



**Markt Gaimersheim
Landkreis Eichstätt**

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38.1
„Steinbruck – Sondergebiet EDEKA“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeisterin Markt Gaimersheim

.....
(Andrea Mickel)

Entwurf, Stand: 21.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele und Zwecke	3
2.	Planungsgrundlagen	3
3.	Lage des Plangebiets	4
4.	Beschaffenheit des Grundstücks	4
5.	Bodenordnende Maßnahmen	4
6.	Planungsbindungen	4
a)	Raumordnung und Landesplanung	4
b)	Flächennutzungsplan	4
7.	Ziele und Zwecke der Planung	5
8.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	6
9.	Bauliche Ordnung	6
10.	Grünplanung	6
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
13.	Umweltauswirkungen der Planung	7
14.	Eingriffsermittlung	8
15.	Erschließung	8
16.	Infrastruktur	9
17.	Immissionsschutz	9
18.	Altlasten	9
19.	Bodendenkmäler	9
20.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	10
21.	Kosten.....	10

Markt Gaimersheim Landkreis Eichstätt

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38.1 „Steinbruck – Sondergebiet EDEKA“

Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 661/3, 571/1 und 596/2 Gemarkung Gaimersheim.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,86 ha.

1. Ziele und Zwecke

Anlass zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Antrag des Grundeigentümers, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Ersatzneubau für einen vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandel zu errichten. Der gegenwärtig hier rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Steinbruck“ sieht hier bereits ein Sondergebiet vor. Die entsprechenden Rahmenbedingungen sind jedoch auf das aktuelle Vorhaben anzupassen.

Die Größe des Objektes macht es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Für die Neugestaltung soll im Bereich der Flurnummern 661/3, 571/1 und 596/2 sowie in Teilflächen der Flurnummern 634 und 860/42 Gemarkung Gaimersheim, ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Die Neufassung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans überlagert und ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Steinbruck“ im Geltungsbereich.

2. Planungsgrundlagen

Am 27.04.2022 hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Gaimersheim in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38.1 „Steinbruck – Sondergebiet EDEKA“ gefasst. Demnach soll in der Ortsmitte von Gaimersheim ein Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes mit Backshop entstehen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gaimersheim ist der Planbereich noch nicht vollständig als Sondergebiet ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan durchgeführt.

Für den Bereich des Umgriffs des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38.1 gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 38, dessen Festsetzungen nun an das aktuelle Bauvorhaben angepasst werden.

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Gaimersheim. Es befindet sich in der Ortsmitte und schließt an bestehende Bebauung bzw. den Retzbachpark an.

4. Beschaffenheit des Grundstücks

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück 571/1 befindet sich bereits im Besitz des Vorhabensträgers, auch das Grundstück 661/3 wurde zwischenzeitlich erworben. Das Grundstück 596/2 soll von der Gemeinde erworben werden so dass Eigentum für alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes bestehen wird. Das bestehende Wohngebäude wird rückgebaut, die entstehende Fläche wird in die geplante Sondernutzung übernommen.

Das Grundstück fällt in Richtung Süden zum Retzbach hin ab.

Im Zuge der weiteren Planung wurden mehrere Baugrundaufschlüsse durchgeführt. Im Baugrundaufschluss wird festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist. Für die Gründung von Gebäuden sind die vorhandenen, teils schwierigen Untergrundverhältnisse zu berücksichtigen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Planungsbindungen

a) Raumordnung und Landesplanung

Ziele Landesentwicklungsprogramm Bayern:

5.3.1 Lage im Raum

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

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.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Der geplante Standort ist bereits im Bestand als zentraler Versorger etabliert. Entsprechende Verkehrswege und Anbindungen für alle Mobilitätsarten stehen

zur Verfügung. Der Ersatzneubau wird zudem mit den städtebaulichen Überlegungen des Marktes Gaimersheim im Rahmen der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Marktgemeinde abgestimmt.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

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 sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs stellt der Nahbereich des zentralen Ortes den Bezugsraum dar. Im Fall des Marktes Gaimersheim umfasst der Nahbereich ca. 23.600 Einwohner (Stand 12/2020). Die geplante Verkaufsfläche des neuen EDEKA-Marktes inklusive Backshop von bis zu 1.800 m² entspricht dem Ziel 5.3.3. des LEP.

Durch geeignete Festsetzungen in der gemeindlichen Bauleitplanung ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Deshalb wird in den Festsetzungen durch Text festgelegt, dass maximal 3 separate Betriebe über 100 m² Nutzfläche zugelassen werden.

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim (Stand 2015) stellt noch nicht den gesamten Geltungsbereich als Sondergebiet (SO) dar. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan durchgeführt.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1. Nutzungskonzept

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden bereits im Bestand als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Im Rahmen eines Ersatzneubaus entsteht ein maßvoll erweiterter Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, ergänzt um Cafe/Gastronomie.

7.2. Bebauungskonzept

Der Neubau wird im nord-östlichen Bereich des Grundstücks situiert und folgt in seiner Lage und Ausrichtung im Wesentlichen der Bestandssituation. Mit der Verlagerung der, künftig eingehausten, Anlieferzone nach Norden ergibt sich für den

Eingangsbereich und die Gastronomie eine logische Hinwendung nach Süden zum Bachbereich und dem Retzbachpark.

Trotz seiner markanten Position auf dem Grundstück ist der Markt so platziert, dass er von einem „grünen Saum“ umgeben wird und sich in den westlichen Auftakt des Retzbachparks einfügt. Nach Süden zum Retzbach hin wird eine breite, grüne Uferzone vorgehalten.

Entlang der Ingolstädter Straße am westlichen Grundstücksrand wird durch einen breiten Grünsaum mit Baumallee die Kante der Straßenraums gestärkt.

8. Städtebauliches Konzept, Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich entsteht ein Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes mit Backshop und ca. 80 Stellplätzen.

Das Baugebiet ist als Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das dargestellte Sondergebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,60 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,60 festgesetzt.

Bei Berücksichtigung der Nebenflächen entsprechend BauNVO §19 (4) darf die Grundflächenzahl GRZ den Wert 0,80 erreichen. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Gemessen wird dabei von $\pm 0,00 = 380,30$ m.ü. NN. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 7,00 m. Gemessen wird dabei von $\pm 0,00 = 380,30$ m.ü. NN.

Als Dachform wird das Flachdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung muss 2° - 20° betragen.

Die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellsatzung der Marktgemeinde Gaimersheim in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassungen sind zu beachten.

9. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

10. Grünplanung

Private Grünflächen

Es sind zur Eingrünung des Vorhabens und zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels zu pflanzende Einzelbäume Bäume, ohne genaue Festlegung des Standortes, festgesetzt.

Für im Umfeld des Parkplatzes zu pflanzende Einzelbäume sind die festgesetzten, an die sich ändernden Klimabedingungen angepassten Arten in stadtklimaverträglichen Sorten zu verwenden.

Für die Pflanzstandorte am Retzgraben sind gebietseigener Gehölze (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) in autotypischen Arten zu verwenden.

Die privaten Grünflächen (mit Versickerungsflächen) zwischen dem Retzgraben und dem Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘ werden, als extensives Grünland

entwickelt und hierzu mit einer gebietsheimischen Regio-Saatmischung aus dem Produktionsraum Nr. 7, Herkunftsgebiet Nr. 14 „Fränkische Alb“ mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten angesät und extensiv genutzt (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.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als Sondergebiet ausgewiesene Bereich bleibt als Sondergebiet bestehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ziffer 10 abgehandelt. Als Ergebnis der Ausführungen in Ziffer 10 kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

13. Umweltauswirkungen der Planung

Die Zu- und Abfahrt des Baustellenverkehrs erfolgt über die Ingolstädter Straße. Dadurch kommt es in diesen Bereichen vorübergehend zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen mit den entsprechenden mittelbaren Beeinträchtigungen (v.a. Lärm-, aber auch Erschütterungen, Staub- und Schadstoffemissionen).

Im Bereich der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist vorübergehend mit erheblichen direkten Auswirkungen des Baubetriebs (Lärm, Erschütterungen) zu rechnen. Der Retzbachpark im Osten wird durch das Vorhaben nur randlich durch die geplante Grünfläche mit Versickerungsbecken in Anspruch genommen, im Rahmen der Umgestaltung kann ein zusätzlicher Zugang im Osten zum Retzbachpark geschaffen werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die im Schallgutachten genannten Anforderungen an den Betriebsablauf und die genannten Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.

Durch das Vorhaben wird die an den Retzgraben angrenzende private Grünfläche verschmälert, bleibt mit einer durchschnittlichen Breite von 10 m, teilweise 15 m und mehr erhalten. Lediglich punktuell wird die Breite auf 7,5 bzw. 9 m reduziert.. Zur Eingrünung des Vorhabens werden zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt.

Auf der zusätzlich zu überbauenden bzw. zu versiegelnden Fläche wird der anstehende Oberboden abgetragen und abgefahren. Aufgrund der anstehenden Torfböden führt der Bodenabtrag durch die damit verbundene Lockerung und Entwässerung zu einer Freisetzung von Kohlendioxid, welches als Treibhausgas wirksam ist und zur Mobilisierung von Teilen der darin gespeicherten Mineralien und Nährstoffe. Insgesamt ist das Vorhaben im Vergleich zum Bestand als kleinräumig anzusehen.

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche kleinflächige 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.

Der Planbereich liegt im Regionalen Grünzug Nr.: 03 Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt. Im Rahmen einer Untersuchung zur Betroffenheit Regionaler Grünzug durch Büro Weinzierl, Landschaftsarchitekten (siehe Anlage) vom 21.09.2022 wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs geprüft. Die darin enthaltenen Verbesserungsvorgaben wurden in den Bebauungsplan übernommen. Damit kann die Funktion des Regionalen Grünzugs erhalten werden.

14. Eingriffsregelung

Im beiliegenden Umweltbericht wird die Eingriffsermittlung durchgeführt. Die für das Vorhaben erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht aufgezeigt. Die verbindliche Regelung zur Sicherung der Flächen erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Gaimersheim.

15. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes erfolgt bereits im Bestand über die bestehende Einmündung von der Ingolstädter Straße (St 2335) in den „Steinbruck“ und von dort von Norden auf das Grundstück. Dies bleibt auch weiterhin so.

Zusätzlich wird am südwestlichen Grundstücksrand, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt und dem Markt Gaimersheim eine weitere Zufahrt erstellt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird diese Anbindung ausschließlich als Zufahrt betrieben.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt Richtung Norden in das best. Mischwasserkanalsystem der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord im „Steinbruck“. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen wird gesammelt und gedrosselt dem Retzbach zugeführt. Dadurch kann gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Entlastung der Mischwasserkanalisation erzielt werden. Die stärker belasteten Verkehrsflächen werden weiter in den Mischwasserkanal entwässert. Alternativ wurde die Anlage von Sickereinrichtungen geprüft. Die durchgeführten Baugrunduntersuchungen ergaben jedoch die Aussage, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Ein ausführliches, mit dem Kanalnetzbetreiber abgestimmtes, Entwässerungskonzept ist Anlage zu den Unterlagen zum Bebauungsplan.

Für Hochwasserereignisse wurden vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Knoten für HQ100 und HQextrem vorgegeben. Die im Entwässerungskonzept enthaltenen Schnittzeichnungen zeigen auf, dass eine Gefährdung von baulichen Anlagen nicht gegeben ist.

16. Infrastruktur

Der Ort Gaimersheim ist über verschiedene Regionalbusse und Bahnverbindungen an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz von Gaimersheim.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG. Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonderes effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ist die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

17. Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221157 / 2 vom 13.01.2022 des Ingenieurbüros Greiner, in welcher die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wurde.

18. Altlasten

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

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

19. Bodendenkmäler

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht bekannt, jedoch im direkten Anschluss Richtung Norden. Deshalb wird in den Hinweisen durch Text ist darauf hingewiesen, dass für anstehende Arbeiten eine separate denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

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

20. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

21. Kosten

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde ergeben sich aus diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht, bzw. werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Gaimersheim, den 21.09.2022

Goldbrunner Ingenieure GmbH

