Markt Gaimersheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 55 „Gymnasium Gaimersheim“ 1. Änderung

Begründung nach § 13 & § 13a BauGb

Stand: 26.03.2025

Erste Bürgermeisterin des Markt Gaimersheim .....
Mickel, Andrea

Planverfasser: Andreas Hofmann

hackl hofmann
Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18, 85072 Eichstätt

.....

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

A. PLANUNGSGEGENSTAND 4

A.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit (im beschleunigten Verfahren) 4
A.1.1. Ziele und Zwecke der Planung 4
A.1.2. Anlass und Erforderlichkeit 5

A.2. Beschreibung des Plangebiets 6
A.2.1. Räumliche Lage 6
A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
A.2.3. Prüfung von Alternativen / Standortauswahl 7
A.2.4. Gebiets-/ Bestandssituation 7
A.2.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation 20
A.2.6. Erschließung 22

A.3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 22
A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung 22
A.3.2. Flächennutzungsplan 29
A.3.3. Überörtliche Fachplanungen 30
A.3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 30
A.3.5. Benachbarte Bebauungspläne 31
A.3.6. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen 34
A.3.7. Weitere Planungen im Umfeld 34

B. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 35

B.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planung 35
B.1.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsvarianten 35
B.1.2. Verkehrskonzept 36
B.1.3. Erschließung Ver- und Entsorgung des Gebietes 36
B.1.4. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 36
B.1.5. Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept 36
B.1.6. Immissionsschutz 36
B.1.7. Klimaschutz und Klimaanpassung 36

B.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 37

B.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 38
B.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 38
B.3.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 38
B.3.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 38
B.3.4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) 39
B.3.5. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 39
B.3.6. Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) 39

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

B.4. Hinweise 41
B.4.1. Belange des Denkmalschutzes 41
B.4.2. Belange der DB Services Immobilien GmbH 41
B.4.3. Geplante Südumgehung Gaimersheim / Lärmschutz 42
B.4.4. Grundwasser 42
B.4.5. Bodenschutz 42
B.4.6. Schmutzwasserbehandlung/ Entwässerung 43
B.4.7. Stromversorgung 43

B.5. Flächenbilanz 44

C. ANHANG 45

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

A. Planungsgegenstand

A.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit (im beschleunigten Verfahren)

A.1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Zweckverband Gymnasium Gaimersheim plant die Erweiterung der Schule auf ein fünfzügiges Gymnasium (G9) inkl. der Fachräume, sowie die Errichtung einer zusätzlichen Einfachsporthalle.

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Markt Gaimersheim aufgestellten und seit dem 14.01.2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Gymnasium Gaimersheim“.

Der Bebauungsplan Nr. 55 ermöglicht auf Grund von Festsetzungen zu Grünflächen, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl (GFZ) die geplante Erweiterung nicht, während Baugrenzen und Grundflächenzahl (GRZ) die Erweiterung zulassen. Daher wird für den derzeit bebauten Bereich des bestehenden Bebauungsplans in den Grenzen des Schulgrundstücks eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Änderung hat den Zweck der Nachverdichtung. Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 „Gymnasium Gaimersheim“ gilt damit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 wird daher in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn nach § 13a Abs. 1

1. eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die festgesetzte Grundfläche muss dafür entweder weniger als 20.000 m² unter Mitrechnung anderer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 entsprechen oder gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 70.000 m² entsprechen, solange keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Mit einer festgesetzten Grundfläche im Änderungsbereich von insgesamt 23.302m² (58.257m² x 0,4) liegt die Grundfläche über 20.000 m². Die Behörden und sonstigen Träger sind bei der Vorprüfung dieses Einzelfalles zu dem Schluss gekommen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Da die Grundfläche im Änderungsbereich kleiner als 70.000m² ist, ist der Sachbestand gem. § 13a Absatz 1 Satz 2 erfüllt. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit benachbarten Bebauungsplänen ist nicht gegeben.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird deshalb nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen und an Stelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Außerdem wird an Stelle der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen bei der ursprünglichen Festsetzung betrachtet. Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll nicht abgeändert werden. Eine erneute naturschutzrechtliche Engriffregelung ist folglich nicht notwendig. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann verzichtet werden.

Die Änderung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung im Gelände bzw. in die Landschaft erfolgen. Der bestehenden Grünordnungsplan wird entsprechend der Zielsetzung angepasst.

Die Erweiterung des Gymnasiums ermöglicht auch, der öffentlichen Versorgungsaufgabe des Markt Gaimersheim gemäß LEP Bayern vom 01.06.2023 gerecht zu werden.

A.1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Nach der Schulentwicklungsprognose ist eine Erweiterung des Gymnasiums von 31 Klassen mit ca. 820 Schülern (Schuljahr 2024/25) auf 46 Klassen mit ca. 1.150 Schülern (Schuljahr 2032/33) notwendig. Daher ist es erforderlich, einen Erweiterungsbau für die Schule, eine Einfachsporthalle und ergänzende Freisportflächen zu errichten. Die erforderliche Änderung des bestehenden Bebauungsplans ermöglich die Erweiterung der Schule, um den demographischen Prognosen gerecht zu werden. Die Erforderlichkeit für städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit gegeben.

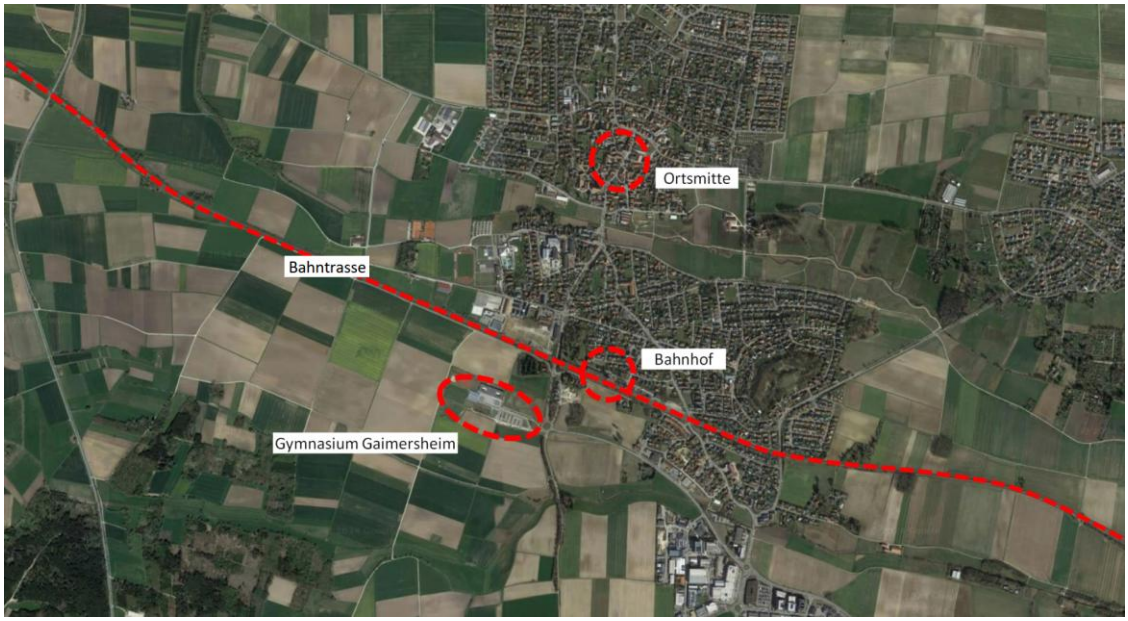
Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

A.2. Beschreibung des Plangebiets

A.2.1. Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Gaimersheim. Das Stadtzentrum liegt circa 1,4 km entfernt und wird zentral von der Ziegeleistraße erschlossen. Diese wird ab dem nordöstlichen Beginn des Geltungsbereiches zu einer klassifizierten Straße mit anbaufreier Zone (15m bei Kreisstraßen) und weiter in die Bürgermeister-Martin-Meier Straße in Richtung Ingolstadt überführt. Der Bahnhof Gaimersheim liegt in ca. 600 m (Luftlinie) Entfernung.

In der direkten Umgebung sind neben einem kleinen Wohngebiet nur landwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen und Biotope verortet. Ab einer Entfernung von ca. 500 m in Richtung Osten beginnt die „Alte Ziegelei“, die primär aus Wohngebieten besteht. Das restliche Stadtgebiet liegt nördlich jenseits der ca. 200 m entfernten Bahnlinie München-Treuchtlingen.



Lage des Planungsgebiets (Quelle: Bayernatlas)

A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich umfasst nach Aufstellungsbeschluss vom 15.01.2025 die Flurstücke: 1875, 1875/1 (Gemarkung Gaimersheim). Die Fläche des festgelegte räumliche Änderungsbereich beträgt 5,8 ha.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Abbildung Übersichtsplan Änderungsbereich (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Zweckverbands Gymnasium Gaimersheim.

A.2.3. Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn nachweislich keine entsprechenden Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. Diese Vorgabe steht im Einklang mit dem Ziel der Nachverdichtung des Schulgeländes.

Die Standortauswahl ergibt sich somit aus der bestehenden Situation und ist im Sinne eines nachhaltigen und effizienten Umgangs mit den verfügbaren Flächen der Gemeinde ohne Alternative.

A.2.4. Gebiets-/ Bestandssituation

Das Planungsgebiet wird bisher als Schulfläche genutzt und ist durch die Bebauung, Topografie und Erschließung gekennzeichnet. Der Änderungsbereich grenzt im Süden, Westen und Norden direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird das Gebiet von der Ziegeleistraße begrenzt.

Der südlich an das Bestandsgebäude angrenzende Pausenhof wird im Westen von einem tieferliegenden Baumhain und im Osten von einem erhöhten Baumdach geprägt. Beide Bereiche sind durch Stufen eingefasst und mit Sitzblöcken ausgestattet, die sich in die umliegenden Flächen einfügen. Entlang der

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Gebäude sowie entlang der südlichen Kante ist der Pausenhof durch eine Überdachung räumlich von den angrenzenden Bereichen abgegrenzt.

Der Haupteingang des Pausenhofs befindet sich im Osten und ist direkt vom Kreisel aus für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Die Erschließung der Schule für Autofahrer und den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Straße Am Hochholzer Berg. Zwischen diesen beiden Erschließungszonen liegt zentral ein Parkplatz für Lehrkräfte und Besucher sowie eine Zufahrtsstraße für Busse, die in Form einer Schleife um den Parkplatz herumführt.

Das Grundstück weist eine Höhendifferenz von etwa sieben Metern zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich auf, mit einer Neigung des Südhangs von rund 4,5 %. Zudem fällt das Gelände leicht von Westen nach Osten ab. Am nördlichen Grundstücksrand befindet sich eine steile Böschung, die sich über eine Breite von 7 bis 15 Metern erstreckt und einen Höhenunterschied von 391,00 m auf 386,00 m überwindet.

Zur Erweiterung des Gymnasiums Gaimersheim ist westlich des bestehenden Schulgebäudes ein Neubau geplant. Dieser Eingriff erfordert eine umfassende Neustrukturierung und Sanierung der bestehenden Freisportflächen. Um den steigenden Schülerzahlen gerecht zu werden, werden die Sportanlagen um einen großen Allwetterplatz (28 × 44 m), eine Kugelstoß- und Beachvolleyballanlage sowie zwei zusätzliche Laufbahnen erweitert.

Abbildung Bestand und geplante Erweiterung Gebäude (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Überblick über das Planungsgebiet von Osten nach Westen

Überblick über den Geltungsbereich von Süden nach Norden

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Überblick über den südlichen Teil des Planungsgebiets von Westen nach Osten

Feldweg im Süden

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Feldweg am südlichen Rand des Geltungsbereiches Richtung Sickermulde im Osten

„Triebweg“ nach Norden östlich des Geltungsbereiches

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Trafohäuschen am westlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Hochholzer-Berg“, Änderungsbereich links der Straße, Blick nach Osten

Hecke und Höhenversprung am nördlichen Übergang von landwirtschaftlichen Flächen zum Änderungsbereich

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Fedlweg nach Süden, Änderungsbereich links des Weges angrenzend

Weg entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches, Blickrichtung nach Westen

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Mulde südlich der Pausenflächen innerhalb des Änderungsbereiches

Verkehrsflächen und Parkplatz von Osten nach Westen

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

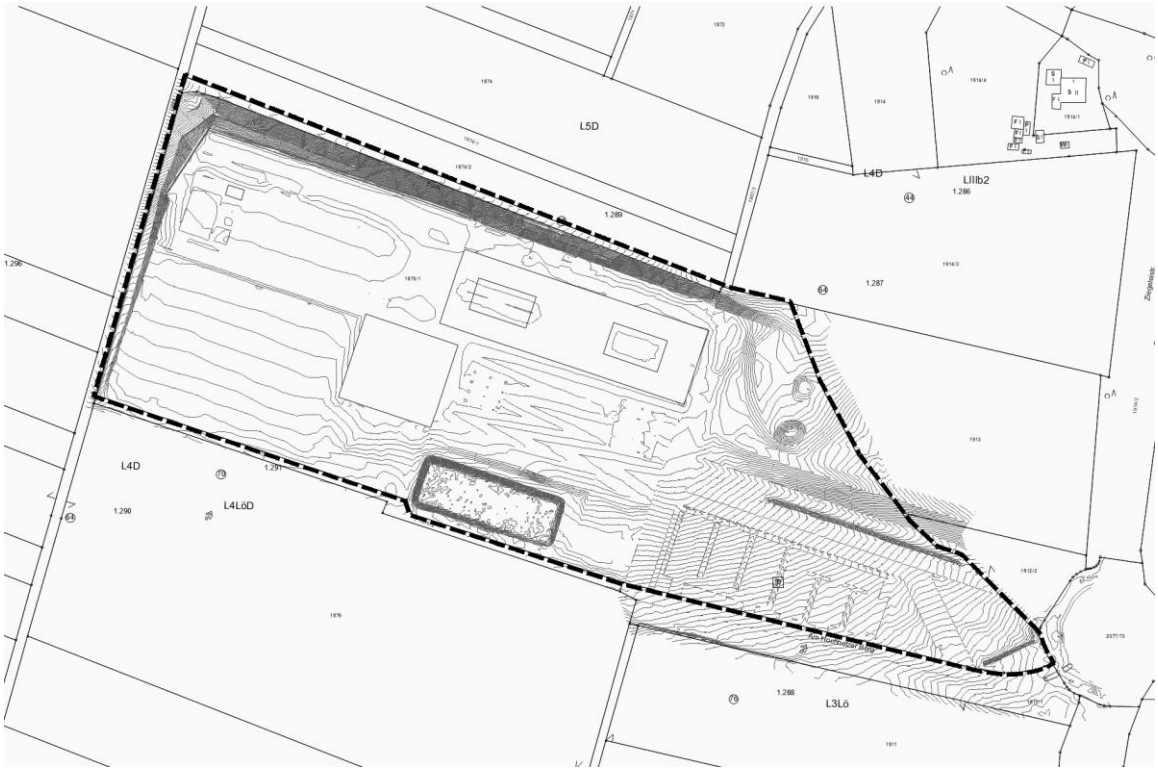


Abbildung: Topographische Ausgangssituation

Nach der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich tertiärer Ablagerungen.

Gemäß Bodenkarte ist der Boden wie folgt klassifiziert:

Kurzname der Geologischen Einheit: Lol
Geologische Einheit: Lößlehm, pleistozän
Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt

Kurzname der Geologischen Einheit: OSM, M
Geologische Einheit: Obere Süßwassermolasse, Mergel
Gesteinsbeschreibung: Ton-, Schluff-, Sand- oder Kalkmergel, kompaktiert

Kurzname der Geologischen Einheit: OSM, S
Geologische Einheit: Obere Süßwassermolasse, Sand
Gesteinsbeschreibung: Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, meist Glimmer führend, lokal auch verfestigt

Kurzname der Geologischen Einheit: ya
Geologische Einheit: Künstliche Ablagerung
Gesteinsbeschreibung: Auffüllung, Aufschüttung, Aufspülung

Kurzname der Geologischen Einheit: OSM, S
Geologische Einheit: Obere Süßwassermolasse, (untere Teil) Feinsediment-Sand-Wechselfolge
Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel, kompaktiert und Feinsand, Glimmer führend

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Kurzname der Geologischen Einheit: Lo(s)
Geologische Einheit: Löß oder Sandlöß
Gesteinsbeschreibung: Schluff, karbonatisch, z. T. sandstreifig

Kurzname der Geologischen Einheit: ,,f
Geologische Einheit: Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän
Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel

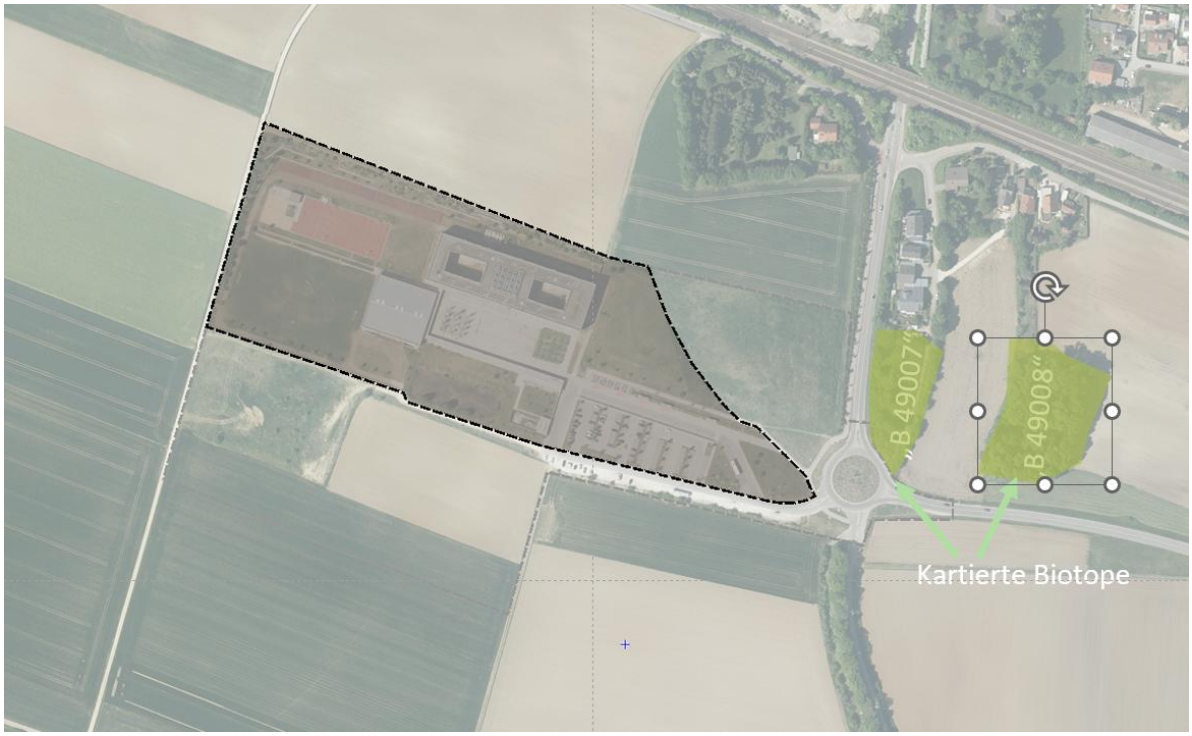
Ausschnitt Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) (Quelle: BayernAtlas 2025)

Gemäß der Geologischen Karte sind im Bereich des Bauvorhabens die Schichten der Oberen und unteren Süßwassermolasse (Mergel, Sand, Ton, Schluff) zu erwarten. Überlagernd steht eine Lößlehmüberlagerung an.

Im Planungsgebiet und auch im näheren Umgriff befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete.

Im Planungsgebiet liegen auch keine kartieren Biotope.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de



kartierte Biotope und Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Bayernatlas)

In der Nähe des Planungsgebietes sind folgende kartieret Biotope gelistet:

Biotophaupt Nr.	7234-0049
Biotopteilflächen Nr.	7234-0049-007
Überschrift	Einzelhecken und Feldgehölze in der Gemeinde Gaimersheim
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (95 %)
Weitere Biotoptypen	Feldgehölz, naturnah (50 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz Streuobst	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23	0

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	0
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	21.10.1991
Schutzkategorie Par.30	D
Schutzkategorie Streuobst	keine

Biotophaupt Nr.	7234-0049
Biotopteilflächen Nr.	7234-0049-008
Überschrift	Einzelhecken und Feldgehölze in der Gemeinde Gaimersheim
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (50 %)
Weitere Biotoptypen	Feldgehölz, naturnah (50 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Nein
Anteil Schutz Streuobst	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23	0
Anteil potenzieller Schutz Par.30 Art.23	0
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	21.10.1991
Schutzkategorie Par.30	D
Schutzkategorie Streuobst	keine

Im Planungsgebiet ist folgendes Bodendenkmal gelistet:

D-1-7134-0229

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Kurzbeschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

In der Nähe des Planungsgebietes sind folgende Bodendenkmäler gelistet:

D-1-7134-0177
Kurzbeschreibung: Straße der römischen Kaiserzeit.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

D-1-7134-0200
Kurzbeschreibung: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

D-1-7234-0517
Kurzbeschreibung: Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

D-1-7234-0429
Kurzbeschreibung: Siedlung des Mittelneolithikums.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

D-1-7234-0422
Kurzbeschreibung: Siedlung des Mittelneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit, Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Kartierte Bodendenkmale (Quelle: Bayern Atlas)

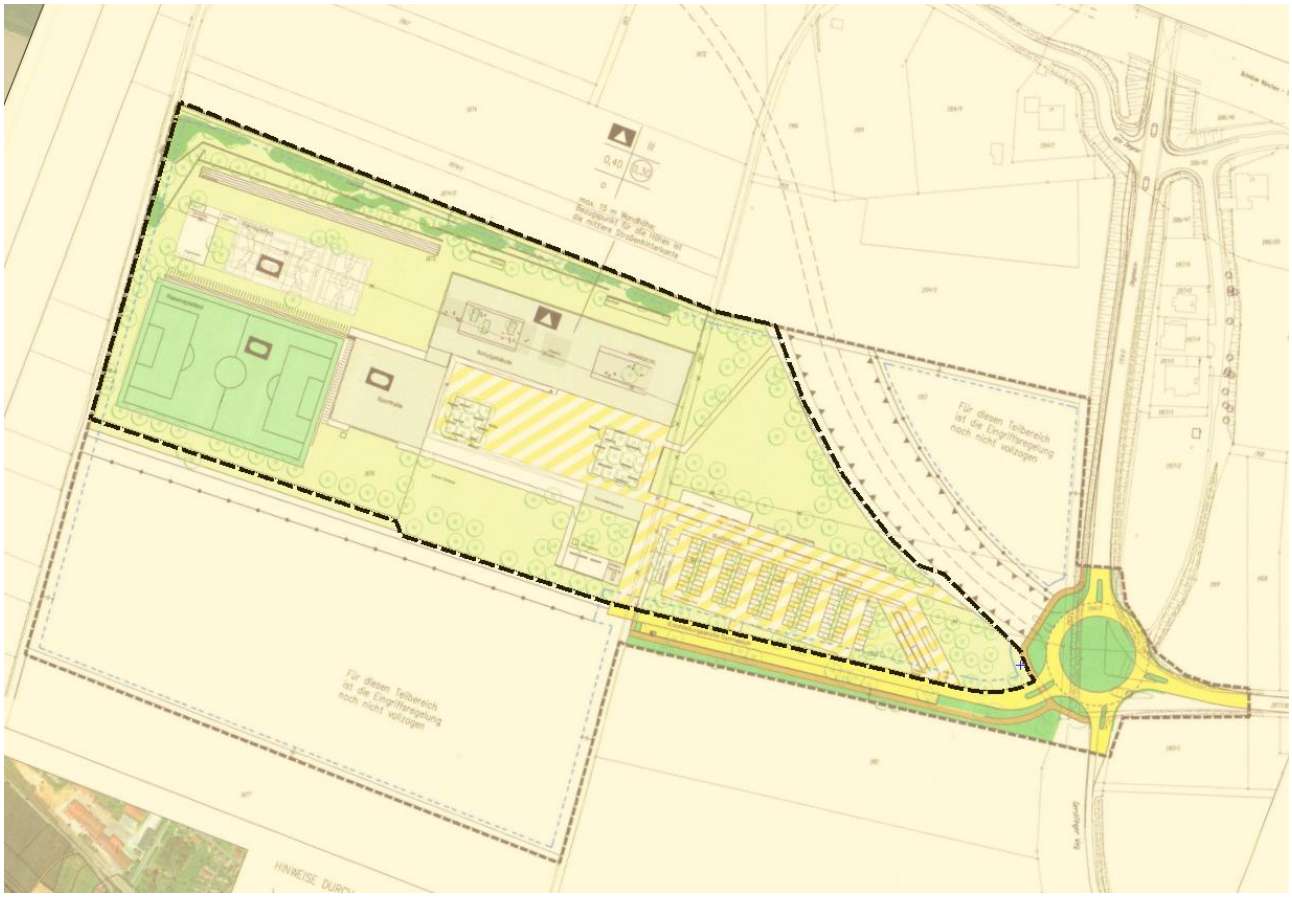
A.2.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des vom Markt Gaimersheim aufgestellten und seit dem 14.01.2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Gymnasium Gaimersheim“.Das Gebiet ist als Fläche für den Gemeindebedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder als „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen im Änderungsbereich verlaufen im Norden und Westen in einem Abstand von ca. 5 m entlang der Grenzen des Geltungsbereichs, zur jetzigen Ziegeleistraße in einem Abstand von ca. 5 m zu den festgesetzten Flächen „für Nutzungsbeschränkung Immissionsschutz“, im Süden in einem Abstand von ca. 5m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche der jetzigen Erschließungsstraße „Am Hochholzer Berg“. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze setzt der Plan die Pflanzung von Hecken fest. Weitere Flächen sind gemäß ihrer vorgesehen Nutzung bestimmt. Diese unterteilen sich in die Festsetzungen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in den Bereichen der Verkehrsschleife und des Pausenhofes, als „Grün und Sportflächen“ im Westen der geplanten Baukörper, sowie die restlichen Freiflächen als „private Grünflächen“.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Außerhalb des Änderungsbereichs ist sowohl für den südlichen Bereich (1876 und 1876/2) als auch für den Bereich östlich der mit Nutzungsbeschränkung Immissionsschutz festgesetzten Fläche (1912/2) vermerkt, dass noch keine Eingriffsregelung vollzogen wurde.



Bestehender Bebauungsplan und Änderungsbereich

Die textlichen Festsetzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeindebedarf ausgewiesen. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 - jeweils entsprechend den Festsetzungen im Plan. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Geschosszahl stellt die Höchstgrenze dar. Im gesamten Baugebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen - einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände - sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vollständig in die Geschossflächenberechnung einzubeziehen. Die offene Bauweise wird im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Vorschriften der BayBO über Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind unabhängig von der festgesetzten Baugrenze einzuhalten.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Im Rahmen der Grünordnung wurde eine „Pflanzenauswahl“ festgelegt.

Einfriedungen dürfen eine Maximalhöhe von 2,00m nicht überschreiten.

A.2.6. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Ziegeleistraße aus dem Stadtgebiet Gaimersheim und von Osten über die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße. Beide treffen sich in einem Kreisverkehr, von dem die Erschließungsstraße „Am Hochholzer Berg“ auf das Planungsgebiet abzweigt.

Die technische Versorgung (Strom und Trinkwasserversorgung sowie Wärme) des Gebietes erfolgt über die bestehenden Netze aus den angrenzenden Gebieten. Diese schließt über die südliche Straße „Am Hochholzer Berg“ an, sodass die vollständige Erschließung des Änderungsbereichs sichergestellt ist.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt folgendermaßen:

- Überschüssiges Oberflächenwasser, das auf dem Gelände nicht versickert werden kann, kann an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Am Hochholzer Berg“ angeschlossen werden. Das Regenwasser wird dann plangemäß in ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Augraben (Berechung für gesamtes Flurstück und 50-jähriges Regenereignis) geleitet. Hierfür besteht eine Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung bis 2029. Danach wird auf Grund der Anforderungsverschärfungen im Wasserrecht eine Vorreinigung für belastete Wässer (z.B. von Verkehrsflächen) auf dem eigenen Grundstück nötig.

- Der bestehende Schmutzwasserkanal in ist ausreichend groß dimensioniert und bereits für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich ausgelegt.

A.3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.06.2023) ist der Markt Gaimersheim der Region 10 Ingolstadt zugeordnet und als Mittelzentrum klassifiziert. Er liegt in der Gebietskategorie „Verdichtungsraum“ und direkt neben der Stadt Ingolstadt, einem „Regionalzentrum“.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. (G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.1.6 Grundzentren

(Z) Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

(G) Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

(G) Bestehende Zentrale Orte der Grundversorgung können als Grundzentren beibehalten werden.

(G) Zusätzliche Mehrfachgrundzentren können in Ausnahmefällen festgelegt werden.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer 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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

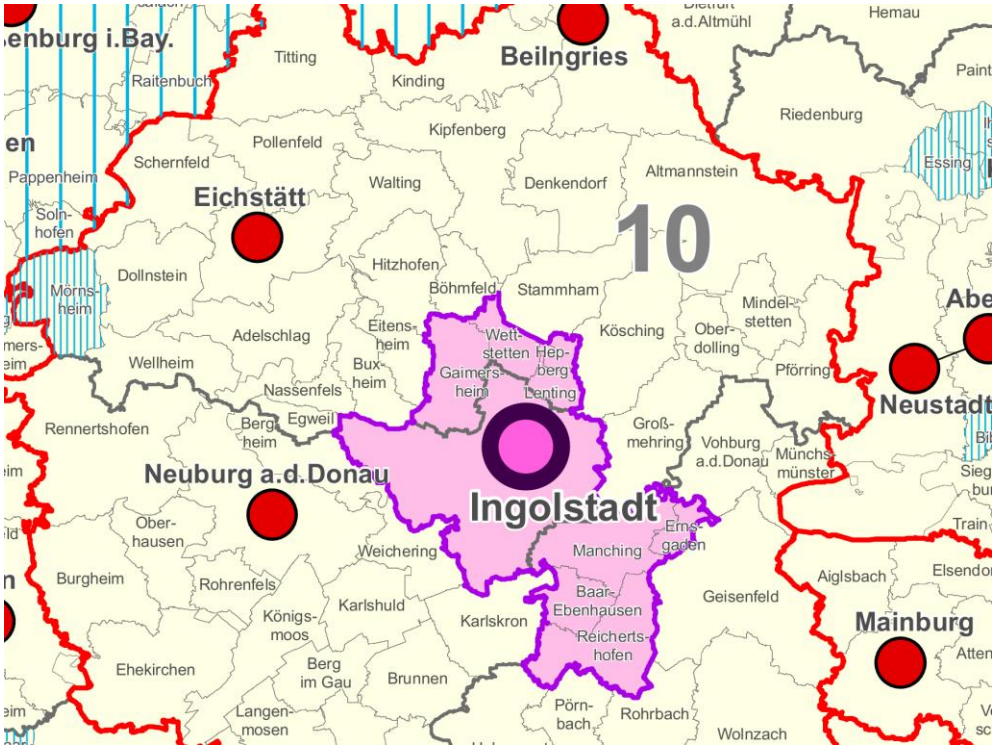
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

LEP Bayern - 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de



Auszug Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte (2022)

Im Regionalplan (Stand 06.02.2023) der Region Ingolstadt (Region 10) ist das Gebiet als gem. Absatz 2.1.2 als Grundzentrum festgesetzt.

In Kapitel 2 Raumstruktur Stand werden in Absatz 2.1 Zentrale Orte folgende Grundsätze und Ziele festgesetzt:

> 2.1.1 G Es ist von besonderer Bedeutung, die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens unter Wahrung der ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale des Raumes zu entwickeln.
>
> 2.1.1.2 G In den Zentralen Orten sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt vorgehalten werden. Auf deren Stärkung und zukunftssichere Ausstattung ist zu achten. Bei bestehenden Defiziten ist darauf hinzuwirken, die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
>
> 2.1.1.3 G Eine zufriedenstellende und leistungsfähige Erreichbarkeit der Zentralen Orte mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll sichergestellt werden. Die ÖV-Anbindungen sollen aus den jeweils zu versorgenden Räumen die Inanspruchnahme der entsprechenden Versorgungsangebote mit einer nach der zentralörtlichen Einstufung gestaffelten, zumutbaren Erreichbarkeit ermöglichen.
>
> 2.1.1.4 Z Die Zentralen Orte sind in der Zielkarte 1 „Raumstruktur“ aufgeführt. Diese Karte ist Bestandteil des Regionalplans.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

2.1.1.5 Z In zentralen Orten ist dem Erhalt der zentralörtlichen Einrichtungen, die der jeweiligen Einstufung entsprechen, der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen einzuräumen. Grundlage des Zentrale-Orte-Systems ist die von staatlicher Seite erfolgte Identifikation sowie Festlegung der Versorgungsbedarfe der Bevölkerung. Zentralörtliche Einrichtungen dienen der Deckung dieser Bedarfe, erfüllen somit eine grundlegende Versorgungsaufgabe und dienen der flächendeckenden Sicherstellung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Ihr Betrieb und Erhalt ist daher auch unter schwierigen Rahmenbedingungen vorrangig vor wirtschaftlichen Überlegungen sicherzustellen. I

Im Absatz 2.1.3 „Sicherung und Entwicklung der Grundzentren“ werden folgende Ziele definiert:

2.1.3.1 G In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

2.1.3.2 Z Die Erreichbarkeit zentralörtlicher Einrichtungen der Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr ist in der Region sicherzustellen. Eine Anbindung an den ÖPNV schafft dafür eine entsprechende Grundlage.

2.1.3.3 G Die Erreichbarkeit grundzentraler Einrichtungen innerhalb des jeweiligen Nahbereiches soll durch eine leistungsfähige, zumindest zumutbare Anbindung an den ÖPNV sichergestellt werden. Entsprechendes gilt für die höherzentralen Einrichtungen in deren jeweiligem Versorgungsbereich.

2.1.3.4 Z Die grundzentralen Einrichtungen sind in den zentralen Orten in der Regel an geeigneten Standorten in den Siedlungs- und Versorgungskernen gebündelt vorzuhalten bzw. zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn geeignete Flächen bzw. dafür notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen an definierten Standorten dient über, dadurch erzeugte kurze Wege und Synergien sowie einfacher zu gewährleistende allgemeine Erreichbarkeit einer effizienten, kosten-, energie- und flächensparenden Daseinsvorsorge. Die Positionierung in idealerweise bereits bestehenden Siedlungs- bzw. Versorgungskernen vereinfacht für breite Bevölkerungsanteile eine fußläufige bzw. nichtmotorgestützte Erreichbarkeit und die Nutzung bestehender Wegeverbindungen. Durch ein breites und gut erreichbares Angebot kann die Attraktivität und Auslastung dieser Standorte und damit der Siedlungs- bzw. Versorgungskerne gesteigert und erhalten werden.

Im Kapitel 2.1.4 Ausbau der Grundzentren werden folgende Ziele und Grundsätze für Gebiete ab Mittelzentren aufwärts festgelegt:

2.1.4.1 G In den Grundzentren ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und Erhalt sozialer Einrichtungen hinzuwirken.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

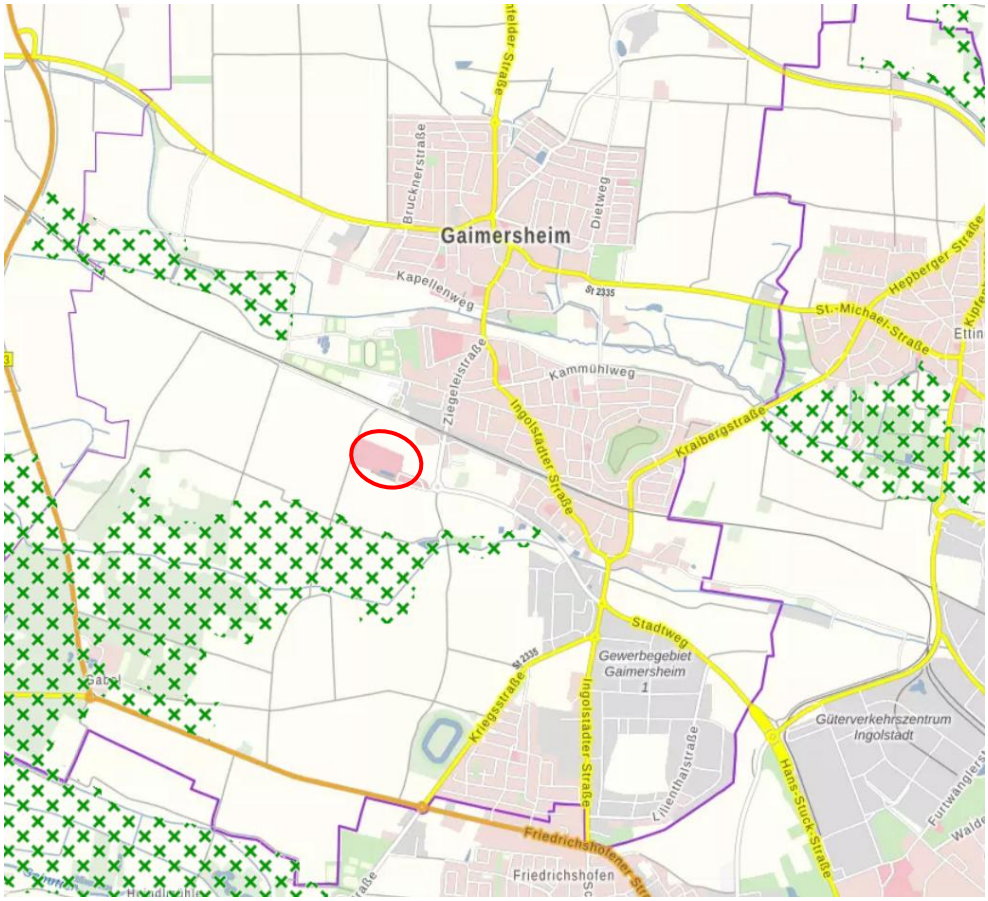
2.1.4.2 G In den Grundzentren soll die medizinische Grundversorgung sichergestellt werden.

In Kapitel 1.2 Demographischer Wandel werden folgende Ziele und Grundsätze für Gebiete ab Mittelzentren aufwärts festgelegt:

Zu 1.2.1 G

Durch eine auf die Dauer nicht auszuschließende Abnahme der Bevölkerung besteht die Gefahr, dass sich die Nachfrage nach Dienstleistungen der Bildung, der Kultur und des Sozialen verringern wird. Die Reduzierung dieser Infrastruktureinrichtungen ist deshalb zu befürchten. Damit verbunden wäre jedoch eine Verschlechterung der Standortqualitäten der jeweiligen Teilräume der Region, was in einem nächsten Schritt eine Abwanderung der Bevölkerung in attraktivere Räume zur Folge haben könnte. Es ist deshalb notwendig, die für einen attraktiven Raum erforderlichen Einrichtungen weiterhin den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend vorzuhalten, so dass gleichwertige Lebensbedingungen auch in weniger bevölkerungsreichen Räumen erhalten werden. Darüber hinaus hängt die Lebensqualität der Region auch wesentlich von ihrem kulturellen Verständnis ab. In ihrer Kultur finden die Menschen die Möglichkeit, sich mit ihren existenziellen Fragen auseinanderzusetzen und ihre gesellschaftliche Situation zu reflektieren. Zurzeit kann von einer grundsätzlich ausreichenden Versorgung ausgegangen werden. "Angebote" bezieht sich nicht nur darauf, stationäre Einrichtungen zu schaffen, sondern z.B. auch Bildungsinhalte in jeder Gemeinde zu vermitteln. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. Anzahl und Größe von Einrichtungen richten sich nach Häufigkeit und Intensität ihrer Inanspruchnahme. Es sollen jedoch zumindest errichtet bzw. erhalten werden: Ambulant betreute Wohnformen in allen Gemeinden, Sportstätten wie Fußballplätze in jeder Gemeinde – soweit Schulen vorhanden sind, möglichst in Nachbarschaft zu ihnen, Hauptschulen (ggf. Teilhauptschulen) in allen zentralen Orten, Schulen für Behinderte ab möglichem Mittelzentrum aufwärts, Realschulen und Gymnasien ab möglichem Mittelzentrum aufwärts, Heilpädagogische Tagesstätten für Kinder zumindest in Mittelzentren, Einrichtungen der Jugendarbeit, Freibäder in Mittelzentren, Die Aufzählung umfasst einen Mindestkanon, kann allerdings nicht vollständig sein, da im Laufe der Zeit weitere Bedürfnisse und Notwendigkeiten hinzukommen werden. Die Einzugsbereiche überörtlicher sozialer Einrichtungen sollen sich so weit wie möglich an den Verflechtungsbereichen der jeweiligen zentralen Orte orientieren, um vor allem Fahrten bündeln und unnötige Fahrten vermeiden zu können sowie Synergieeffekte zu ermöglichen. Die Aufzählung umfasst einen Mindestkanon, kann allerdings nicht vollständig sein, da im Laufe der Zeit weitere Bedürfnisse und Notwendigkeiten hinzukommen werden. Die Einzugsbereiche überörtlicher sozialer Einrichtungen sollen sich so weit wie möglich an den Verflechtungsbereichen der jeweiligen zentralen Orte orientieren, um vor allem Fahrten bündeln und unnötige Fahrten vermeiden zu können sowie Synergieeffekte zu ermöglichen.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de



Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Quelle: BayernAtlas 2025)

Das Baugebiet liegt nördlich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 05 – Schuttertal.

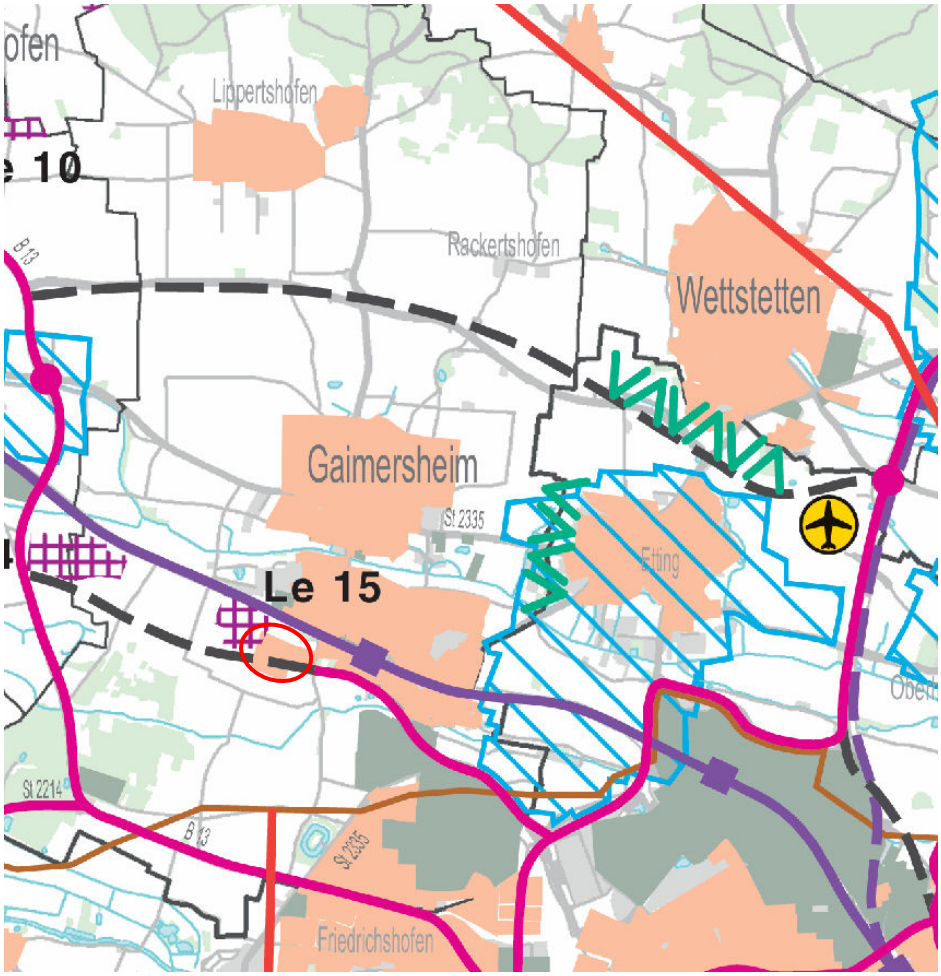
Zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten werden im Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) Kapitel 7 Freiraumstruktur (Stand 30.12.1989) Absatz 7.1.8 „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ folgende Grundsätze genannt:

> 7.1.8.2 Z In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung - des Arten- und Biotopschutzes - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.
>
> 7.1.8.4.1.5 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Schuttertal (05) – Naturnahe Fließgewässerabschnitte und Feuchtlebensräume sollen erhalten und entwickelt werden. Bachläufe sollen renaturiert werden. - Wiesenbrüterflächen sollen gesichert werden. - Niedermoorböden

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

sollen erhalten und renaturiert werden. - Der Anteil extensiver Grünlandnutzung soll erhöht werden. - Lebensräume für den Weißstorch sollen entwickelt und gesichert werden.

In Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Tekturkarte 4 Wasserwirtschaft (Stand 12.12.2023) ist ein festgesetztes Vorranggebiet für Bodenschätze (LE 15) westlich und ein Überschwemmungsgebiet östlich des Planungsperimeters dargestellt.

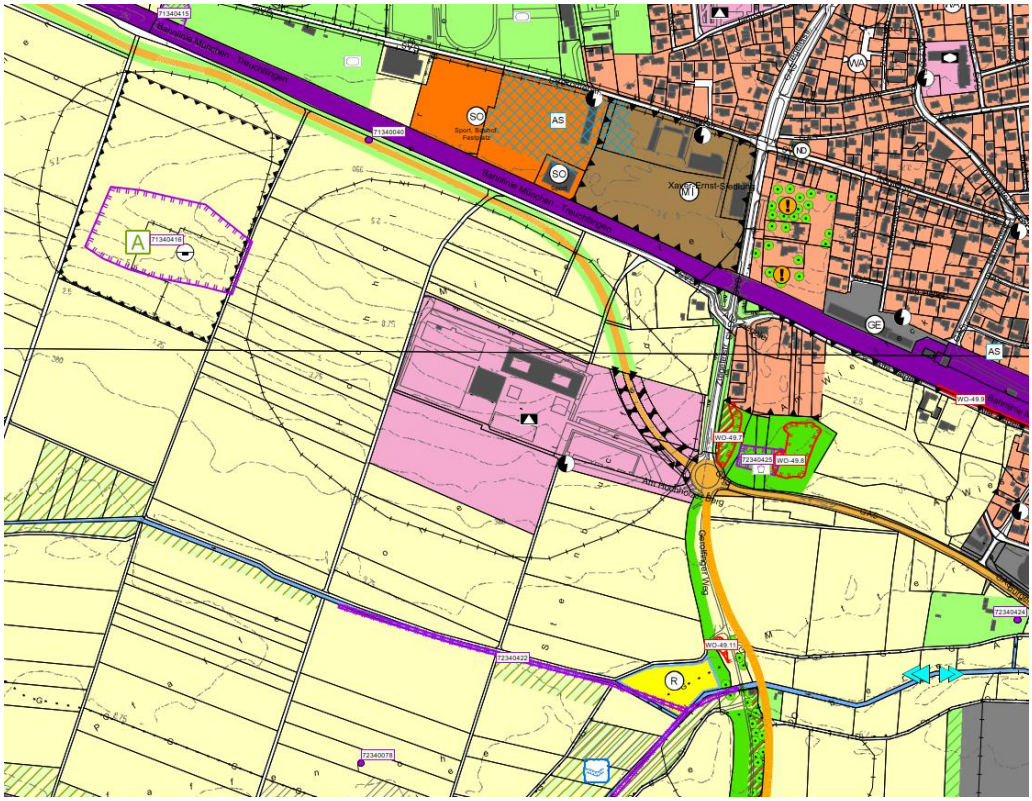


Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 12.12.2023)

A.3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Markts Gaimersheim (16.05.2015) ist das Planungsgebiet vollständig als „Fläche für den Gemeindebedarf“ mit dem Planzeichen „für Schule“ dargestellt.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich beinahe fast vollständig innerhalb eines als Bodendenkmal ausgewiesenen Gebietes.

Im Flächennutzungsplan grenzen an den Änderungsbereich:

- im Norden, Süden und Westen Flächen für die Landwirtschaft
- im Osten eine klassifizierte Straße mit anbaufreier Zone

A.3.3. Überörtliche Fachplanungen

Es liegen momentan keine gültigen und relevanten überörtlichen Planungen vor.

A.3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept wird derzeit erarbeitet. Aussagen zum zum Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

A.3.5. Benachbarte Bebauungspläne

Folgende gültige Bebauungspläne liegen für die benachbarten Baugebiet vor:

- Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ (laufendes Bauleitplanverfahren Nr. 25.3 „Alte Ziegelei“)

Im Folgenden wird ein Überblick über die zentralen Festsetzungen gegeben:

Nr. 25.1 'Alte Ziegelei'

Festsetzungen	Allgemeine Festsetzungen für die Baugebiete A, B, C, D & E inklusive der Festlegung von Bestimmungen und/oder Flächen für Garagen, Einfriedungen, den Schallschutz die Verkehrsflächen, die Grünordnung, , den Gemeindebedarf, sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen Spezifische Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Baugebiete sowie der Schallschutz.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Baugebiete A, C, D	Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen werden störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Abstandsflächen sind gem. BayBO Art. 6 ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
Anzahl der Vollgeschosse	II als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
Bauweise	Offene Bauweise
Dachausformung	Satteldach
Dachneigung	E + DG 35 - 45° E + 1 + DG 25 - 35°
Kniestock	KN 85 cm

Baugebiet B	Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen werden störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Abstandsflächen sind gem. BayBO Art. 6 ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
Anzahl der Vollgeschosse	E + 1 + DG (Dachgeschoss darf kein Vollgeschloss sein), II als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1
Bauweise	g
Dachausformung	Satteldach
Dachneigung	25 - 35°
Kniestock	KN 85 cm

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Baugebiet E	Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ladengebiete und Handelsbetriebe, Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Hotels, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Gebiet wird eine Wandhöhe von max. 9,00 m über natürlichem Gelände festgesetzt.
Anzahl der Vollgeschosse	E + 1 + DG (Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein), II als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Bauweise	g
Dachneigung	0 - 30°
Kniestock	KN 85 cm

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

A.3.6. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Sonstige Satzungen und Bestimmungen liegen nicht vor.

A.3.7. Weitere Planungen im Umfeld

Weitere Planungen im Umfeld liegen nicht vor.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

B. Planinhalte und Festsetzungen

B.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planung

B.1.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsvarianten

Für die Erweiterung des Gymnasiums Gaimersheim wurden durch Schwinde Architekten in einer Variantenbewertung vom 27.01.2024 folgende Planungsvarianten betrachtet:

Gewählte Variante: Schulerweiterung auf SPH gestapelt, 4-geschossige Schulerweiterung (oberirdisch)

Alternative 1 Sporthalle Solitär: 3-geschossige Schulerweiterung (oberirdisch)

Alternative 2 Sporthalle Anbau Bestand: 3-geschossige Schulerweiterung (oberirdisch)

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

B.1.2. Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung für den motorisierten Verkehr des Gebietes erfolgt über die Stichstraße „Am Hochholzer Berg“ vom Kreisverkehr im Osten. Dieser wird von Norden über die Ziegeleistraße aus dem Stadtgebiet Gaimersheim angebunden, von Osten über die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße, von Süden über den Triebweg.

Entlang der Ziegeleistraße verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg am östlichen Gebietsrand. An den südlichen, östlichen und nördlichen Grenzen verlaufen Feldwege an das Planungsgebiet angrenzend.

B.1.3. Erschließung Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist mit den bestehenden Sparten in der Straße „Am Hochholzer Berg“ sichergestellt.

B.1.4. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Gebäuderiegel der Schule und die Sporthalle bilden zusammen einen L-förmigen Komplex, der den Pausenhof von 2 Seiten umfasst. Im östlichen Planungsgebiet nördlich der Erschließungsstraße „Am Hochholzer Berg“ wird eine Buswendeschleife, sowie die Kfz-Stellplätze mit Hol-Bring-Zone vorgesehen. Die Sportflächen liegen westliche des Gebäudekomplexes.

B.1.5. Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Auf den Böschungen am nördlichen und westlichen Grundstücksrand, sowie in der Mulde südlich des Pausenhof haben sich wertvolle Vegetationsbestände entwickelt, die als zu begrünende Flächen festgesetzt werden und somit langfristig gesichert werden. Darüber hinaus sollen über das Gelände Baumpflanzungen erhalten und ergänzt werden.

B.1.6. Immissionsschutz

Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung ist auf Grund der großen Entfernung zu Bahntrasse und Staatstraße nicht erforderlich. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

B.1.7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das globale Klima wird sich gemäß Deutschem Wetterdienst im Zuge des Klimawandels erheblich verändern. Auch im Planungsgebiet ist mit Rückwirkungen auf das lokale Klima zu rechnen. Demnach wird ein deutlicher Anstieg der Durchschnittstemperaturen erwartet. Im Vergleich zum 20. Jahrhundert geht

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

man von einer Zunahme um ca. zwei bis fünf Grad Celsius aus. Darüber hinaus wird eine Zunahme von Wetterextremen erwartet.

Maßnahmen zum Klimaschutz

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Reduzierung der Erderwärmung erfordern vor allem die Reduzierung des Primärenergiebedarfs und damit einen möglichst geringen CO2-Bedarf beim Bau. Außerdem gewinnen die Betrachtungen von Extremwetterereignissen aufgrund der sich verbreiternden typischen Schwankungsbreite und des „Normalwetters“ zunehmend an Bedeutung. Durch folgende Maßnahmen wird diesem Ziel Rechnung getragen:

- Wärmedämmung - Reduzierung des Heizenergiebedarfs im Winter
- Dachbegrünung
- Retentionsflächen (Dimensionierung) und Prüfung in Bezug auf Starkregenereignisse

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Zunahme von Hitzewellen und der damit einhergehenden Belastungen für den menschlichen Organismus wird durch eine Durchgrünung des Gebietes mit schattenwerfenden Bäumen und der Begrünung von Dachflächen entgegengewirkt.

Baumpflanzungen werden im Bebauungsplan quantitativ verbindlich festgesetzt.

Die zunehmende Sommerhitze und sommerliche Trockenperioden fordern eine gezielte Auswahl von geeigneten Straßenbaum- und Straucharten. Besonders geeignet bei Neuanpflanzungen sind Baum- und Straucharten, die als „stadtklimafest“ gelten, d.h. die längere Trockenperioden und Hitze im Sommer genauso gut überstehen wie im Winter Frost und Kälte. Diesen Anforderungen wird durch die Vorschrift nach Verwendung von Pflanzen mit nachgewiesener Standorteignung Rechnung getragen.

Zunahme von Anzahl und Heftigkeit von Starkregenereignissen

Anfallendes Regenwasser wird plangemäß über den öffentlichen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Augraben geleitet. Für die Rückhaltung von Starkregenereignissen steht auf dem Gelände eine Mulde zur Verfügung.

B.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann ohne Widerspruch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeindebedarf “ dargestellt.

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

B.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

B.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeindebedarf mit dem Planzeichnen für „Schule“ festgesetzt.

Die Festsetzung als „Fläche für den Gemeindebedarf“ basiert auf der beabsichtigten Nutzung als Schulfläche und der bereits bestehenden Schulnutzung, die künftig intensiviert werden soll.

B.3.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf IV als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird als Wandhöhe 15m als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Diese berechnet sich als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut und der Bezugshöhe 386,15m (DHHN 2016).

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl stellt eine aus städtebaulicher Sicht maßvolle Bebauungsdichte sicher. Darüber hinaus wird ausgeschlossen, dass es zu mehr als einer geringfügigen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kommt.

Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und Geschossigkeit wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Bebauungen in städtebaulich verträglichem Rahmen bleibt und sich gut in die Umgebung einfügt, gleichzeitig die verfügbaren Flächen im Sinne des kommunalen Flächenmanagements effizient genutzt werden können. Die Anpassung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse hat keinen Einfluss auf die Verträglichkeit der Bebauung im Bezug auf die Umgebung und Umwelt, da die ursprünglich festgesetzte Wandhöhe von 15m dennoch einzuhalten ist. Die Festsetzung der Bezugshöhe auf das Erdgeschossniveau des Bestandsgebäudes klärt die missverständliche bisherige Regelung und macht die Festsetzung für alle zukünftigen baulichen Maßnahmen vergleichbar und nachvollziehbar.

B.3.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan dargestellte Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Die offene Bauweise stellt sicher, dass die Schule einen eigenständigen städtebaulichen Komplex bildet. Die Baugrenzen stellen einen ausreichenden Abstand der Baukörper zur offenen Landschaft und zum Straßenraum sicher.

B.3.4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass keine Beeinträchtigung der benachbarten Flächen erfolgt.

B.3.5. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ermöglichen eine flexible Bebauung und Freianlagengestaltung entsprechend den Anforderungen des Schulbetriebs.

B.3.6. Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

In der Planzeichnung sind zu erhaltende und neu zu pflanzende Gehölze festgesetzt. Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen kann entwurfsbedingt von der dargestellten Lage abgewichen werden. Es dürfen nur Pflanzenarten mit nachgewiesener Standorteignung verwendet werden.

Vorschlagsliste Bäume:

- Carpinus betulus i.S. Hainbuche
- Gleditsia triacanthos i.S. Gleditschie
- Liriodendron tulipifera Tulpenbaum
- Metasequoia glyptostroboides Chinesisches Rotholz, Urweltmammutbaum
- Platanus acerifolia i. S. Platane
- Taxodium distichum Sumpfzypresse
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
- Quercus cerris Zerr-Eiche

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

- Quercus frainetto Ungarische Eiche
- Sophora japonica Schnurbaum
- Acer campestre i.S. Feld-Ahorn
- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Fraxinus ornus Blumen-Esche, Manna-Esche
- Koelreuteria paniculata Blasenbaum, Blasenesche
- Quercus rubra Amerikanische Rot-Eiche
- Tilia cordata ' Greenspire' Stadt-Linde
- Prunus avium i. S.Vogelkirsche
- Malus in Sorten

Vorschlagsliste Sträucher:

- Amelanchier lamarckii Felsenbirne
- Corylus avellana Haselnuss
- Cotoneaster multiflorus vielblütige Zwergmispel: durchlässiger Boden
- Prunus ceracifera Kisch-Pflaume
- Syringa in Arten und Sorten
- Berberis vulgaris Sauerdorn, Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Elaeagnus multiflora Vielblütige Ölweide
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera ledebourii Schwarzrote Heckenkirsche
- Lonicera maackii Baum-Heckenkirsche, Schirm-Heckenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Rosa spec. Rosen in Sorten
- Spiraea spec. Spiere in Sorten
- Potentilla spec. Fingerstrauch in Sorten
- Viburnum lantana wolliger Schneeball

Die Vorschlagsliste entspricht den bewährten Pflanzenarten zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans. Sollten sich in der Zwischenzeit neue klimaangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte ebenfalls gepflanzt bzw. umgesetzt werden.

Die Vorgaben zur Bepflanzung stellen das durchgrünte Erscheinungsbild des Gebietes sicher und mindern die negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild. Die Auswahl der Arten erfolgt aus Gründen des Naturschutzes, der Standortgerechtigkeit und des wissenschaftlichen Konsenses über das sich verändernde Klima. Um neben dem Schutz des Gehölzbestandes und der Gewährleistung einer ausreichenden Begrünung

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

bei Nachverdichtung auch eine Neuordnung der Flächen zu ermöglichen, wird Lage der Bäume nicht verbindlich festgesetzt.

B.4. Hinweise

B.4.1. Belange des Denkmalschutzes

Das gesamte Gelände wurde bei der Erstbebauung umfassend untersucht. Ergänzende Baumaßnahmen im untersuchten Bereich benötigen keine weiteren denkmalschutzfachlichen Untersuchungen. Die Erlaubnispflicht gilt weiterhin.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für alle Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zu beantragen. Für den Fall, dass Bodendenkmäler gefunden werden, die aus wichtigen Gründen zulässigerweise überplant werden müssten, sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

a. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

b. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

c. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.

d. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

e. Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

B.4.2. Belange der DB Services Immobilien GmbH

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

gewöhnlichen Bahnbetreib ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

B.4.3. Geplante Südumgehung Gaimersheim / Lärmschutz

Für die geplante Umgehungsstraße sind, sofern die Werte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung. 16. BImSchV) durch bauliche Maßnahme nicht eingehalten werden können, im Norden und Osten des geplanten Gymnasiums durch den entsprechenden Baulastträger der Umgehungsstraße aktive Schallschutzmaßnahmen herzustellen.

B.4.4. Grundwasser

Im Bereich des Bebauungsplans ist in den niederschlagsreichen Jahreszeiten mit einem hohen Schichtwasserstand zu rechnen. Der Hauptgrundwasserleiter besteht aus den Karbonatgesteinen des Malms, die von den weniger wasserdurchlässigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse überlagert werden. Die Grundwasseroberfläche im Malm liegt gemäß der hydrogeologischen Karte zwischen etwa 375 und 380 m ü. NN, was auf gespannte Grundwasserverhältnisse hinweist. Es ist möglich, dass Feinsandschichten innerhalb der Oberen Süßwassermolasse in hydraulischer Verbindung mit dem Malmgrundwasser stehen.

Teilweise kann es sich bei den gemessenen Grundwasserständen auch um Schichtenwasser handeln, das sich auf den weniger durchlässigen Schluffen staut. Daher sind bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen zur Entwässerung und Abdichtung erforderlich, um potenzielle Schäden durch aufstauendes Wasser zu vermeiden. Eine detaillierte Prüfung der Gründungs- und Entwässerungskonzepte ist notwendig, um den wassertechnischen Anforderungen gerecht zu werden.

B.4.5. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ein

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Überschuss an Oberboden darf zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden.

Für Geländeauffüllllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

B.4.6. Schmutzwasserbehandlung/ Entwässerung

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.

Der Schmutzwasserkanal ist ausreichend groß dimensioniert und bereits für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich ausgelegt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser von Parkflächen, Hofflächen, Zufahrtswegen darf nur breitflächig, nicht überversickert werden. Diese Flächen sind durchlässig zu gestalten. Eine Verschmutzung des Grundwassers muss ausgeschlossen sein. Der öffentliche Regenwasserkanal ist in seiner Aufnahmekapazität auf einen Abflussbeiwert von v = 0,50 beschränkt. Darüberhinausgehende Einleitung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Das Regenwasser wird plangemäß in ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Augraben (Berechnung für gesamtes Flurstück und 50-jähriges Regenereignis) geleitet. Hierfür besteht eine Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung bis 2029. Danach wird auf Grund der Anforderungsverschärfungen im Wasserrecht eine Vorreinigung für belastete Wässer (z.B. von Verkehrsflächen) auf dem eigenen Grundstück nötig. Diese sind entsprechend vorzusehen. Das bestehende Wasserrecht hat ausreichend Puffer für die geplante Erweiterung

Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf die Straßenflache abgeleitet werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen, welche alle 10 Jahre zu wiederholen sind, durchzuführen.

B.4.7. Stromversorgung

Für die Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen der E.ON Bayern sind die Zaunfundamente und Sockel auszusparen (nach Angaben der E.ON). Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

Verteilerkästen straßen- oder gehwegseitig mit der Zaunflucht bündig gesetzt werden. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der straßenseitig zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel, die von den Verteilerschränken ausgehen.

B.5. Flächenbilanz

Grundstücksgröße	58.257	m^2	58.257	m^2
	GR/GRZ		GF/GFZ	
Bestandsgebäude Schule	3.664	m^2	12.140	m^2
Bestandsgebäude Sporthalle	1.944	m^2	2.780	m^2
Unterbaute Flächen	285	m^2		
Vordächer	525	m^2		
Fahrraddach und Wertstoffhof	375	m^2		
Nebau Schule	1.460	m^2	6.267	m^2
Gesamt Gebäude	**8.253**	**m^2**	**21.187**	**m^2**
GRZ I (§19 Abs. 3) <= 0,4	**0,14**			
GFZ <= 0,7 (alt 0,3)			**0,36**	
Stellplätze inkl Fahrbahnen	9.217	m^2		
Sport Bestand und Erweiterung	5.233	m^2		
Pausenflächen nach Umbau	4.846	m^2		
Gesamt Freiflächen	**19.296**	**m^2**		
GRZ Freiflächen	**0,33**			
GRZ II <= 0,6 (§ 19 Abs. 4 Satz 2)	**0,47**			

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de

C. Anhang

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
Marktplatz 18 . D-85072 Eichstätt . Tel +49 8421 9345-0 . Fax +49 8421 9345-29 . www.hackl-hofmann.de . info@hackl-hofmann.de