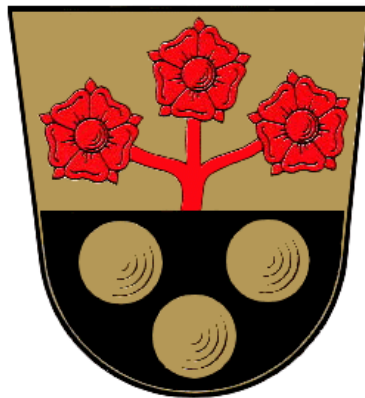


3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“

Gemeinde Lenting, Lkr. Eichstätt

Begründung



Entwurf vom 07.10.2025

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Lenting Rathausplatz 1 85101 Lenting Tel.: 08456 / 92 95-0 Fax.: 08456 / 92 95-40	T+R Ingenieure GmbH Industriestraße 4, 85101 Lenting Tel.: 0841 / 23 28

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**

Industriestraße 4
85101 Lenting

Tel.: 0841 / 23 28

E-Mail: info@tringenieure.de

**Gegenstand: 3. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m.
der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“
Begründung**

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

Ort, Datum: Ingolstadt, 11.01.2022 / 03.05.2022 / 10.10.2024 / 13.05.2025 /
07.10.2025

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 07.10.2025 bei.

1. ANLASS UND AUFGABE DER PLANUNG

1.1 Vorausgegangene Planungen

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf dem aktuell gültigen Stand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lenting.

1.2 Beschluss und Beauftragung der Änderungsplanung:

Nach Standortanalyse 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, stellt fest, dass das Vorhaben durchaus 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.“

Der Gemeinderat Lenting beschloss auf Grundlage dieser Untersuchung und des Vorhabenplans in der Sitzung vom 01. Juni 2021 das Änderungsverfahren Nr. 3 einzuleiten. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro T+R Ingenieure GmbH in 85057 Ingolstadt, jetzt 85101 Lenting, vom Vorhabenträger mit der Planung beauftragt.

In derselben Sitzung beschloss der Gemeinderat zudem die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ für den Planbereich und die Abarbeitung im Parallelverfahren.

1.3 Änderungen bzw. Ergänzungen:

Zur Verdeutlichung ist dem Änderungsvorentwurf Nr. 3 ein Plan mit Darstellung der Veränderungen gegenüber dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes im Planbereich beigelegt.

Im nördlichen Anschlussbereich der 3. Änderung an das Allgemeine Wohngebiet ist aktuell noch eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch den Anschluss des Lebensmittelmarktes und Ärztehaus ist diese nicht mehr erforderlich, so dass der Flächennutzungsplan hier eine Umwidmung von Grünstreifen zu Allgemeinem Wohngebiet nach §4 BauNVO erfährt. Diese Änderung ist im aktuellen Planstand der Bauleitplanung Nr. 24 „Hinter den Zäunen III“ bereits berücksichtigt.

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Gegenüber der Änderung 2 des Flächennutzungsplanes haben sich keine wesentlichen Neuerungen der Rahmenbedingungen und/oder Grundlagen ergeben.

Auf Grundlage der mit Datum vom 06. August 2021 vorliegenden Nahversorgungsuntersuchung der Gemeinde Lenting durch die CIMA München ist ein zusätzlicher Bedarf an einem Lebensmittelmarkt so ausreichend begründet, dass die Auer Grundbesitz GmbH eine Neuausweisung einer entsprechenden Sondergebietsfläche beantragte.

In diesem Zusammenhang wird von der Hüttner GbR die Errichtung eines Ärztehauses mit Apotheke initiiert, da eine solche Anlage trotz entsprechendem Bedarf aktuell noch nicht vorliegt. Eine Konzentrierung verschiedener Facharztpraxen empfiehlt sich zudem aus Synergiegründen.

Die Größenaufteilungen sind im Bebauungsplan geregelt.

Das überplante Gebiet liegt gemäß Darstellung in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region 10 außerhalb festgesetzter Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete und auch noch außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Am Krautbuckel“ der Ingolstädter Kommunalbetriebe.

Die Vorhabensträger haben nun die Möglichkeit, auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Allgemeinen Wohngebietes „Hinter den Zäunen III“ westlich an die Staatsstraße St 2229 angrenzend und im Süden und Westen von Ackerflächen umgeben eine ca. 11.620 m² umfassende Flä-

che als Sondergebiet für das Ärztehaus, Sondergebiet für den Lebensmittelmarkt und als Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich auszuweisen.

3. ZIELE UND ZWECKE / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN GEMÄSS § 2a, Satz 2 Nr. 1

Die Änderung 3 des Flächennutzungsplanes Lenting enthält nun folgende neue bzw. geänderte Darstellung:



Ausschnitt aus der Plandarstellung o.M.

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 01. Juni 2021 für folgendes Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB den Flächennutzungsplan zur Ausweisung neuer Sonderbauflächen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Ärztehaus mit Apotheke zu ändern:

Fl.-Nr.	Gemarkung Lenting
696	(Ackerfläche, Teilfläche (TF) mit ca.11.620 m ² für gepl. SO)

Das Gebiet soll wie folgt ausgewiesen werden:

Nördlicher Bereich: „Sondergebiet“ SO1 nach §11 BauNVO mit ca. 2.267 m²
Zweckbestimmung „Ärztehaus“

Mittlerer Bereich: „Sondergebiet“ SO2 nach §11 BauNVO mit ca. 6.032 m²
Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

Südlicher Bereich: „Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ mit ca. 3.320 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)

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 des Parkplatzes liegt in dieser Zone.

Die Gesamtfläche wird als

Sondergebiet SO1
Zweckbestimmung: „Ärztehaus“

Sondergebiet SO2
Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“

mit einer planungsrechtlichen Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet im Norden hin festgesetzt.

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 liegt mit dem geänderten Wasserrechtsbescheid 46-LE-632-01-021-22-Ä vom 17. März 2025 eine genehmigte Entwässerungspla-

nem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der großen Befunddichte im Umfeld unter Umständen die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht werden kann. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formuliert.

Es wurde auf Grundlage eines Erlaubnisbescheids bereits der archäologisch begleitete Oberbodenabtrag durchgeführt, für welchen unter dem Aktenzeichen 43-BV-Nr. 635-2022-D der Denkmalschutzbehörde eine erste Änderungsanzeige vom 21. März 2025 vorliegt.

Es wurden „74 Befunde festgestellt (Gräbchen, Gruben - darunter mehrere großflächige Grubenkomplexe - und vereinzelt Pflanzengruben). Hauptverteilung entlang der nördlichen Grabungsgrenze mit Schwerpunkt im Westteil. In Richtung Süden befundfreier Bereich, dann setzt im Südteil weiterer Befund ein. Befunde können nach Ausweis der Funde neolithischen Stichbandkeramik zugeordnet werden.“

Es wurden auch u.a. Keramikfragmente gefunden, aber bislang keine tierischen Knochen.

Aufgrund dieser Feststellungen sind für eine Freigabe der Baumaßnahme Ausgrabungen erforderlich. Diese Arbeiten werden auf eine Grabungsdauer von bis zu drei Wochen geschätzt und im weiteren Planungsfortschritt entsprechend umgesetzt.

Das Vorhaben kann somit in Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes umgesetzt werden.

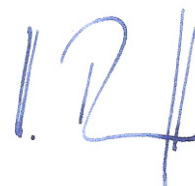
5. UMWELTBERICHT NACH DER ANLAGE ZU § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung gemeinsam zur Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ beigelegt, da dieser im Parallelverfahren die Umweltauswirkungen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung detaillierter beschreibt.

Lenting, 07.10.2025

Gemeinde Lenting

Entwurfsverfasser



C. Conradt
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH