



**Markt Gaimersheim  
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 39  
„Am Bachl“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH  
Obere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim



.....  
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeisterin Markt Gaimersheim

.....  
(Andrea Mickel)

Vorentwurf 09.05.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen .....	3
2.	Lage des Plangebiets .....	3
3.	Beschaffenheit des Grundstücks .....	3
4.	Bodenordnende Maßnahmen .....	4
5.	Planungsbindungen .....	4
a)	Ziel der Raumordnung und Landesplanung .....	4
b)	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	5
c)	Flächennutzungsplan .....	6
6.	Ziele und Zwecke der Planung .....	7
7.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung .....	7
8.	Bauliche Ordnung .....	8
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
10.	Grünplanung .....	9
11.	Umweltauswirkungen der Planung.....	9
12.	Erschließung .....	10
13.	Infrastruktur .....	10
14.	Immissionsschutz .....	11
15.	Altlasten .....	12
16.	Bodendenkmäler .....	12
17.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	12
18.	Flächenbilanz.....	12

## **Markt Gaimersheim Landkreis Eichstätt**

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 39 „Am Bachl“**

#### **Begründung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 251, 252, 253, 253/1, 253/2, 253/3, 253/4, 254, 255, 255/1, 256 und 257 Gemarkung Gaimersheim.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha.

#### **1. Planungsgrundlagen**

Am 11.12.2019 hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Gaimersheim in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 39 „Am Bachl“ gefasst. Demnach soll am östlichen Ortsrand von Gaimersheim eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gaimersheim ist der Planbereich noch nicht vollständig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

#### **2. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in Gaimersheim. Es befindet sich im Nordosten an der Ortsausfahrt Richtung Etting und schließt an bestehende Bebauung an.

#### **3. Beschaffenheit des Grundstücks**

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Flächen weisen eine wenig bewegte Topographie auf. So fällt das Plangebiet gleichmäßig mit ca. 1 % Gefälle von Norden nach Süden ab.

Im Nordwesten der Fläche befinden sich noch landwirtschaftliche Gebäude/Lagerhalle, die abgebrochen werden.

Im Zuge der Planungen wurden Bodenerkundungen durchgeführt.

In den Untersuchungsergebnissen wurden teils mehrere Meter Torfmächtigkeit festgestellt, aus der sich zusätzliche technische Anforderungen bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme ergeben. Torfe und weiche Tone sind ungeeignet für die Gründung von Sparten und Abwasserleitungen bzw. des Fahrbahnaufbaus.

Als Grundlage für eine tragfähige Gründung erfolgt ein vollständiger Bodenaustausch der nicht tragfähigen Schichten im Straßenbereich. Eine mögliche

Verwertungskette des anfallenden Torfbodens im landwirtschaftlichen Bereich ist denkbar und wurde bereits mit dem Landratsamt Eichstätt vorabgestimmt.

Aufgrund der hohen Grund- und Schichtenwasserverhältnisse sowie der torfig- bindigen Böden ist **keine** Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden Teilflächen vom Markt Gaimersheim erworben. Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

#### 5. Planungsbindungen

##### a) Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Ort Gaimersheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München, innerhalb dem allgemein ländlichen Raum, wobei Gaimersheim im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt zu liegen kommt.

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

##### *3. Siedlungsstruktur:*

##### *3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Flächensparen*

*(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.*

*(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

##### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

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

##### *3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot*

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

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,*
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,*
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

**b) Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Die Niederung des Retzgrabens bei Gaimersheim ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)“ dargestellt.



Abb. 1. Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung

In der Begründung des Regionalplans werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

All Raumstruktur:

1 G Ländlicher Raum

„Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu

nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.“

### 3 G Verdichtungsraum

„Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.“

### BI Natur und Landschaft

#### 2.1 G Boden:

„Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.“

#### 4 Luft / Klima

4.1 Z Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.

### 6 Landschaftsbild

6.1 G Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges. Aufgrund und unter der Voraussetzung einer Bebauung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung, und der breiten weiterhin verfügbaren Retzbachau kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionen des regionalen Grünzuges durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage im regionalen Grünzug sowie gem. LEP B III 1.5 Z ist auf eine ausreichende und hochwertige Eingrünung des Vorhabens zu achten.

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

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

*(G) 1.1.1 Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*

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

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

*(G) 1.3 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.*

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

### c) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim (Stand 2015) stellt den Geltungsbereich teilweise bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Das Baugebiet wird Richtung Osten, gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan, geringfügig erweitert. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

## 6. Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Gaimersheim mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarke und wachsende Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Eichstätt ziehen. Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2040 von 8,2% für Ingolstadt und 7,9% für den Landkreis Eichstätt.

Die Ziele nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) werden verfolgt. Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2023 unter Punkt 3, Siedlungsstruktur, in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

- 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.
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes im unmittelbaren Anschluss zum bestehenden Siedlungsgebiet wird das Ziel der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

## 7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung, am östlichen Ortsrand von Gaimersheim ca. 18 neue Grundstücke entstehen. Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern und einem Mehrfamilienhaus ab. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 250 m<sup>2</sup>, die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 400 m<sup>2</sup>.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind zulässig, Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

Für das dargestellte Gebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, mit Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 IV BauNVO bis 0,6. Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80 cm betragen, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bereich 1 mit 0,5 festgesetzt. Im Bereich 2 und 3 ist die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Aufenthaltsräume außerhalb Vollgeschosse werden bei der GFZ nicht berücksichtigt.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird mit E + D, E + I festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,00m. Gemessen wird dabei vom Rand des Straßenraums in der Grundstücksmitte.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,50m. Gemessen wird dabei vom Rand des Straßenraums in der Grundstücksmitte.

Die zulässige Hauptfirstrichtung im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße verläuft mittig in Gebäudelängsrichtung (Ost-West). Im südlichen Bereich der Erschließungsstraße verläuft die Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung bzw. sitzt die Dachentwässerung innenliegend.

Im Bereich 1 ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen, im Bereich 2 ist eine abweichende Bauweise mit Kettenhäusern und im Bereich 3 eine offene Bauweise mit Mehrfamilienhaus zugelassen.

Im gesamten Baugebiet wird die Dachneigung bei E+D mit 0-45 Grad und bei E+1+D mit 0-35 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungs-material sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind ab 10m<sup>2</sup> Dachfläche auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.

Der Abstand zur Garage (Stauraum) muss mindestens 5,50m betragen. Carports werden mit einem Abstand von 0,5m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zugelassen.

## 8. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

Eine Baugrenzüberschreitung für folgende Bauteile und deren Abstütungen ist zulässig, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden:

- Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen (auch wenn sie über die gesamte Außenwandlänge geführt werden) bis max. 1,50m
- Kellerabgänge und deren Überdachung bis max. 1,50m
- Dachüberstände bis max. 1,00m
- Balkone ohne Abstützung bis max. 1,50m.

### Vorgarten

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne der Bayerischen Bauordnung mit einer Fläche von bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich vom Baugrundstück aus zugänglich sein.

### Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind gemäß § 44a BayBO zu errichten und betreiben.

## 9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Bereich wird einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ziffer 10 abgehandelt. Als Ergebnis der Ausführungen in Ziffer 10 kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 10. Grünordnung

### Öffentliche Grünflächen

Entlang des Geh- und Radweges im Osten des Baugebietes und zur Eingrünung des geplanten Sickerbeckens im Südosten sind Einzelbäume geplant. Die Standorte sind nicht genau festgelegt.

Zur südlichen Ortsrandeingrünung sind Strauchgruppen, mit mindestens je 5 Sträuchern aus der Artenliste, entlang den Entwässerungsgraben ohne genaue Festlegung des Standortes festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft. Es sind gebietseigene Gehölze der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und fränkische Alb' in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu verwenden.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur Begrünung der öffentlichen Parkplätze und zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels zu pflanzende Einzelbäume Bäume, ohne genaue Festlegung des Standortes, festgesetzt. Es sind die festgesetzten, an die sich ändernden Klimabedingungen angepassten Arten in stadtklimaverträglichen Sorten zu verwenden.

### Private Grünflächen

Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und mit Gehölzen und Sträuchern zu begrünen. Auf je 200 m<sup>2</sup> Fläche einer Parzelle ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und Immission iSd § 3 Abs. 2 BImSchG sind Schotter- und Steingärten nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht zulässig.

## 11. Umweltauswirkungen der Planung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Am Bachl“ wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist.

Durch das Baugebiet kommt es zu Verlust von Moorboden durch Überbauung und dem nötigen Bodenaustausch zur Erreichung der Standfestigkeit.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Aufgrund des erforderlichen Bodenaustausch von Moorboden sind die Schutzgüter Boden sowie Klima und Luft stark betroffen hier kommt es zu bau-, und anlagebedingt zu hohen Auswirkungen.

Darüber hinaus wird durch das hoch anstehende Grundwasser eine Bauwasserhaltung auf dem Gelände nötig, die Verunreinigungen des Grundwassers zur Folge haben kann. Hierzu ist das weitere Vorgehen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die sich aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie den zusätzlich erforderlichen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Klima und Luft ergebenden Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Flurnummern 252, 253/5, 253/6, 253/7, 253/8, 253/9, 253/5, 254, 255, 255/1, 256, 257 Gemarkung Gaimersheim mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.505 m<sup>2</sup> wird ein Kompensationsumfang von 19.310 Wertpunkten erbracht.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung werden 18.799 Wertpunkte benötigt. Somit entsteht ein Wertpunkteüberschuss von ca. 510 Wertpunkten.

Die Berechnung und Maßnahmenplanung sind dem aus Ausgleichsflächenkonzept Quelltopf und Uferrandstreifen „Am Bachl“ mit Stand 09.05.2025 zu entnehmen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

*„Der Abriss der Feldscheune im Nordteil der Flur 252 sollte nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen. Im Falle eines Abbruches während der Brutzeit, ist im Vorfeld des geplanten Termines durch einen fachkundigen Prüfer zu kontrollieren, ob konkrete Vogelbruten am Gebäude vorliegen. Im Falle einer aktuellen Brut muss mit den Abbrucharbeiten abgewartet werden bis die Jungtiere flügge sind und den Bereich verlassen haben.“<sup>1</sup>*

## **12. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Westen an die best. Straße „Steinbruck“.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt ebenfalls in Richtung Westen in das best. Mischwasserkanalsystem „Steinbruck“.

## **13. Infrastruktur**

Der Ort Gaimersheim ist über verschiedene Regionalbusse und Bahnverbindungen an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Trink- und Abwasserkanalnetz von Gaimersheim.

### Entwässerungskonzept

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal westlich des Baugebiets angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Großteil des Baugebiets mit einer Gesamtfläche von 13.111 m<sup>2</sup> wird an das im Südosten geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen. Der gedrosselte Ablauf aus dem

---

<sup>1</sup> vgl. ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth, Artenschutzrechtliche Stellungnahme April 2020

Becken wird an die bestehende DN 800-Leitung östlich des Baugebiets angeschlossen, die weiter südlich in den Angermühlbach einleitet.

Niederschlagswasser der südwestlichen Grundstücke (Nr. 10-14) kann höhenmäßig nicht ans geplante RRB anschließen. Die Entwässerung erfolgt über einen geplanten Graben der südlich entlang der Grundstücke verläuft. Niederschlagswasser wird weiter durch das südlich gelegene Grundstück Fl.-Nr. 252 Richtung Angermühlbach geleitet. Der Abfluss wird nicht durch eine technische Drossel, sondern durch Anlage von Steinblöcken o.ä. „gedrosselt“.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk AG. Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonderes effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ist die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 300 m entfernt. Kindergartenkapazitäten stehen in den ortsansässigen Kindergärten in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Grundschule, Mittelschule und ein Gymnasium befinden sich direkt in Gaimersheim. Sonstige weiterführenden Schulen sind über die Einrichtungen in Eichstätt und Ingolstadt gesichert.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Zufahrten zu den Grundstücken 1 und 10 sind nur über die Erschließungsstraße möglich, es ist keine Zufahrt über die best. Straße „Am Steinbruck“ möglich.

#### 14. Immissionsschutz

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

Der Markt Gaimersheim hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.12.2024, Auftrags-Nr. 8843.1/2024-RK**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet in den festgesetzten Teilflächen durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch

bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Südlich des Bebauungsplan befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Nach Abstimmung und Prüfung durch das Landratsamt Eichstätt ist kein gesondertes Geruchsgutachten zu erstellen.

## 15. Altlasten

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

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

## 16. Bodendenkmäler

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 17. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

## 18. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	9.790 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	2.700 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Verkehrsflächen:</u>	<u>2.950 m<sup>2</sup></u>
Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	15.440 m <sup>2</sup>

Gaimersheim, den 09.05.2025

Goldbrunner Ingenieure GmbH

