
**Markt Gaimersheim
Landkreis Eichstätt**

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

Bereich ‚Bürgermeister-Martin-Meier-Straße‘

Begründung

Fassung: Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.10.2023
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom 14.12.2022

**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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen.....	3
3.	Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
4.	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	5
4.3	Raumordnung	7
5.	Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
6.	Erschließung	8
7.	Natur und Landschaft	8
8.	Bau- und Bodendenkmalpflegerische Belange	9
9.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	9

1. Vorbemerkungen

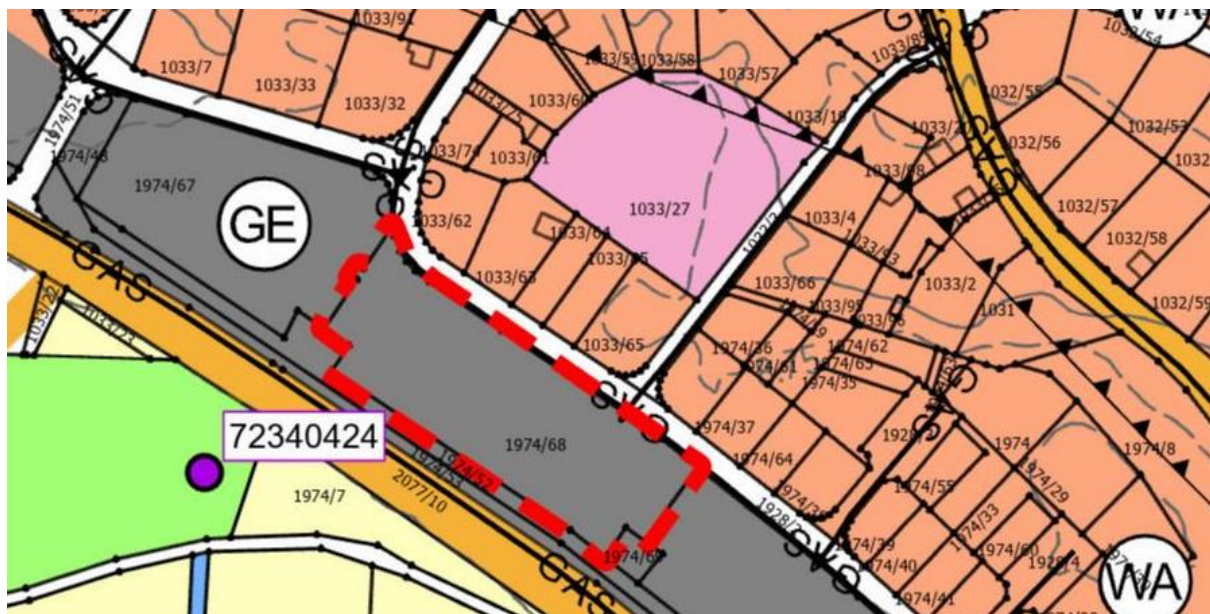
Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Gaimersheim und der im Parallelverfahren geführten Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 25.2 „Alte Ziegelei“ werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandels und eines Getränkemarktes geschaffen. Nachdem die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels künftig 800 m² überschreitet, ist eine Darstellung als Sondergebiet notwendig.

Zu diesem Zweck hat der Marktgemeinderat von Gaimersheim in der Sitzung vom 18.10.2023 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan 2. Änderung „Alte Ziegelei“ im Parallelverfahren gefasst.

Der Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Gaimersheim umfasst die Flurnummer 1974/68 und umfasst 0,47 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

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 8. Änderung.



Lage des Vorhabenstandortes (Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Gaimersheim)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet dar. Östlich und Westlich schließen sich weitere Gewerbegebiete an und im Norden sind Allgemeinde Wohngebiete ausgewiesen.

Aktuell wird die Flurnummer 1974/68 durch einen Discounter und einen Getränkemarkt mit Parkflächen und einem Imbiss genutzt.

3. Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Vorhabenträger hat sich an den Markt Gaimersheim gewandt und den Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25.2 „Alte Ziegelei“ wird dem Antrag des Vorhabenträgers nachgekommen. Da mit dem Vorhaben die Verkaufsfläche erhöht wird und die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschritten wird, ist eine Ausweisung als Sondergebiet „Nahversorgung mit Getränkemarkt“ notwendig. Die Ausweisung eines Sondergebiets führt dazu, dass der Flächennutzungsplan in diesem Bereich von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewidmet wird.

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:

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.

3.2 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 der Grün
Landrat
Verbandsvorsitzender

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

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

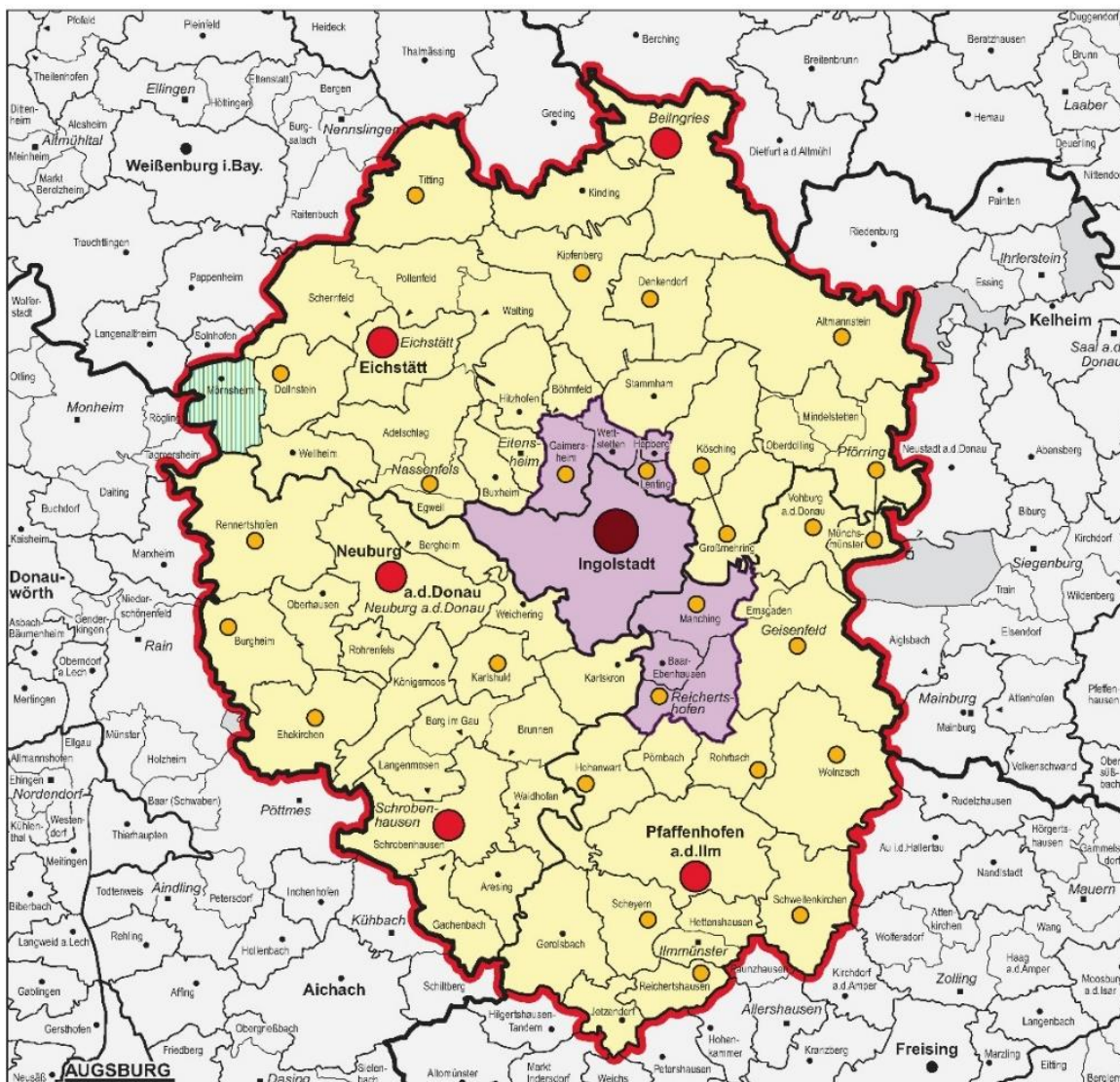
-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

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.



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.*

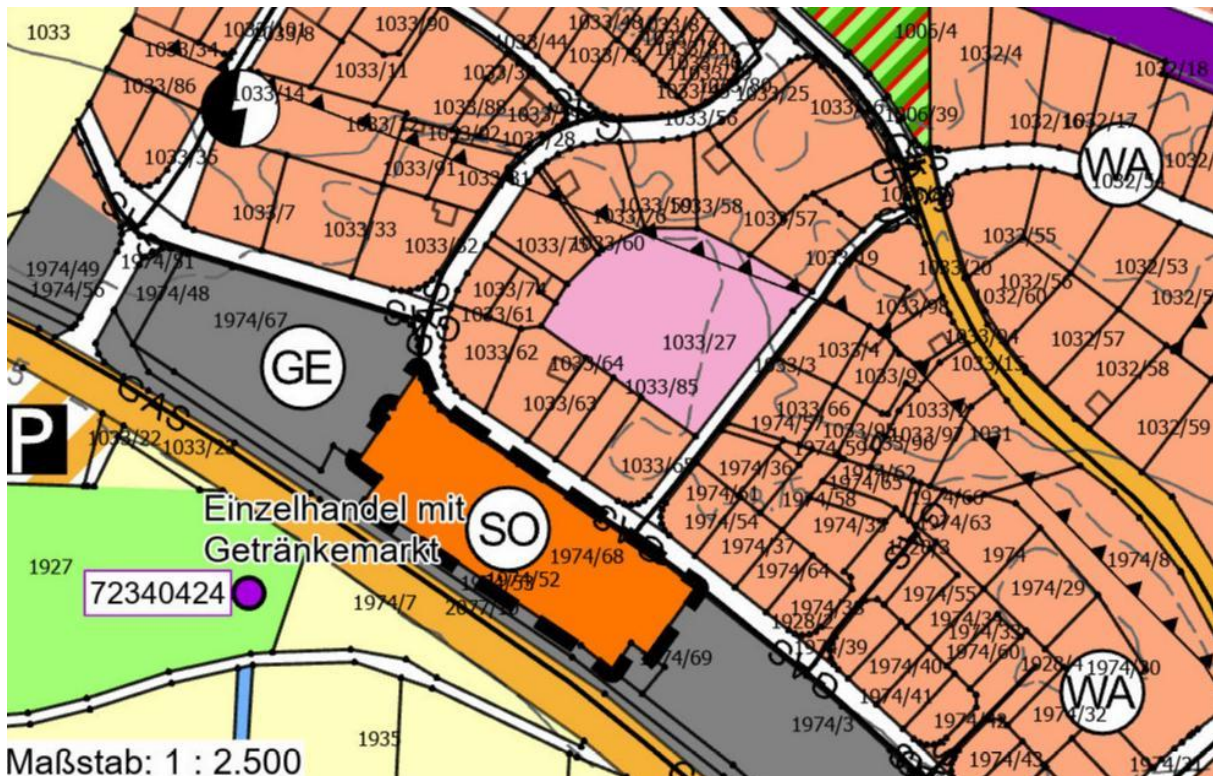
Mit der Entwicklung eines Sondergebietes innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets, in dem durch die Erweiterung des Bestandes, die Planung verwirklicht werden kann, wird den Grundsätzen und Zielen Rechnung getragen. Es werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

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. **Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummer 1974/68 mit einer Fläche von 0,47 ha. Die gesamte Fläche wird von einem Gewerbegebiet in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung mit Getränkemarkt“ umgewidmet.



Lage des Vorhabenstandorts (mit 8. Änderung des Flächennutzungsplans)

6. Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße mit begleitendem Radweg und den fußläufigen Durchgang zur Straße „Am Augraben“ für den Pkw-, Radfahrer- und Fußgängerverkehr erschlossen.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser kann aus den bestehenden Gebäuden des Discounters und des Getränkemarkts entwickelt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einer unterirdischen Rigole zugeleitet und von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal abgegeben.

7. 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 8. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Landschaft durch die Umwidmung der Fläche für ein Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet Zweckbestimmung ‚Nahversorgung mit Getränkemarkt‘ wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Entsprechend der Bauleitplanung muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsregelung bearbeitet werden. Da die Flächen im Bestand bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt sind, wird davon ausgegangen, dass keine Ausgleichsflächen erforderlich sind.

8. Bau- und Bodendenkmalpflegerische Belange

In der näheren Umgebung (ca. 100 m südlich) befindet sich das Bodendenkmal D-1-7234-0422 (Siedlung des Mittelneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit, Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung). Hinsichtlich Bodendenkmälern wird auf Art. 8 BayDSchG 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 in näherer Umgebung sind nicht vorhanden.

9. 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 im Änderungsbereich bereits bestehenden Bebauung und des vorhandenen Straßennetzes ist die Flächennutzungsplanänderung aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Die Änderung der Darstellung der Bauflächen von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet Zweckbestimmung ‚Nahversorgung mit Getränkemarkt‘ führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Eingriffe werden durchweg als gering erheblich bewertet.

Ingolstadt, 18.10.2023

Volker Schindler
B.Sc. Raumplanung

L:\A0615_E&P_VBP Alte Ziegelei Gaimersheim\Text\Berichte\Begründung FNP\20231018_Begründung FNP.docx