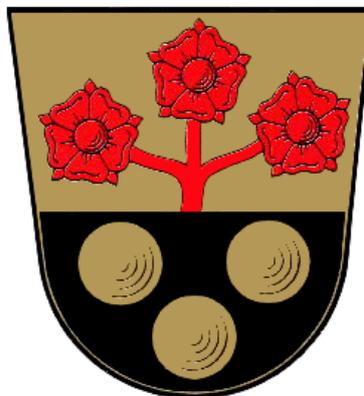


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und
Ärztehaus mit Apotheke“
im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**Gemeinde Lenting,
Lkr. Eichstätt**

Satzung mit Begründung



Entwurf vom 03.05.2022

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Lenting Rathausplatz 1 85101 Lenting Tel.: 08456 / 92 95-0 Fax.: 08456 / 92 95-40	T+R Ingenieure GmbH Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

Auftraggeber: Gemeinde Lenting

Rathausplatz 1
85101 Lenting

Tel.: 08456 / 92 95 – 0
Fax.: 08456/ 92 95 – 40

E-Mail: poststelle@lenting.de

Internet: www.lenting.de

**Auftragnehmer
und Verfasser: T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

**Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“
Begründung**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft

Ort, Datum: Ingolstadt, 11.01.2022 / 03.05.2022

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	6
3	Begründung.....	8

Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dem Entwurf des Bauleitplans ein Umweltbericht beizufügen, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Dieser liegt in der Fassung vom 03.05.2022 bei.

1 Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- 2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 4) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 5) Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).
- 6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.
- 7) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (BGBl. S. 199).
- 8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

- 9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

- 10) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

2 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01. Juni 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.01.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.01.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Lenting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Lenting, den

.....
C. Tauer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Lenting, den

.....
C. Tauer, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ge-
mäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan
ist damit in Kraft getreten.

Lenting, den

.....
C. Tauer, 1. Bürgermeister

3 Begründung

1. Grund für die Aufstellung

- 1.1 Nach einer Standortanalyse durch die CIMA München legte die AUER Grundbesitz GmbH mit Sitz in München zusammen mit der Hüttner GbR, Lenting, einen Vorhabenplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Ärztehaus mit Apotheke am südlichen Ortsrand von Lenting vor.

Die „Nahversorgungsuntersuchung der Gemeinde Lenting“ der CIMA Beratung und Management GmbH, München, bestätigt, dass das Vorhaben die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt erfüllt und kommt zu dem Fazit:

„Zusammenfassend konnte mit der vorliegenden Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit Bäckerei ein nachfragegerechtes Nahversorgungsangebot in Lenting an einem städtebaulich integrierten Standort schafft und den Zielen einer positiven Orts- und Einzelhandelsentwicklung entspricht.

Die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Betriebe hat keine unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen im Umland ergeben. Auch aus landesplanerischer Sicht ist das Vorhaben verträglich und entspricht allen Vorgaben. Selbst eine deutlich umfangreichere Verkaufsfläche wäre für Lenting und den Nahbereich aus LEP-Sicht realisierbar.

Aus gutachterlicher Sicht der CIMA sollte dem Vorhaben, das den Einwohnern Lentings eine optimierte Nahversorgung am eigenen Wohnort ermöglicht und die zentralörtliche Funktion der Gemeinde für ihren Nahbereich stärkt, eine Genehmigung erteilt werden.“



BPlan Nr. 24
WA „Hinter den Zäunen III“

BPlan Nr. 27
MI und SO „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“

Geltungsbereich BPlan Nr. 27 im Luftbild

Hierauf beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 01. Juni 2021 für folgendes Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 zur Ausweisung Misch- und Sondergebietsflächen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Ärztehaus mit Apotheke am südlichen Ortsrand von der Gemeinde Lenting auf Grundlage des Vorhabenplans aufzustellen:

Fl.-Nr. Gemarkung Lenting

696 (Ackerfläche, Teilfläche (TF) mit ca.11.620 m² für gepl. **MI und SO**)

Gesamtfläche: ca. **11.620 m²**

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Lenting:

im Norden	durch Fl.Nrn.	696/1 TF 696/2 TF	(Baugebiet „Hinter den Zäunen III“) (Baugebiet „Hinter den Zäunen III“)
im Osten	durch	Staatsstraße St2229	„Ingolstädter Straße“
im Süden	durch Fl.Nr.	696 TF	(Ackerfläche)
im Westen	durch Fl.Nr.	697	(Ackerfläche)

Lage im Koordinatensystem (UTM-Kordinaten (Zone 32)):

rechts: 680360
hoch: 5408380

Südlich des geplanten Sondergebietes verläuft die 380/220 kV Überlandleitung Nr. B105 mit einer Bauverbotszone von 35 m beidseits der Leitung. Der geplanten Baukörper des Lebensmittelmarktes wird sich außerhalb dieser Zone befinden; die geplante Grünfläche für den Naturschutzfachlichen Ausgleich sowie Teilbereiche der PKW- und Fahrradstellplätze liegen in dieser Zone.

1.2 Das Gebiet soll wie folgt ausgewiesen werden:

Nördlicher Bereich:	„Mischgebiet“ nach §8 BauNVO auf	ca. 2.267 m ²
Mittlerer Bereich:	„Sondergebiet“ nach §11 BauNVU mit	ca. 6.032 m ²
Südlicher Bereich:	„Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ mit ca.	3.320 m ²

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet haben.

- 1.3 Die Gesamtfläche wird als Mischgebiet für das Ärztehaus, als Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Grünfläche aufgeteilt mit einer planungsrechtlichen Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet im Norden hin.

Es werden folgende Sortimentsaufteilungen des Lebensmitteldiscounters mit Verkaufsfläche exklusive Windfang (+-3%) festgesetzt:

Lebensmittel (Hauptsortiment Lebensmittelmarkt):	870 m ²
Lebensmittel (Hauptsortiment Bäckerei)	36 m ²
Drogeriewaren (Nebensortiment Lebensmittelmarkt)	80 m ²
Sonstige Sortimente (Randsortiment Lebensmittelmarkt)	71 m ²
Gesamte Verkaufsfläche (+- 3%)	1.057 m ²

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die im Norden im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Hinter den Zäunen III“ neu zu errichtenden Straßenabbindung an die Staatsstraße St 2229. Bezüglich der Entwässerung haben Vorgespräche mit dem Abwasserverband Ingolstadt Nord stattgefunden und verschiedene Möglichkeiten der Leitungsführungen besprochen. Aus diesen Gesprächen heraus ist die Entwässerung gesichert.

Für die naturschutzfachliche Betrachtung der geplanten Flächen wurde vom BILANUM, Wemding, am 31.08.2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt das keine Verbotstatbestände vorliegen.

2. Andere Planungen

- 2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem derzeit genehmigten Flächennutzungsplan (2. Änderung) der Gemeinde Lenting nicht als Misch- oder Sondergebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan wird daher in einer 3. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit geändert.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im beiliegenden Umweltbericht auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bereits behandelt.

- 3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Bau-
maßnahmen zu berücksichtigen.

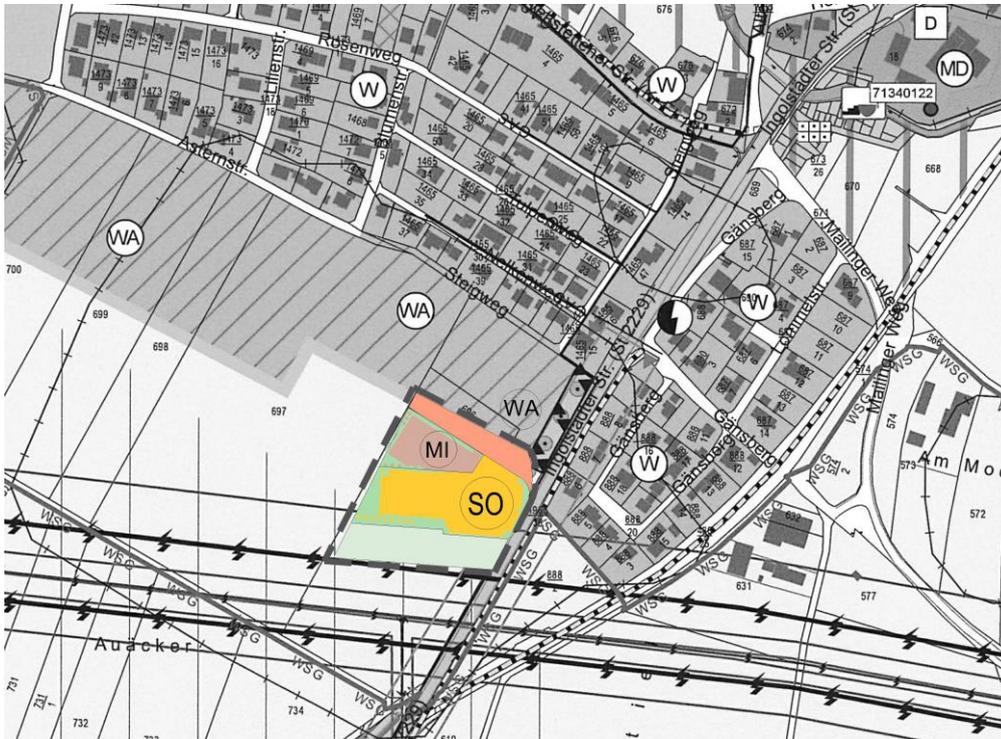
Im Bereich des geplanten Misch- und Sondergebietes befindet sich das Bo-
dendenkmal

D-I-7134-0115 Freilandstationen des Paläolithikums und des Mesolithikums,
Siedlungen des Neolithikums (Stichbandkeramik) sowie der
Metallzeit.

- 3.3 Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kom-
men, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches
Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für
Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Referat B I, Klosterberg
8, 86672 Thierhaupten, oder dem Landratsamt Eichstätt (Untere Denkmal-
schutzbehörde) anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1
BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der
zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayeri-
sche Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen
Anforderungen formulieren.

Es wird mit steinzeitlichen Befunden gerechnet, so dass eine entsprechende
Vorbegehung zur Vorbereitung einer Sondierung veranlasst wurde.

4. Planerische Gestaltung



Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die wesentliche Gestaltung und Struktur des Bebauungsplanes richtet sich nach dem Vorhabenplan der AUER Grundbesitz GmbH in Zusammenarbeit mit der Hüttner GbR, welcher den Bebauungsplanunterlagen in der aktuellen Fassung als Anlage beiliegt.

Das künftige Misch- und Sondergebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Lenting. Im Osten liegt die Staatsstraße St2229, im Süden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Im Norden grenzt das Misch- als auch das Sondergebiet an das geplante Allgemeine Wohngebiet „Hinter den Zäunen III“ an.

Südlich des geplanten Sondergebietes verläuft die 380/220 kV Überlandleitung Ingolstadt-Raitersaich Nr. B105 der TenneT TSO GmbH mit einer Bauverbotszone von 35 m beidseits der Leitung. Der geplanten Baukörper des Lebensmittelmarktes wird sich außerhalb dieser Zone befinden; die geplante Grünfläche für den Naturschutzfachlichen Ausgleich sowie Teilbereiche der PKW- und Fahrradstellplätze liegen in dieser Zone.

Das Gebiet fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2,50 m hin ab.

Es sind außer der Trennung in Misch- und Sondergebiet bzw. naturschutzfachliche Ausgleichflächen keine Unterteilungen oder Parzellierungen vorgesehen.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 11.619 m ²	100 %
davon		
Mischgebiet MI §8 BauNVO	ca. 2.267 m ²	20 %
Sondergebiet SO §11 BauNVO	ca. 6.032 m ²	52 %
Ausgleichsflächen	ca. 3.320 m ²	28 %

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss des Misch- und Sondergebietes erfolgt im Norden an die im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Hinter den Zäunen III“ neu zu erstellende Anbindung an die Staatsstraße St 2229. Hier ist eine neue Linksabbiegespur von der St2229 in das Baugebiet vorgesehen, die Anbindung wird somit auch ausreichend leistungsfähig für die Andienung des Lebensmittelmarktes und Ärztehauses sein.
- 5.2 Festsetzungen bezüglich der Verkehrswege innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht getroffen; diese richten sich nach der Planung der baulichen Anlagen.
- 5.3 Zur Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs ist an der Staatsstraße im südlichen Geltungsbereich eine Bushaltestelle mit Anbindung an das neue Sondergebiet und in Weiterführung nach Norden auch an die Wohnbaugebiete vorgesehen.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Das Baugebiet wird im Nordbereich als „Mischgebiet“ nach §8 BauNVO festgesetzt, südlich dann als „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO für den Lebensmittelmarkt und im Süden noch als Grünfläche für den Naturschutzfachlichen Ausgleich.

- 6.2 Die Darstellung im Bebauungsplan entspricht der des, als Anlage beiliegenden, Vorhabenplans der AUER Grundbesitz GmbH zusammen mit der Hüttner GbR.

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Es wird eine offene Bauweise zugelassen o
- 7.2 Festgesetzte Grundflächenzahl GRZ im MI = 0,80
Festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ im MI = 1,20
- Festgesetzte Grundflächenzahl GRZ im MI = 0,80
Festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ im SO = 0,80

Die Bebauung ist nur wie im Vorhabenplan dargestellt zulässig.

- 7.3 Die Begrenzung der Baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosse und zulässigen maximalen Wandhöhen.

Zulässige Vollgeschosse	MI	III
	SO	II

Garagengeschosse oder ihre Geschossfläche werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Geschossflächenzahl angerechnet (§21a BauNVO); im Bereich des Ärztehauses ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Die zulässigen Wandhöhen betragen

Im Mischgebiet 8,0 m an der Nordseite zum Wohngebiet hin
11,5 m an der Nordseite beim Staffelgeschoss
11,5 m an der Südseite zum SO

Somit wird neben der planungsrechtlichen Abstufung zwischen SO und WA auch eine gestalterische Anpassung der Baukörper gewährt.

Sondergebiet 9,0 m

Bezugshöhen sind die FFB-Höhen der jeweiligen Gebäude, welche in einer 30 cm-Toleranz im Bebauungsplan festgesetzt sind.

8. Sonstige Hinweise

8.1 Das Baugebiet hat ein von Nordosten nach Südwesten geneigtes Gelände, welches um ca. 2,50 m abfällt. Somit wird das Gelände im Zuge der Baumaßnahme nach Südwesten aufgefüllt; der Höhenunterschied kann im Bereich der Ausgleichsfläche auf das Urgelände verzogen werden.

8.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde bereits erstellt und liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei. Es steht ausreichend tragfähiger Untergrund an.

Der Boden ist allerdings für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet, so dass hier eine Ableitung im Trennsystem erforderlich ist.

8.3 Eine Anbauverbotszone parallel zur Staatsstraße St2229 wurde analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter den Zäunen III“ mit 15,0 m ab dem Fahrbahnrand der geplanten Aufweitung der Staatsstraße berücksichtigt. Innerhalb eines Streifens von 7,5m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße sind keine baulichen Anlagen zulässig.

8.4 Südlich des Geltungsbereiches verläuft in West-Ost-Richtung die 380/220 kv-Überlandleitung B105 Ingolstadt-Raitersaich der TenneT TSO GmbH mit einem Bebauungsverbot von 35 m beidseits der Leitungstrasse.

Die Bauwerke des angrenzenden Lebensmittelmarktes liegen außerhalb dieser Bauverbotszone, nicht jedoch die als naturschutzfachlicher Ausgleich vorgesehene Grünfläche. Entsprechende Einschränkungen bei den zulässigen Bepflanzungen werden berücksichtigt. Zudem befinden sich geringe Teilbereiche der PKW- und Fahrradstellplätze in diesem Bereich. Entsprechende Hinweise über den Umgang mit der Überlandleitung in Bau und Betrieb wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Grünflächen

9.1 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

9.2 Als westlicher Abschluss des Planbereiches wird ein Grünstreifen vorgesehen, an der Südseite befindet sich die 3.320 m² große Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, welche als artenreiche Wiese (Saatgut mit mindestens 50% Kräutern; maximal zwei Mahdgänge pro Jahr) angelegt wird. Da diese Fläche aufgrund

der Nähe und Lage der Überlandleitung, der Wohnsiedlungen und der Staatsstraße nicht als Futterhabitat für vermutete Feldbrüter dienen kann wird zusätzlich ein ca. 1.000 m² großer Blühstreifen auf der Flur Nr. 608 vorgesehen.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

Die zu erwartenden Verkehre des Misch- und Sondergebietes können durch die geplante Erschließungsstraße des Allgemeinen Wohngebietes „Hinter den Zäunen III“ mit Anschluss an die Staatsstraße St2229 gut aufgenommen werden. Eine Erweiterung dieser Anlagen ist absehbar nicht erforderlich.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lenting mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe der Gemeinde vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gegeben. Die Anschlüsse sind in Kabelbauweise unterirdisch auszuführen.

Ebenso wird das geplante Neubaugebiet „Hinter den Zäunen III“ mit Erdgas versorgt werden, so dass auch für die geplanten Vorhaben Lebensmittelmarkt und Ärztehaus diese Energieversorgung vorliegen wird. Eve

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Planung hierzu obliegt dem Abwasserverband Ingolstadt Nord.

Es ist nach Vorabstimmung mit dem Verband vorgesehen, den Schmutzwasserkanal an die bestehende Kanalisation im nordöstlichen Bereich z.B. in der Straße „Gänsberg“ anzuschließen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal in bestehende Vorfluter eingeleitet. Aktuell wird eine Ableitung über Rückhalteeinrichtungen in den Zellaugraben im Süden des Vorhabens vorgesehen. Eine entsprechende Leitungstrasse ist im Bebauungsplan dargestellt.

Generell ist die Entsorgung machbar und somit gesichert.

Falls aus der Dimensionierung des öffentlichen Kanals eine Regenwasserrückhaltung auf den privaten Flächen erforderlich wird sind zur Rückhaltung ausreichend dimensionierte Zisternen und/oder Rückhaltebecken zu errichten. Diese wären u.a. in den Grünflächen des Misch- und Sondergebietes darstell- und umsetzbar.

Bei der kommenden gesplitteten Abwassergebühr werden befestigte Flächen, die (ggf. über einen Notüberlauf) an den öffentlichen Kanal angeschlossen sind, nur teilweise gebührenpflichtig, soweit die Zisternen eine Mindestgröße von 3 cbm haben und ein Speichervolumen von 1 cbm je 25 m² angeschlossene Fläche aufweisen.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt im Eigentumsbereich der Vorhabenträger AUER Grundbesitz GmbH und Hüttner GbR.

12.2 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

14. Umweltschutz

14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

14.2 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Aufenthaltsqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

14.3 Auf dem Dach der Hauptgebäude sind Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung zwingend festgesetzt.

Die Mindestflächengrößen betragen

auf dem Ärztehaus im MI 500 m²

auf dem Lebensmittelmarkt SO 1.000 m²

14.4 Als Schallgutachten wurde ein immissionstechnischer Bericht durch das Büro ifb Eigenschenk erstellt, welcher in der aktuellen Fassung 17.01.2022 den Flächennutzungs- und Bebauungsplanunterlagen beiliegt.

Der Bericht legt festzusetzende Lärmkontingente fest und gibt konkrete Vorschläge für Festsetzungen des passiven Schallschutzes sowie des zulässigen Betriebszeitraumes. Diese werden vollinhaltlich in den Bebauungsplan Nr. 27 aufgenommen.

14.5 Die Baufeldräumung hat außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) zu erfolgen. Sollte die Baufeldräumung und/oder der Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sein, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche (inklusive der westlichen Flurgrenze) durch kreuzförmiges Oberspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

15. Grünordnung, Landschaftspflege

15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft

<u>Schutzgut</u>	<u>Zustand/Bewertung</u>
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- geringe prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

15.2 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Vom Büro BILANUM, Wemding, wurde eine Relevanzprüfung zur Klärung der Betroffenheit der Arten im Geltungsbereich durchgeführt welche mit Datum 31.08.2021 vorliegt.

Die Prüfung kommt zu dem gutachterlichen Fazit:

„Es werden also keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.“

Somit werden keine Maßnahmen des speziellen Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Allerdings ist ein Vorkommen feldbrütender Vogelarten nicht komplett auszuschließen, so wurde bei der Begehung zum artenschutzrechtlichen Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 24 „Hinter den Zäunen III0 ein Rebhuhnpaar im Bereich des Funkturmes gesichtet. Die dort eingeforderten Vermeidungsmaßnahmen sind deshalb auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ durchzuführen:

Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September). Sollte die Baufeldräumung und/oder der Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sein, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche (inklusive der westlichen Flurgrenze) durch kreuzförmiges Oberspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (Vergrämnungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Gewerbegebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche des geplanten Misch- und Sondergebietes beträgt ca. 8.299 m².

Die Ausgleichsflächen wurden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 ermittelt (Detailermittlung siehe Umweltbericht).

Da der Ausgleichsbedarf **von 3.320 m²** (40%) innerhalb der Baumaßnahme sowie im direkten Umfeld vollumfänglich erbracht werden kann sind keine externen Flächen erforderlich.

Wahl der Ausgleichsflächen:

Die Ausgleichsfläche wird im südlichen Geltungsbereich festgesetzt und soll als extensiv bewirtschaftete Fläche als artenreiche Wiese (Saatgut mit mindestens 50% Kräutern; maximal zwei Mahdgänge pro Jahr) und einzelnen Strauchpflanzungen angelegt werden. Da diese Fläche aufgrund der Nähe und Lage der Überlandleitung, der Wohnsiedlungen und der Staatsstraße nicht als Futterhabitat für vermutete Feldbrüter dienen kann wird zusätzlich ein ca. 1.000 m² großer Blühstreifen auf der Flur Nr. 608 vorgesehen.

Da die geplante Ausgleichsfläche in der Bauverbotszone der 380/220 kV-Überlandleitung Ingolstadt-Raitersaich, Leitung Nr. B105, liegt sind keine Hochstammpflanzungen zulässig und vorgesehen.

15.5 Pflanzliste:

Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Pflanzqualität:

Bäume Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm
Sträucher Stammbusch 2xv Höhe 60-100 cm mind. zweireihig zu pflanzen

Bäume:

Acer campestre
Acer plantanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Juglans regia
Malus communis
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Walnuß
Wildapfel
Vogelkirsche
Wildbirne
Traubeneiche
Vogelbeere
Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eunonymus europaea
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingriffiger Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
Gemeine Heckenkirsche
Echte Mispel
Schlehdorn
Kriechrose
Schottische Heckenrose
Holunder
Wolliger Schneeball

Auf giftige und allergieauslösende Pflanzen ist zu verzichten.

Lenting, 03.05.2022

Gemeinde Lenting

C. Tauer
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser

T+R Ingenieure GmbH

Folgende Behörden und Dienststellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, werden gemäß §4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt:

Mitglieder:

Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord	klaus.beller@abg-ingolstadt-nord.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	poststelle@adbv-in.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	poststelle@aelf-in.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung in Bayern (poststelle@ale-ob.bayern.de)	poststelle@ale-ob.bayern.de
Auffanggesellschaft für Telekommunikation GLH GmbH	planauskunft@mti-teleport.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	beteiligung@blfd.bayern.de
Bayerisches Landesamt für Umwelt	poststelle@lfu.bayern.de
bayernets GmbH	info@bayernets.de
Bayernwerk Netz GmbH	Pfaffenhofen@bayernwerk.de
Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Pfaffenhofen	BAG-NC-Pfaffenhofen@bayernwerk.de
Brandschutzdienststelle Eichstätt	christian.rucker@lra-ei.bayern.de
Bund Naturschutz in Bayern	ingolstadt@bund-naturschutz.de
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
COLT Telecom GmbH	spartenauskunft@colt.net
COM-In GmbH	ftth@comingolstadt.de
Deutsche Post AG	CSG_PM_DPI_SUED_TEAM_PMC@dpdhl.com
Deutsche Telekom	ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Transalpine Ölleitung	office.g@tal-oil.com
Evang. Pfarramt St. Paulus, Ingolstadt	pfarramt.stpaulus.in@elkb.de
Fernstraßen-Bundesamt	RefP1@fba.bund.de
Gemeinde Hepberg	poststelle@hepberg.de
Gemeinde Hepberg - Sachbearbeiter	elke.dordel@hepberg.de
Gemeinde Stammham	poststelle@stammham.de
Gemeinde Stammham - Bauamt	bauamt@stammham.de
Gemeinde Wettstetten	poststelle@wettstetten.de
Gemeinde Wettstetten - Bauamt	kathleen.haufe@wettstetten.de
Handwerkskammer für München und Oberbayern	info@hwk-muenchen.de
IHK München und Oberbayern	bauleitplanung@muenchen.ihk.de
Ingolstadt@BayerischerBauernVerband.de	Ingolstadt@BayerischerBauernVerband.de
Ingolstädter Kommunalbetriebe	kontakt@in-kb.de
INVG	info@invg.de
Kabel Deutschland Vodafone II	neubaugebiete.de@vodafone.com
Kath. Pfarramt St. Nikolaus	lenting@bistum-eichstaett.de
Kreisbrandrat Martin Lackner	martin.lackner@gmx.de
Kreisheimatpfleger	rieder.karlheinz@gmail.com
Landesbund für Vogelschutz in Bayern	r-alt@lbv.de
Landesfischereiverband Bayern e. V.	poststelle@lfvbayern.de
Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e. V.	oberbayern@hv-bayern.de
Landratsamt Eichstätt	bauamt-le@lra-ei.bayern.de
Landratsamt Eichstätt - Herr Fischer	eric.fischer@lra-ei.bayern.de
Landratsamt Eichstätt Gesundheitswesen	gesundheitswesen@lra-ei.bayern.de

Landratsamt Eichstätt, Untere Jagdbehörde	reinhilde.hiermeier@lra-ei.bayern.de
Landratsamt Eichstätt, Untere Jagdbehörde	
Markt Kösching	michael.guenthner@lra-ei.bayern.de
Markt Kösching, Bauamt	info@markt-koesching.de
Niederlassung Südbayern der Autobahn GmbH des Bundes	heinz@markt-koesching.de
	poststelle@sby.autobahn.de
Planungsverband Region Ingolstadt	rpv-in@lra-ei.bayern.de
Pledoc Open Grid Europe GmbH	info@open-grid-europe.com
Regierung von Oberbayern	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern	
	norbert.leidl@reg-ob.bayern.de
Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung	
	raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de
Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragter für die Region 10	
	regionalplanung.ingolstadt@reg-ob.bayern.de
Staatliches Bauamt Ingolstadt	poststelle@stbain.bayern.de
Stadt Ingolstadt	flaechennutzungsplan@ingolstadt.de
Stadt Ingolstadt	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Stadtwerke Ingolstadt (bauleitverfahren@sw-i.de)	
	bauleitverfahren@sw-i.de
TenneT TSO GmbH	bauleitplanung@tennet.eu
Wasserverband Kösching	liebhard.georg@t-online.de
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	poststelle@wwa-in.bayern.de