1, .2 Z

### Verbesserung des Klimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches:

Die Klimafunktionen zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches werden durch das Vorhaben aus den folgenden Gründen nicht beeinträchtigt:

- Die Klimafunktion zur Sicherung des Luftaustausches wird nicht beeinträchtigt, da die kleinflächige Erweiterung des Sondergebietes in etwa auf dem gleichen Höhenniveau wie die bestehenden Grünflächen geplant ist, sodass der Kaltluftabfluss durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.  
Die Klimafunktion des Luftaustausches wird vielmehr vor allem durch die aufgrund der Brücke über den Retzgraben leicht erhöht verlaufende Ingolstädter Straße westlich des Vorhabens beeinträchtigt.
- Die Klimafunktion zur Verbesserung des Klimas wird nicht beeinträchtigt, da nur eine sehr kleine Fläche im randlichen Übergangsbereich des Regionalen Grünzuges neu in Anspruch genommen wird. Zudem wird durch den als Grünfläche dargestellten Streifen zum Retzgraben die Funktion zur Verbesserung des Klimas gesichert und gestärkt. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.
- Zusätzlich kann durch eine optimierte Planung mit reduziertem Eingriffsumfang (Verzicht auf Pkw-Stellplätze entlang des Retzgrabens) im Bereich der Engstelle des Regionalen Grünzuges im Südwesten des Änderungsbereiches zur Ingolstädter Straße die Bestandssituation weitgehend erhalten werden.

### Gliederung der Siedlungsräume:

Zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Eingrünung des Vorhabens werden die entlang des Retzgrabens dargestellten Grünflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch deutlich über die Bestandssituation hinausgehende Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen konkretisiert.

Zusätzlich kann durch eine optimierte Planung mit reduziertem Eingriffsumfang (Verzicht auf Pkw-Stellplätze entlang des Retzgrabens) im Bereich der Engstelle des Regionalen Grünzuges im Südwesten des Geltungsbereiches zur Ingolstädter Straße die dortige Bestandssituation weitgehend erhalten werden.

Mit dem Vorhaben, den bestehenden Vollsortimenter an seinem derzeitigen Standort zu modernisieren und zu erweitern, wird zudem auf die Entwicklung eines neuen Standortes mit Flächenneuüberbauung verzichtet und somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. In der Abwägung wird daher dieser Standortentwicklung der Vorrang eingeräumt, um einen zusätzlichen Flächenverbrauch im Ortsbereich von Gaimersheim zu vermeiden.

## **5. Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Ziel des Marktes Gaimersheim für die 7. Flächennutzungsplanänderung ist es, das südlich des Ortskerns von Gaimersheim am Retzgraben gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ nach Süden und Westen zu erweitern. Zur Eingrünung des Vorhabens wird im Flächennutzungsplan in Richtung Süden entlang des Retzgrabens eine Grünfläche dargestellt.

Mit der Umwidmung der Flächen sollen für die bisher als Wohngrundstück und als intensiv gepflegte Grünfläche genutzten Flächen die Erweiterung zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ ermöglicht werden.

## 6. Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke in einer Gesamtgröße von 0,32 ha.

Der Bestand stellt sich folgendermaßen dar:

- Flurstück 571/1, Teilfläche intensiv gepflegte Grünfläche, teilweise mit standortfremden Nadelgehölzen bepflanzt
- Flurstück 661/3 abzubrechendes Wohnhaus mit Garten

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich folgenderweise dargestellt:

- Flurstück 571/1, Teilfläche ca. 0,25 ha Fläche für Boden, Natur und Landschaft
- Flurstück 661/3 ca. 0,07 ha Allgemeines Wohngebiet

Zusätzlich ist das Flurstück 571/1 entlang des Retzgrabens gemäß dem in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Offenhalten der Retzgrabenniederung im innerörtlichen Bereich
- Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland (im Bestand bereits Grünfläche)
- Freihalten der Bachniederung von Bebauung und flächiger Bepflanzung

Die Bestandsdarstellung im gültigen Flächennutzungsplan überzeichnet die am Retzgraben dargestellte Fläche für Boden, Natur und Landschaft bzw. Grünfläche gegenüber der tatsächlichen, genehmigten Nutzung (Bebauungsplan Nr. 38 „Steinbruck“) deutlich zu Lasten des Sondergebietes ‚großflächiger Einzelhandel‘.

Es sind anstelle der vorgenannten Darstellungen folgende Änderungen vorgesehen:

- 0,18 ha Sondergebiet Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘
- 0,14 ha Grünflächen

## 7. Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die Straße ‚Steinbruck‘ und die Ingolstädter Straße (St 2335) mit begleitendem Geh- und Radweg für den Pkw-, Radfahrer- und Fußgängerverkehr erschlossen.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser kann aus dem bestehenden Edeka-Markt entwickelt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann teilweise über eine vorgeschaltete Rückhaltemulde gedrosselt in den Retzgraben abgeleitet werden.

## 8. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 7. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

In Richtung Südosten stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche zur Eingrünung dar. In Richtung Westen, Norden und Osten ist aufgrund des angrenzenden Ortskerns bzw. des Retzbachparks keine Eingrünung erforderlich.

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Landschaft durch die Umwidmung der Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet und der Fläche für Boden, Natur und Landschaft zu einem Sondergebiet Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Entsprechend der Bauleitplanung muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung ausgearbeitet und die notwendige Ausgleichsfläche entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfes festgesetzt werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen zur weiteren Eingrünung des Vorhabens in die Niederung des Retzgrabens zu treffen.

## **9. Bau- und Bodendenkmalpflegerische Belange**

Das an der Ingolstädter Straße 1 ausgewiesene Baudenkmal (Grenzstein D-1-76-126-5) befindet sich an einem anderen Standort und ist im Bayernatlas Denkmal falsch verortet.

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

## **10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplans bildet.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Edeka-Marktes, des abzubrechenden Wohngebäudes und des vorhandenen Straßennetzes ist die geplante kleinflächige Flächenentwicklung aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Die Darstellung der zusätzlichen Bauflächen führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Eingriffe werden durchweg als gering erheblich bewertet.

Ingolstadt, 27.04.2022, 21.09.2022

Christian Semmler  
Landschaftsarchitekt

*L:\A0596\_ Gaimersheim Steinbruck SO EDEKA\Text\Berichte\Begründung FNP\20220921\_Begründung FNP\_E.docx*