
**Markt Gaimersheim
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Äll
„Flussäcker II“**

Begründung nach § 2a BauGB

Erste Bürgermeisterin des Marktes Gaimersheim

.....
Andrea Mickel,

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
Alois Rieder

Stand: Entwurf 2. Änderung vom xx.xx.2024
Satzungsbeschluss vom xx.xx.2024

**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, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke	3
3.	Bodenordnende Maßnahmen	5
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)	7
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	7
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	8
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl	8
5.2	Bedarfsanalyse	9
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung.....	10
5.4	Grünordnung.....	11
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6.	Erschließung	13
6.1	Straßen und Wege.....	13
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	14
6.3	Entwässerung	14
6.4	Außenhangwasser	15
6.5	Energieversorgung.....	15
6.6	Abfallentsorgung	15
7.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	15
8.	Immissionsschutz	16
9.	Altlasten	16
10.	Denkmalpflege	16
11.	Flächenbilanz	16

1. Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Gaimersheim hat in der Sitzung vom 15.11.2017 für den Ortsteil Lippertshofen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 28. „Flussäcker II“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Flussäcker durchgeführt.

In der Sitzung des Marktgemeinderats am 31.01.2022 wurde die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

In der Sitzung des Marktgemeinderats am 10.07.2024 wurde die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

Größe des Geltungsbereiches: 104.888 m² (10,5 ha)

2. Lage, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 28.1 Äll „Flussäcker II“ liegt im nördlichen Randbereich von Lippertshofen und schließt nördlich an das bestehende Siedlungsgebiet an. ~~Er umfasst die Flächen der Flurnummern 37/6, 176 (Teilfläche), 192 (Teilfläche), 193, 194, 197, 197/8, 197/9, 197/10, 198, 199 (Teilfläche), 207 (Teilfläche), 207/1, 207/2, 207/5 (Teilfläche), 208 und 218 (Teilfläche) der Gemarkung Lippertshofen.~~

Er umfasst die Flächen der Flurnummern 176, 207/11, 254, 255, 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 266/1, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 330/1, 330/2, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 394/1, 395, 395/1, 396, 397, 399, 400, 401 der Gemarkung Lippertshofen.

Östlich entlang des Plangebiets verläuft in nordsüdlicher Richtung der Landwirtschaftsweg der Fl. Nr. 225, an den das bestehende Bauungsplangebiet „Am Reisberg“ anschließt. Die im südöstlichen Randbereich innerhalb des Geltungsbereiches liegende Echenzeller Straße begrenzt den Geltungsbereich. An sie schließt die unbebaute Feldflur außerhalb des Geltungsbereiches an.

Im Süden des Plangebiets liegt angrenzend an das Plangebiet das bestehende Siedlungsgebiet in Form eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie innerhalb dessen, das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet (MD) von Lippertshofen. Von Süden mittig in das Plangebiet hinein ragt das Gebiet des bestehenden Bebauungsplans „Eulenweg“ mit teilweise schon bebauten Grundstücken. Die Grundstücke sind über den Eulenweg und gekreuzt mit dem nicht weiter ausgebauten Ansatz der Gemeindestraße „Osterwiesen“ erschlossen. Durch den in das Plangebiet hineinragenden Teil der bereits bestehenden Bebauung am Eulenweg lässt sich das Plangebiet „Flussäcker II“ in zwei östlich und westlich davon liegende Teilbereiche gliedern.

Westlich an das Plangebiet grenzt ebenfalls das bebaute Siedlungsgebiet von Lippertshofen als Allgemeines Wohngebiet an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in der freien Feldflur.

Das Gelände fällt insgesamt von Norden nach Süden und im Verlauf des Plangebiets nach Süd-Osten hin ab, wobei das Gefälle von Norden nach Süden abnimmt.

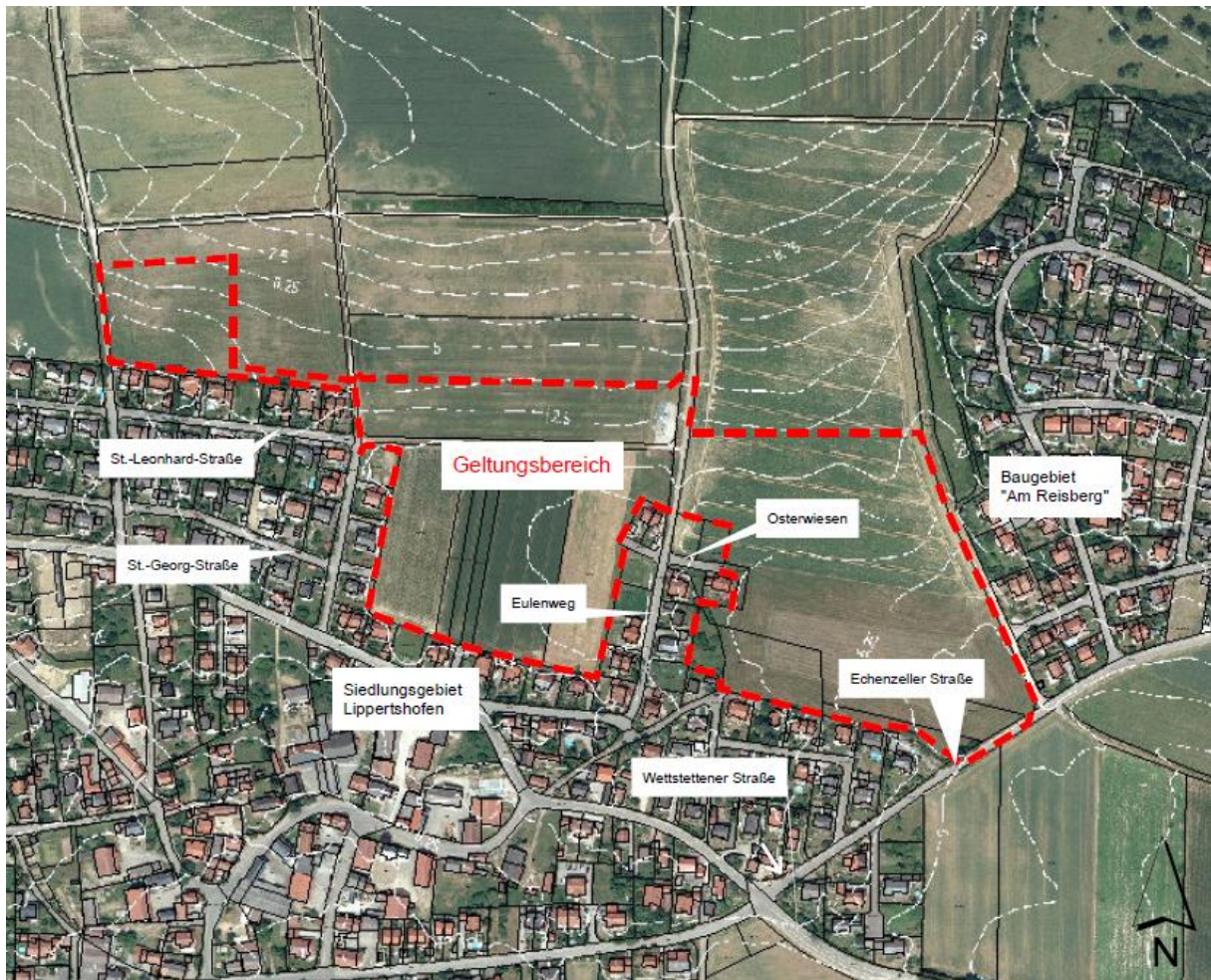


Abbildung 1: Luftbild Lageplan des Geltungsbereiches

2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Große Teilflächen des Geltungsbereichs sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim schon als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Nördlich entlang des im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Restflächen, die nördlich und östlich entlang der Grenze innerhalb des Geltungsbereichs liegen, sind im derzeitigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der sich im östlichen Teil befindliche Bereich zwischen dem Siedlungsgebiet von Gaimersheim und „Am Reisberg“ beinhaltet darüber hinaus noch die Zielsetzung zur „Grünflächenentwicklung“. Im Parallelverfahren wird mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auch die 2. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und entsprechend den Zielen der Bauleitplanung angepasst. Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden bis auf die südöstlich gelegene Teilfläche der Fl.-Nr. 218 (Echenzeller Straße) landwirtschaftlich als Acker genutzt.

~~Südöstlich stehen an der Echenzeller Straße vier Einzelbäume auf der Flur 297/1. Drei davon befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Die Baumgruppe ist zu erhalten.~~

Baubedingt wurden die vier vorhandenen Bäume im südöstlichen Bereich entlang der Echenzeller Straße gerodet. In der 2. Änderung werden die gerodeten Bäume dargestellt und dafür weitere Bäume in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt.

Innerhalb des nordwestlichen Teilbereiches des Geltungsbereiches auf Fl. Nr. 176 bildet das Gelände eine natürliche Mulde, in der sich das hangabwärts abfließende Oberflächenwasser sammelt und im Falle von Regenereignissen an der Grenze zu den südlich gelegenen bebauten Flurstücken ansetzt.



Abbildung 2 Echenzeller Straße Blickrichtung Westen mit erhaltenswerter Baumgruppe



Abbildung 3 Blick von Süden aus bestehendem Siedlungsgebiet (Sperlingstraße) in Richtung Norden



Abbildung 4 Die Bauflächen im westlichen Teil des Plangebiets (Blickrichtung Südwesten)

3. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Baugebiet sind bodenordnende Maßnahmen zu ergreifen. Ein Umlegungsverfahren durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Ingolstadt ist veranlasst.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Gaimersheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) und der Strukturkarte des Regionalplans Ingolstadt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Region Ingolstadt. Gaimersheim bildet nach seiner raumstrukturellen Funktion ein Untzentrum. Es ist damit zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs bestimmt (RP 10 Teil AIV 4; Ziel).

Karte 1 Raumstruktur

Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt

Lenting, 19. Dezember 2022


Peter von der Grün
 Landrat
 Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

-  Grundzentrum
-  Doppelgrundzentrum

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: 500000

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.

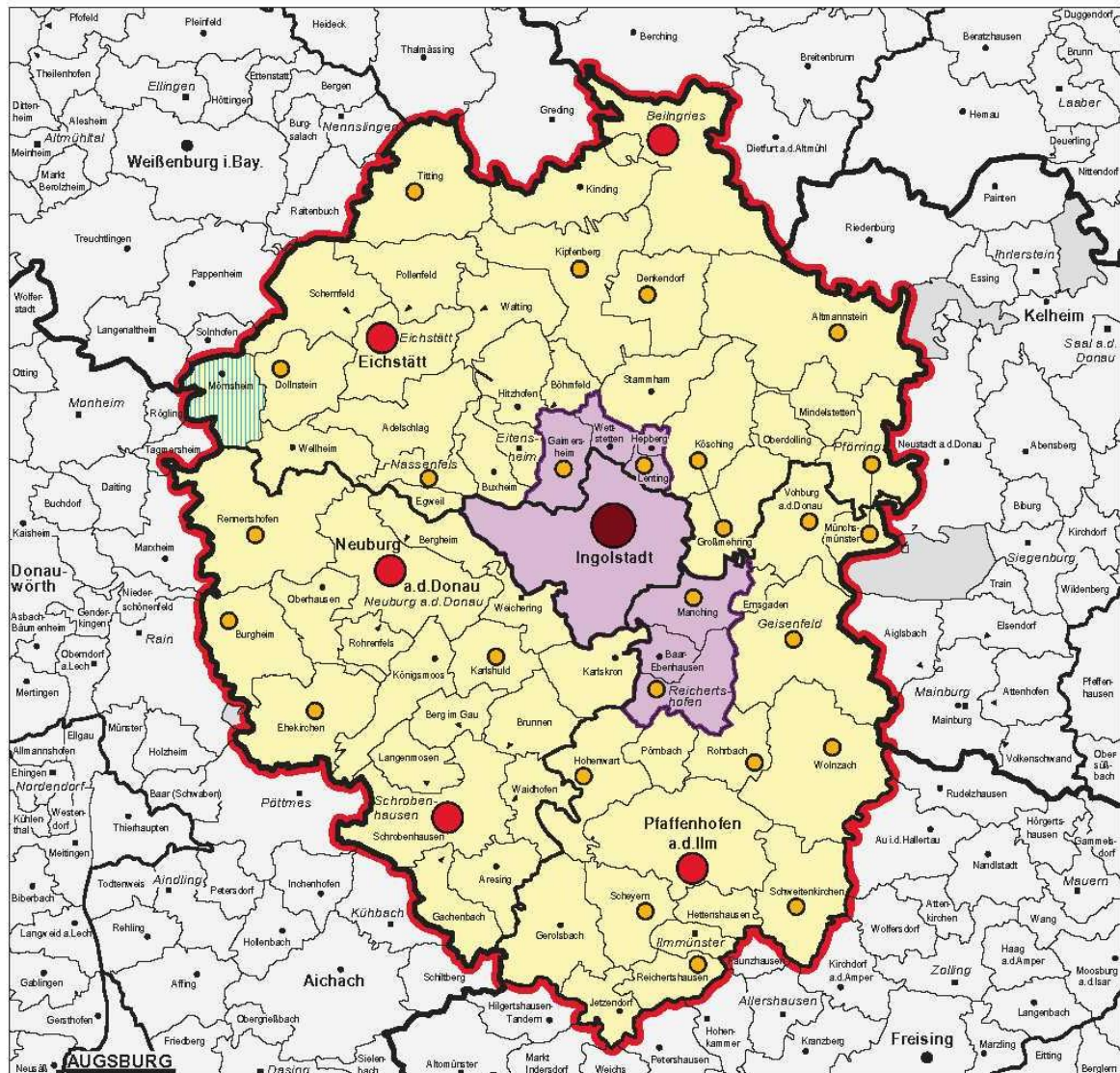


Abbildung 5: Strukturkarte Regionalplan Region Ingolstadt

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2023 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen **und bedarfsorientierten** Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, **den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume** ausgerichtet werden.

(G) **Flächen- und energiesparende** Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind **dezentral in allen Teilräumen** verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt der Markt Gaimersheim innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Dem Markt Gaimersheim im Landkreis Eichstätt kommt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zu.

Im Regionalplan werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

BIII Siedlungswesen

1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine [...] wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

1.2 (Z) Eine Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

1.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

Ausreichende Freiflächen und Trenngrün zwischen Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben.

1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird für den Randbereich des allgemeinen Wohngebiets eine Ortsrandeingrünung im Norden sowie eine öffentliche Grünfläche für den östlichen Teil des Geltungsbereichs angrenzend an das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

BIV Kultur und Sozialwesen

3.4 Bodendenkmäler sind möglichst zu sichern.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt ein Bodendenkmal (Siedlung von vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung D-1-7134-0249), sodass die denkmalpflegerischen Belange bei der späteren Bebauung zu beachten sind.

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Flussäcker II“ soll das bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet in der verbindlichen Bauleitplanung nach rechtlichen Vorgaben gesichert werden. Dabei wird die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets im Flächennutzungsplan geringfügig nach Norden arrondiert, um eine sinnvolle Erschließung und Grundstücksteilung innerhalb des Wohngebiets zu erreichen und gleichzeitig das von Norden her zufließende Oberflächenhangwasser sowie das Dach- und Straßwasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet durch ein Trennsystem wasserrechtlich gesichert getrennt zu sammeln und ableiten zu können (siehe 2. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren). Innerhalb des Wohngebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt um dem infrastrukturellen Bedarf der Gebietsentwicklung für Betreuungsangebote für Kleinkinder gerecht zu werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche als Zielgebiet der Grünflächenentwicklung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem integrierten Grünordnungsplan verbindlich geplant und somit konkretisiert. In den Grünzug werden zwei das Oberflächenwasser sammelnde Rückhaltebecken integriert. Das nördlich liegende Becken dient als Auffangbecken für das von Norden herabfließende Oberflächenhangwasser. In das am südlichen Ende des Grünzugs gelegene Becken wird das im Plangebiet anfallende Straß- und Dachwasser über ein Kanalsystem eingeleitet. Ein weiteres Sammelbecken für das herabfließende Oberflächenhangwasser wird in die natürliche Geländemulde im nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches integriert und mit einer zu errichtenden Kanaltrasse/einem Grabenlauf mit dem anderen in die Grünfläche nördlich integrierten Sammelbecken verbunden. Das zurückgehaltene Wasser wird südlich aller drei Becken zusammengeführt und über einen Grabenlauf/einer Kanaltrasse in den ca. 800 m südöstlich beginnenden Manterinbach abgeleitet.

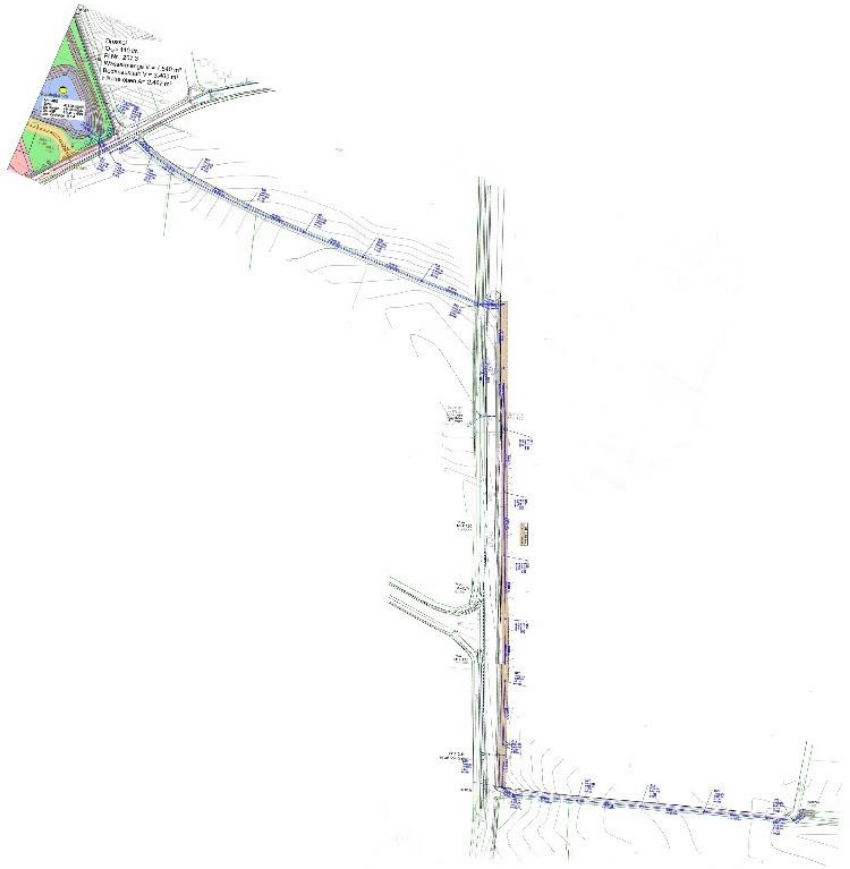


Abbildung 6: Ableitung des Oberflächenwassers in Richtung Manterinbach

5.2 Bedarfsanalyse

Das Bayerische Landesamt für Statistik hat für den Landkreis Eichstätt für den Zeitraum zwischen 2014 und 2034 einen Bevölkerungszuwachs von 7,5 Prozent oder mehr prognostiziert¹. Davon ist auch der Markt Gaimersheim betroffen, so dass Wohnbauflächen zu Verfügung gestellt werden und der langfristigen Planung durch die vorbereitende Bauleitplanung nachgekommen werden soll. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs ist auf die wirtschaftlich starke Region um Ingolstadt zurückzuführen und die damit verbundene positive Wanderungsbewegung in die Region. Mit einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate der Bruttowertschöpfung von 2,1 bis 3,2 Prozent des Landkreises Eichstätt zwischen 2010 und 2030² stellt sich der Landkreis Eichstätt weiterhin als attraktiver Wohnstandort dar. Wesentlichen Anteil daran hat die regional bedeutsame Kraftfahrzeugbranche.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015 wurde der Bedarf an Wohnbauland ermittelt. Für einen Zeitraum von 15 Jahren wurde ein maximaler Bedarf von 31,3 ha Bruttobauland ermittelt und im vorliegenden Bebauungsplan werden daraus 5,1 ha Nettobauland verwirklicht um einen Teil dieses Bedarfes zu decken.

Der Bedarf an Wohnbauland ist dem stetigen Bevölkerungszuwachs innerhalb der Wachstumsregion Ingolstadt geschuldet. So wurde von 1970 bis 2012 für den Markt Gaimersheim eine jährlich gemittelte Bevölkerungszunahme von 0,98 % ermittelt. Von 2012 bis 2017 ist die Bevölkerungszahl von 11.545 weiter auf 12.150 gestiegen, was einem jährlich gemittelten Zuwachs von 1,05 % entspricht. Das bayerische Landesamt für Statistik geht von einem

¹ Vgl Bayerisches Landesamt für Statistik 2016: Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für die Große Kreisstadt Eichstätt bis 2034, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 547, München.

² Biermann, et al (2013): Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland. Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), Hamburg.

Bevölkerungswachstum von Gaimersheim bis 2034 auf 12.920 aus, wobei für das Jahr 2017 eine Bevölkerungszahl von 11.910 angesetzt wurde.

Bereits im Jahr 2009 wurden seitens des Marktes Gaimersheim alle Eigentümer von Baulücken angeschrieben und auf die Möglichkeit einer Bebauung / Vermarktung hingewiesen. Öffentlich-rechtliche Instrumente zur Herbeiführung einer baulichen Nutzung bestehen grundsätzlich nicht. In den letzten Jahren wurden im Gemeindegebiet viele Grundstücke im Zuge der Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt. Dies ist u. a. dadurch erkennbar, dass seit dem Jahr 2007 zwar keine neuen Wohnbauflächen mehr ausgewiesen wurden, jedoch die Zahl der Bauanträge für Wohnbauten im Vergleich der Jahr 2012 von 37 auf 65 im Jahr 2017 angestiegen ist.

Auch ist der Markt Gaimersheim gegenwärtig damit befasst das brachliegende ehemalige Ziegeleigelande mit einer Fläche von knapp drei Hektar einer baulichen Nutzung zu zuführen.

Um das im Flächennutzungsplan dargestellte Zielgebiet der Grünflächenentwicklung umzusetzen, soll eine öffentliche Grünfläche zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet Lippertshofen und dem Siedlungsgebiet „Am Reisberg“ mit den integrierten Rückhaltebecken und Spiel- und Freizeitmöglichkeiten verbindlich festgesetzt und grünordnerisch beplant werden. Mit dem Grünzug und integrierten Spielflächen wird der Bedarf nach wohnungsnaher Erholung, sowie dem Ziel des Regionalplans Ingolstadt (RP10) einer „guten Durchgrünung“ nachgekommen. Der Grünzug ermöglicht durch die Hanglänge und den nördlich gelegenen Ackerflächen einen optimalen Zu- und Abfluss bodennaher Luftschichten wodurch das kommunale Mikroklima positiv beeinflusst wird.

Mit der Herstellung von Wegebeziehungen innerhalb des Baugebiets und der öffentlichen Grünfläche bis hin zum Siedlungsgebiet „Am Reisberg“ werden die Gebiete auch für Fußgänger attraktiv und durchgängig erschlossen.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nach Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Gebiet sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in fünf unterschiedliche Gebiete unterteilt:

Im WA 1, WA 4 und WA 5 wird als Höchstmaß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Bebauung im WA 1 und WA 5 erfolgt hier mit Einzel- oder Doppelhäusern und die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu beachten. Im WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der eine seitliche Grenzbebauung in Form von Kettenhäusern zulässig ist. Hier entfallen die seitlichen Abstandsflächen, jedoch wird durch die Festsetzung zur Einschränkung von Fenstern die Privatsphäre der Nachbarn geschützt.

Im WA 2 wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im WA 6 wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die Bebauung erfolgt hier in Form von Reihenhäusern. Das höhere Maß der baulichen Nutzung wird mit der verdichteten Bauweise bei gleichzeitig kleineren Grundstücksgrößen begründet. Ziel ist es eine hohe Anzahl an Wohneinheiten bei geringem Flächenverbrauch bereitzustellen. Damit wird ein dörflicher/kleinstädtischer Charakter des Wohngebiets erreicht. So fügt sich die Neubebauung in das Ortsbild der näheren bebauten Umgebung ein, wenngleich in Teilgebieten eine etwas höhere Dichte durch geplante Reihen- und Doppelhäuser angestrebt wird. Durch das Angebot kleinflächiger Baugrundstücke wird eine wirtschaftlich vertretbare Verwendung des Bodens erreicht.

Im WA 3 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Bebauung erfolgt hier in Form von Einzelhäusern.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Bauweise als offene (o) festgesetzt.

Im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse (E+I) und im WA 3 drei Vollgeschosse zugelassen. In dieser Teilfläche sollen vornehmlich Mehrfamilienhäuser entstehen und somit platzsparend gebaut werden. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen. Bei einem Erdgeschoss plus Dachgeschoss (E+D) darf das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 0-45°, bei zweigeschossigen Wohngebäuden ist eine Dachneigung von 0-35° und bei dreigeschossigen Wohngebäuden eine Dachneigung von 0-20° zulässig. Die Wandhöhe wird bei zweigeschossigen Wohngebäuden auf 6,20 m und bei dreigeschossigen Wohngebäuden auf 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt dafür ist jeweils die Straßenhinterkante mittig vor dem Gebäude.

Die nördliche Bebauungszeile des WA 5 liegt im topografisch stärksten Gefälle des Plangebietes, weshalb hier der Höhenbezug zum natürlichen Gelände festgesetzt wird. Auch hier wird eine Wandhöhe von 6,20 m bei II Vollgeschossen zugelassen, diese jedoch auf den topografisch höchsten Punkt der überbauten Fläche bezogen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Wohngebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind als Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 6 BayBO zulässig. Bei der Errichtung von Wohngebäuden und Garagen und Stellplätzen ist die beim Bauantrag gültige Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim zu beachten.

5.4 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen und Bepflanzung

Entlang der Haupteerschließungsstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden abschnittsweise Bäume gepflanzt: Diese stehen vornehmlich an öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parken“.

Auf der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Siedlungsgebiet von Lippertshofen und dem Siedlungsgebiet „Am Reisberg“ werden grünordnerische Maßnahmen ergriffen: Entlang der Fußwegeverbindungen werden wegbegleitend Bäume gepflanzt. Der Graben als Abfluss der Rückhaltebecken auf der östlichen Seite der Grünfläche wird mit dichter Gehölzpflanzung in Form von Einzelbäumen und Hecken eingegrünt. Um die Rückhaltebecken herum werden böschungsnah Gehölzpflanzungen vorgenommen, um die Rückhaltebecken einzugrünen.

Mittig der öffentlichen Grünfläche wird eine größere Fläche als Spielwiese ausgewiesen und dementsprechend dort von Gehölzpflanzungen abgesehen.

Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche werden zur Nutzung als Spielplatz für Kinder verschiedener Entwicklungsstufen entwickelt. Ein Spielplatz wird sich westlich neben dem nördlichen Rückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden. Bezogen auf das gesamte Baugebiet liegt er relativ zentral und soll der Spielmöglichkeit für Kinder der Altersstufe bis 6 Jahren dienen. Ein zweiter Spielplatz wird südlich des nördlichen Rückhaltebeckens innerhalb der öffentlichen Grünfläche errichtet. Er soll der Spielmöglichkeit für Kinder der Altersstufe zwischen 6 und 12 Jahren dienen (vgl. DIN 18034).

Innerhalb der Grünfläche wird es eine nord-süd-ausgerichtete Fußwegeverbindung geben. Jeweils nördlich entlang der beiden Rückhaltebecken werden das östlich der Grünfläche gelegene Baugebiet „Am Reisberg“ und das Baugebiet „Flussäcker II“ mittels Fußwegen verbunden.

Der bis zu 70 m breite Grünzug wird als Trenngrün zwischen der Bebauung des gewachsenen Ortes Lippertshofen mit der vorgesehenen Erweiterung nach Norden und dem östlich vorgelegerten Siedlungsgebiet „Am Reisberg“ im Bebauungsplan dauerhaft festgesetzt und sichert so die Freihaltung der Fläche als Frischluftschneise und Kaltluftabflussbahn. Daneben dient die Grünfläche der geregelten Ableitung des Oberflächenwassers (Hangwasser der Flächen

oberhalb Lippertshofen und Abfluss aus Dächern und befestigten Flächen innerhalb des Baugebietes) sowie der Naherholung.

~~Am südlichen Rand und teilweise innerhalb des Geltungsbereiches stehen vier zu erhaltene Bestandsbäume (3 Birken, 1 Kirsche) an der Echenzeller Straße. Baubedingt wurden die vier vorhandenen Bäume im südöstlichen Bereich entlang der Echenzeller Straße gerodet. In der 2. Änderung werden die gerodeten Bäume dargestellt und dafür weitere Bäume in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt.~~

Private Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke als Hausgärten

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Grundstücksflächen, wenn sie nicht mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Terrassen oder Garagen sowie deren Zufahrtswege überbaut sind, begrünt und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bepflanzt werden.

2. Änderung des Bebauungsplans

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung sowie vermehrte Starkregenereignisse und Stürme stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen, insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz. Nicht zuletzt als Teil der Daseinsvorsorge ist es für Kommunen daher essentiell, die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung möglichst weitgehend zu berücksichtigen.

Daraus ergeben sich Ziele und Maßnahmen zum Klimaschutz, die umgesetzt werden sollten, wie z.B.:

- Die Durchgrünung bebauter Gebiete durch Anpflanzungen zum Zweck der Absorption von CO₂ und Verbesserung des Kleinklimas,
- Dachformen und -neigungen, für die aktive und passive Nutzung regenerativer Energien bzw. eine Dachbegrünung,
- Die Reduzierung der versiegelten Flächen,
- Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen und Erschließungsflächen

Die Festsetzungen zu privaten Grünflächen und zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden geändert und weitere Festsetzungen zur Gestaltung von unbebauten Flächen und Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenflächen wurden aufgenommen. Des Weiteren wurden die Pflanzlisten um klimaresistente Sorten ergänzt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der geplante Eingriff stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatschG dar. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatschG eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet und im Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben werden. In diesem sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe zu benennen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist beigelegt.

Im vorliegenden Fall sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen und artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahmen erforderlich die insgesamt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus dem Ökokonto des Marktes Gaimersheim erbracht werden. Der großflächige Grünzug im Osten des Geltungsbereiches wird dabei nicht als Ausgleichsfläche eingebracht; die Freihaltung der Fläche von Bebauung wird jedoch in der Beurteilung der Eingriffsschwere des Baugebietes bei der Ermittlung des Kompensationsfaktors geltend gemacht.

5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht eine geordnete Siedlungskante in Richtung Norden und in Richtung Osten zum Grünzug hin. Damit verbunden ist eine geregelte Oberflächenwasserableitung in den Manterinbach. Derzeit läuft das Oberflächenwasser wild den Hang herunter, staut sich an den Einfriedungen der Grundstücke oder läuft über die bebauten Grundstücke hinweg.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche als Zielgebiet der Grünflächenentwicklung wird mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes konkretisiert und im Laufe der grünordnerischen Flächenentwicklung umgesetzt. Mit der Bebauung und den Rückhaltebecken, wird vor allem auch der Zufluss des Oberflächenhangwassers von Norden in das bestehende Baugebiet Lippertshofen reguliert und gezielt abgeleitet.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA Schwabach) erarbeitet.

„Durch das Vorhaben wird demnach ein Revier der Schafstelze in Anspruch genommen sowie ein Revier der Feldlerche randlich beeinträchtigt. Das Feldlerchen-Brutpaar kann theoretisch nach der Bebauung noch innerhalb der Ackerfläche nordwärts ausweichen, da der Abstand des neuen Ortsrandes zur Hecke im Norden ca. 130 m beträgt. Dies ist aber nicht gewährleistet, da auch die Störungsfrequenz durch anthropogene Freizeitaktivitäten im Gebiet zunehmen wird. Für den Verlust des Bruthabitates der Schafstelze sowie die genannte Beeinträchtigung des Feldlerchenrevieres sind Kompensationsmaßnahmen notwendig, so dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Verbund gewahrt bleibt.“

Somit sind zum Schutz der vorkommenden Tierarten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung laut saP sind mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Bodendenkmal (D-1-7134-0249: „Siedlung von vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Bei Bauvorhaben sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die Verkehrsanbindung von Lippertshofen ist über die Kreisstraße Kr E110 gegeben, das Baugebiet wird über mehrere bereits bestehende Straßen an den Bestand angebunden (Eulenweg (mit Kreuzung Osterwiesen), St.-Wolfgang-Straße, St.-Georg-Straße und St.-Leonhard-Straße). Die Haupteerschließung erfolgt über eine neue Einmündung in der Echenzeller Straße.



Abb. 7: Anbindung St-Wolfgang-Straße



Abb. 8: Scheitelpunkt Sperlingweg (Beginn Fußweg)

Das Baugebiet wird somit auf kurzem Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden und verteilt sich dann innerhalb des Neubaugebietes ohne die Verkehrsbelastung der im Ort bestehenden Fahrbahnen stärker zu belasten.

Die innere Verkehrsführung findet über 6,0 m breite Haupteerschließungsstraßen statt, bei denen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw mit verminderter Geschwindigkeit möglich ist. An die Haupteerschließungsstraßen sind Straßen mit einer Breite von 5,0 m angebunden, die die Zuwegung zu den einzelnen Anwesen sicherstellt.

Entlang der Haupteerschließungsachse von Ost nach West grenzen Gehwege mit einer Breite von 1,5 m an. Im näheren Umfeld der Kindertagesstätte sind sie bereichsweise beidseitig angeordnet um die Sicherheit der Fußgänger zusätzlich zu erhöhen. An mehreren Stellen sind öffentliche Pkw-Parkplätze als Querparker für Besucher vorgesehen.

Der gemäß dem Flächennutzungsplan freizuhaltenden Grüngürtel im Osten wird in die Nutzung integriert, indem er an mehreren Stellen an das Gehwegnetz angebunden wird und indem er für die Niederschlagswasserrückhaltung durch offene Erdbecken genutzt wird.

Die Erdbecken sind allesamt so konzipiert, dass sie nach den Niederschlagsereignissen leerlaufen und kein Dauerstau stattfindet. Somit können die Beckenflächen ebenfalls zur Naherholung genutzt werden, sie werden jedoch von Bepflanzung freigehalten.

6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen (siehe 6.3).

In den bestehenden öffentlichen Straßen befinden sich Trinkwasserleitungen sowie Leitungen von Energie- und Telekommunikationsunternehmen, an die das Baugebiet angeschlossen werden kann.

6.3 Entwässerung

In Lippertshofen liegt überwiegend eine Mischwasserkanalisation vor. Das Baugebiet wird jedoch im Trennsystem entwässert, d.h. Schmutz- und Niederschlagswasser erhalten eigene Kanalsysteme. Der Schmutzwasserkanal wird an das bestehende Mischwasserkanalnetz angeschlossen. Das Niederschlagswasser erhält einen eigenen Kanal mit Ableitung Richtung Südosten, wo es in den Manterinbach mündet. Die einschlägigen Richtlinien der DWA (M 153, A 117, bzw. A138) sind zu beachten.

Gemäß Baugrundgutachten vom 01.06.2018 – erstellt durch SYNLAB Analytics& Services – wird für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ein k_f -Wert von 1×10^{-6} gefordert. Die Durchlässigkeiten zeigen keine ausreichenden Sickerseigenschaften mit Werten von (RKS 12: 1,6-2,7 m: $2,8 \times 10^{-7}$ und RKS 3: 0,4-1,9 m: $7,0 \times 10^{-7}$). Für Einzelbauvorhaben kann eine Ausnahme genehmigt werden, wenn anhand von Sickerversuchen die notwendige Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird.

Im Zuge der Baugebieterschließung wird auch das anfallende Außenhangwasser im Umgriffsbereich gefasst, schadlos abgeleitet und über entsprechende Rückhaltungen an den geplanten Regenwasserkanal zum Manterinbach angeschlossen. Hierzu wird nördlich der Flurstücke des WA 5 (jetzige Flurnummer 192) ein Sockel errichtet. Dieser fällt zusammen mit der entwässenden Mulde nach Osten hin ab. Somit beträgt die Höhe im Westen höchstens 424,50 m ü. NN und im Osten 424,00 m ü. NN.

An den Regenwasserkanal wird die Fahrbahmentwässerung, sowie die Grundstücksentwässerung (Dach- und Hofflächen) angeschlossen. Drainagen aller Art dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden, die Bauwerke sind gegen Grund- und Schichtwasser jeglicher Art konstruktiv zu sichern.

6.4 Außenhangwasser

Im Zuge der Baugebieterschließung wird die Außenhangwasserableitung für die Nordseite von Lippertshofen neu geordnet.

Der bestehende, provisorische Hochwasserdamm im Nordwesten wird ertüchtigt.

Eine bestehende Geländesenke auf der nordwestlichen Seite wird als Regenrückhaltebecken ausgebaut und erhält eine gedrosselte Kanalableitung Richtung Osten.

Im mittleren Bereich des geplanten Baugebietes wird das anfallende Außenhangwasser durch Geländemodellierung und Muldenabläufe an den Verbindungskanal abgegeben.

Im östlichen Bereich wird das zuvor kanalisierte sowie das von Norden her direkt anfallende Außenhangwasser in einem weiteren Regenrückhaltebecken in Erdbauweise gepuffert und dann Richtung Südosten gedrosselt im Grünstreifen weitergeleitet. Die Außenhangwasserbeseitigung ist baulich von der Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebietes getrennt, damit die Entsorgungssicherheit der beiden Systeme nicht nachteilig beeinflusst wird. Am südöstlichen Ende des Baugebietes werden dann die Drosselabflüsse des Niederschlagswassers sowie der Außenhangwasserbeseitigung gemeinsam in einem Kanal zum Manterinbach abgeleitet.

6.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der N-Energie AG Nürnberg. Nördlich der Flurnummer 207/3 wird eine 25 m² große Fläche für eine Transformatorenstation bereitgestellt, um die Stromversorgung des Gebietes sicherzustellen. Zur Sicherung der Gasversorgung durch die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH wird auf Flurnummer 207/2 eine Fläche vorgehalten.

Für zu verlegende Leitungen gelten die Maßgaben nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“. Somit ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Die notwendigen Maßnahmen werden frühzeitig vor Baubeginn mit den Netzbetreibern geklärt.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die zu errichtenden Erschließungsstraßen abgewickelt werden.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flussäcker II“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Gebietes am bisherigen nördlichen und östlichen Ortsrand und der Tatsache, dass ausschließlich Wohnbauflächen und die Errichtung einer in Wohngebieten zulässigen Kindertagesstätte festgesetzt werden ist keine schalltechnische Untersuchung zur Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange erforderlich.

Aufgrund der örtlichen Situation (Lage im Randbereich zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken) wird generell darauf hingewiesen, dass von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Norden von Lippertshofen ist mit einer Mehrbelastung der Echenzeller Straße, Wettstettener Straße sowie der Kreisstraße EI10 zu rechnen. Das betrifft vor allem die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden des Berufsverkehrs in die nahe Stadt Ingolstadt.

Ebenso ist durch die Entwicklung des Wohngebietes „Flussäcker II“ mit einer Mehrbelastung der Straßen innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen im Norden von Lippertshofen zu rechnen, da mehrere Anbindungen der neuen Wohnbauflächen an die Straßen des bestehenden Ortes vorgesehen sind. Die bestehenden und neu geplanten Straßen sind in ihrer Dimensionierung den künftigen Anforderungen angepasst.

9. Altlasten

Für die Fläche des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten bekannt und auch nicht zu erwarten. Gemäß der vorab erstellten Baugrunderkundung (SYNLAB Analytics & Services GmbH, Ingolstadt, Projekt-Nr. 6347 vom 01.06.2018) sind in den 19 durchgeführten Bohrungen keine Nachweise auf Altlasten enthalten. Sollten im Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

Historische Kampfmittel sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Altlasten innerhalb des Gebietes erkannt werden, ist das dafür zuständige Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen.

10. Denkmalpflege

Laut Bayerischen Denkmal-Atlas für Denkmalpflege liegt zentral im Geltungsbereich ein Teil eines Bodendenkmals (D-1-7134-0249: Siedlung von vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Demnach sind die denkmalpflegerischen Belange bei der Bebauung des Plangebietes besonders zu beachten. Dies gilt für alle Bodeneingriffe innerhalb des Geltungsbereichs, für die eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 7.1 BayDSchG einzuholen ist.

Baudenkmale und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich ca. 160m südwestlich vom Geltungsbereich: Filialkirche St. Georg am Kirchplatz in der Ortsmitte.

11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (Summe der Baugrundstücke WA):	51.120 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.290 m ²
Öffentliche Grünfläche	32.514 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	17.964 m ²
Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan	104.888 m²

Ingolstadt, 16.09.2024



Volker Schindler
B. Sc. Raumplanung

L:\A367-1_BP Flussäcker Lippertsh\Text\Berichte\2024xxxx_Begründung_2.Änderung.docx