



**Markt Gaimersheim
Landkreis Eichstätt**

8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Bereich „Am Bachl“

Begründung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



1. Bürgermeisterin des Marktes Gaimersheim

.....
(Mickel, Andrea)

Stand: Vorentwurf vom 09.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen	3
3.	Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013	5
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	6
4.3	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Funktionen des Regionalen Grünzuges.....	8
5.	Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
6.	Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	9
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
8.	Natur und Landschaft	9
9.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen	10
10.	Bodendenkmale	10
11.	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	11

1. Vorbemerkungen

Der Marktgemeinderat des Marktes Gaimersheim hat in seiner Sitzung vom _____ den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Betroffen ist folgender Bereich der Gemarkung Gaimersheim:

Flurstück 256, Teilfläche ca. 0,29 ha Fläche für die Landwirtschaft
Flurstück 257, Teilfläche ca. 0,17 ha Fläche für die Landwirtschaft

Zusätzlich auf den betroffenen Flurstücken im Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan folgende Entwicklungszielen dargestellt:

- Offenhalten der Retzgrabenniederung im innerörtlichen Bereich
- Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland (im Bestand bereits Grünfläche)
- Freihalten der Bachniederung von Bebauung und flächiger Bepflanzung

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 2015) noch nicht dargestellten Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 39, Baugebiet „Am Bachl“ statt.

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 16.09.2015, von der Regierung von Oberbayern im Jahr 2015 genehmigt, bildet zusammen mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 8. Änderung.

1. Änderung: Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz südlich der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße im Parallelverfahren mit Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“.

2. Änderung: Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Regenrückhaltebecken am nördlichen Ortsrand von Lippertshofen im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28.1 Lippertshofen „Flussäcker“.

3. Änderung: Flächen für den Gemeindebedarf, Zweckbestimmung Kindergarten für die Bereiche Reisberg und Kraiberg

4. Änderung: Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Holzlagerplatz für den Bereich Holzlagerplatz an der Nordumgehung

5. Änderung: Sondergebiet Freischank für den Bereich nördlich der Angermühle

Das Verfahren zur 6. Änderung für den Bereich ‚Rackertshofen‘ wurde vom Markt Gaimersheim eingestellt

7. Änderung: Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für den Bereich Steinbruck

3. Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgender Sachverhalt:

Für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes soll am östlichen Ortsrand von Gaimersheim eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen, hierzu wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung als Fläche für den allgemeinen Wohnbedarf im Flächennutzungsplan zugeordnet.

Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2042 von 7,7 % für den Landkreis Eichstätt. **(1)**

Das Bevölkerungswachstum in den Regionen Oberbayerns resultiert im Wesentlichen aus der anhaltenden Zuwanderung.

Die Marktgemeinde Gaimersheim konnte in den letzten zehn Jahren einen stetigen Zuwachs verbuchen, es wird darüber hinaus bis 2039 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 5,4 % **(2)** vorhergesagt. Aufgrund der Nähe zu Ingolstadt und der günstigen verkehrlichen Anbindung über die Autobahn A9 kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde dem vom statistischen Landesamt Bayern für den gesamten Landkreis Eichstätt und die Region Ingolstadt prognostizierten Wachstumstrend folgen wird.

Quellenverzeichnis:

(1) Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042

Demographisches Profil für den LKR Eichstätt, Beiträge zur Statistik Bayerns
Hrsg. Februar 2024

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09176.pdf

(2) Demographiespiegel für Bayern

Bevölkerungsvorausberechnungen Markt Gaimersheim bis 2039,
Hrsg. August 2021

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09176126.pdf

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Der Markt 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.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

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

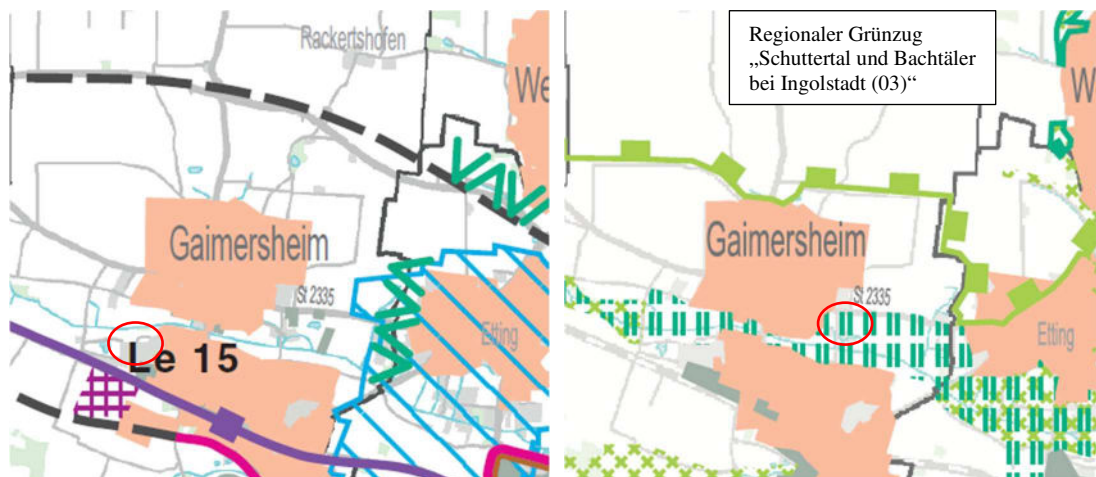


Abb. 1. Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung

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 BIII (Fassung 2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) 3.3.1 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

3.4 Siedlungsentwicklung

(G) 3.4.1 Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

(Z) 3.4.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten

kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

(G) 3.4.3 Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

(Z) 3.4.4 Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

4.3 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Funktionen des Regionalen Grünzuges:

Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten

Durch den in unmittelbarer Nähe gelegenen Retzbachpark (ca. 2,5 ha) hat der Markt Gaimersheim bezüglich der Erholungsvorsorge ein in den umliegenden Gemeinden beispielloses Naherholungsangebot geschaffen. Die Funktion der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten wird daher als gesichert angesehen.

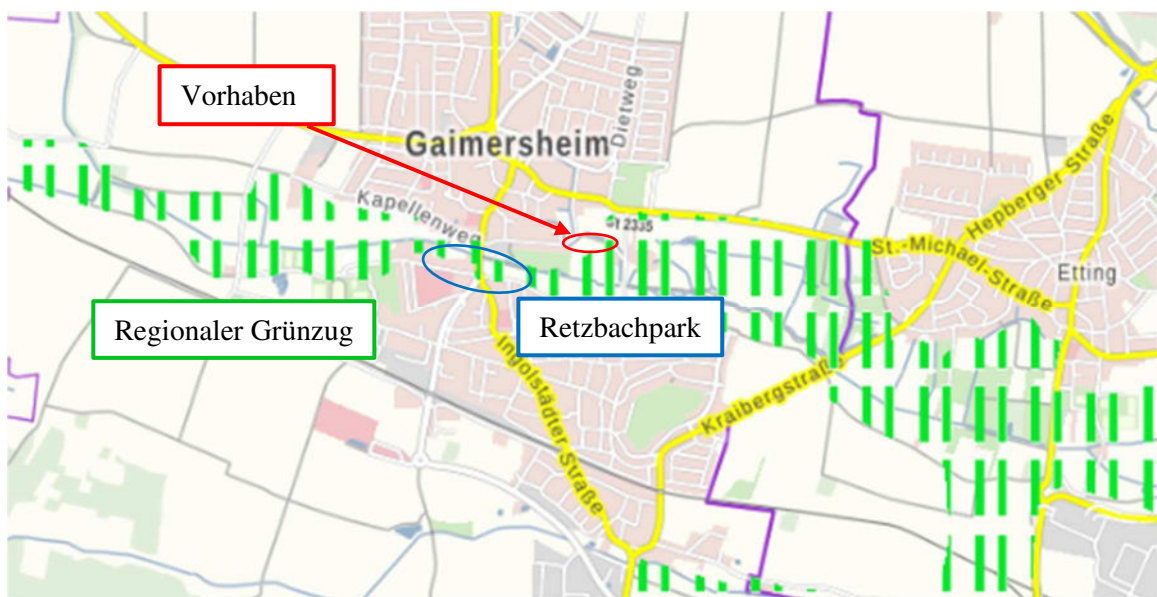


Abb. 2. Regionaler Grünzug Nr. 03 Schutttertäl und Bachtäler bei Ingolstadt

Verbesserung des Klimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches:

Die Klimafunktionen zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches werden durch das Vorhaben aus den folgenden Gründen nicht beeinträchtigt:

- Die Klimafunktion zur Sicherung des Luftaustausches wird nicht beeinträchtigt, da die kleinflächige Erweiterung des bereits vorgesehenen Wohngebietes den Kaltluftabfluss nicht beeinträchtigt.
- Die Klimafunktion zur Verbesserung des Klimas wird nicht beeinträchtigt, da nur eine kleine Fläche im randlichen Übergangsbereich des Regionalen Grünzuges neu in Anspruch genommen wird. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.

5. Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche (WA) vorbereitet werden. Dabei wird die landwirtschaftliche Fläche der vorhandenen Infrastruktur angepasst.

6. Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Teilfläche der Flurnummern 256 und 257 in einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 4.610 m² für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche:

Mit der 8. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Korrektur:

- ca. 4.610 m² für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche (WA)

Zusätzlich sind die Flächen gemäß dem in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Offenhalten der Retzgrabenniederung im innerörtlichen Bereich
- Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland (im Bestand bereits Grünfläche)
- Freihalten der Bachniederung von Bebauung und flächiger Bepflanzung

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung kann für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung aus dem Bestand heraus sichergestellt werden.

Da mit der dargestellten Änderung keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen entstehen, sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des jeweils umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch den Anschluss an die Straße „Steinbruck“ gegeben.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom) ist durch die vorhandenen Anlagen bereits gegeben bzw. wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt.

8. Natur und Landschaft

Die zur Ausweisung als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Fläche liegt im Ortsbereich von Gaimersheim und stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 8. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

In Richtung Süden und Osten stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche zur Eingrünung dar. Die künftig erhalten bleibt bzw nach Osten an den neuen Rand des allgemeinen Wohngebietes verlagert wird und sogar nach Westen auf das Flurstück 252 erweitert wird.

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Landschaft durch die Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet wird auf den beigefügten Umweltbericht nach §2a BauGB (Teil der Begründung) verwiesen.

Die im Umweltbericht unter Ziffer 2.4 genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen unter Ziffer 2.5 sind zu beachten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung „Bebauungsplan Nr. 39 „Am Bachl“ wird der konkrete Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen ermittelt und überplant. Zusätzlich werden hierbei weitere Regelungen zur Eingrünung des Vorhabens festgelegt.

9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplans bildet.

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.

Die im Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan dargestellten Entwicklungsziele:

- Offenhalten der Retzgrabenniederung im innerörtlichen Bereich
- Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland
- Freihalten der Bachniederung von Bebauung und flächiger Bepflanzung

werden nach Süden, an den Rand der Flächennutzungsplanänderung, verschoben. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Anpassung und der festgelegten Ortsrandeingrünung entstehen hier keine nachhaltigen Veränderungen für die formulierten Entwicklungsziele.

10. Bodendenkmale

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im unmittelbaren Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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.

11. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Vom Büro Ökologie Fauna Artenschutz (ÖFA), Roth wurden im Frühjahr 2020 artenschutzrechtliche Erhebungen vor Ort durchgeführt und anschließend eine artenschutzrechtliche Stellungnahme (Stand April 2020) erarbeitet, in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten,

die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geprüft wurden. Demnach ist festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme für Vögel bei Abriss der Dach- oder Fassadenteilen der Scheune vermieden werden können.

Gaimersheim, den 09.05.2025



Goldbrunner Ingenieure GmbH