



**Markt Gaimersheim**

**Bebauungsplan Nr. 27**  
**„Xaver-Ernst-Siedlung“**  
**Begründung**  
zur Planfassung vom 30.07.2025

**Auftraggeber:**

**Markt Gaimersheim**

Marktplatz 3

85080 Gaimersheim

Tel.: 08458 3244-0

Fax: 08458 3244-13

E-mail: [info@gaimersheim.de](mailto:info@gaimersheim.de)

**Entwurfsverfasser:**

**WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 08441/5046-0

Fax: 08441/490204

E-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:

Dipl.-Ing. Ursula Burkart, Architektin,  
Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Edgar Burkart, Architekt, Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen .....	2
2	Lage und Erschließung .....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung .....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	7
5	Anlass und Ziel der Planung .....	7
6	Planerisches Konzept .....	9
7	Festsetzungen .....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	11
7.4	Gestalterische Festsetzung .....	11
7.5	Höhenlage und Geländemodellierung .....	11
7.6	Geh- und Fahrrecht .....	11
7.7	Grünordnung .....	12
8	Belange des Umwelt- Natur und Artenschutzes .....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz .....	12
8.2	Artenschutz .....	12
9	Immissionsschutz .....	13
10	Weitere Belange .....	14
10.1	Denkmalschutz .....	14
10.2	Altlasten .....	14
10.2	Klimaschutz .....	15
11	Ver- und Entsorgung .....	15
11.1	Wasserversorgung .....	15
11.2	Abwasserbeseitigung .....	15
11.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
12	Flächenbilanz .....	16

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: GFZ-Berechnung  
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung IB-Kottermair GmbH (Stand 31.10.2025)  
Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ÖFA, (Stand Februar 2021)

## **1 Planungsgrundlagen**

Der Markt Gaimersheim hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Xaver-Ernst-Siedlung“ beschlossen.

In der Sitzung am 13.12.2017 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Umfang des Geltungsbereichs gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst somit folgende Grundstücke der Gemarkung Gaimersheim:

Fl. Nr. 1120, 1120/7, 1006/42, 1006/73 und 1258 und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Fl. Nr. 1121 (Römerstraße) und 1258/6

im Osten: Fl. Nr. 1120/1 und 1122 (Ziegeleistraße)

im Süden: Fl. Nr. 1006/60 (Bahnlinie)

im Westen: Fl. Nr. 1119 und 1258/1 jeweils Gemarkung Gaimersheim

Das Planungsgebiet wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen.

Der südliche Bereich wird als Fläche für den Gemeindebedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Bauhof) festgesetzt.

## **2 Lage und Erschließung**

Der Markt Gaimersheim liegt im Süden des Landkreises Eichstätt im Regierungsbezirk Oberbayern und im Nordwesten der Region 10 – Ingolstadt.

Neben dem Hauptort Gaimersheim gehören weitere drei Ortsteile zum Gemeindegebiet, die sich auf zwei Gemarkungen verteilen.

Gaimersheim ist über die B13 bei Eitensheim und die Ausfahrt Lenting (Autobahn A9, München-Nürnberg) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

In Gaimersheim befindet sich ein Bahnhof an der Bahnstrecke Ingolstadt-Treuchtlingen der Deutschen Bahn. Dieser wird im Regelbetrieb halbstündlich von einer Regionalbahn nach Ingolstadt-München bzw. Treuchtlingen-Nürnberg bedient, wochentags im Berufsverkehr auch von Zügen der Bayerischen Regiobahn in Verlängerung der Strecke von Eichstätt Stadt-Eichstätt Bahnhof nach Ingolstadt Hbf (-Augsburg Hbf). Dort besteht Bahnanschluss in Richtung Regensburg bzw. Ulm und Augsburg, sowie zum Regionalexpress nach Nürnberg und München. Der VGL verbindet Gaimersheim mit Ingolstadt, werktags in einem 30-Minuten-Takt, sowie mit dem Audi-Werk.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten von Gaimersheim nördlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen.

Es ist, von der im Osten verlaufende Ziegeleistraße, von Norden über die Römerstraße erschlossen.

Der südliche Planbereich (Fl.Nrn. 1120, 1120/7, 1006/42, 1006/42) wurde bis in die neunziger Jahre durch ein Ziegelwerk industriell genutzt. Die Werksgebäude sowie die Mitarbeiterwohnhäuser wurden abgebrochen.

Im nördlichen Teil des Geländes befinden sich ein Netto-Markt (Römerstraße 27) sowie zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten (Xaver-Erst-Siedlung 10, 11, 17, 18).

Im Westen grenzt die EDEKA Ballsporthalle und der gemeindliche Festplatz, mit Jugendtreff und Beachvolleyballplatz an.

Im Nordwesten besteht eine Wohnanlage mit Reihen- und Doppelhausbebauung.

Im Osten, zwischen der bestehenden Zufahrt und der Ziegeleistraße grenzt ein Lidl-Markt an.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt, da durch den gegenständlichen Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung vorgesehen ist.

Dies ist möglich, da durch den Bebauungsplan eine innerörtliche Brachfläche bebaut und das bestehende Baurecht an aktuelle Entwicklungen mit dem Ziel der Nachverdichtung angepasst werden soll. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 33.000 m<sup>2</sup>, so dass bei der Festsetzung der Grundfläche der Hauptbaukörper einschließlich der zulässigen Überschreitungen (überschlägige Berechnung) von einer zulässigen Grundfläche von maximal 19.500 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, 2023) nennt für den Verdichtungsraum um das Regionalzentrum Ingolstadt, in dem der Markt Gaimersheim liegt, folgende zu beachtende Ziele und Grundsätze:

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher, Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen

- gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (Grundsatz 1.4.1, LEP 2025)
- „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (Grundsatz 2.2.2, LEP 2023)
  - „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 Erholungsfunktionen 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.“ (Grundsatz 2.2.7, LEP 2023)
  - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (Grundsatz 3.1.1, LEP 2023)
  - (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsatz 3.1.1, LEP 2023)
  - (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. (Grundsatz 3.1.1, LEP 2023)
  - (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (Grundsatz 3.1.1, LEP 2023)
  - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Ziel 3.2, LEP 2023)
  - Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3, LEP 2023)
  - 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. (Grundsatz 5.1, LEP 2023)

The map shows the region around Ingolstadt, Bavaria. Ingolstadt is highlighted in purple. Eitensheim is circled with a red dashed line. Other towns shown include Eichstätt, Nassenfels, Gaimersheim, and others.

Folgenden Grundsatz nennt der Regionalplan zur Wettbewerbsfähigkeit (1.4.1):

- Zur Raumstruktur werden folgende Grundsätze genannt:

- Es ist von besonderer Bedeutung, die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens unter Wahrung der ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale des Raumes zu entwickeln. (G, 2.1.1)
- In den Zentralen Orten sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt vorgehalten werden. Auf deren Stärkung und zukunftssichere Ausstattung ist zu achten. Bei bestehenden Defiziten ist darauf hinzuwirken, die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. (G, 2.1.1.2)
- In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. (G, 2.1.3.1)
- Der Verdichtungsraum ist als dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum sowie attraktiver Standort für Kultur, Wissenschaft und Bildung unter Wahrung seiner naturräumlichen Potentiale in seiner regionalen und überregionalen Bedeutung zu stärken und weiter zu entwickeln. (G, 2.3.2.1)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 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. (G, 3.1.1)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (Z, 3.2.1)
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...) (Z, 3.3.1)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (G, 3.4.1)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (Z, 3.4.2)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...) (G, 3.4.3)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (Z, 3.4.4)

Folgende Grundsätze werden zu Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel in der Region genannt:

- Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten. Infrastrukturelle Mängel der Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. (G, 5.1.2.1)
- In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden. (G, 5.3.1)
- Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden. (G, 5.3.2)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan (Stand 16.09.2015) des Marktes Gaimersheim als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht vollends diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, Bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Da das Vorhaben im zum Teil bereits bebauten, bzw. brach liegenden Innenbereich durchgeführt wird, werden Potentiale der Innenentwicklung genutzt und ein Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Das angestrebte Ziel einer Nachverdichtung trägt den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung.

Zur Verringerung des Flächenbedarfs wird nahtlos an die bestehende Erschließung angebunden. Der Flächenverbrauch für die öffentliche Erschließung wird durch die eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Erschließungsstraße möglichst gering gehalten. Die Parkierung bei den Wohnanlagen in Tiefgaragen trägt dazu bei die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Durch das prosperierende Wachstum der Regionen Ingolstadt und München und die Nähe zu Ingolstadt, hat der Markt eine hohe Attraktivität und damit auch entsprechende Entwicklungspotentiale. Um diese Attraktivität langfristig aufrecht zu erhalten, muss unter anderem eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum und aber auch mit anderen urbanen Nutzungen (Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) gesichert werden.

Die Wohn- und Lebensqualität im Markt Gaimersheim sollte erhalten bzw. ausgebaut werden.

## **5 Anlass und Ziel der Planung**

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung, unter Einbeziehung bestehender Strukturen im Norden des Plangebietes und Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche beabsichtigt der Markt Gai-

mersheim am Planstandort die Errichtung von verdichtetem Wohnungsbau und Gewerbe, sowie Einzelhandel im Anschluss an bereits bestehende, gemischte Bebauung. Zu diesem Zweck wird das Planungsgebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Zudem soll im südlichen Bereich eine Fläche für den Gemeindebedarf entwickelt werden, um die planerische Grundlage für die Errichtung eines neuen Bauhofs zu schaffen.

Das an die Bahnflächen angrenzende Areal ist nicht zuletzt aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein klassischer Standort für die geplante Nutzung.

Die planerische Entscheidung für die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen im Gemeindegebiet und der Region 10.

Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes soll ein lebendiges Stadtquartier mit einer attraktiven Nutzungsmischung entstehen.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes dient der Innenentwicklung gemäß dem LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenanlagen)

Im Urbanen Gebiet wird eine Durchmischung von Wohnnutzung mit Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören ermöglicht.

Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und sonstigen Aktivitäten muss nicht gleichgewichtig sein.

Dies dient der Förderung des innerörtlichen Wohnungsbaus im Rahmen einer Nachverdichtung.

Lärmkonflikten, die zwangsläufig in Quartieren mit gemischten Nutzungen entstehen, wird im Urbanen Gebiet mit höheren zulässigen Immissionsrichtwerten begegnet.

Der Markt Gaimersheim möchte mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung einerseits und dem Miteinander von Wohnen und Gewerbe andererseits nutzen.

Zur Durchgrünung wurden für den Bereich des urbanen Gebietes private Grünflächen mit Pflanzgeboten definiert und die Begrünung von Flachdächern festgesetzt.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Errichtung eines urbanen Quartiers mit gemischten Nutzungen wie z.B. Wohnen, Büro- und Geschäftsnutzung, Gastronomie etc.,
- Zulassung einer hohen innerstädtischen baulichen Dichte begleitend zur Bahnlinie,
- enge räumliche Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen,
- Schaffung eines differenzierten, urbanen Wohnraumangebots für Familien mit Kindern, Paare und Singles,
- Sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Verknüpfung mit dem örtlichen Straßen- und Wegenetz (Verkehrskonzept),
- Begrünung der Wohnquartiere und des öffentlichen Straßenraums und der Stellplätze,
- Entwicklung einer Fläche für den gemeindlichen Bauhof
- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur zentralen Wärmeversorgung

Darüber hinaus soll durch verdichtete Bauweisen auch in der aktuellen Immobilienmarktlage mit hohen Grundstückspreisen Familien und jungen Erwachsenen die Möglichkeit der Eigentumsbildung eingeräumt werden. Dies soll auch dazu beitragen, diese Zielgruppe am Ort zu halten und somit das soziale und kulturelle Gefüge zu stärken und zu erhalten. Mit der Errichtung von Geschosswohnungsbauten entstehen moderne und attraktive Mietwohnungen, die ebenfalls einen wichtigen Baustein im örtlichen Wohnraumgefüge darstellen.

Die Fläche für den Bauhof wird im Süden entlang der Bahnlinie angeordnet und im Norden mit einer Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen begrenzt.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan auf Grundlage entsprechender Gutachten berücksichtigt.

## **6 Planerisches Konzept**

Das Gebiet wird von der Römerstraße aus über zwei bereits bestehende Stiche die zu einer Ringstraße zusammengeführt werden, erschlossen. Der östliche Stich dient in seiner Verlängerung der Hauptschließung des Bauhofes.

Im Westen, angrenzend an die Ballsporthalle und das Festplatzgelände ist eine geschlossene Bebauung mit gewerblicher Nutzung geplant. Diese wird nach Süden hin über eine Stichstraße mit Wendeanlage vollständig erschlossen.

Nördlich der Ringstraße auf der Fl.Nr. 1258, zwischen bestehender Wohnbebauung und Einkaufsmarkt ist von Seiten der Eigentümer der Abbruch der bestehenden Wohngebäude und die Errichtung eines neuen, eigenständigen Wohnquartiers geplant.

Südlich davon plant der Markt Gaimersheim ein weiteres Wohnquartier. Hierzu liegen dem Markt mehrere Konzeptentwürfe aus dem Jahre 2016 als Grundlage für die aktuelle Bebauungsplanung vor.

Die Fläche für den Gemeindbedarf (Bauhof) liegt zwischen diesem Wohnquartier und der Bahnlinie und wird entlang seiner Nordseite von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.Bsp. Glas-/Holzwand) begrenzt.

Das zur Umsetzung beschlossene Konzept sieht eine Wohnbebauung außerhalb des „31 m Erschütterungsschutzbandes“ der Bahn in zwei Zeilen vor. Eine ost-west-verlaufende Wegeachse („Bewegungsband“) verbindet die beiden Zeilen. Die südliche Bebauung wird kammartig direkt an das Bauhofgelände gesetzt. Nach Nord abgerückt und im Versatz zur südlichen Wohnzeile schließt die 2. Wohnzeile an. Es entstehen gut gefasste, geschützte und ruhige, den Wohnriegeln westlich vorgelagerte Freibereiche. Die Wohnriegel erhalten direkten Tiefgaragenanschluss und können über Aufzüge gesamt barrierefrei ausgebildet werden. Eine Ausformung der Wohnstangen als Reihenhauseriegel oder Geschosswohnbau, evtl. kombiniert mit „Maisonettewohnbauten“, bleibt flexibel.

Im Osten wird das Wohnquartier von, z.Teil bestehenden Gewerbe – bzw. Einzelhandelsflächen begrenzt.

Aufgrund der fehlenden, erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit kann gem. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 03.12.2020) die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde nun die Gestaltung und Dimensionierung der Straßenräume überarbeitet. Straßenbegleitend werden Gehwege mit einer Breite von 1,80 m, sowie entlang der Ringstraße Parkbuchten mit Baumstandorten vorgesehen.

Die östliche Stichstraße zur Erschließung des Bauhofgeländes wurde nun mit einer abschließenden Wendeanlage versehen.

Zusätzlich wird die notwendige Fläche für die bestehende Anlieferung des im Südosten angrenzenden Einzelhandelmarktes über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Die geplante Bebauung wurde an die Erschließungsplanung angepasst.

## **7 Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den genannten Planungszielen wird das Plangebiet als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden zur Stärkung der Planungsziele – Entwicklung einer attraktiven Mischung von Wohnen und Arbeiten – ausgeschlossen.

Zur Umsetzung der gewünschten Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung wird die konkrete Festlegung, bzw. Einschränkung zulässiger Nutzungen in bestimmten Geschossen gem. § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich des geplanten Bauhofes wird eine Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Quartiere festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch den in Satz 1 des Absatzes 4 des § 19 BauNO bezeichneten Anlagen auf 0,85 bzw. 0,9 wird zugelassen um eine hohe Auslastung der Flächen zu ermöglichen. Das hohe Maß kann durch die Festsetzung begrünter Flachdächer im Urbanen Gebiet kompensiert werden und ist an dieser Stelle ortsplanerisch vertretbar.

Eine weitere Regelung des Maßes der Nutzung erfolgt durch die Festlegung einer Geschosflächenzahl (GFZ) – s. hierzu Anlage 1 zur Begründung.

Als weiteres städtebauliches Element zur Regelung des Maßes der Bebauung ist eine max. Zahl der Vollgeschosse für die Quartiersbereiche festgesetzt.

Für die westliche Gewerbebebauung an der Sporthalle sind max. 3 Geschosse zulässig. Für die vorwiegend als Wohnbebauung geplanten Quartiere sind durchweg max. 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss als „Terrassengeschoss“, das max. 85% der Grundfläche des darunter gelegenen Geschosses aufweisen darf, festgesetzt.

Für die Wohnanlage an der Bahnlinie sind zusätzlich Verbindungsbauten mit 3 Geschossen, wobei das Erdgeschoss durchlässig, d.h. ausschließlich tragende Teile (Stützen usw.) aufweisen darf, zulässig.

Die Bereiche der Einzelhandelsmärkte dürfen mit 2 weiteren Vollgeschossen, mit max. 70% der Grundfläche überbaut werden.

Für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) ist keine Geschoßigkeit festgesetzt, hier erfolgt die Begrenzung über eine max. Gebäudehöhe von 8 m.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

Neben den Bauräumen für Hauptgebäude sind Bauräume für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze festgelegt.

Zur Sicherung notwendiger städtebaulicher Raumkanten durch s.g. „Schildwände“ erfolgt über Baulinien.

Die dahinter zulässigen Balkone und Terrassen werden ebenfalls über eingene Baugrenzen geregelt.

Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO – Gebäudelängen mit mehr als 50 m sind zulässig.

### **7.4 Gestalterische Festsetzung**

Mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie des Klimaschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Als Dachformen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit max. 8° Dachneigung festgesetzt.

Die Flachdächer im Urbanen Gebiet sind zu begrünen.

### **7.5 Höhenlage und Geländemodellierung**

Die max. Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßrohfußboden) ist bezogen auf ein durch Planzeichen definiertes, angrenzendes Straßenniveau festgesetzt.

Stützmauern werden zur Modellierung des Geländes zugelassen.

### **7.6 Geh- und Fahrrecht**

Die Erschließung, von Gemeinschaftsflächen für die Allgemeinheit ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit grunddienstlich zu sichern.

Die Möglichkeit zur Anlieferung des bestehenden, im Südosten an das Planungsgebiet angrenzenden Marktes wird ebenfalls über eine Grunddienstbarkeit sichergestellt.

## **7.7 Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Planungsgebietes sind entsprechende Pflanzgebote mit Mindestqualitäten festgesetzt.

## **8 Belange des Umwelt- Natur und Artenschutzes**

### **8.1 Umwelt- und Naturschutz**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von ungenutzten Schotter und Grünflächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten privaten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff im so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft weitestgehend erhalten bleiben.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **8.2 Artenschutz**

Im Juli 2020 wurde eine Relevanzprüfung (Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz) erstellt.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten Baufeldfreimachung entlang einer Bahnlinie sowie Gehölzrodungen Verstöße des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf Vögel und Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden können.

Daraufhin wurden vom Büro ÖFA aus Roth Arterfassungen im Hinblick auf Vögel und Zauneidechsen nach den methodischen Standards im Gelände vorgenommen.

Die Erfassung im Hinblick auf die Zauneidechse wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung „Zauneidechse“ des bayerischen Landesamtes für Umwelt vom Juli 2020 durchgeführt. Aufgrund zahlreicher Nachweise von Zauneidechsen wurden im Rahmen der vorliegenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen und im Juli 2021 umgesetzt.

Die saP (Stand Februar 2021) liegt als Anlage 3 dieser Begründung bei.

## 9 Immissionsschutz

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

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, Stand 31.10.2025, angefertigt um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, (Verkehr und Gewerbe), die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Bundesbahnstrecke München–Treuchtlingen, werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die geplanten Gebietsnutzungen (Urbanes Gebiet) eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung der Gebietsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen können durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen aktiven, baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691:2006-12 vorgenommen, obwohl diese ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Nutzung: Bauhof) nicht der Kontingentierung von Immissionsrichtwertanteilen (IRWA) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unterliegt. Hintergrund ist, dass Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht dem freien Wettbewerb unterliegen und keiner Gliederung nach Art der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Unabhängig davon kann es aus städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Gründen sinnvoll sein, auch für eine Gemeinbedarfsfläche Lärmemissionsbegrenzungen oder Richtwerte festzusetzen – wie im vorliegenden Fall in Form von Emissionskontingenten –, um Nutzungskonflikte mit angrenzenden Bereichen zu vermeiden. Für Bauvorhaben auf der Gemeindebedarfsfläche sollen bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Hinsichtlich der Ballsporthalle und des Volksfestplatzes wurden am Gebäude Haus\_08 und Haus\_09 einzelne Konfliktpunkte an den Westfassaden sowie an Nordfassadenpunkten identifiziert, die ausschließlich in der Nachtzeit auftreten. Die betroffenen Gebäude sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht für Wohnnutzung vorgesehen, jedoch grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen wie Büroräume geeignet. Gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ gelten Büroräume sowie vergleichbare Räume wie Praxisräume, Besprechungsräume und andere Arbeitsräume als schutzbedürftige Räume, da sie dem dauernden Aufenthalt dienen. Die Norm legt Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz fest, insbesondere zum Schutz gegen Außenlärm und Geräusche aus fremden Nutzungseinheiten. Dabei wird nicht zwischen Tag- und Nachtzeit unterschieden, sondern ein einheitlicher Schutzstandard gefordert. Die festgestellten Überschreitungen betreffen ausschließlich die Nachtzeit und stehen somit nicht im Widerspruch zur typischen Nutzung dieser Räume, die überwiegend tagsüber erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird die Nutzung der genannten

Räume an den betroffenen Fassadenseiten als zulässig festgesetzt, sofern die Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich des baulichen Schallschutzes eingehalten werden. Eine Wohnnutzung bleibt ausgeschlossen.

Die schalltechnische Untersuchung liegt als Anlage 2 dieser Begründung bei.

## **10 Weitere Belange**

### **10.1 Denkmalschutz**

#### Bodendenkmalpflegerische Belange

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7134-0177 „Straße der römischen Kaiserzeit.“
- D-1-7134-0229 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Das Plangebiet überlagert Teilflächen oben genannter Römerstraße. Im Nähebereich muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer zugehöriger Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräber) insbesondere der römischen Kaiserzeit gerechnet werden, zumal unmittelbar südlich des Plangebietes bereits eine ausgedehnte Siedlung bekannt ist. Verschiedene urgeschichtliche Siedlungsspuren konnten bei Bauarbeiten nahe der Ballsporthalle und beim Abbau von Lehm nördlich des Plangebietes festgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

### **10.2 Altlasten**

Auf dem zu bebauenden Gelände befand sich eine Ziegelei die bis 2007 existierte und 2010 bereits rückgebaut war.

Im Jahre 2008 erfolgte auf dem Ziegeleigelände eine orientierende Altlastenerkundung und Bausubstanzuntersuchung (Gutachten von 18.04.2008, Projekt-Nr. 034/003774, IFUWA GmbH, Ingolstadt) zum Rückbau der Ziegelei.

Es waren im Bereich eines ehemaligen Öltank-Standortes Verunreinigungen durch Mineralölkohlewasserstoffe feststellbar. Demzufolge war laut Gutachter ein Bodenaustausch unter fachtechnischer Aushubüberwachung durchzuführen.

Im Bereich der Werkshallen konnten schadstoffhaltige Baumaterialien festgestellt werden.

Am 18.03.2009 fand eine Ortseinsicht statt. aus der hervorgeht, dass die Verunreinigungen ordnungsgemäß entsorgt wurden. Sämtliche Schadensschwerpunkte wurden begutachtet, entsorgt und beprobt.

Nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen wurde hierzu von der IFUWA GmbH zur Beweissicherung eine Mischbeprobung des freigelegten Oberbodens mit Analyse auf LAGA-Parameter vorgelegt

## **10.2 Klimaschutz**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen ist die Errichtung von Anlagen Solarer Strahlungsenergien auf den im Baugebiet ausgewiesenen Flachdächern vorgesehen.

Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Festsetzung von Dachbegrünung zur Senkung der Lufttemperatur und zur Bindung von Luftstäuben
- Möglichkeit der Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen
- Flächensparende Erschließungsform

Auf die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) wird hingewiesen. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

## **11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die bestehenden Infrastruktur möglich

### **11.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser wird durch den Anschluss an die bestehende öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Gaimersheim sichergestellt. Dies gilt ebenso für die Versorgung mit Löschwasser.

### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Das neue Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

### **11.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine neu zu erstellende Trasse in Richtung Süden zum Regenrückhaltebecken der Abwasserbeseitigungsgruppe „Ingolstadt Nord“ am Au graben.

## 12 Flächenbilanz

Flächenbilanz



Geltungsbereich	Fläche	37.219 m <sup>2</sup>
Grundstück <b>A</b>	Fläche	2.732 m <sup>2</sup>
Grundstück <b>B</b>	Fläche	7.876 m <sup>2</sup>
Grundstück <b>C</b>	Fläche	2.580 m <sup>2</sup>
Grundstück <b>D</b>	Fläche	4.608 m <sup>2</sup>
Grundstück <b>E</b>	Fläche	4.854 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf	Fläche	10.319 m <sup>2</sup>
öffentl. Verkehrsfläche	Fläche	4.250 m <sup>2</sup>