
**Landkreis Eichstätt
Markt Gaimersheim**

**Bebauungsplan
Nr. 25.3 „Alte Ziegelei“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Erste Bürgermeisterin des Marktes Gaimersheim

.....
(A. Mickel)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(A. Rieder)

Stand:
Vorentwurf vom 29.01.2025
Entwurf vom 28.05.2025
Fassung zum Satzungsbeschluss vom

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	2
3.	Bodenordnende Maßnahmen	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	5
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung, Grünplanung	5
5.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
6.	Erschließung	8
6.1	Straßen und Wege.....	8
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	8
6.3	Energieversorgung.....	8
6.4	Entwässerung	9
7.	Immissionsschutz	9
8.	Altlasten	9
9.	Bodendenkmäler	9
10.	Ausgleichsflächen	10

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25.3 „Alte Ziegelei“

1. Verfahren

Am 11.02.2015 hat der Gemeinderat des Marktes Gaimersheim in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ gefasst:

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB und §3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fanden gleichzeitig in dem Zeitraum vom 04.03.2015 bis 09.04.2015 statt.

Grundlage der Planung ist der von dem Markt Gaimersheim aufgestellte und seit dem 23.01.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ (Architekt Werner Arndt, Ingolstadt).

Der Markt Gaimersheim betreibt derzeit das Bauleitplanverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet. Im Geltungsbereich dieser Änderung ist auch ein Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ enthalten. Vorgesehen ist die Darstellung als öffentliche Parkfläche und öffentliche Grünfläche.

In der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2017 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.2 Ä I „Alte Ziegelei“ beschlossen. In der Gemeinderatssitzung vom 18.07.2018 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.1 Ä II „Alte Ziegelei“. In den beiden durchgeführten Änderungen wurden textliche Festsetzungen überarbeitet.

Am 18.09.2024 hat der Marktgemeinderat von Gaimersheim in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25.3 „Alte Ziegelei“ gefasst.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs des Marktes Gaimersheim. Es grenzt im Norden an die Bahnlinie München-Treuchtlingen, im Osten an die Ingolstädter Straße (St 2335) und im Süden an die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße an. Im Westen wie im Süden (Niederung des Augrabens) ist es von landwirtschaftlicher Flur umgeben, nordöstlich der Ingolstädter Straße schließen Wohnbauflächen an.

2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Zu dem bislang festgesetzten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ werden weitere Teilflächen der Flurnummern 1033/16, 1033/17, 1033/21, 1035/3, 1035/5, 2077/10 der Gemarkung Gaimersheim, hinzugefügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von rund 11,09 ha auf ca. 11,44 ha geändert. Das Planungsgebiet besteht aus fünf Teilbereichen:

- Teilbereich 1: Änderungsbereich mit bestehendem nordöstlich der Straße 'Am Augrabens' gelegenen allgemeinen Wohngebiet

- Teilbereich 2: Änderungsbereich mit bestehendem eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße.
- Teilbereich 3: Erweiterungsbereich im Nordwesten zum Einbezug von Teilflächen der Flurnummern 1035/3, 1035/5, 1033/16 und 1033/17 in den Geltungsbereich
Derzeitige Nutzung: intensiv genutzte Gartengrundstücke, Intensivgrünland
- Teilbereich 4: Erweiterungsbereich mit geplantem Parkplatz mit öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung südlich der Einmündung der Straße 'Obere Au' in die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße
Derzeitige Nutzung: Intensivgrünland
- Teilbereich 5: Änderungsbereich mit Flächen nördlich des Augrabens
Derzeitige Nutzung: Regenrückhaltebecken und Gartengrundstücke mit Gehölzbestand, Acker

Am Südrand des Geltungsbereiches befindet sich der Au Graben, bei dem in der Artenschutzkartierung Bayern des LfU (Stand März 2012) der Lebensraumnachweis 7234-0421 (Au Graben) aufgeführt ist. In diesem Rahmen wurden im Jahr 2004 See- und Teichfrösche nachgewiesen.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs, über die Flurstücke FI-Nr. 1928, 1938/3, 1973 und 1972 verläuft in West-Ostrichtung der Mischwasserkanal DN 600/1100 der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord. Entlang der Ingolstädter Straße verläuft in West-Ostrichtung ein weiterer Mischwasserkanal DN 800/1200 der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord. Zusätzlich verlaufen unter den Straßen Am Au Graben, Wiesflet, Hanfacker, Untere Au, Mitter Au, Obere Au, Alte Säge und Alte Ziegelei verschiedene Schmutz- DN 300 und Regenwasserwasserkanäle DN 600.

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan nordöstlich der Straße 'Am Au Graben' als Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für den Gemeinbedarf und südwestlich davon als Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich des Augrabens ist ein Streifen als Regenrückhaltebecken bzw. als integriertes Ziel des Landschaftsplanes für die Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland dargestellt.

Im Kapitel 5.2 wird auf den Bestand der Änderungsflächen des Bebauungsplans Nr. 25.3 eingegangen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im südlichen Erweiterungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Alte Ziegelei' liegenden Grundstücke sind im Besitz des Vorhabenträgers. Da im Änderungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich an die bestehende Nutzung angepasst wird, sind mit der vorliegenden Bauleitplanung keine bodenordnenden Maßnahmen veranlasst.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Gaimersheim befindet sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)¹ als Grundzentrum im Verdichtungsraum Ingolstadt.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2013

Im LEP wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential der Orte sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden, um einem weiteren Flächenverbrauch entgegen zu wirken.

Auf allen Ebenen soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ebenso wie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte oder indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie.

Mit dem neuen LEP von 2023 werden keine abweichenden Zielsetzungen für den Geltungsbereich getroffen.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) formuliert der Regionalplan Ingolstadt² für Gaimersheim folgende Ziele:

„Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.“

Raumstruktur:

Der Markt Gaimersheim liegt als Unterzentrum im Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt im ländlichen Raum.

Ausbau der Unterzentren

„Zur weiteren, auch dezentralen Ansiedlung von Gewerbe, bietet sich aufgrund der zentralörtlichen Ausstattung auch Gaimersheim an. (...)

Beim Ausbau der gewerblichen Funktionen soll darauf geachtet werden, vorhandene, bereits erschlossene bzw. brachliegende Flächen vorrangig zu nutzen.

Boden

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

Die Niedermoorböden in den Tälern der Südlichen Frankenalb sollen erhalten und wenn möglich renaturiert werden.“

Wasser

„Die Überschwemmungsbereiche der Flüsse und Bäche sollen in ihrer Funktion im Naturhaushalt erhalten werden. Verlorengegangene Retentionsräume sollen, soweit möglich, wieder hergestellt werden.“

Luft und Klima

„Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.“

Arten und Lebensräume

„In Gebieten mit geringen Anteilen naturbetonter Flächen, soll dieser Anteil erhöht werden.

In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundes durchgeführt werden. (...)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

Die Niederung des Augrabens westlich von Gaimersheim ist im Regionalplan als Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Hochalb (03) dargestellt. Östlich von Gaimersheim ist diese als regionaler Grünzug ausgewiesen.

² Quelle: „Regionalplan der Region Ingolstadt“, Planungsverband Region Ingolstadt, i.d.F. vom 05. Mai 2006

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden von der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Im fortgeschriebenen Regionalplan von 2020 werden keine abweichenden Zielsetzungen für den Geltungsbereich getroffen.

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Für den Geltungsbereich der unter Ziffer 2.2 genannten Flurnummern soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“, rechtskräftig seit dem 17.01.1997 geändert und erweitert werden.

Der Bebauungsplans Nr. 25.1 'Alte Ziegelei' aus dem Jahre 1996 wurde teilweise nicht satzungsgemäß umgesetzt. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlich genehmigten und umgesetzten Nutzungen geschaffen werden. Zudem soll der Geltungsbereich im Nordwesten an die bestehenden Flurgrenzen angepasst und im Südwesten für einen neuen Parkplatz erweitert werden.

Mit der 3. Änderung soll auf Flurnummer 1974/3 die planungsrechtliche Umsetzung der privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Markt Gaimersheim erfolgen (vgl. 5.2). Des Weiteren sollen mit der Änderung in mehreren Teilbereichen die reale Nutzung auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Ordnung, Grünplanung

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei" ergeben sich folgende Veränderungen (vgl. Plananlage Übersicht der Änderungen M1:2.000)

- Teilbereich 1: bestehendes nordöstlich der Straße 'Am Augraben' gelegenes allgemeines Wohngebiet
Aufhebung der Festsetzungen zu den verkehrsberuhigten Bereichen der Straßen Obere Au, Alte Säge, Untere Au, Hanfacker und Wiesfleck entsprechend der Bestandssituation
Ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Verbindungsstraße zwischen der Ingolstädter Straße und der Straße Am Augraben im Osten des Geltungsbereichs entfällt entsprechend dem Bestand. Dadurch können die beiden angrenzenden Baufenster zusammen gefügt werden
Entfall der Festsetzungen für Baumstandorte entlang der Straßen Obere Au, Alte Ziegelei, Mitter Au, Am Augraben, Hanfacker und Wiesfleck
Entfall der Festsetzungen für Doppelhäuser, Garagenstandorte und Reihenhäuser
- Teilbereich 2: bestehendes eingeschränktes Gewerbegebiet entlang der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße.
Die ursprünglich vorgesehene Straße parallel zur Bürgermeister-Martin-Meier-Straße entfällt entsprechend dem Bestand, Anpassung der Baufenster an die bestehende Bebauung.
Die begrünte Unterteilung der Stellplätze zwischen den Baufenstern und der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße entfällt. Die Baumreihe entlang der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße wird in die öffentliche Grünfläche zwischen Geh- und Radweg und dem Gewerbegebiet versetzt.
Der Geh- und Radweg wird in seinem jetzigen Zustand übernommen. Zusätzlich wird eine neue Verbindung entlang der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße festgesetzt.
Im Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Wandhöhe von 9,00 m über natürlichem Gelände oder eine von der Genehmigungsbehörde festzulegende Höhe festgesetzt. Die Möglichkeit der Festlegung durch die Genehmigungsbehörde wird gestrichen.

- Teilbereich 3: Erweiterungsbereich im Nordwesten zum Einbezug von Teilflächen der Flurnummern 1035/3, 1035/5, 1033/16 und 1033/17 in den Geltungsbereich, entsprechende Verschiebung der Baugrenze nach Westen
- Teilbereich 4: Erweiterungsbereich mit geplantem Parkplatz mit öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung südlich der Einmündung der Straße 'Obere Au' in die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße
Der ursprünglich vorgesehene Kreisel an der Einmündung der Straße 'Obere Au' in die Bürgermeister-Martin-Meier-Straße entfällt zugunsten des geplanten Parkplatzes mit Zufahrt auf Flur-Nr. 1033/21.
- Teilbereich 5: Flächen nördlich des Augrabens mit Anpassungen an die Bestandssituation
Entfall von Flächen für die Landwirtschaft zugunsten von privaten und öffentlichen Grünflächen, sowie Verschiebung des Regenrückhaltebeckens auf Flur-Nr. 1938/3 entsprechend der Bestandssituation
In dem Bereich nördlich des Augrabens bis zu einem Abstand von 20 m von diesem sind
 - Einfriedungen durchströmbare auszubilden
 - im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen keine Veränderungen der Geländetopographie und keine Bebauung zulässig

Folgende Ziffern der Festsetzungen werden darüber hinaus aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen:

2.1 Allgemeine Festsetzungen

- mit Ausnahme Festsetzung 2.1.7: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen. Diese Nebenanlage dürfen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 25.3 wird die Festsetzung wie folgt geändert:

Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrradstellplätze, Müllhäuschen, Wärmepumpen sowie verfahrensfreie Vorhaben nach der BayBO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Festsetzungen für das Baugebiet A, C, D

2.3 Festsetzungen für das Baugebiet B

2.4 Festsetzungen für das Baugebiet E

3. Flächen für den Gemeinbedarf

4. Schallschutz

5. Garagen

~~- mit Ausnahme folgender Festsetzung: Für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim vom 13.05.2015 anzuwenden. Mit der 2. Änderung wurde die Festsetzung wie folgt geändert: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.~~

6. Einfriedung

- mit Ausnahme der Festsetzung, dass in dem Bereich nördlich des Augrabens bis zu einem Abstand von 20 m von diesem Einfriedungen durchströmbare auszubilden sind (Ziff. 6.6).

7. Ver- und Entsorgungsanlagen, Ziff. 7.1 bis 7.5

- hier lediglich Zulassen der Möglichkeit der flächigen Versickerung und Klarstellung, dass die Überläufe von Regenwasserzisternen der Versickerung zuzuführen bzw. an den Regenwasserkanal anzuschließen sind (Ziff. 7.2)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.1 Ä I „Alte Ziegelei“ wurden die Festsetzungen zu Dächern geändert:

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 Eindeckungsmaterial sind

Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

Zusätzlich werden folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die nördlich des Augrabens angrenzende Bebauung des Baugebietes A soll hochwasserangepasst erfolgen. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (wie z.B. Fenster-, Keller- und Türöffnungen, Zugänge, etc.) über 377,00 m ü. NN zu legen.

Die Gewässerunterhaltung des Augrabens darf, in Hinblick auf die Zugänglichkeit und der Erhaltung sowie Förderung des ökologischen Zustandes, gemäß § 39 WHG i.V.m. §27 WHG, nicht erschwert bzw. behindert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25.3 werden folgende neue Festsetzungen getroffen:

- Flurnummer 1974/3: die östliche Hälfte der Gewerbefläche wird künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzt; Aktuelle Nutzung: Lagerung von Aushubmaterial
Mit den Festsetzungen wird dem eingereichten und genehmigten Bauantrag und der Baugenehmigung vom 27.01.2017 (mit zusätzlichen Tektoren) gefolgt. Somit das Planungsrecht an die zwischen dem privaten Eigentümer und dem Markt Gaimersheim getroffene privatrechtliche Vereinbarung angepasst.
- Flurnummer 1974/3: Umverlegung des Geh- und Radwegs in Flurnummer 1928, dafür Festsetzung privater Grünfläche, Änderung der öffentlichen Grünfläche in Versorgungsfläche und Verlegung der Gasregelstation in die Versorgungsfläche; Aktuelle Nutzung: Radweg, Grünfläche und Trafostation und Gasregelstation
Der Fuß- und Radweg wird in die Flurnummer 1928 verlegt und damit den Grundstücksverhältnissen Rechnung getragen. Die bisherige Grünfläche mit der Trafostation und der Gasregelstation wird als Versorgungsfläche festgesetzt. Der Verlauf des alten Radwegs wird als private Grünfläche festgesetzt.
- Flurnummer 1938/1, 1938/2 und 1938/4: Festsetzung einer privaten anstatt einer öffentlichen Grünfläche; Aktuelle Nutzung: Grünfläche
Die Nutzung der Grünflächen ist aufgrund der Besitzverhältnisse auf die privaten Eigentümer begrenzt und zudem eine öffentliche Nutzung aus Sicht des Marktes Gaimersheim auch nicht notwendig.
- Nördliche Teilfläche der Flurnummer 1033/28: Änderung von Straßenverkehrsfläche in öffentliche Grünfläche und Geh- und Radweg; Aktuelle Nutzung: Grünfläche und Gehweg
Die festgesetzte Straßenkreuzung Mitter Au/Ingolstädter Straße ist nicht errichtet worden und soll auch künftig nicht errichtet werden. Somit erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand.
- Entfall von Sichtdreiecken an der Kreuzung Mitter Au und Ingolstädter Straße
Durch den Entfall der Straßenkreuzung sind auch die bisher festgesetzten Sichtdreiecke nicht mehr notwendig und entfallen deshalb.
- Bereich südlich Bürgermeister-Martin-Meier-Straße: Für die Errichtung eines Radwegs wird anstatt einer öffentlichen Grünfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.
- **Entfall der bisherigen Festsetzung 5. Garagen und 13. Gestaltung von Stellplatz-, Garagen und Tiefgaragenflächen und neue Festsetzung Nr. 5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

Grünordnung

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

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

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

- Die Reduzierung der versiegelten Flächen
- Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen und Erschließungsflächen

Die Festsetzungen zu privaten Grünflächen und zu Niederschlagswasserbeseitigung wurden geändert und weitere Festsetzungen zur Gestaltung vor unbebauten Flächen und Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenflächen wurden aufgenommen. Des Weiteren wurde eine Pflanzliste mit klimaresistenten Sorten ergänzt.

5.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als Intensivgrünland genutzte südliche Erweiterungsbereich wird einer Nutzung als Parkplatz mit Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Der nordwestliche Erweiterungsbereich wird als Wohngebiet festgesetzt.

Im Änderungsbereich werden die Festsetzungen an die Bestandssituation angepasst, die Bau- fenster entlang der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße (Teilbereich 2) werden an die beste- hende Situation angepasst, in diesem Bereich entfällt die ursprünglich vorgesehene Erschlie- ßungsstraße. Nördlich des Augrabens werden die bisher als Fläche für die Landwirtschaft fest- gesetzten Flächen weitgehend entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Regenrückhalte- becken sowie als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Die ursprünglich nördlich daran angrenzende Erschließungsstraße entfällt, die Bau- fenster werden zusammen gefasst.

Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25.3 wird auf der Flurnummer 1974/3 das bisher festgesetzte Baurecht eingeschränkt. Die Baugrenzen werden auf die westliche Grundstückshälfte zurück- gezogen und die östliche Hälfte als private Parkfläche festgesetzt. Dies entspricht dem einge- reichten Bauantrag.

Die Änderung der Wegeführung des Geh- und Radwegs entspricht der realen Grundstückstei- lung. Die private Flurnummer 1974/3 ist künftig nicht mehr von der Festsetzung einer öffentli- chen Verkehrsfläche betroffen.

Die Änderung der Festsetzung von öffentlichen zu privaten Grünflächen entspricht den realen Besitzverhältnissen und die Nutzung soll künftig auf die Privatbesitzer begrenzt sein.

Der Entfall der Straßenkreuzung Mitter Au/Ingolstädter entspricht dem Bestand und soll aus Sicht des Marktes Gaimersheim auch nicht umgesetzt werden. Der Entfall der Sichtdreiecke an dieser Kreuzung hebt die Beschränkungen auf den angrenzenden Grundstücken auf.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Erschließung des Gebiets. Der geplante Parkplatz wird über eine Zufahrt zur Bürgermeister-Martin-Meier-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das im Gel- tungsbereich bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz von Gaimersheim.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der Bayernwerk AG. Die Erdgasversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH.

Alle Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der Bayernwerk AG bzw. der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH abzustimmen. Die Hinweise bezüglich der zulässigen Arbeiten bzw. Maßnahmen im Schutzbereich von Leitungen sind zu beachten.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Geltungsbereich bleibt die Entscheidung zum Einsatz erneuerbarer Energien weiterhin den Bauherren selbst überlassen.

6.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über an das bestehende Kanalnetz.

7. Immissionsschutz

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin mit Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutz-mittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Immissionen sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Durch den zusätzlichen Parkplatz für die Mitarbeiter des eingeschränkten Gewerbegebiets entlang der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße ist mit einer Entlastung der Parkplatzsituation im angrenzenden Wohngebiet und damit auch zu mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Immissionsschutz werden unverändert übernommen.

8. Altlasten

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

9. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) sind im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25.1 „Alte Ziegelei“ keine Bodendenkmäler vorhanden.

Da aber im Umfeld eine Vielzahl von bekannten Bodendenkmälern liegt, insbesondere:

- Befestigung der späten Neuzeit, Nr. D-1-7134-0179
- Straße der römischen Kaiserzeit, Nr. D-1-7134-0177
- Siedlung des Mittelneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit, Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung, Nr. D-1-7234-0422
- Siedlung des Mittelneolithikums, Nr. D-1-7234-0429
- Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Nr. D-1-7234-0517
- Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung., Nr. D-1-7134-0229

wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen darüber hinaus gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

10. Ausgleichsflächen

Da im Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist die Behandlung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Fläche des Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans war bisher mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsflächen landwirtschaftlich bzw. als Gartengrundstücke genutzt. Als Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 1.052 m² benötigt (vgl. Umweltbericht).

Der Ausgleich kann im Plangebiet aufgrund seiner Lage zwischen bestehender Bebauung und den umliegenden stark frequentierten Verkehrswegen nicht sachgerecht ermöglicht werden. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich gemäß § 1a BauGB wird daher auf der Flur-Nr. 617 in der Gemarkung Dünzlau im Gebiet der kreisfreien Stadt Ingolstadt (Grundstücksgröße 22.620 m²) erbracht. Das Flurstück befindet sich im Ökokonto und Eigentum des Marktes Gaimersheim, die verwendete Teilfläche wurde bereits im Winterhalbjahr 2006/2007 umgesetzt. Unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung von 3 % des Ausgleichsbedarfs von 1.052 m² auf acht Jahre wird lediglich eine 800 m² große Ausgleichsfläche benötigt. (vgl. Umweltbericht).

Mit dieser Kompensationsfläche soll eine Biotopentwicklung außerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorhabens, durch die Entwicklung von extensivem Grünland erreicht werden. Durch eine dauerhafte Pflege ist die naturnahe Entwicklung der Ausgleichsfläche langfristig sicherzustellen.

Die Eignung des Flurstückes als Ausgleichsfläche wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25.3 werden keine gravierenden Änderungen vorgenommen und daher ist mit keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu rechnen. Da die Änderung des Bauleitplanes somit keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich, so dass die Änderung des Bauleitplanes im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25.3 wurden mehrere Flächen neu festgesetzt:

- Flurnummer 1974/3:
 - östliche Hälfte 1.468 m² von Gewerbegebiet zu privater Parkfläche

Nr.	Änderungsbereich - bestehende Nutzungen		Änderungsbereich - geplante Nutzungen		Delta
1.	Gewerbegebiet	1.468 m ²	Private Parkfläche	1.468 m ²	0 m ²

- Flurnummern 1928 und 1974/3:
 - Verlegung Geh- und Radweg

Nr.	Änderungsbereich - bestehende Nutzungen		Änderungsbereich - geplante Nutzungen		Delta
2.	Geh- und Radweg	59 m ²	Geh- und Radweg	103 m ²	
	Öffentliche Grünfläche	174 m ²	Private Grünfläche	59 m ²	
			Versorgungsfläche	71 m ²	- 114 m ²

- Flurnummer 1033/28:

○ Änderung Kreuzung Mitter Au/Ingolstädter Straße

Nr.	Änderungsbereich - bestehende Nutzungen		Änderungsbereich – geplante Nutzungen		Delta
3.	Straßenverkehrsfläche	132 m²	Geh- und Radweg	17 m²	
			öffentliche Grünfläche	115 m²	+115 m²

Somit ergibt sich im gesamten eine Bilanz von 1 m² mehr Grünfläche, wobei die Versorgungsfläche als vollständig versiegelt angesetzt wird, diese im Bestand jedoch, bis auf die baulichen Anlagen des Trafohäuschens und der Gasregelstation, als Grünfläche ausgestaltet ist. Die neue Festsetzung von privater anstatt öffentlicher Grünfläche beeinflusst die Bilanz nicht. Somit sind für die vorgenommenen Änderungen keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der im Bebauungsplan dargestellte Radweg südlich der Bürgermeister-Martin-Meier-Straße wird nicht im Zuge der Bauleitplanung bilanziert. Die Bilanzierung wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum gesamten Radweg (sowohl östlich als auch westlich) erstellt.

Ingolstadt, 28.05.2025

Volker Schindler
B.Sc. Raumplanung

L:\A0656_Gaimersheim BP 25.3 Alte Ziegelei\Text\Berichte\Begründung\20250528_Begründung_Entwurf.docx