

TEIL C: BEGRÜNDUNG

MARKT GAIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „LIPPERTSHOFEN NORD“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Gaimersheim, den 15. Oktober 2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt:

- Teil C - Begründung**
Anlage – Allgemeine Vorprüfung UVPG

Begründung

Bebauungsplan Nr. 81 “Lippertshofen Nord“

im Markt Gaimersheim

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

AKFU
Architekten und Stadtplaner

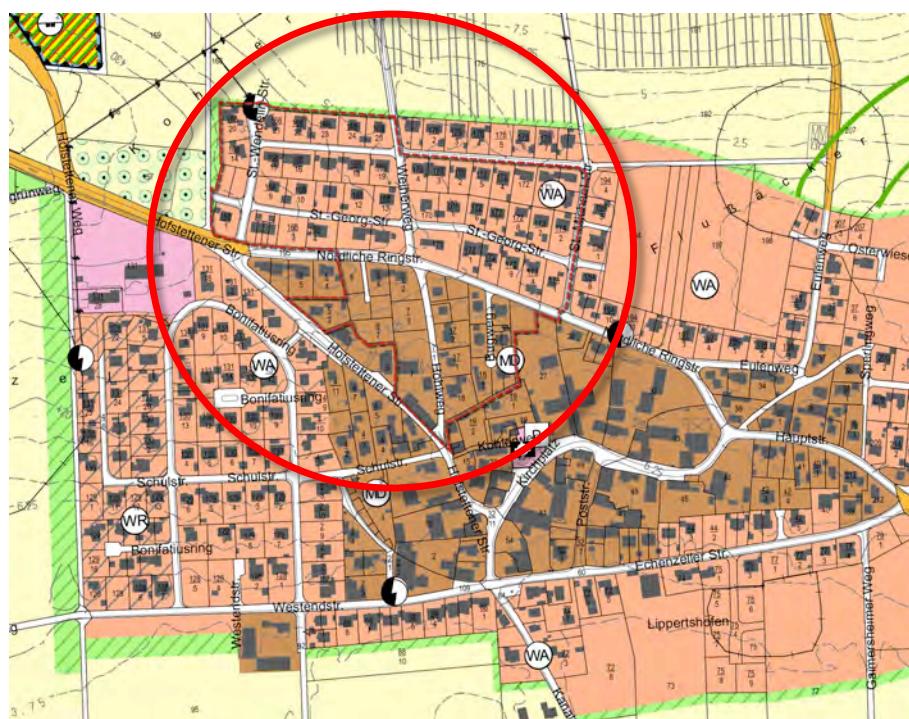
Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum finden in den bereits bebauten Gebieten des Marktes Gaimersheim Nachverdichtungsprozesse statt. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Marktgemeinderat beschlossen, für bereits bebaute Gebiete Bebauungspläne aufzustellen. Im Hauptort Gaimersheim wurden daraufhin einige Bebauungspläne erstellt.

Vor diesem Hintergrund hat der Marktgemeinderat nun beschlossen, auch in Lippertshofen diesen Bebauungsplan Nr. 81 „Lippertshofen Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben, Wahl des Verfahrens



Ausschnitt FNP mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim ist der südliche Bereich das Planungsgebiet als Dorfgebiet dargestellt und der Bereich nördlich der Nördlichen Ringstraße als allgemeines Wohngebiet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung handelt, kann er im **beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB** aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt ca. 25.400 qm über 20.000 qm und noch unter 70.000 qm, so dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls geprüft wurde, dass unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG genannten Kriterien der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

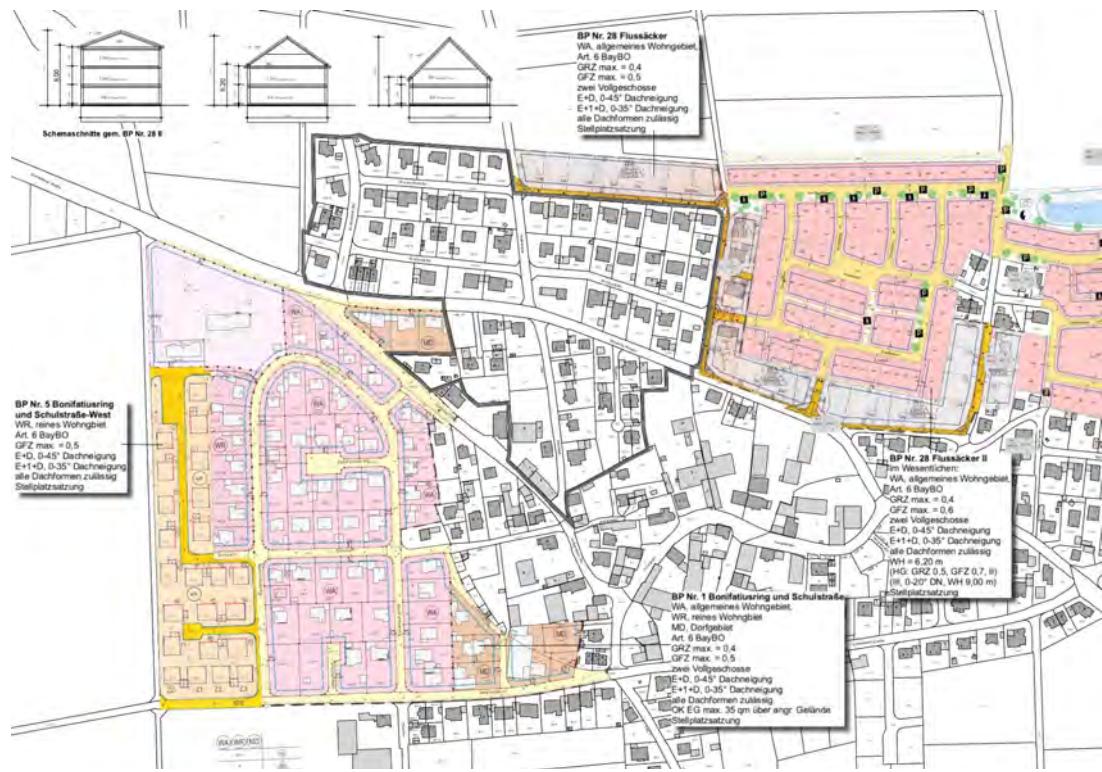
Der Ortsteil Lippertshofen befindet sich im Naturpark „Altmühlthal“.

3. Angaben zum Planungsgebiet



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o.M. (@ Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das Planungsgebiet wird durch die Nördliche Ringstraße zweigeteilt: Südlich davon schließt ein heterogen bebautes Gebiet mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle, Wohnbebauung und unbebauten Grundstücken an, nördlich davon befindet sich ein schachbrettartig angelegtes Wohngebiet.



Angrenzende Bebauungspläne, o.M. (@ Bayer. Vermessungsverwaltung)

Im Süden befindet sich das Ortszentrum mit Kirche, geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Südwesten entstand mit dem Bebauungsplan Nr. 5 Bonifatiusring und Schulstraße-West ein Wohngebiet mit Schulstandort an der nördlichen Ringstraße. Nordöstlich an den Geltungsbereich schließen noch teils unbebaute Wohngebiete des Bebauungsplanes Flussäcker an. Im Westen und Norden geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

Im Zuge der Erschließung der Baugebiete Flussäcker wurde die Ableitung der Oberflächenwasser vom nordwestlichen Hang neu konzipiert und von 2020 bis 2024 realisiert. Ein bestehender Hochwasserdamm im Nordwesten wurde ertüchtigt, Regenrückhaltebecken aus- bzw. neugebaut, das Niederschlagswasser gedrosselt mittels Kanalableitung nach Südosten geführt, teils in Grünstreifen geleitet und schlussendlich in einen Kanal zum Manterinbach abgeleitet.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,43 ha und ist bebaut. Die Grundstücke werden von den bestehenden Straßen erschlossen. Vereinzelt befinden sich unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich. Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert.

4. Bestehende Bebauung

Das Planungsgebiet weist im Norden reine Wohnnutzung auf und im Süden eine gemischte Nutzung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen.



Die meisten Wohngebäude verfügen über ein Erdgeschoss plus Dachgeschoss (E + D), einige auch über zwei Vollgeschosse. Neben der landwirtschaftlichen Hofstelle gibt es eine Hausgruppe (Reihenhäuser), fünf Doppelhäuser und darüber hinaus nur Einzelhäuser.



Bauweise, o. M.

Die Größe der Hauptbaukörper quasi die Grundfläche der Hauptnutzung liegt bei Reihen-, Doppelhäuser und kleinen Einzelhäusern bei unter 100 qm und beim Großteil der Einzelhäuser zwischen 100 und 200 qm. Lediglich fünf Einzelhäuser haben eine größere Grundfläche als 200 qm und nutzungsbedingt ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Gebäude.



Größe der Hauptbaukörper, o. M.

Die Grundflächenzahl der Hauptnutzung liegt mit nur vier Ausnahmen unter 0,25 GRZ. Die landwirtschaftliche Hofstelle weist eine GRZ von 0,31 auf.



Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptnutzung, o. M.

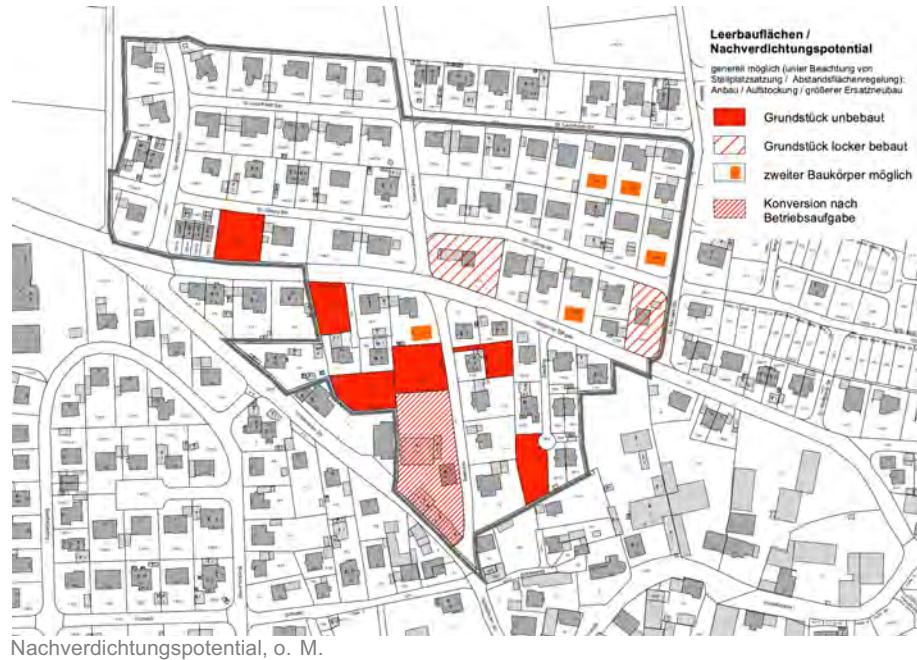
Ein Blick auf die Karte mit den vorhandenen Geschossflächenzahlen zeigt, dass bis auf wenige Grundstücke, die knapp über 0,50 GFZ liegen, Nachverdichtungspotential besteht.



Geschossflächenzahl (GFZ), o.M.

Die Straßenräume sind breit, meist ungegliedert und werden vom privaten Grün geprägt.

Private Freiflächen reichen von kleinen Wohngärten hin zu überwiegend großzügigen Gartenflächen, mit Obstbäumen oder markanten Einzelbäumen, und landwirtschaftlich genutzten Hofflächen. Mit neueren Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern und den dazu gehörigen Stellplätzen entstehen neuerdings ungegliederte, versiegelte große Stellplatz- oder Hofflächen.



Im Hinblick auf die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile sowie auf die Nachnutzung derzeit noch landwirtschaftlich genutzter Grundstücke oder sehr gering bebauter Grundstücke besteht für eine potentielle Nachverdichtung Regelungsbedarf. Darüber hinaus besteht für bebauten Grundstücke Nachverdichtungspotential in Bezug auf mögliche Anbauten und Aufstockungen oder dichtere Ersatzneubauten.

5. Planungskonzept, Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine für alle Beteiligten in Bezug auf das Maß der baulichen Dichte, Wohn- und Freiraumqualität verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, dabei die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln.

Die Planung soll die Existenz und Fortentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe sicherstellen und gleichzeitig die bauliche Nachnutzung nach Betriebsaufgaben regeln.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Ziel des Marktes ist es im südlichen Planungsgebiet, Nutzungen und Charakter des Dorfgebietes zu bewahren und weiterzuentwickeln. Eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich im Geltungsbereich, eine weitere direkt südöstlich anschließend, die das Planungsgebiet maßgeblich beeinflusst. Auch wenn nicht innerhalb jeder überbaubaren Grundstücksfläche eine derartige Nutzung zu finden ist, ist der südliche Bereich davon geprägt. Daher wird das südliche Gebiet gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Norden wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Ortskern und im Hinblick auf ein geordnetes Erscheinungsbild im Straßenraum wurde festgesetzt, dass Lagerplätze oder Flächen zum dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen oder Geräten unzulässig sind. Auch Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO sowie gem.

§ 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO fügen sich nicht in die Struktur des Gebietes ein und werden nicht zugelassen.

Im Hinblick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde die langfristige Zielvorstellung eines nachverdichten oder in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung nachgenutzten Plangebietes zugrunde gelegt.

So wird das **Maß der baulichen Nutzung** über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal zulässige Wand- und Firsthöhen von 7,00 m und 11,50 m festgesetzt.

Vorhandene Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Flächen von bestehenden zulässigen oder genehmigten baulichen Anlagen haben Bestandschutz.

Die festgesetzte **GRZ** von 0,4 entspricht derjenigen in den angrenzenden Bebauungsplänen und der Zielvorstellung des Marktes. Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden. Um Tiefgaragen zuzulassen und dafür die Überschreitung der GRZ nicht generell erhöhen zu müssen, wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80cm beträgt, nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Eine grundlegende Bodenfunktion ist damit gewährleistet.

Aufgrund der teilweise großen Flächen der Grundstücke und im Hinblick auf eine ortstypische städtebauliche Körnung wurde die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 240 qm und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf maximal sechs begrenzt.

Eine **GFZ** von 0,5 und maximal zwei Vollgeschosse wurden wie bei den umgebenden Bebauungsplänen bewusst als Höchstgrenze festgesetzt. Im Vorfeld wurden die bestehenden Geschossflächenzahlen (GFZ) für die einzelnen Grundstücke schematisch auf Grundlage der ermittelten GRZ und unter Annahme von zwei Vollgeschossen ermittelt. Die Karte o.a. zeigt, dass bei einer GFZ von 0,5 für den Großteil der Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeit besteht. Diejenigen Grundstücke mit einer höheren bestehenden GFZ, sind Ausreißer nach oben und haben Bestandschutz, stellen aber nicht das anvisierte Maß der baulichen Dichte dar.

Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, den zulässigen Wand-, Firsthöhen und Dachneigungen ist im Hinblick auf eine Nachverdichtung ein drittes gut nutzbares Dachgeschoss möglich.

Entsprechend der bestehenden **Bauweise** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO vom 01.02.201 sind einzuhalten, Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen ist ein Grundstück in direktem örtlichen Zusammenhang zum Ortskern, auf dem heute bereits ortkerntypisch auf die Grundstücksgrenze gebaut wurde, für das wieder eine abweichende Bauweise zugelassen wurde. Es wurde festgesetzt, dass Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ohne Grenzabstand zur Grundstücksgrenze, die mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, errichtet werden dürfen.

In Bezug auf **Dächer**, Dachformen und -neigungen gibt es im Markt Gaimersheim wenige Vorgaben, die bestehende Bebauung zeigt alle Varianten auf.

Dementsprechend wurden nur wesentliche Festsetzungen für eine ruhige Dachlandschaft getroffen:

Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 45°. Bei Sattel- oder Walmdächern muss der First mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Ab einer Neigung von 30° sind Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig, die nicht gemischt werden dürfen. Größe und Abstände der Gauben wurden definiert.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung sind Flachdächer, auch in Kombination mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern und Fassaden sind gewünscht und explizit zugelassen, im Hinblick auf eine ruhige Gestaltung werden sie in ruhiger, rechteckiger Form zugelassen.

5.2 Verkehrsflächen

Die Grundstücke werden über die bestehenden Straßen erschlossen.

Von der Nördlichen Ringstraße nach Süden gibt es zwei private Erschließungsstraßen, die als private Verkehrsflächen festgesetzt wurden.

5.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung, Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels wie CO₂-Bindung, Kühlung im Sommer, Wasserrückhalt und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen: Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Zur Durchgrünung und Schutz vor Überhitzung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen mit Bäumen überstellt werden müssen. Zur Vermeidung übergroßer befestigter Flächen müssen sie zudem mit einer Zufahrt von der Straße erschlossen und durch einen mindestens 1,25 m breiten zu begrünenden Grundstückstreifen getrennt sein. Zudem ist nach jedem dritten Stellplatz, der direkt von der Straße angefahren wird, bzw. nach jeder dritten Zufahrt zu Garage oder Carport eine Grünfläche anzulegen, die mit einem Baum bepflanzt werden muss. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zu Art und Größe von Baumscheiben und klimaresistente bzw. Artenvielfalt fördernde Artenlisten.

Dächer von Carports, Tiefgaragenabfahrten und größeren Nebenanlagen sind im Hinblick auf geringe Aufheizung, mehr Durchgrünung, Schaffen von Habitaten und gedrosselte Niederschlagsableitung ebenfalls zu begrünen.

Tiefgaragen müssen diesbezüglich mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen

Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten und Fußwege auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) und Unterbau auszubilden, um ausreichend Flächen für eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vorzuhalten.

Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen zudem die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 klimaresistenter bzw. Artenvielfalt fördernder Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bäume binden nicht nur Kohlendioxid, sondern tragen auch dadurch zum Klimaschutz bei, indem sie Wasser verdunsten, im Sommer kühlen, Boden vor dem Austrocknen schützen und den Wasserrückhalt in der Landschaft erhöhen. Zudem wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht, was den Wohnbedürfnissen der Bewohnerschaft Rechnung trägt. Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind zu erhalten und dürfen nur im Einvernehmen mit dem Markt beseitigt werden.

Mindestens 20% der Baugrundstücke sollten nicht überbaut oder befestigt werden, sondern bepflanzt und begrünt. Damit ist trotz der Nichtanrechnung von Tiefgaragen mit mehr als 80 cm durchwurzelbarer Überdeckung ein Mindestanteil Fläche mit natürlichen Bodenfunktionen sichergestellt.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und mindestens 10 cm Bodenabstand für die Durchlässigkeit von Kleingetieren zulässig. Sockel oder blickdichte Zäune aller Art sind unzulässig.

5.5 Niederschlagswasser, Klimaschutz

Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Im begründeten Ausnahmefall, ist die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Abwasserkanal zulässig.

Empfohlen wird die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien, die thermische Nutzung des Untergrundes, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern oder Regenwassernutzungsanlagen.

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich):	7,43 ha	=	100 %
davon entfallen auf:			
Verkehrsfläche	1,07 ha	=	14,4 %
Versorgungsanlage	0,01 ha	=	0,1 %
Nettobauland:	6,35 ha	=	85,5 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland	63.500 qm
Grundflächenzahl	0,4
max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung	25.400 qm
Überschreitung um 50%	
für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	= 12.700 qm

Gaimersheim, den 15. Oktober 2025

Andrea Mickel,
Erste Bürgermeisterin