
**Landkreis Eichstätt
Markt Gaimersheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 25.2 „Alte Ziegelei“**

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:
Entwurf vom 18.10.2023
Fassung zum Satzungsbeschluss 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

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	2
3.	Bodenordnende Maßnahmen	2
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020.....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	3
4.3	Raumordnung	5
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	5
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung, Grünplanung	5
5.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
6.	Erschließung	6
6.1	Straßen und Wege.....	6
6.2	Stellplätze	6
6.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
6.4	Energieversorgung.....	7
6.5	Entwässerung	7
7.	Immissionsschutz	7
8.	Altlasten	7
9.	Bodendenkmäler	8

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25.2 „Alte Ziegelei“

1. Verfahren

Am xx.xx.xxxx hat der Gemeinderat des Marktes Gaimersheim in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ gefasst:

Grundlage der Planung ist der von dem Markt Gaimersheim aufgestellte und seit dem 23.01.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ (Architekt Werner Arndt, Ingolstadt), sowie deren 1. Änderung vom 16.09.2015 (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt).

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die 8. Flächennutzungsplanänderung für den die Umwidmung in ein Sondergebiet durch den Markt Gaimersheim betrieben.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs des Marktes Gaimersheim. Es liegt zwischen den Straßen „Am Au Graben“ und der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße. Westlich und Östlich befinden sich Gewerbebetriebe während nördlich ein Wohngebiet liegt. Südlich der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße schließt sich die Bachniederung des Au Grabens an

2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Der Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 1974/68 der Gemarkung Gaimersheim und hat eine Größe von ca. 4.728 m². Das Grundstück wird aktuell durch einen Discounter und einen Getränkemarkt genutzt und ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die restlichen Freiflächen sind größtenteils als zugehörige Parkplatzflächen mit Fahrwegen und als Anlieferungsflächen ausgestaltet. Nördlich der Gebäude und der Lärmschutzwand ist eine Grünfläche mit einer Baumreihe angelegt. Im Bereich zwischen Discounter und Getränkemarkt ist ein Durchgang durch die Lärmschutzwand zum nördlich gelegenen Wohngebiet angelegt.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Au Graben, bei dem in der Artenschutzkartierung Bayern des LfU (Stand März 2012) der Lebensraumnachweis 7234-0421 (Au Graben) aufgeführt ist. In diesem Rahmen wurden im Jahr 2004 See- und Teichfrösche nachgewiesen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich liegende Flurnummer ist im Besitz des Vorhabenträgers und somit sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Mit der Änderung wird ein Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung mit Getränkemarkt“ umgewidmet.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Gaimersheim befindet sich laut der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) als Grundzentrum im Verdichtungsraum Ingolstadt.

Für Gaimersheim formuliert das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele und Grundsätze:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine bestehende Gewerbefläche weitergenutzt werden.

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.

Weiterhin wird in der Begründung zu Ziel 5.3.1 beschrieben, dass „(...) Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerische zulässig“ sind.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

Am zu überplanenden Standort befand sich bis vor kurzem ein Nahversorgungsbetrieb mit angegliedertem Getränkemarkt. Die Erschließung ist auch für einen großflächigen Einzelhandel ausreichend und der Standort hat sich in den letzten 20 Jahren – seit Bau des Nahversorgers - bewährt.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Im Regionalplan Ingolstadt werden folgende für die Planung relevante Grundsätze und Ziele genannt:

2 Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1.4 Z Die Zentralen Orte sind in der Zielkarte 1 „Raumstruktur“ aufgeführt. Diese Karte ist Bestandteil des Regionalplans.

In der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ zu Ziel 2.1.1.4 ist Gaimersheim als Grundzentrum und daher als zentraler Ort ausgewiesen. Somit ist Gaimersheim grundsätzlich als Standort für den großflächigen Einzelhandel geeignet.

Karte 1 Raumstruktur

Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt

Lenting, 19. Dezember 2022

Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

-  Grundzentrum
-  Doppelgrundzentrum


Peter von de Grün
Landrat
Verbandsvorsitzender

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Maßstab 1: 500 000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte "Verwaltungsgliederung";
Maßstab: 1 : 500 000; Stand: 01.01.2015;
herausgegeben von der Regierung von Oberbayern.

Bearbeiter: Regionsbeauftragter für die Region Ingolstadt
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Stand: 25. September 2020
Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit
Genehmigung des Herausgebers.

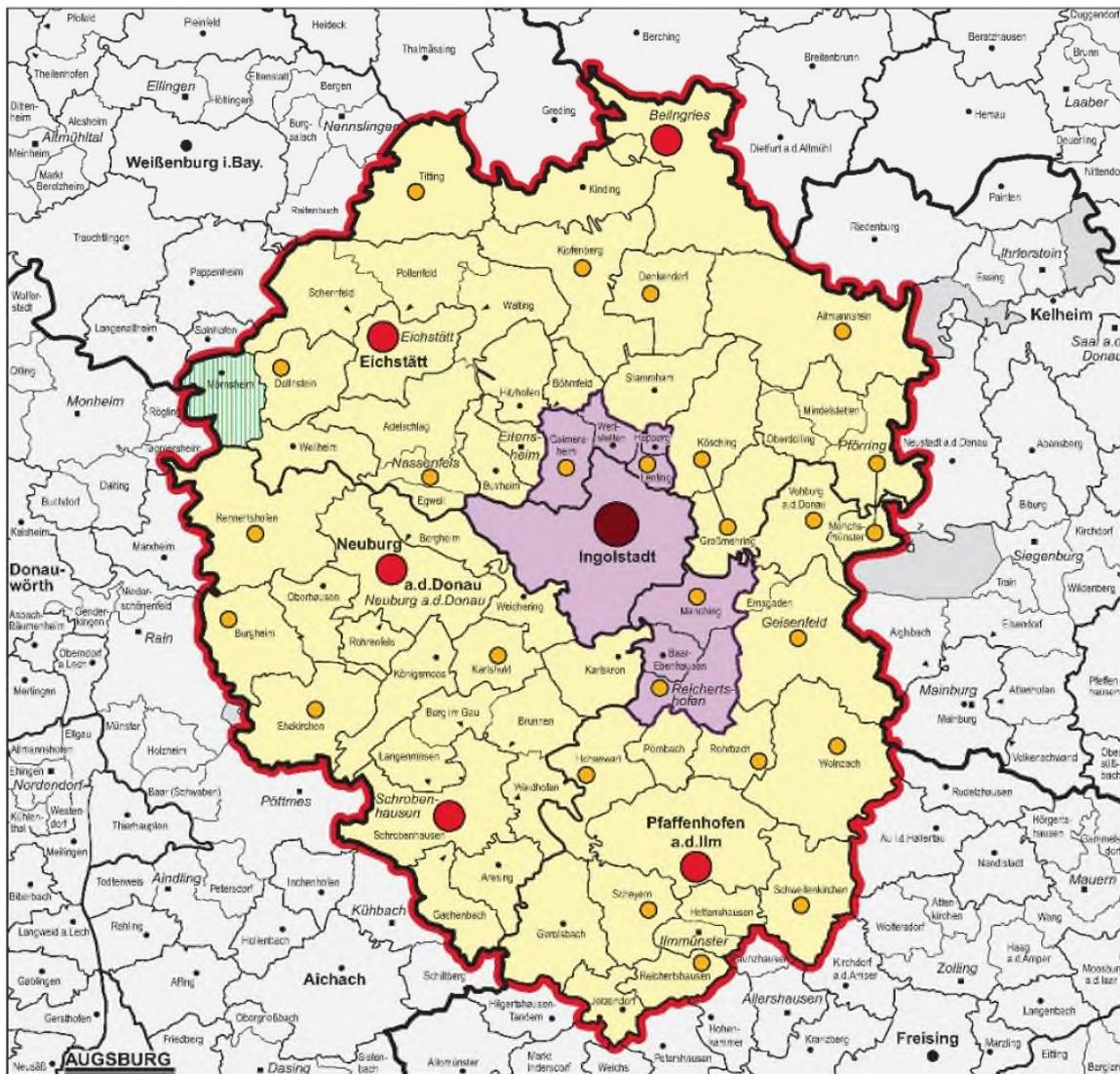


Abb. 1. Regionalplan Ingolstadt Strukturkarte

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

3.1.1 *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.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.2.1 *Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

Mit der Entwicklung eines Sondergebietes innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, in dem durch die Erweiterung des Bestandes, die Planung verwirklicht werden kann, wird den Grundsätzen und Zielen Rechnung getragen. Es werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

4.3 Raumordnung

Auf Nachfrage (Mail vom 06.04.2023) teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass der Markt Gaimersheim für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zum Zwecke der Nahversorgung geeignet ist, der Standort als städtebaulich integriert bewertet wird und die Verkaufsflächen als raumverträglich bewertet werden. Das Vorhaben steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das Grundstück und die bestehenden Gebäude sind bereits im Besitz des Vorhabenträgers. Da der alte Einzelhandelsbetrieb geschlossen wurde und der Nachnutzer eine größere Verkaufsfläche benötigt, setzte der Vorhabenträger die Planung in Gang. Wie im Kapitel 3 beschrieben, befindet sich das Grundstück im Besitz des Vorhabenträgers. Vorteil des Grundstücks ist, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche im Bestand verwirklicht werden kann und hierdurch keine weitere Versiegelung notwendig wird.

Über die bisherige Erschließung kann auch der künftige großflächige Einzelhandel abgewickelt werden.

Für den Geltungsbereich soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“, rechtskräftig seit dem 17.01.1997 geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 25.1 'Alte Ziegelei' aus dem Jahre 1996 wurde teilweise nicht satzungsgemäß umgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlich genehmigten und umgesetzten Nutzungen geschaffen werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung, Grünplanung

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers auf ca. 1.000 m² wird die Grenze von 800 m² überschritten, weshalb es sich somit um einen großflächigen Einzelhandel handelt. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet ist daher nicht mehr möglich. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung mit Getränkemarkt“ ausgewiesen. Die Verkaufsfläche des Nahversorgers wird auf 1.050 m² begrenzt. Weiterhin wird der bestehende Getränkemarkt um Lagerflächen ergänzt, die Verkaufsfläche

wird nicht verändert (353,5 m²). Die Verkaufsfläche des Getränkemarkts wird auf 400 m² begrenzt. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen zugelassen. Der bestehende Imbiss wird um Sitzflächen erweitert. Die Verkaufs- und Sitzfläche wird auf 50 m² begrenzt.

Das Grundstück Flurnummer 1974/68 hat eine Fläche von 4.728 m². Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Weiterhin darf die gesamte Sondergebietsfläche vollständig durch Parkplätze und deren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen überbaut werden, dies entspricht 4.122 m². Im Nordwesten liegt die Zufahrt zum Nachbargrundstück – hierfür wird eine private Verkehrsfläche mit 5 m² festgesetzt. Insgesamt können somit 4.127 m² überbaut werden, die restlichen 601 m² werden als private Grünfläche festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Grundflächenzahl z von 0,87. Die Versiegelung ist jetzt schon im Bestand vorhanden und wird durch die getroffenen Festsetzungen nur planungsrechtlich umgesetzt. Im Bestand reichen die Parkplätze am Südrand in den öffentlichen Grünstreifen hinein. Dies wird im Rahmen des Umbaus zurückgebaut.

Der Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen wird auf 378,20 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht den im Bestand vorgefundenen Vermessungshöhen.

Die Wandhöhe im Sondergebiet wird auf 6,00 m begrenzt. Als Wandhöhe gilt das Maß der aufgehenden Wand mit dem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird auf 7,50 m begrenzt.

Für den Geltungsbereich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um für die nördlich gelegenen Wohngebiete einen Schallschutz zu erreichen (siehe Kapitel 7). Es darf somit durchgehend ohne Begrenzung der Wandlänge gebaut werden. Die Höhe der Lärmschutzwand muss bei mindestens 5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen (OK LSW mindestens 383,20 m ü. NHN.)

Als Dachart werden das Sattel- und Flachdach mit einer Dachneigung von 0-30 Grad zugelassen.

Im Bestand werden die sowohl die nördliche als auch die südliche Baugrenze überschritten. Die Baugrenzen werden entsprechend des Bestandes, sowie der Neuplanung der Gebäude angepasst.

Insgesamt sind ein Drittel der gesamten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Auf den neu errichteten Anbauten wird eine extensive Dachbegrünung hergestellt.

5.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich werden die Festsetzungen an die Bestandsgebäude und deren Erweiterungsbauten angepasst. Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen des Nahversorgers und des Getränkemarktes wurde die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig.

Weiterhin werden auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Anbauten Gründächer und auf insgesamt einem Drittel der Dachflächen werden Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung errichtet.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Bürgermeister-Martin-Meier-Straße direkt südlich der Vorhabenfläche und durch die fußläufige Verbindung zur Straße „Am Augraben“.

6.2 Stellplätze

In der Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich des Marktes Gaimersheim wird die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohngebäude, jedoch nicht für Einzelhandelsbetriebe geregelt. Deshalb wird die Verordnung über den Bau und Betrieb

von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) zu Berechnung herangezogen. Hier wird die Verkaufsfläche als Grundlage zur Berechnung herangezogen – pro 40 m² ist ein Stellplatz herzustellen. Insgesamt werden 1.360 m² Verkaufsfläche geschaffen, woraus 34 Stellplätze resultieren.

Über die minimal bereitzustellenden Stellplätze nach vorheriger Berechnung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Stellplätze dargestellt.

6.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das im Geltungsbereich bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz von Gaimersheim in der Straße „Am Au graben“.

6.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung kann über die bestehenden Leitungen abgewickelt werden. Zur Eigenversorgung wird auf den Bestandsgebäuden (Discounter und Getränkemarkt) Photovoltaikanlagen errichtet und betrieben.

6.5 Entwässerung

Zur Rückhaltung von Regenwasser werden die Erweiterungsbauten des Discounters und des Getränkemarkts mit einem Gründach versehen. Das Regenwasser der Verkehrs- und Dachflächen wird in eine unterirdische Rigole unter den Parkplatzflächen eingeleitet und dann gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben.

7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Marktgemeinde Gaimersheim hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 28.07.2023, Auftrags-Nr. 8294.1 / 2023 - FB bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden an den benachbarten schützenswerten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet unterschritten.

Durch die baulichen Veränderungen und den Entfall der Lärmschutzwand ergibt sich keine wahrnehmbare Änderung der Verkehrslärmimmissionen an der bestehenden Wohnbebauung.

8. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegen nach jetzigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Im direkten Umfeld liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7234-0422: Siedlung des Mittelneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit, Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung

Unter Hinweisen wird deshalb auf Art. 8 DSchG verwiesen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

Ingolstadt,

Volker Schindler
B.Sc. Raumplanung

L:\A0615_E&P_VBP Alte Ziegelei Gaimersheim\Text\Berichte\Begründung BP\2023xxxx_Begründung_BP.docx