

Markt Gaimersheim



**Auszug aus der Niederschrift über die
Sitzung des Marktgemeinderates vom 21. September 2022
(Öffentlicher Teil)**

2. Bebauungsplan Nr. 38.1 "Steinbruck - Sondergebiet EDEKA" mit Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurfsgenehmigung

Sachverhalt und Rechtliche Würdigung:

Am 27.04.2022 hat der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 38.1 „Steinbruck – Sondergebiet EDEKA“ gefasst und beschlossen den Flächennutzungsplan im dortigen Bereich zu ändern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum von 13.05.2022 bis 13.06.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum von 13.05.2022 bis 13.06.2022 durchgeführt.

Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A1) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen mit Einwänden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1) Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 18.05.2022

1.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die unter Punkt 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

1.2 Ziele der Raumordnung die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine –

1.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

1.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der

Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt /Station 160/1,575, über die im Plan dargestellte *neue* Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FstrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

1.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das staatliche Bauamt Ingolstadt als Baulastträger für die anliegende Staatsstraße 2335 stimmt dem neuen Anschluss des Geländes unmittelbar nördlich der Retzbachbrücke grundsätzlich zu.

Die entstehenden Kosten sind grundsätzlich vom Markt Gaimersheim zu tragen. Nachdem die Planung für das Sondergebiet auf einem Vorhabenträger zugeschnitten ist, wird die Tragung aller entstehenden Kosten im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen der Markt Gaimersheim und der Vorhabenträger geregelt. Der Vorhabenträger übernimmt alle anfallenden Kosten. Dieser städtebauliche Vertrag wird derzeit durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Projektbetreiber vorbereitet und noch vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Der unter Punkt 1.5 enthaltene Hinweis auf die von der Straße ausgehenden Emissionen ist für die vorgesehene Nutzung unproblematisch.

2) Regierung von Oberbayern Sachgebiet 24.2 – Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt und München vom 30.05.2022

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Der Markt Gaimersheim plant die bauplanungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuerrichtung des bereits bestehenden EDEKA Marktes zwischen dem südlichen Rand von Gaimersheim und dem Retzgraben zu schaffen. Geplant ist der Ersatzneubau des EDEKA Marktes samt Backshop und zusätzlichen Parkplätzen, am südöstlichen Rand des Planbereichs ist eine Eingrünung vorgesehen. Der Erweiterungsbereich erstreckt sich in südliche und westliche Richtung und umfasst ca. 0,32 ha. Die Flächen sind derzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und Grünflächen erfolgt parallel.

Bewertung

Einzelhandel

Die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimentsmarktes auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² ist gemäß LEP-Ziel 5.3.3 i.V.m. LEP-Ziel 5.3.1 aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten. Der Standort erfüllt die Voraussetzung einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LEP-Ziel 5.3.2. Negative Wirkungen für Orts- und Stadtteilzentren (vgl. RP 10-Ziel B IV 3.3) oder die Funktionsfähigkeit von zentralen Orte (vgl. RP 10-Ziel B IV 3.2.2) sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

Der Planbegründung auf Seite 5 ist die Zielsetzung zu entnehmen, dass ein „maßvoll erweiterter Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, ergänzt um Café/Gastronomie“ realisiert werden soll. Unklar bleibt deshalb, weshalb dann in den Festsetzungen bei C 1 zur Art der baulichen Nutzung noch pauschal weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Regionaler Grünzug

Der Planbereich liegt im Regionalen Grünzug Nr.: 03 Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt.

Gemäß RP 10 B I 9.1 (Z) sollen Regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion [...] nicht entgeht.

Im beigefügten Umweltbericht wird knapp dargelegt, dass die Funktionen des Grünzuges, welcher durch die Planung randlich berührt wird durch die Festsetzungen zur Grünordnung nicht beeinträchtigt werden.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch zu entnehmen, dass der zukünftige Parkplatzbereich im Südwesten des Plangebietes bis an den Retzgraben heranreicht. Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde ist eine weitere Verengung des regionalen Grünzugs an dieser Stelle sehr kritisch zu sehen. Der regionale Grünzug ist an dieser Stelle durch randliche Bebauung bereits stark eingengt ist. Die geplante Erweiterung des Parkplatzes im Südwesten und der damit einhergehende Verlust der Grünfläche führt zu einer weiteren Verengung des regionalen Grünzugs.

Im weiteren Fortgang der Planungen wäre daher ausführlich, nachvollziehbar und fachlich fundiert nachzuweisen, dass die drei Funktionen des regionalen Grünzuges: Verbesserung des Klimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, die Gliederung der Siedlungsräume sowie die Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten erhalten bleiben (vgl. Begründung zu RP 10 B I 9.1 (Z)). Die Planunterlagen sind um einen entsprechenden Nachweis zu ergänzen.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht nur bei Beachtung der Belange des regionalen Grünzuges den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um die unregelmäßige Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen wird in den Festsetzungen durch Text festgelegt, dass maximal drei separate Betriebe über 100 m² Nutzfläche zugelassen werden

Im Weiteren wird die Einengung des vorhandenen regionalen Grünzugs durch den Parkplatz am südlichen Rand zum Retzbach hin kritisch gesehen. Die Behörde fordert eine intensive Auseinandersetzung mit diesem Thema. Zur weiteren Beurteilung ist eine fachgutachterliche Beratung erforderlich, die das Thema eindeutig abarbeitet. Durch den Fachmann sollten auch die von der ROB allgemein geforderten „entsprechenden Nachweise“ definiert werden.

Hierzu wurde von Büro Weinzierl Landschaftsarchitekten mit Stand 13.07.2022 eine Bewertung mit Hinweisen erarbeitet. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan (Erweiterung Grünflächen am Süd- und Westrand des Grundstückes aufgenommen).

3) Planungsverband Region Ingolstadt vom 18.05.2022

Die Marktgemeinde Gaimersheim beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des bestehenden Edeka-Marktes im Bereich des Retzgrabens mit dann maximal 1.800 m² Verkaufsfläche sowie einem Backshop bzw. Cafe/Gastronomie zu schaffen.

Dazu soll der Geltungsbereich des bisherigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ nach Westen um ein bisheriges Wohngebiet (ca. 0,1 ha) sowie nach Süden (ca. 0,3 ha) in den Grünstreifen entlang des Retzgrabens erweitert werden. Neben dem eigentlichen Gebäudekomplex sind umfangreiche Parkplätze sowie randlich, insbesondere im Südosten für ein Regenrückhaltebecken, auch Grünflächen vorgesehen.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist derzeit parallel im Verfahren.

Bewertung:

Gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (**RP 10** Karte 1 „Raumstruktur“) ist der Markt Gaimersheim als Unterzentrum festgelegt und somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet. Der Standort des Plangebietes kann als städtebaulich integriert bewertet werden, die geplante maximale Verkaufsfläche des Vollsortimenters mit 1.800 m² liegt im zulässigen Rahmen gem. LEP 5.3.3 Z.

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Standortes handelt sowie aufgrund der Lagegunst kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planungen keine Beeinträchtigung 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 Einzelhandelsziele des LEP sowie des Regionalplanes Ingolstadt sind somit keine Einwände gegen die Planungen für eine Erweiterung des Vollsortimentersmarktes zu äußern.

In Hinsicht auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollte darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.

Das Plangebiet liegt jedoch im regionalen Grünzug 04 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“ (RP 10 B 19.2 Z). Gem. RP 10 B 19.1 Z sollen regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.

Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass sich die Planung im Randbereich des regionalen Grünzuges befände und die verbleibende Grünfläche durch die Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung verbindlich gesichert und gestärkt werden. Hierzu ist festzustellen, dass gerade an dieser Stelle der Regionale Grünzug durch die bestehende Bebauung schon jetzt äußerst eingeengt ist. Gerade diese bereits bestehende Beeinträchtigung macht deutlich, welcher hoher Stellenwert dem Erhalt des letzten verbliebenen Freiraums an dieser Stelle zukommt. Die Überplanung der letzten durchgängigen Stelle am Retzgraben führt faktisch zu einer Durchtrennung und damit Unterbrechung des regionalen Grünzuges. Insbesondere, dass genau an der Südwestecke des Plangebietes lediglich eine fast nicht mehr erkennbare Grünfläche, dafür jedoch umfangreiche Parkplätze dargestellt werden sollen, ist daher äußerst kritisch zu bewerten. Gerade an dieser Stelle wäre eine merklich erweiterte Darstellung von Grünflächen erforderlich, um eine völlige Durchtrennung des regionalen Grünzuges zu verhindern und damit eine im derzeitigen Zustand dem Ziel RP 10 B I 9.1 entgegenstehende Planung ggf. noch akzeptabel zu machen. Die Planunterlagen sollten dementsprechend geändert werden. In der vorliegenden Form wird aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Planungsverband Region 10 geht ebenfalls auf die von der Regierung von Oberbayern vorgebrachten Argumente ein.

Hinsichtlich der Behandlung der Themen wird auf obigen Text verwiesen.

4) Vodafone Kabel Deutschland vom 10.06.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.05.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

5) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 10.06.2022

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38.1 "Steinbruck - Sondergebiet EDEKA" Stellung.

1. Gesammeltes Niederschlagswasser von undurchlässigen Flächen

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von allen undurchlässig befestigten Flächen in den Retzgraben gedrosselt einzuleiten, da eine Versickerung anscheinend nicht möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Retzgraben bereits hydraulische Probleme bekannt sind. Die Bemessung wird daher zu einer sehr geringen Drosselmenge [„l/s“] des Beckens führen. Die Überschreitungshäufigkeit des Regenrückhaltebeckens muss parallel dazu sehr gering gewählt werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Supermarktparkplatz um eine stärker verschmutzte Fläche handelt, die höchstwahrscheinlich vor der Einleitung in den Retzgraben abgereinigt werden muss. Als Abreinigung wird empfohlen, zusätzlich zum Regenrückhaltebecken, ein Regenklärbecken ohne Dauerstau (gemäß den neuen Vorgaben aus dem DWA-A 102) zu verwenden.

Unter Umständen wäre es hier auch sinnvoll, stärker verschmutzte Bereiche (z.B. Ein- und Ausfahrtsbereiche) weiterhin in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Für die Einleitung in Retzgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es wird empfohlen, die Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

2. Retzbach / Retzgraben

An dem Standort sind folgende relevante Wasserstandshöhen zu erwarten:

- HW100: 379,67 m üNN (DHHN 2016)
- HWextrem: 380,02 m üNN (DHHN 2016)

Das Vorhaben liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes für das HQ 100, allerdings

im Risikogebiet für HQextrem. Für das HQextrem sollte eine Risikobewertung durchgeführt

werden. Falls im Planzustand das HQextrem noch auf die Parkflächen strömen kann, sollte dessen Überschwemmungslinie in den Bebauungsplan aufgenommen werden (vgl. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. g BauGB, § 9 Abs. 16 BauGB).

Die Unterhaltungspflichtigen am Retzbach sollen zu der Bauleitplanung gehört werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zur Niederschlagswasserbehandlung geht über die bisherigen Abstimmungen hinaus. Es wird nun empfohlen, nach Möglichkeit weiter in den Mischwasserkanal einzuleiten. Andernfalls werden für Verkehrsflächen hohe Anforderungen in Aussicht gestellt, die mit den vorhandenen Platzverhältnissen aller Voraussicht nach nicht in Einklang gebracht werden können. Entsprechend der Empfehlung des WWA wurde mit der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord ein angepasstes Entwässerungssystem abgestimmt und in die Planung eingearbeitet, und als Anlage zur Begründung aufgenommen.

Für Hochwasserereignisse wurden nun vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt neue Koten vorgegeben. Diese sind im Rahmen einer Risikobewertung auf das Bauvorhaben anzuwenden. Die Überschwemmungslinie HQ-extrem ist in den Bebauungsplanunterlagen (Entwässerungskonzept) aufzunehmen.

Der Markt Gaimersheim ist als Unterhaltungspflichtiger am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die weiteren Unterhaltungspflichtigen im weiteren Bachlauf werden im weiteren Verfahren beteiligt.

6) Landratsamt Eichstätt vom 07.06.2022

Zum oben genannten Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab:

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 27.04.2022.

2. Immissionsschutz:

Zum Thema Immissionsschutz wurde ein schalltechnisches Gutachten (Bericht Nr. 221157/2 vom 13.01.2022 des Ingenieurbüros Greiner) erstellt. Das schalltechnische Gutachten wird nach Sichtung durch den fachlichen Immissionsschutz als plausibel gewertet.

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch die durchgeführten Baugrunduntersuchungen ergaben keine diesbezüglichen Anhaltspunkte.

Von Seiten des fachlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38.1 "Steinbruck Sondergebiet EDEKA" keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird angeregt folgende Festsetzung in den Planteil zu übernehmen:

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 221157 / 2 vom 13.01.2022 des Ingenieurbüros Greiner) und die darin getroffenen Annahmen sind aus schalltechnischer Sicht Grundlage des Bebauungsplanes. Konkrete Festsetzungen sind dem Baugenehmigungsbescheid zu entnehmen.

3. Technischer Hochbau:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinbruck - Sondergebiet Edeka" möchten wir folgende Anmerkungen abgeben:

· zur textlichen Festsetzungen Punkt 2:

Wir bitten um Überprüfung, ob tatsächlich eine GRZ von 0,4 beim geplanten Vorhaben eingehalten wird.

Zudem gewährt der zitierte §19 Abs. 4 BauNVO lediglich einen 50%igen Aufschlag, was in der Konsequenz eine maximale GRZ von 0,6 unter Einberechnung aller Nebenflächen bedeuten würde. Wir würden daher vorschlagen, die GRZ gleich auf 0,6 festzulegen und dann unter Einbehaltung aller Zurechnungskomponenten auf max. 0,8 zu gehen.

· Zu Hinweise Punkt 3:

Die Maßnahme befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem verzeichneten Bodendenkmal im nördlichen Anschluss. Ein Hinweis auf mögliche Denkmaleigenschaft ist daher nicht ausreichend, vielmehr ist für anstehende Arbeiten in diesem Bereich eine separate denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Vorfeld zu beantragen.

4. Naturschutz:

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den geplanten Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38.1 "Steinbruck - Sondergebiet Edeka" unter Berücksichtigung folgender Auflagen keine Bedenken:

(1) Die Ausgleichsfläche sowie die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind im Textteil der Satzung zu nennen.

(2) Die Flächen zur Begrünung mit extensivem Grünland sind als extensives Grünland zu entwickeln und hierzu mit einer gebietsheimischen Regio-Saatmischung aus dem Produktionsraum Nr. 7, Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb" mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% und niedrigwüchsigen Grassorten anzusäen und extensiv zu nutzen (maximal 3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes). An der zum Retzgraben gerichteten Seite der Fläche zur Begrünung mit extensivem Grünland ist aufgrund der Nähe zum Biotop 7134-1003-000 Hochstaudensaum in

Gaimersheim auf einer Breite von 2 Metern ein Altgrasstreifen zu entwickeln. Die Mahd mit Abfuhr des Mähgutes hat alle 1-3 Jahre zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden.

Der entsprechende elektronische Meldebogen ist unter folgendem Link zu finden: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldureausgleich_ersatz/index.htm).

5. Bauverwaltung:

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

Zu den Festsetzungen durch Planzeichen:

Die Lage und Größe des Baufensters und der Grünfläche ist nicht bestimmbar. Wir bitten um ergänzende Vermaßung.

Die „geplante“ Trafostation (keine Festsetzung) befindet sich außerhalb der Baugrenze, wäre aber laut Festsetzung derzeit nicht außerhalb der Baugrenze zulässig. Sollte dies beabsichtigt sein, wäre ausdrücklich festzusetzen, dass die Trafostation außerhalb der Baugrenze zulässig ist.

Es wird gebeten, das Landratsamt Eichstätt im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung des IB Greiner vom 13.01.2022 wurde in den Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,6 festgesetzt.

In den Hinweisen durch Text wird nun darauf hingewiesen, dass für anstehende Arbeiten eine separate denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Ausgleichsflächen sowie die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen wurden in den Satzungstext aufgenommen.

Die Lage und Größe des Baufensters und der Grünfläche wurden ergänzend vermaßt.

Die geplante Trafostation befindet sich außerhalb der Baugrenze. Es besteht die Möglichkeit, diese durch Festsetzung, auch außerhalb der Baugrenze zulässig, zu gestalten. Eine solche Festsetzung wurde in die Satzung aufgenommen.

7) Stadtwerke Ingolstadt vom 07.06.2022

Von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan für das Gebiet „Steinbruck —Sondergebiet EDEKA“ in der Fassung vom 27.04.2022.

Hinweis:

Wir weisen auf Bestandsleitungen in dem betroffenen Gebiet hin.

Allgemeine Information:

Zur Sicherstellung der Gasversorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrswege Flächen für Gasversorgungsleitungen freizuhalten. Die erforderliche Fläche richtet sich nach dem DVGW Regelwerk. Insbesondere ist die DIN 1998 „Unterbringung von

Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen —Richtlinie für die Planung" zu beachten.

Wir fordern gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte. Dies ist insbesondere bei den geplanten Bäumen im westlichen Bereich der Straße „Steinbruck" zu beachten. Bei neu geplanten Bäumen werden Unterschreitungen mit Schutzmaßnahmen von uns aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr akzeptiert.

Aus derzeitigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten plant die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH aktuell keine Erschließung mit Erdgas-Versorgungsleitungen in den betroffenen öffentlichen Verkehrswegen.

Bitte stellen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens eine rechtsgültige Fassung des Bebauungsplanes, wenn möglich in digitaler Form, zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorgaben betreffen ausschließlich Erschließungsarbeiten. Es ergibt sich hieraus kein Abwägungsbedarf.

8) Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord vom 01.07.2022

Mit der vorgesehenen Änderung besteht grundsätzlich Einverständnis, sofern, wie nach der Planung vorgesehen (Nr. 2.3 und 2.3.3) ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers in einer Mulde zwischengespeichert und dann gedrosselt in den Retzgraben abgeleitet wird. Die entsprechende Planung dazu ist dem Zweckverband beim Bauantrag vorzulegen. Einzelheiten der Einleitung sind mit dem Markt und ggf. mit dem Wasserverband Retzgraben/Haunstädter Bach zu klären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Abstimmung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren

B) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen ohne Einwände

- 1) Gemeinde Eitensheim vom 24.05.2022
- 2) Gemeinde Hitzhofen vom 23.05.2022
- 3) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 08.06.2022

C) Träger öffentlicher Belange – ohne Abgabe einer Stellungnahme

- 1) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 2) Bayernwerk
- 3) Deutsche Telekom
- 4) Stadt Ingolstadt
- 5) Gemeinde Wettstetten
- 6) Gemeinde Böhmfeld

D) Öffentlichkeit

1) Private Einwänder 1 mit Schreiben vom 13.06.2022

Hiermit erhebe wir Einspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38.1 "Steinbruck Sondergebiet EDEKA". Durch die Platzierung der Wertstoffcontainer in der Nähe vom Wohngebiet sehen wir eine gesteigerte Geruchs- und Lärmbelastung sowie eine gesteigerte Verschmutzungsgefahr des Wohngebiets. Außerdem möchten wir Einspruch gegen die Ein- und Ausfahrten erheben. Eine direkte Ausfahrt zur Ingolstädter Straße hätte eine Verkehrsberuhigende Auswirkung vom Wohngebiet am Steinbruck.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Standort für Wertstoffcontainer ist im Geltungsbereich nicht mehr vorgesehen.

Die Einlassungen zu dem befürchteten zusätzlichen Verkehr können nicht nachvollzogen werden. Vielmehr entspricht hier die Erschließungssituation dem Bestand. Es wird sogar eine Verbesserung durch eine zusätzliche, direkte Einfahrt von der Ingolstädter Straße zum Kundenparkplatz herbeigeführt. Insofern ist eine prognostizierte Verschlechterung nicht zu erwarten.

2) Private Einwänder 2 mit Schreiben vom 13.06.2022

Hiermit legen wir Einspruch zum o.g. Bebauungsplan ein.

Folgende Begründung:

Die Ein und Ausfahrten in den Steinbruck führen zu erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Steinbruck. Dadurch ist zu erwarten, dass selbst Kunden aus dem Einzugsgebiet Etting / Wettstetten durch den Steinbruck fahren um abzukürzen. Dies in einer 30km/ h - Zone mit Kindergarten und vielen Bewohnern die den Retzbachpark aufsuchen ist, wie der zusätzliche Verkehrslärm vermeidbar mit nur einer Ausfahrt auf die Ingolstädter Straße.

Die Abstellfläche für Wertstoffcontainer zum Steinbruck können wir ebenfalls nicht akzeptieren. Dies führt zu zusätzlichen Lärm und Unrat der doch bitte innerhalb des EDEKA Geländes gehalten werden sollte. Die üblichen Erfahrungen zeigen, dass trotz aller Regeln und Vorschriften solche Container ein stetes Ärgernis ist, der bei jetziger Planung vorprogrammiert ist. Hier ist definitiv eine andere Lösung herbeizuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zum vorstehenden Punkt verwiesen.

2) Private Einwänder 3 mit Schreiben vom 13.06.2022

Nach meiner Einsicht in den vorläufigen Bauplan des neu entstehenden Edeka-Marktes in der Straße Steinbruck habe ich folgende Bedenken.

Die Zufahrt der LKW's ist im Norden geplant, direkt neben dem Wohngebäude Steinbruck 1. Da die neue Zufahrt für Kunden über die Ingolstädter-Str. im Süden bereits geplant ist, würde ich auch die Zufahrt und Anlieferung der LKW's hier besser finden. Teilweise kommen diese LKW's sehr früh am Morgen und sind durch die Kühlaggregate nicht zu überhören.

Der Platz für die Glascontainer soll anscheinend auch im Norden geplant sein. Hier sind meine Bedenken zum einen die hohe Geruchsbelästigung, die Verschmutzung im Straßenbereich durch Glasscherben und die Lärmbelästigung. Natürlich darf auch hier in der Regel nach 20 Uhr nichts mehr entsorgt werden. Allerdings ist der Edeka mittlerweile ein Treffpunkt für die Jugend geworden, welche sich dort lange bis in die Nacht aufhalten und Ihren Müll liegen lassen. Vermutlich werden die Jugendlichen sich

nicht an die 20 Uhr Beschränkung halten, und auch hier jeden möglichen andern Abfall hinterlassen.

Ich bitte für die weitere Planung dies zu beachten

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Standort für die Wertstoffcontainer ist im Planbereich nicht mehr vorgesehen.

Für die Belästigungen durch Jugendliche, wie beschrieben, kann eine bauliche Maßnahme nicht herangezogen werden.

Grundsätzlich ist bereits bisher die Anlieferung über die Straße „Am Steinbruck“ im Bestand vorgesehen. Daran ändert sich nichts. Es ist mit EDEKA aber geklärt, dass die Anlieferung mit LKW erst ab 6.00 Uhr erfolgt. Die Lieferfahrzeuge von EDEKA haben einen direkten Zugang zur schallgeschützten Entladestelle. Früher andienende Fahrzeuge für den Backshop können, im Gegensatz zur Bestandssituation, direkt die neue Zufahrt von der Ingolstädter Straße nutzen. Die künftige Entladestelle befindet sich an der Südwestecke des neuen Gebäudes. Auch dies stellt gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung dar.

Beschluss:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden. Der Bebauungsplan Nr. 38.1 „Steinbruck – Sondergebiet EDEKA“ mit Flächennutzungsplanänderung wird im Entwurf genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 17 (abgelehnt)

Beschluss:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden. Der Bebauungsplan Nr. 38.1 „Steinbruck – Sondergebiet EDEKA“ mit Flächennutzungsplanänderung wird im Entwurf genehmigt. Die neun südlichen Parkplätze (Schrägparker) in der Entwurfsplanung müssen entfallen.

Abstimmungsergebnis: 23 : 0

Von 25 Gremiumsmitgliedern waren 24 anwesend. Stimmberechtigt waren 2323 Mitglieder.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Markt Gaimersheim, den 13.10.2022



Andrea Mickel
1. Bürgermeisterin