
**Markt Gaimersheim
Landkreis Eichstätt**

**Vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**Nr. 38.1 „Steinbruck – Sondergebiet EDEKA“ der
EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG**

im Parallelverfahren mit

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich ‚Steinbruck‘

Betroffenheit Regionaler Grünzug 04 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“

Stand: 21.09.2022

**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

1. Vorgaben des Regionalplanes

„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 entgegensteht. [...]“

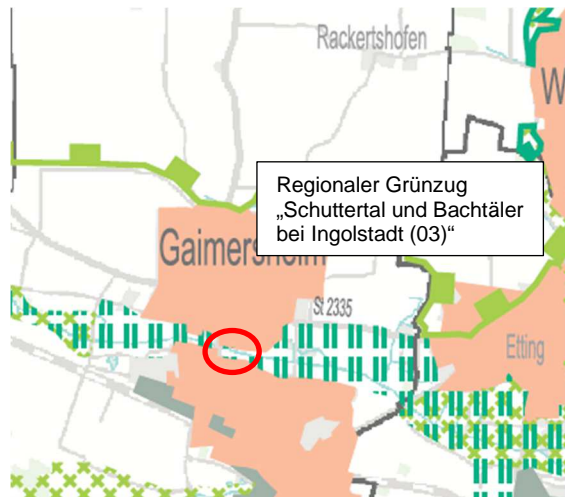


Abb. 1. Regionalplan, Karte 3 Landschaft und Erholung

Regierung von Oberbayern:

„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 eingeengt. Die geplante Erweiterung des Parkplatzes im Südwesten und der damit einhergehende Verlust der Grünfläche führt zu einer weiteren Verengung des regionalen Grünzugs.“¹

Planungsverband Region Ingolstadt:

„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 Grünfläche erforderlich, um eine völlige Durchtrennung des regionalen Grünzuges zu verhindern und damit eine im derzeitigen Zustand dem Ziel RP 10 B 19.1 entgegenstehende Planung ggf. noch akzeptabel zu machen. Die Planunterlagen sollten dementsprechend umgeplant werden. In der vorliegenden Form wird aus Sicht der Regionalplanung nicht zugestimmt.“²

¹ Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2 – Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt und München vom 30.05.2022

² Stellungnahme Planungsverband Region Ingolstadt (10) vom 18.05.2022

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs

2.1 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

2.2 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 um Zufahrtsflächen zu den Pkw-Stellplätzen 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 Streifen zum Retzgraben durch Festsetzungen zur Grünordnung (extensive Grünlandnutzung mit Pflanzung von Einzelbäumen) die Funktion zur Verbesserung des Klimas gesichert und gestärkt. Dies wird 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 Grünzugs im Südwesten des Änderungsbereiches zur Ingolstädter Straße die dortige Bestandssituation weitgehend erhalten werden.



Abb. 3. Optimierte Planung – IB Goldbrunner

2.3 Gliederung der Siedlungsräume:

Zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Eingrünung des Vorhabens werden entlang des Retzgrabens die deutlich über die Bestandssituation hinausgehenden Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen getroffen.

Zusätzlich kann durch eine optimierte Planung mit reduziertem Eingriffsumfang (Verzicht auf Pkw-Stellplätze entlang des Retzgrabens) im Bereich der Engstelle des Regionalen Grünzugs im Südwesten des Geltungsbereiches zur Ingolstädter Straße die dortige Bestandssituation weitgehend erhalten werden. (vgl. Abb. 3)

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

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‘.

Entsprechend der oben vorgelegten optimierten Planung kann auch im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung entlang des Retzgrabens, insbesondere im Südwesten des Änderungsbereiches eine deutlich größere Grünfläche dargestellt werden.

Bezüglich der Funktionen des Regionalen Grünzuges wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2 verwiesen.

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.

Ingolstadt, den 21.09.2022

Christian Semmler

Landschaftsarchitekt