

Markt Gaimersheim

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 74

„Am Kraiberg“ nach § 13a BauGB

Begründung – Entwurf 15.Oktober 2025

Markt Gaimersheim

Marktplatz 3

85080 Gaimersheim

T. +49 8458 3244-0

info@gaimersheim.de



Markt Gaimersheim, __.__.____

Erster Bürgermeisterin Frau Andrea Mickel

raum**sequenz**

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 38

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	1
1.1	Anwendung des § 13a BauGB	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	2
2.2	Regionalplan Ingolstadt (2024)	5
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Bebauungspläne und § 34 BauGB	10
3	Das Plangebiet	10
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	10
3.2	Geologische Grunddaten, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale	11
3.3	Erschließung, ÖPNV und Radwege	13
4	Planung	14
4.1	Städtebauliche Gesamtanalyse	14
4.2	Art der baulichen Nutzung	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Bauweise und Baugrenzen	17
4.5	Dachgestaltung	17
4.6	Weitere örtliche Bauvorschriften	18
5	Grünordnung	18
6	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	19
7	Überschlägige Betrachtung Umweltbelange	19
8	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	21
9	Ver- und Entsorgung	21
10	Flächenbilanzierung	22
11	Anlagen	22

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Markt Gaimersheim hat sich aufgrund der guten räumlichen Anbindung, der guten Infrastruktur und seiner unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt zu einem sehr attraktiven Wohn- und Lebensstandort in der Region Ingolstadt entwickelt. Entsprechend hoch ist die Nachfragesituation nach Wohnungen und Wohnhäusern im Gemeindegebiet. Freiwerdende Gebäude und Grundstücke werden sehr schnell weiterveräußert und teilweise neu überplant mit der Zielsetzung, eine bessere Grundstücksausnutzung zu erwirken. Der Markt Gaimersheim zeigt sich gegenüber den Entwicklungen einer angemessenen Nachverdichtung grundsätzlich offen, möchte aber die spezifischen Eigenheiten des Ortes und das städtebauliche Gefüge der überwiegend lockeren Bebauung mit Einzelhäusern nicht überformen. Ziel der gegenständlichen Planung ist somit – in Verbindung mit den weiteren, im südlichen Ortsteil aufgestellten 7 Bebauungsplänen – diese Bereiche geordnet und verträglich städtebaulich zu entwickeln.

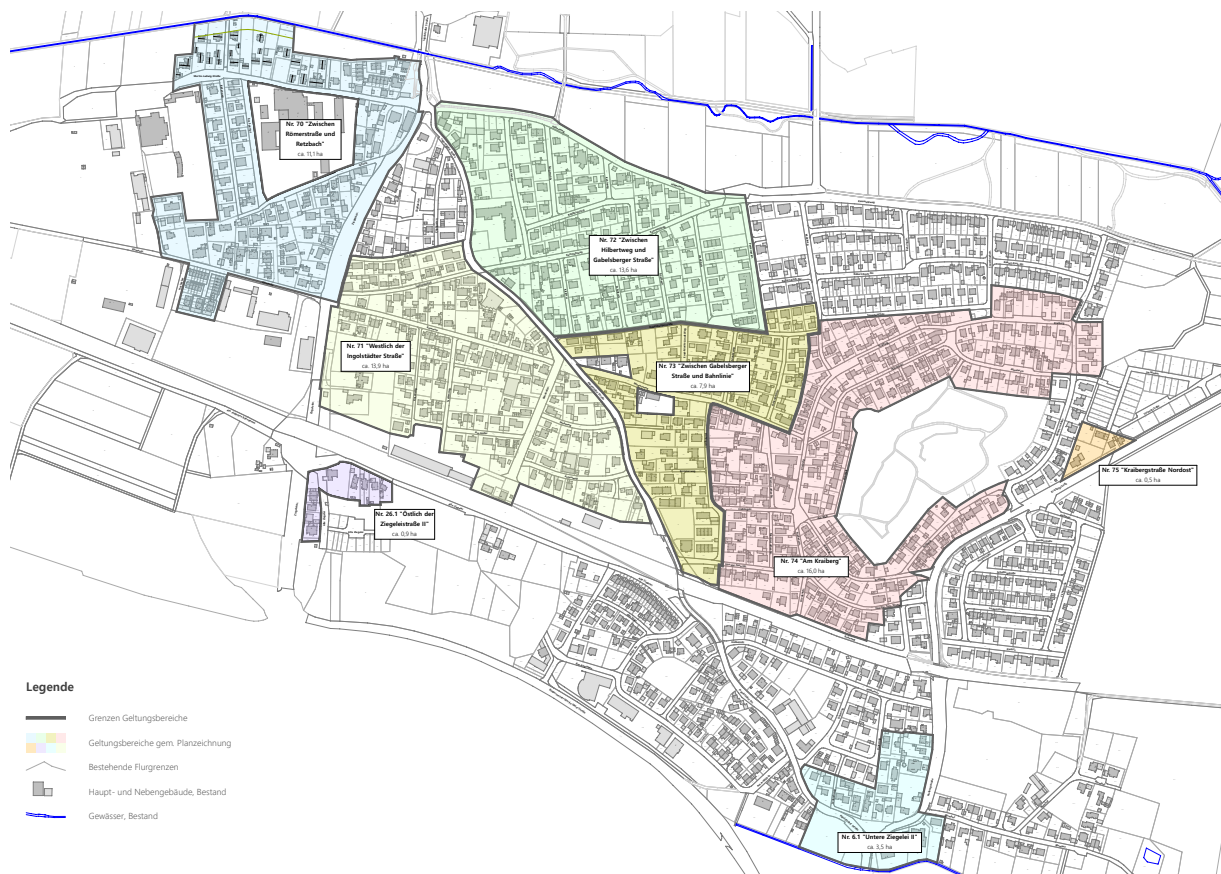


Abbildung 1: Übersichtsplan Bebauungsplangebiete im südlichen Ortsteil

1.1 Anwendung des § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, die zulässige Grundfläche der Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m². Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden. Im Weiteren kann wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Diese Vereinfachungen werden beim gegenständlichen Verfahren angewendet. Eine überschlägige Betrachtung der Umweltbelange wurde im Kap. 7 dieser Begründung vorgenommen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern befindet sich der Markt Gaimersheim im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt. Hieraus gehen für den Markt Gaimersheim und für das geplante Vorhaben die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) hervor:

G 1.3.1 Klimaschutz

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung*
- *die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie Sekundärrohstoffen.“*

G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,*

- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

„Die von der Besiedlung freizuhaltenen Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.“

„Das Gesamtverkehrsnetz ist im Rahmen von verkehrsträgerübergreifenden, interkommunalen Verkehrskonzepten funktions- und umweltgerecht auszubauen.“

„Durch ein erweitertes Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der Infrastruktur soll der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen gesteigert werden.“

„Der nicht motorisierte Verkehr soll durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes gestärkt werden. Das überörtliche Radwegenetz soll unter Berücksichtigung der Verbindungsfunktion für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden.“

G 3.1. Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

„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.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Z und G 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

„Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“

„Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden.“

„Die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger sollen durch bauliche Maßnahmen und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden.“

G 4.4 Radverkehr

„Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.“

„Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden.“

G 5.1 Wirtschaftsstruktur

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

G 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

„Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen zur Energieerzeugung und -umwandlung
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

Z 8.1 Soziales

„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“

Z 8.3.1 Bildung

„Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“

Zusammenfassung:

Beim gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wird eine innerörtliche, größtenteils bereits bebaute und erschlossene Fläche überplant und städtebaulich neu geordnet. Insbesondere dem Grundsatz des Flächensparens (G 3.1) und dem Ziel der Innenentwicklung (Z 3.2) wird damit entsprochen. Die Belange des Klimaschutzes (G 1.3.1), der Wirtschaftsstruktur (G 5.1), Energieversorgung (G 6.1.1), Soziales (Z 8.1) und Bildung (Z 8.3.1) sind als allgemeingültig zu betrachten und bei allen Planvorhaben im Geltungsbereich zu beachten. Die Ziele und Grundsätze zur Mobilität und Verkehr (Z und G 4.1) sowie im Besonderen der Radverkehr (G 4.4) sollen als zentrale Planungselemente bei den Innerortsplanungen beachtet werden.

Insgesamt wird den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern somit im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen.

2.2 Regionalplan Ingolstadt (2024)

Entsprechend den Darstellungen im vorigen Kapitel befindet sich der Markt Gaimersheim auch in der überarbeiteten Strukturkarte des Regionalplans Ingolstadt im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt. Darüber hinaus ist Gaimersheim als Grundzentrum dargestellt. Gemäß Karte 3 – Landschaft und Erholung werden die beiden Siedlungskörper der Gemeinde durch einen regionalen Grünzug (Retzgraben) voneinander getrennt. Durch einen regionalen Hieraus gehen für den Markt Gaimersheim und für das geplante Vorhaben die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

G 3.1 Flächensparen

„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 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.“

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

„Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit möglich landschaftspflegerisch strukturiert werden.“

Z 3.4. Siedlungsentwicklung

„Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

G 3.4. Stadt- und Dorferneuerung

„In der Region sind historisch wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler und Ensembles möglichst zu erhalten und zu sanieren. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen haben auf gewachsene Ortsstrukturen und Ortsbilder besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere in den Stadt- und Ortskernen und den Altstadtbereichen sind die Wohnnutzung und Einkaufsmöglichkeiten möglichst zu erhalten und zu stärken. Bei Sanierungsmaßnahmen sind möglichst stadt- und dorfökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.“

G und Z 2.1.3 Sicherung und Entwicklung der Grundzentren

„In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.“

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.“

G 2.1.4 Ausbau der Grundzentren

„In den Grundzentren ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und Erhalt sozialer Einrichtungen hinzuwirken.“

G 2.3.2 Verdichtungsraum

„Der Verdichtungsraum hat herausragende Bedeutung als treibende Kraft in Wirtschaft, Wissenschaft und Bildung.“

Die Stärkung und stete Weiterentwicklung der Potentiale des Verdichtungsraumes ist daher von grundsätzlicher gesamträumlicher Bedeutung.“

„Die hohe Attraktivität des Verdichtungsraumes als Lebens-, Ausbildungs- und Wirtschaftsraum führt zu spezifischen Problemen wie Wohnraummangel, Verkehrsüberlastung, Freiraumverknappung und Freizeitdruck sowie konzentrierte Umweltbelastungen. Um diese Probleme nicht in zu großem Ausmaß auf die umliegenden Räume zu verlagern ist gerade in den Verdichtungsräumen ein effizienter und schonender Umgang mit den verbleibenden Ressourcen von besonderer Bedeutung“

G und Z 4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

„Technische und organisatorische Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrs- und Informationssysteme sollen Vorrang vor Neubaumaßnahmen haben.“

„Durch ein kooperatives Management der Verkehrsträger ist anzustreben, die Verkehrsinfrastruktur unter Einsatz der Informations- und Telekommunikationstechnologie bestmöglich aufeinander abzustimmen und zu nutzen. Dabei ist vorzusehen, den Übergang zwischen den Verkehrsmitteln an geeigneten Schnittstellen zu erleichtern und zu verbessern.“

Die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung aller Teilräume der Region an die angrenzenden Wirtschaftsräume ist vorzusehen.“

G 4.1.5 Öffentlicher Personenverkehr

„Dem öffentlichen Personenverkehr insbesondere im Verdichtungsraum - und hier vor allem in den dicht besiedelten innerstädtischen Bereichen - sowie in den Mittelzentren ist gegenüber dem motorisierten Individualverkehr soweit wie möglich Vorrang einzuräumen. Dabei ist anzustreben, das vorhandene

Schienennetz der Deutschen Bahn verstärkt zur Verkehrsentslastung der Straßen zu nutzen. Es ist anzustreben, die Attraktivität und die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.“

G 5.1 Wirtschaftsstruktur

„Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.“

G 5.1.3 Tourismus und Erholung

„Der Erholungswert der Region soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die Möglichkeiten der Erholung sollen gesichert und ausgebaut werden. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile, Denkmäler und die Siedlungsstruktur auch bei Neubaugebieten und Einzelbauten in ihrer Charakteristik zu erhalten.

Das Rad- und Wanderwegenetz soll ergänzt und weiter ausgebaut werden. Es soll vom Autoverkehr freigehalten werden. Die Voraussetzungen für das Radwandern sollen weiter verbessert werden. Ein regionales und regionsübergreifendes Gesamtkonzept soll entwickelt werden.“

Z 7.1.9 Regionale Grünzüge

„Regionale Grünzüge sollen

- der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- der Gliederung der Siedlungsräume*
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen*

dienen.

Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.“

G 8.1 Soziales

„Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe ist – so weit möglich – zu erhalten, bedarfsgerecht anzupassen und in Teilen weiter auszubauen. Die stationären Einrichtungen sind möglichst in zentralen Orten vorzusehen, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Es ist anzustreben, eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe trotz disperser Siedlungsstruktur zu gewährleisten.“

Z 8.3.1 Angebot der Erziehung, Bildung und Schulen

„Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Grund- und Hauptschulen und Teilhauptschulen sollen soweit wie möglich erhalten werden.“

Z 8.4 Sport

„Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.“

G 8.5 Kultur

„Kirchliche und profane Kulturdenkmäler, charakteristische historische Siedlungsformen, Baudenkmäler und Denkmäler der Technikgeschichte sind in ihrer Substanz und Funktion möglichst zu bewahren. Bodendenkmäler sind möglichst zu sichern. Das Weltkulturerbe „Römischer Limes“ ist - soweit möglich – zu erhalten und erlebbarer zu machen.“

Zusammenfassung:

Wie bereits im Kap. 2.1 (LEP) ausgeführt, wird, beim gegenständlichen Bebauungsplanverfahren eine innerörtliche, größtenteils bereits bebaute und erschlossene Fläche überplant und städtebaulich neu geordnet. Insbesondere dem Grundsatz des Flächensparens (G 3.1) und dem Ziel der Innenentwicklung (Z 3.2) und der Vermeidung der Zersiedelung (Z 3.3) wird damit entsprochen. Als weiterer Punkt ist hier die Stärkung und der Erhalt der innerörtlichen Grünstrukturen ins Besondere an den Ortsrändern (Eingrünung) in diesem Zusammenhang auch der Erhalt und die naturräumliche Einbeziehung des regionalen Grünzugs 03 (Bachtäler bei Ingolstadt) gem. Z 7.1.9, dem Retzengraben, zu nennen. Hier ist auch auszuführen, dass der Grünzug zwischen den beiden Ortsteilen für die Bevölkerung als Naherholungsbereich (G 5.1.3) genutzt und bereits ausgebaut wurde und als solcher in dieser Funktion erhalten und gestärkt werden soll.

Zum Grundsatz G 3.4 (Stadt- und Dorferneuerung) ist zu sagen, dass dieser sich mit der zentralen Zielsetzung der gegenständlichen Planung deckt. Die Stärkung der gewachsenen Ortsstruktur unter Beachtung und Wahrung der spezifischen Eigenschaften der jeweiligen Straßenzüge und der deren Bebauung mit einer angemessenen Nachverdichtung ist ein wesentlicher Aspekt dieser Planung.

Bei der Sicherung der grundzentralen Einrichtungen (G und Z 2.1.3 sowie G 2.1.4 und G 2.3.2) ist aufzuführen, dass sich der Markt Gaimersheim trotz der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Ingolstadt, auf seine lebendige Eigenständigkeit achten und die bestehenden, ins Besondere entlang der Ingolstädter Straße, dem Bahnhofsbereich, der Ziegeleistraße und im Bereich Martin-Luther-Straße, Magnusweg und Kraiberg befindlichen Betrieben „des täglichen Bedarfs“ sowie den kulturellen und sozialen Einrichtungen stärken und angemessen ausbauen sollte (s. auch Kap. 4.2). Eine spezifische Eigenart stellt auch die Verteilung von Klein- und Dienstleisterbetrieben (G 5.1) in gesamten Ort dar, welche in dieser Form eine Besonderheit darstellen und gestärkt werden sollten.

Bezgl. den Zielen und Grundsätzen zum Verkehr (G und Z 4.1) und ÖPNV (G 4.1.5) ist zu sagen, dass hier ein ausgewogenes Maß der Stärkung der Ingolstädter Straße und der Ziegeleistraße als Hauptverbindungsstraße nach Ingolstadt und zugleich dem Ausbau als innerörtliche Versorgungsachsen, ins Besondere bei der Ingolstädter Straße geachtet werden soll. Stärkung und Ausbau des ÖPNV und ggf. Prüfung von Schnittstellen für P+R Plätzen, z.B. im Bahnhofsumfeld i.V. mit dem Ausbau der Radwegenetze können hier wichtige Bausteine zur verkehrlichen Entlastung dieser Hauptachsen in Gaimersheim sein.

Zuletzt seien die bereits vorhanden sozialen, kulturellen, schulischen und sportlichen Einrichtungen (G 8.1, Z 8.3.1 und G 8.5) in Gaimersheim genannt, welche im Sinne eines eigenständigen Gemeindelebens gewahrt werden sollen. Als kulturelle Merkmale besonders zu nennen sind hier für den südlichen Ortsteil von Gaimersheim natürlich die im Bereich der Römer – und Magnusweg befindliche Römerstraße (D-1-7134-0177) sowie das Fort von der Tann (D-1-7134-0179). Die Stärkung der Wahrnehmung und Zugänglichkeit dieser besonderen Denkmale sollte bei allen städtebaulichen Überlegungen und Veränderungen eine besondere Gewichtung erhalten.

Insgesamt wird den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Ingolstadt somit bei der gegenständlichen Planung besonders Rechnung getragen.

2.3 Flächennutzungsplan

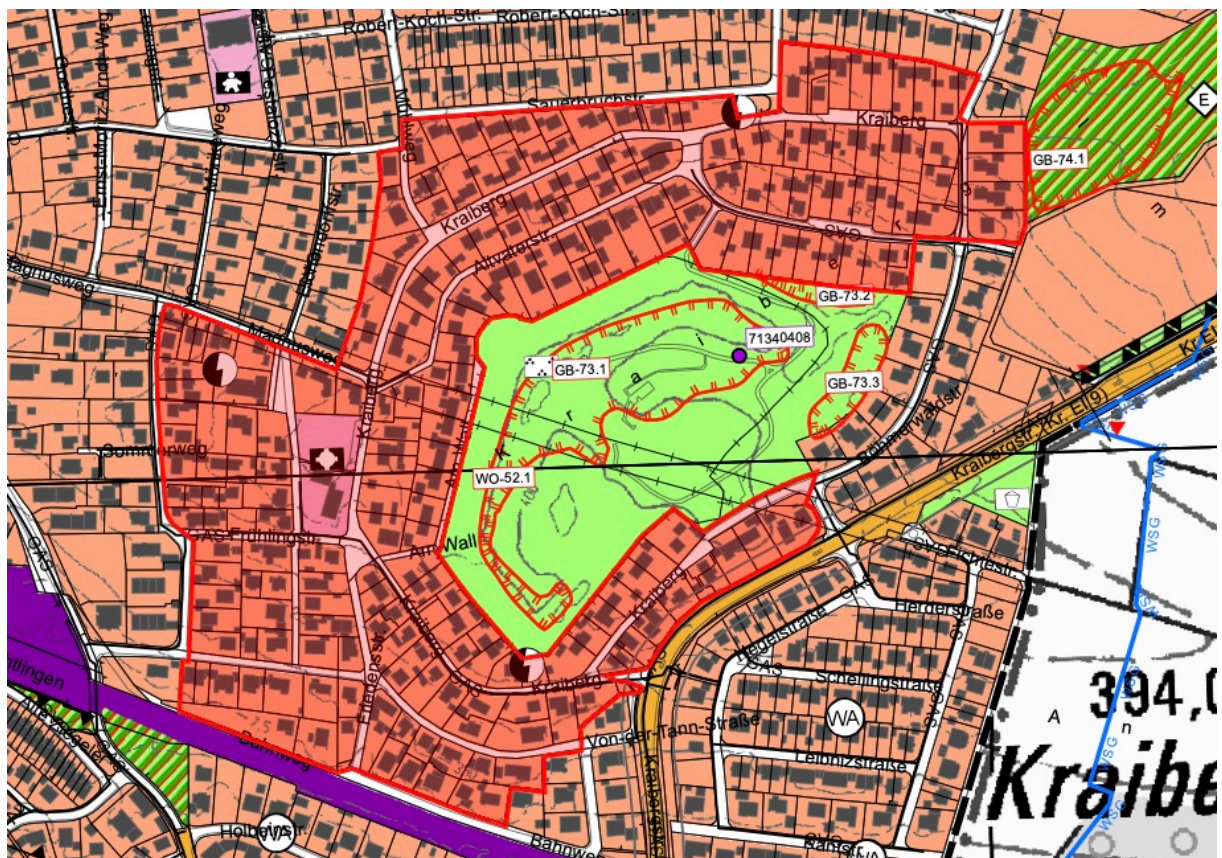


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim vom 16.09.2015 sind die Gebiete östlich der Ingolstädter Straße als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke FINr. 937/248, 937/253 und 937/108 sind als Flächen für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die Gebietstypologien und städtebaulichen Grundzüge des Flächennutzungsplanes bleiben im Zuge der gegenständlichen Planung grundsätzlich unverändert. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich ist somit nicht erforderlich.

2.4 Bebauungspläne und § 34 BauGB

Das gegenständliche Plangebiet umfasst auch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Von der Tann“ des Marktes Gaimersheim vom 03.05.1977. Mit Erlangung der Rechtskraft der gegenständlichen Erstellung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ersetzt. Das weitere Plangebiet ist nicht mit Bebauungsplänen überplant und somit aktuell als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB zu bewerten

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst den Bereich „Am Kraiberg“ im südöstlichen Siedlungsbereich des Marktes Gaimersheim. Es liegt am nördlichen Hangfuß des Kraibergs und wird im Norden durch die Sauerbruchstraße mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließt die Ingolstädter Straße als übergeordnete Hauptachse an, während die südlichen und östlichen Grenzen durch bestehende Wohngebiete und Erschließungsstraßen gebildet werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zusammenhängenden Siedlungskörpers von Gaimersheim und weist eine wohnbaulich geprägte Nutzung auf. Das Gebiet ist überwiegend mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise bebaut. Ergänzend befinden sich im westlichen Abschnitt an der Ingolstädter Straße ein Kindergarten, eine evangelisch-lutherische Kirche (Friedenskirche) sowie eine Pizzeria. Diese Einrichtungen tragen zur sozialen und funktionalen Durchmischung des Quartiers bei und sind städtebaulich in die bestehende Struktur integriert.

Die Bebauung orientiert sich an der Topografie des Kraibergs und fügt sich in Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Durchgrünung harmonisch in das gewachsene Ortsbild ein. Die Grundstücke sind weitgehend bebaut und vollständig erschlossen. Zwischen den Gebäuden befinden sich private Garten- und Freiflächen, die den Charakter eines durchgrüneten, kleinteilig gegliederten Wohnquartiers prägen und wesentlich zur Aufenthaltsqualität im Gebiet beitragen.

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche zweier vor- und frühgeschichtlicher Siedlungsstellen am Kraiberg – im südöstlichen Hangbereich sowie im westlichen Abschnitt nahe der Ingolstädter Straße. Diese Fundzonen belegen eine frühe Besiedlung des Geländes und unterstreichen die historische Bedeutung des Kraibergs als gewachsenen Siedlungsstandort innerhalb Gaimersheims.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine geordnete bauliche Weiterentwicklung geschaffen. Ziel ist die Sicherung und qualitative Stärkung der bestehenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der historischen Entwicklung des Ortes.

Es umfasst die Fl.Nrn. 899, 902/4, 911, 935/275, 937/41, 937/42, 937/43, 937/44, 937/75, 937/94, 937/95, 937/106, 937/110, 937/112, 937/113, 937/118, 937/173, 937/179, 937/190, 937/194, 937/195, 937/215, 937/217, 937/227, 937/269, 1020, 1021, 1021/1, 1021/2, 1021/3, 1021/10, 1021/11, 1023/1, 1023/2, 1026/9, 1026/16, 1026/22, 1027/11, 1027/12, 1027/13, 1027/14, 1027/15, 1028/5 in Teilflächen sowie 937/2, 937/3, 937/4, 937/5, 937/6, 937/8, 937/9, 937/10, 937/11, 937/12, 937/13, 937/14, 937/16, 937/17, 937/18, 937/19, 937/20, 937/26, 937/27, 937/28, 937/29, 937/30, 937/31, 937/32, 937/33, 937/34, 937/35, 937/36, 937/37, 937/38, 937/39, 937/40, 937/55, 937/56, 937/57, 937/58, 937/59, 937/60, 937/61, 937/62, 937/63, 937/64, 937/65, 937/66, 937/67, 937/69, 937/70, 937/71, 937/72, 937/73, 937/74, 937/76, 937/77, 937/78, 937/79, 937/80, 937/81, 937/82, 937/83, 937/84, 937/85, 937/86, 937/87, 937/88, 937/89, 937/90, 937/91, 937/92, 937/93, 937/97, 937/98, 937/99, 937/100, 937/101, 937/102, 937/103, 937/104, 937/105, 937/107, 937/108, 937/114, 937/115, 937/116, 937/117, 937/119, 937/120, 937/121, 937/122, 937/123, 937/124, 937/125, 937/126, 937/127, 937/128, 937/129, 937/130, 937/131, 937/132, 937/133, 937/134, 937/135, 937/136, 937/137, 937/138, 937/139, 937/140, 937/141, 937/142, 937/145, 937/146, 937/147, 937/148, 937/149, 937/150, 937/151, 937/152, 937/154, 937/155, 937/156, 937/157, 937/158, 937/159, 937/160, 937/161, 937/162, 937/163, 937/164, 937/165, 937/166, 937/167, 937/168, 937/170, 937/171, 937/172, 937/174, 937/175, 937/176, 937/180, 937/181, 937/182, 937/184, 937/185, 937/186, 937/187, 937/188, 937/189, 937/192, 937/193, 937/196, 937/197, 937/202, 937/203, 937/204, 937/229, 937/230, 937/231, 937/232, 937/233, 937/236, 937/237, 937/239, 937/240, 937/241, 937/242, 937/243, 937/244, 937/245, 937/246, 937/247, 937/248, 937/249, 937/250, 937/251, 937/252, 937/253, 937/254, 937/255, 937/264, 937/267, 937/270, 937/273, 937/274, 937/275, 937/275, 937/277, 937/279, 937/280, 937/281, 937/282, 937/283, 937/286, 937/287, 937/288, 937/289, 937/290, 937/291, 937/292, 937/293, 937/294, 937/295, 937/296, 937/297, 937/298, 1023/4, 1023/5, 1023/6, 1024, 1024/1, 1024/2, 1025/2, 1025/7, 1026/7, 1026/8, 1026/12, 1026/13, 1026/15, 1026/17, 1026/18, 1026/19, 1026/20, 1026/21, 1026/23, 1026/28, 1027/1, 1027/2, 1027/3, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7, 1027/8, 1027/9, 1027/10, 1027/16, 1027/18, 1028, 1028/1, 1028/2, 1028/6, 1028/7, 1028/8, 1029 und 1029/1 der Gemarkung Gaimersheim und hat eine Größe von ca. 15,95 ha.

3.2 Geologische Grunddaten, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale

Für das Plangebiet lag zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung kein Baugrundgutachten vor. Die nachfolgend aufgeführten Aussagen fußen daher auf den Auswertungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Gaimersheim sowie den öffentlich zugänglichen Themenkarten des BayernAtlas¹:

Bodenbeschaffenheit

Gemäß der ingenieurgeologischen Grundkarte handelt es sich bei den im Geltungsbereich vorzufindenden Böden (orange) überwiegend um nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert / Kies, Sand: Fluss- / Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige und (hellgrün) überwiegend um Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen / Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen. Lediglich im Bereich beidseitig des Augrabens (hellblau) ist mit Organische und biogene Lockergesteine / Torf, Anmooren zu rechnen.

Abbildung 3: Auszug aus der digitalen ingenieurgeologischen Grundkarte mit Geltungsbereich

¹ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder signifikant schadstoffbelastete Böden bekannt. Sollte während der Baumaßnahmen auffälliges Bodenmaterial vorgefunden werden, ist dieses separat zu lagern und umgehend bei den zuständigen Fachbehörden anzuzeigen.

Bodendenkmale:

Im Bereich des Kraibergs sind zwei Bodendenkmäler verzeichnet:

- D-1-7134-0179 – Siedlungsreste der vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung im südöstlichen Hangbereich,
- D-1-7134-0177 „Straße der römischen Kaiserzeit“ Es handelt sich um den Verlauf einer ehemaligen römischen Straßenverbindung, die den historischen Bezug der heutigen Siedlungsstruktur zum römischen Wegenetz des Raumes Gaimersheim erkennen lässt.

Die Flächen dokumentieren frühe Siedlungsaktivitäten am Kraiberg, der aufgrund seiner leicht erhöhten Lage bereits in vor- und frühgeschichtlicher Zeit als geeigneter Siedlungsstandort genutzt wurde. Da der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich bereits bebaut ist, sind Beeinträchtigungen der Bodendenkmäler nur bei tiefergehenden Erdarbeiten in einzelnen Bereichen möglich.

Da die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich bereits bebaut sind, ist zunächst mit keiner weiteren Beeinträchtigung für dieser Bodendenkmale auszugehen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Nähebereich dieser Bodendenkmale ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDschG einzuholen.

Sollten auch in den weiteren Flächen außerhalb der Nähebereiche im Zuge von weiteren baulichen Maßnahmen im Plangebiet etwaige Funde zu Tage treten, sind gem. Art. 8 Abs. 1+2 DSchG umgehend die zuständigen Fachbehörden zu informieren.

Grund- und Fließgewässer

Zu den Grundwasserständen lagen zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung keine Angaben vor. Gewässer oder Fließgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Fauna-Flora-Habitat, Vogel- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld liegen keine Fauna-Flora-Habitate (FFH), Vogel- und Landschaftsschutzgebiete sowie Biotopkartierungen (Flachland und Stadtgebiete) vor.

3.3 Erschließung, ÖPNV und Radwege

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßen- und Verkehrswegenetz vollständig erschlossen.

Gaimersheim liegt im Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt (VGI). Regionale und überregionale Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs bestehen durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie

Ingolstadt – Eichstätt (991) und Ingolstadt Nürnberg (990 über Treuchtlingen) mit Bahnhofhaltestelle in Gaimersheim. Der Hauptbahnhof Ingolstadt ist mit 2 Zwischenhaltestellen (Ingolstadt Audi und Ingolstadt Nord) mit der RB 16 ohne Umstieg in ca. 20min erreichbar – von dort verkehren weitere regionale und überregionale Züge. Die Bahn nach Ingolstadt fährt zu den üblichen Zeiten stündlich. Dazwischen verkehrt die Stadtbuslinie 50 mit einem Umstieg über den Zentralen Busbahnhof (ZOB) bis zum Hauptbahnhof, die Busse fahren etwa alle 20 min in die Stadt. In Gegenrichtung ist Treuchtlingen über die RB 16 ebenfalls im Stundentakt in 40 min erreichbar.

Im Weiteren ist Gaimersheim auch an das Busliniennetz der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft (INGV) angeschlossen. Hier fährt die bereits erwähnte Buslinie 50 nach Norden zum Rathaus Gaimersheim sowie nach Süden über das Klinikum bis zur Innenstadt ZOB. Weitere Anbindungen bestehen über die Buslinie S9 in Richtung Audi GVZ. Darüber hinaus sind die Schulen in Gaimersheim mit eigenen Buslinien angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich, mit Ausnahme der Linien, welche die Schulen anfahren, entlang der Hauptanbindungsachse Ingolstädter Straße mit Abzweig über den Bahnhof Gaimersheim. Entlang dieser Busfahrlinie sind 5 Haltestellen (von Norden nach Süden): Feuerwehrhaus, Seniorenheim, Magnusweg, Bahnhof Gaimersheim und Kraibergstraße.

Die bestehende Anbindung an den ÖPNV ist somit insgesamt regional, sowie auch überregional als sehr gut zu bezeichnen. Verbesserungsmöglichkeiten bestünden ggf. über zusätzliche Haltestellen im Bereich der Ziegeleistraße.

Ausgewiesene, markierte Radwege existieren im südlichen Ortsteil nur im Bereich der Ziegeleistraße zwischen Römerstraße und Einmündung Jahnstraße, also im Erschließungsbereich der Grundschule. Ansonsten sind entweder gemischt genutzte Wege (gemeinsamer Fuß- und Radweg) aufzufinden oder die Fahrradfahrer nutzen den Straßenraum zusammen mit den PKW. Gerade im Bereich der zentralen Erschließungsachse / Ingolstädter Straße besteht hier Optimierungspotential, ins Besondere in den Bereichen mit sehr breiter Fahrbahnausführung. Attraktive Radverbindungen bestehen zwischen den beiden Ortsteilen im Retzgraben sowohl in Nord-Südrichtung als auch parallel zum Bachlauf in Ost-West-Richtung. Grundsätzlich sollte geprüft werden, inwiefern die Durchquerung des südlichen Ortes für Radfahrer attraktiver gestaltet werden könnte.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Gesamtanalyse

Die städtebauliche Gesamtanalyse bezieht sich auf alle 8 Plangebiet im südlichen Ortsteil des Marktes Gaimersheim und wurden daher in einem gesonderten Bericht zusammengefasst. Der Bericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Da im Geltungsbereich bereits die Allgemeine Wohnnutzung überwiegt, wird auf Grundlage des Flächennutzungsplanes in den Bauräumen zunächst Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Weiteren wird das Plangebiet auf Grundlage der städtebaulichen Analyse in Bereiche unterteilt, bei welchen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden:

WA₀₁	1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. nicht störendes Gewerbe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen
WA₀₂	1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen
WA₀₃	2. nicht störendes Gewerbe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen

Das Gebiet weist eine stabile, wohnbauliche Nutzung mit überwiegend freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise auf. Ergänzend sind im westlichen Abschnitt an der Ingolstädter Straße eine evangelisch-lutherische Kirche (Friedenskirche), ein Kindergarten sowie eine Pizzeria vorhanden. Diese Einrichtungen sind mit der Wohnnutzung verträglich und tragen zu einer maßvollen funktionalen Durchmischung des Quartiers bei.

Die Ausschlüsse nach § 4 Abs. 3 BauNVO dienen der Sicherung des Wohngebietscharakters und der Vermeidung gebietsfremder oder störungsträchtiger Nutzungen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind in diesem Teil des Gemeindegebiets nicht städtebaulich erforderlich und werden ausgeschlossen, um die Wohnfunktion und das ruhige Gebietsbild zu sichern. Verwaltungseinrichtungen sollen weiterhin im zentralen Ortsbereich konzentriert bleiben.

Entlang der Ingolstädter Straße (WA₀₃) kann die ausnahmsweise Zulassung von nicht störendem Gewerbe städtebaulich vertretbar sein. Aufgrund der Lage an einer übergeordneten Verkehrsachse bietet sich hier die Möglichkeit einer adressbildenden Nutzungsmischung, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen. Die Prüfung der Einzelfallverträglichkeit erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch die Gemeinde und die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Hier sei auch darauf hingewiesen, dass durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen die Gemeinde und die Genehmigungsbehörde die Verträglichkeit einer vorgesehenen Nutzung im konkreten Bauantragsverfahren prüfen kann.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Wie im Kap. 1 dieser Begründung bereits ausgeführt, ist die städtebauliche Steuerung der möglichen Nachverdichtungen im Markt Gaimersheim wesentliche Aufgabenstellung der gegenständlichen Planung. Als Ergebnis der städtebaulichen Analyse (vgl. Anlage) wurden hier zwei Bereiche definiert:

- a) Lineare und punktuelle Verdichtungsgebiete entlang der Ingolstädter Straße, Bahnhofsumfeld und Kreuzung Ziegeleistraße, Römerstraße sowie
- b) weitere, überwiegend durch kleinteiligere (Wohn-) Gebäudestrukturen geprägte Bereiche

In den weiteren Gebieten b.) soll die städtebauliche Struktur im Wesentlichen gesichert werden. Ein Gesamtanalyse des Untersuchungsraumes hat dabei ergeben, dass die hier angestrebten städtebaulichen Parameter Grundflächenzahl (GRZ) vom 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bisher noch nicht ausgeschöpft sind. Die bisher im gesamten Untersuchungsgebiet beanspruchte GRZ der Hauptbaukörper liegt in einem Bereich zwischen 0,16 – 0,35, die GFZ zwischen 0,26 – 0,45. Etwa die Hälfte der Baukörper im Untersuchungsgebiet hat 1,5 Geschosse. Darüber hinaus befinden sich im gesamten Plangebiet noch etwa 80 – 100 unbebaute Grundstücke im Gesamtumfang von ca. 5,2 ha.

Zusammengefasst kann daher gesagt werden, dass im Untersuchungsraum ausreichend Nachverdichtungsreserven bestehen, obwohl die angestrebten Nachverdichtung mit einer GFZ von 0,5 deutlich unter dem oberen Richtwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (1,2) liegt.

Weitere Aspekte bei dieser Festsetzung waren neben der Wahrung einer verträglichen Nachbarschaft auch die teilweise recht schmalen Straßenquerschnitte sowie insgesamt die Fragestellung: wo parken die Autos auf den Grundstücken und im Straßenraum.

Die gegenständliche Planung konzentriert sich daher darauf, spezifische Nachverdichtungsgebiete a.) im Untersuchungsraum in Höhe, Geschossflächenzahl (und Nutzungsmischung, s. voriges Kap. 4.2) zu qualifizieren und städtebaulich begründet festzusetzen.

Hieraus ergeben sich für den Geltungsbereich folgende Staffelungen bei den Nachverdichtungen:

	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	WH_{max}	FH_{max}
WA₀₁	0,4	0,5	II	7,0	11,5
WA₀₂	0,4	0,5	III	10,0	14,0
WA₀₃	0,4	0,5	III	10,0	14,0

Die Überschreitungsregelung für die GRZ nach § 19 Abs. 4 kann dabei angewendet werden. Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung von 0,8 m müssen bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) nicht mit angerechnet werden. Beim Begriff „Vollgeschoss“ ist darauf zu achten, dass diese entsprechend der BayBO alt (vor 2008) definiert und zu berechnen ist.

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen beziehen sich dabei auf die für das jeweilige Baugrundstück zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max}). Diese wird wie folgt definiert:

- Bestandsgebäude: max. 0,3 m über dem bestehenden Fertigfußboden. Er ermittelte Wert ist für Um- oder Ersatzbauten auf dem Grundstück anzuwenden.

- Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken: max. 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Bestandsstraße an der dort höchsten Stelle des Baugrundstücks.

Unbeschadet dieser ermittelten Maximalhöhen sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung zu ermitteln und auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Die Bauräume wurden so gelegt, dass eine möglichst freie Ausnutzung und Gebäudestellung auf den Grundstücken möglich ist. Nebengebäude, Stellplätze und deren Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen sind unter Beachtung des Art. 6 BayBO und der festgesetzten, maximalen Grundflächenzahl i.V. mit § 19 Abs. 4 auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4.5 Dachgestaltung

Zur Sicherung einer orts- und siedlungsbildgerechten Dachgestaltung werden für die Hauptgebäude Dachneigungen bis maximal 45° zugelassen. Innerhalb dieses Rahmens ist vorgesehen, dass Hauptgebäude mit geneigten Dächern als gleichseitige Dächer mit durchgehender Firstlinie über die jeweilige Längsseite auszubilden sind. Auf diese Weise wird eine klare städtebauliche Ordnung erzielt und ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt.

Dachaufbauten wie Gauben sind nur in eingeschränktem Umfang zulässig. Bei Dachneigungen von 25° bis 45° können Gauben als untergeordnete Elemente im Sinne von Art. 6 Abs. 5a BayBO ausgebildet werden, wohingegen sie bei Dachneigungen unter 25° ausgeschlossen sind. Damit wird ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild der flachgeneigten Dachformen gewährleistet.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt ebenfalls die Vorgabe einer durchgehenden Firstlinie. Sie können jedoch – in Abhängigkeit vom jeweiligen Baufeld – auch mit abweichender Dachneigung bis zur jeweils zulässigen Maximalneigung oder als Flachdach ausgeführt werden. An das Hauptgebäude direkt angefügte Anbauten (z. B. Wintergärten) dürfen abweichende Dachformen aufweisen, insbesondere als Pultdächer oder Flachdächer. Werden Garagen, Carports oder Nebenanlagen grenzständig aneinandergereiht, so sind sie in gleicher Höhe sowie mit identischer Dachform und Dachneigung zusammenzuführen, um eine geordnete Gesamtwirkung zu erzielen.

Zur ökologischen Aufwertung der Bauflächen sind flache und bis 15° geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Carports, Garagen sowie Tiefgaragenabfahrten ab einer Dachfläche von 10 m² – ausgenommen Flächen technischer Aufbauten – mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können für Dachflächen zugelassen werden, die der Gewinnung von Solarenergie dienen.

4.6 Weitere örtliche Bauvorschriften

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 0,3 m ausgeführt werden (keine Aufständungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Fassadenanlagen müssen senkrecht mit einem max. Abstand von 0,3 m an der Fassade montiert werden.

Stellplätze für PKW und Fahrräder sind gem. den Satzungen des Marktes Gaimersheim in der bei Antragstellung jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und auf den Grundstücken nachzuweisen. Stellplätze und deren Zufahrten inkl. Unterbau sind dabei versickerungsfähig mit Abflussbeiwert < oder gleich 0,7 auszuführen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus diesen Anlagen in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen sowie senkrechte Holzlattenzäune, Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0m und (bei festen Zäunen) min. 10cm Bodenabstand zulässig. Höhenbezugspunkt für Einfriedungen und Hecken ist das natürliche Gelände, bzw. das Höhenprofil der an der Grundstücksgrenze verlaufenden öffentlichen Erschließung (Straße oder Gehweg). Ausnahmsweise können blickdichte Einfriedungen als Maßnahme des nachweislich erforderlichen aktiven Schallschutzes zugelassen werden.

Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken örtlich zu versickern oder - sofern dies nachweislich nicht möglich ist - hydraulisch gedrosselt in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser ist nicht zulässig.

Abgrabungen, Anschüttungen und Geländemodellierungen sind nur zulässig, sofern sie für die Angleichung von Geländeversätzen (z.B. bei benachbarten Grundstücken) sowie zur Anböschung im Bereich von notwendigen Zufahrten erforderlich sind. Die Freilegung, auch teilweise, von Kellergeschossen ist nicht zulässig.

Teilweise Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie für den Zweck der Nutzbarmachung und Belichtung von notwendigen Aufenthaltsräumen in Untergeschossen erforderlich sind.

5 Grünordnung

Neben der Festsetzung der bestehenden öffentlichen Grünflächen beschränkt sich die Grünordnung im Wesentlichen auf die Vorgaben zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke. Zur Sicherung eines ortsbildprägenden und klimawirksamen Grünanteils ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Für Laubbäume gilt mindestens die Qualität 2. Ordnung, StU 12–14, 3×v, für Obstbäume Hochstamm, min. 1,8 m. Die Auswahl der Arten hat entsprechend der Pflanzempfehlungen zu erfolgen, wobei bevorzugt standortgerechte Arten aus der Region zu verwenden sind. Bereits vorhandene Bäume, die den festgesetzten Mindestanforderungen entsprechen, können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Eingrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen

Zur Vermeidung großflächiger Versiegelungen und zur optischen Gliederung der Stellplatzflächen sind entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen versiegelte Bereiche nach maximal 9 m durch mindestens 6 m lange und 3 m tiefe Grünflächen zu unterbrechen. Diese Flächen sind mit Bäumen gemäß der Artenliste zu bepflanzen (Qualität Hochstamm StU 20–25 cm).

Werden Stellplätze, Garagen oder Carports direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angefahren, ist spätestens nach jedem dritten Stellplatz bzw. jeder dritten Zufahrt eine 3 × 3 m große Grünfläche anzulegen. Auch hier ist eine Bepflanzung mit Bäumen der Artenliste 1 vorzusehen (Qualität Hochstamm StU 20–25 cm).

Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen dürfen nur über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden und sind von der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen mindestens 1,25 m breiten, zu begrünenden Grundstücksstreifen abzusetzen. Darüber hinaus sind sie mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzraum von mindestens 6 m² oder ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat herzustellen (Qualität Hochstamm StU 18–20 cm). Diese Festsetzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Aufheizungseffekten und zur gestalterischen Einbindung der Stellplatzflächen bei.

Materialien der Stellplätze

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen. Vorgesehen sind Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder gleichwertige Beläge, die eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen und den Anteil an versiegelten Flächen reduzieren.

Abstände und Stauraum vor Garagen

Garagen, die unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, müssen einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Bei seitlicher Anordnung ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Diese Regelung gewährleistet die Verkehrssicherheit und verhindert Rückstaus auf öffentlichem Grund.

6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen beschränken sich zum Zeitpunkt des gegenständlichen Verfahrensschritts auf den allgemeinen Hinweis zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September) und einzuhalten.

7 Überschlägige Betrachtung Umweltbelange

Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind neben den durch den Bau bedingten temporären Beeinträchtigungen in erster Linie die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen für die Bewohner des Quartiers relevant. Immissionen durch Verkehr werden beim gegenständlichen Verfahren zunächst als bestehende Ausgangslage gewertet und nicht als weitere Belastung auf die Bestandbebauung gewertet.

Es ist auch davon auszugehen, dass die durch die im Wege der gegenständlichen Planung möglichen Nachverdichtung ausgelösten zusätzlichen Fahrbewegungen insgesamt zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms auf die umgebende Bestandsbebauung führen wird. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wird mit mittel bewertet.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphasen mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut, die unbebauten Bereiche werden als innerörtliche Flächen mit einer bestimmten Vorbelastung gewertet. Basierend auf den allgemeinen Hinweisen im Kap. 0 zum Artenschutz werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt derzeit mit gering bis mittel bewertet.

Fläche, Geologie und Boden

Die Planung zielt nahezu vollständig auf eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet ab und ermöglicht, mit Ausnahme der derzeit unbebauten Flächen, eine moderate zusätzliche Bebauung im Bestand – neue Erschließungsstraßen sind nicht oder nur in geringem Umfang erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden daher als gering eingestuft.

Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer betroffen, die gegenständlich geplante Nutzung hat somit keine Auswirkungen auf dieses Teilschutzgut. Angaben zum Grundwasser lagen zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht vor, werden aber aufgrund des hohen Gebäudebestandes ebenfalls als gering bewertet. Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Zusammengefasst werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit gering bewertet.

Luft und Klima

Bau- und betriebsbedingt ist mit einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit leicht erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich aufgrund des hohen Anteils von bestehenden Gebäuden kaum verändern. In Bezug auf die örtliche Verdunstungskühle und Kaltluftentstehung ist damit von keinen relevanten Veränderungen auszugehen. Hier ist auch auszuführen, dass direkt im Norden und Süden des Plangebiets teilweise hochwertige Landschaftsräume anschließen, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima insgesamt als gering bewertet wird.

Landschaft, Landschaftsschutzgebiet, FFH und Biotopflächen

Wie in der städtebaulichen Gesamtanalyse ausgeführt, sind durch die gegenständliche Planung keinerlei Landschaftsschutzgebiete, FFH oder Biotopflächen betroffen. Auch das Landschaftsbild wird sich durch die gegenständliche Planung nicht verändern, sodass die Auswirkungen auf dieses Schutzgut insgesamt als gering eingestuft werden.

Kulturelles Erbe und Sonstige Sachgüter

Wie in Kap. 3.2 bereits erörtert, befinden sich im relevanten Untersuchungsraum weder Bau- und Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter, die bei Durchführung der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden daher nicht bewertet.

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Als Maßnahmen für den Klimaschutz können folgende Aspekte der Planung ausgeführt werden:

- Überplanung eines bestehenden Siedlungsbereiches mit Erhebung und Sicherung der möglichen Nachverdichtung
- Keine zusätzliche Versiegelung durch Erschließungsstraßen und -wege
- Festsetzung von begrünten Dächern bei flach- und flachgeneigten Dachflächen

9 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken örtlich zu versickern oder - sofern dies nachweislich nicht möglich ist - hydraulisch gedrosselt in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser ist nicht zulässig.

Wasserver- und entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über die kommunalen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgen durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

10 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Private Grundstücksfläche	140.603	88,3
Öffentliche Grünflächen	0	0,0
Öffentliche Straße	18.711	11,7
Gesamtes Plangebiet	159.314	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

11 Anlagen

- Städtebauliche Analyse, Stand: 28.10.2025