
GEMEINDE LENTING LANDKREIS EICHSTÄTT

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 10

“Nord“

**Begründung
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bürgermeister der Gemeinde Lenting

.....
(Christian Conradt)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Alois Rieder)

Stand:

Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.10.2025
Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2026
Planfassung vom xxx zum Satzungsbeschluss vom

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Rahmenbedingungen	2
2.1	Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Beschaffenheit der Grundstücke	5
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm LEP 2023	5
3.2	Regionalplan Region 10 Ingolstadt.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
4.	Gründe zur Aufhebung des Bebauungsplanes	7
5.	Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes	7
5.1	Planungsrechtliche Situation	7
5.2	Umweltprüfung.....	7

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Nord“ umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan (beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 02.08.1979 - Architekturbüro W. Arndt u. J. Gietl, Ingolstadt) inklusive der bereits sieben durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert mit 7. Änderung vom 07.12.2021).

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Lenting hat in der Sitzung vom 02.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“ beschlossen. Da hierdurch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Nord“ überplant wird, soll der alte Bebauungsplan aufgehoben werden. Ziel ist es, das alte Planungsrecht aufzuheben und parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“ neues Planungsrecht zu schaffen. Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Nord“ wurde in der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2025 durch den Gemeinderat gefasst.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch auf die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen anzuwenden.

Im vorliegenden Fall wird das vollständige Planverfahren nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“ im Parallelverfahren mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Lenting Nord“ durchgeführt, so dass mit Satzungsbeschluss der neu aufgestellte Plan den bisher rechtskräftigen Plan ersetzt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“ umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan (beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 02.08.1979 - Architekturbüro W. Arndt u. J. Gietl, Ingolstadt) inklusive der bereits sieben durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert mit 7. Änderung vom 07.12.2021).

Die Aufhebung betrifft:

- die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“

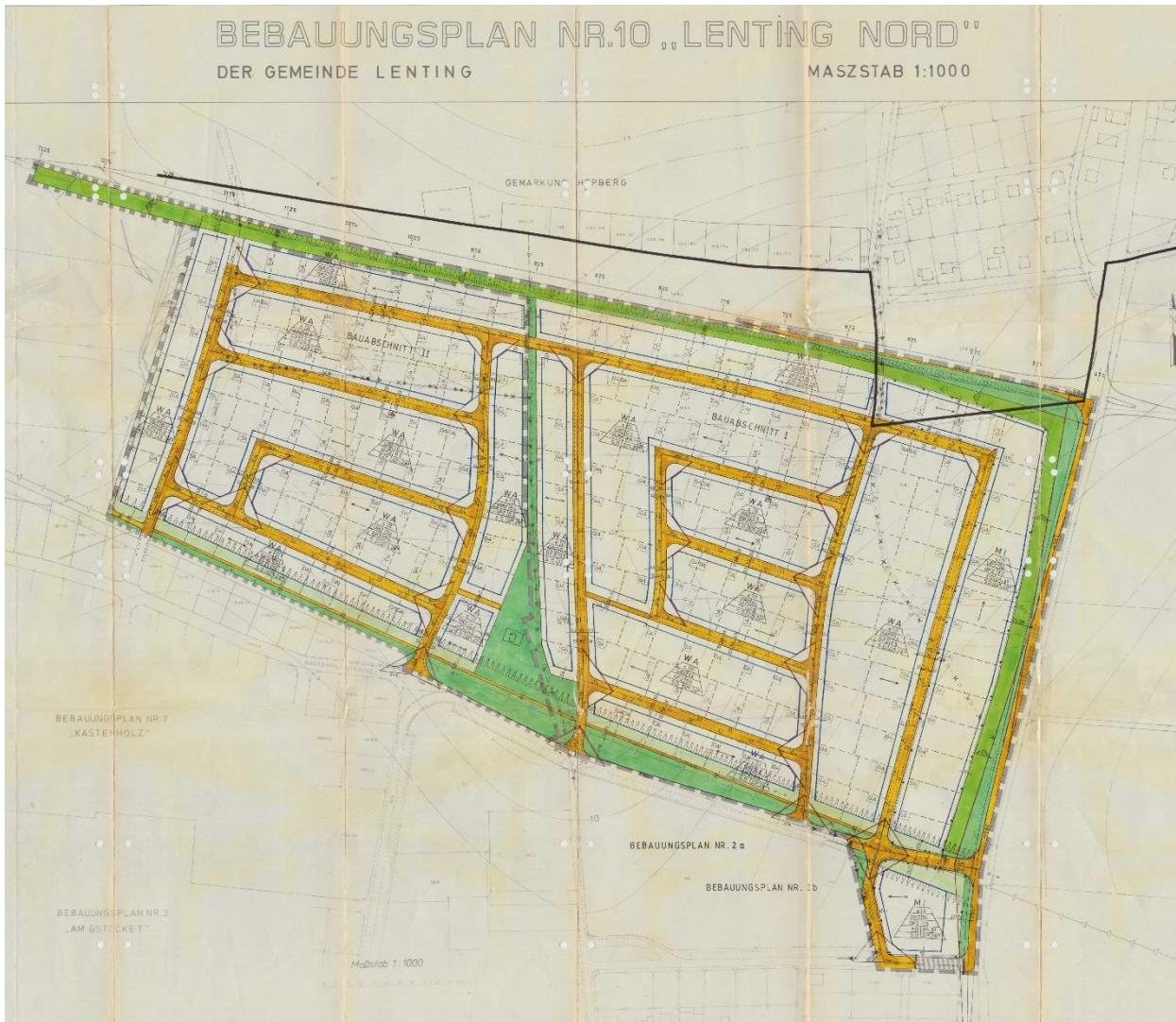


Abb. 1. Ursprungsfassung Bebauungsplan Nr. 10 „Nord“

Bisherige Änderungen Nord:

Die sieben bereits durchgeführten Änderungen beziehen sich auf verschiedene Festsetzungen zur Erschließung, zu Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zulässiger Einfriedungen:

- 1. Änderung vom 28.03.1985:
 - Änderung der Geschossflächenzahl auf 0,35 (1 Vollgeschoss) und 0,50 (2 Vollgeschosse).
- 2. Änderung vom 10.04.1986:
 - Änderung der nördlichen Grünfläche entlang Kreisstraße EI 43 und Verlängerung der Straße Lehenbuckel nach
- 3. Änderung vom 08.09.1988 – bekanntgemacht am 11.11.1988:
 - Änderung der Festsetzungen zur Dachneigung, Zulässigkeit von Fachgauben, Gestaltung der Garagen und Festsetzung der Firstrichtung
- 4. Änderung vom 31.07.1991:
 - Im Rahmen der Änderung sollten die Grundstücke Fl.Nr. 2955/22, 2955/23, 2955/24, 2955/26 und 2956 der Gemarkung Großmehring nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung von ihrer bisherigen Ausweisung als Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

- Aufhebung dieses Änderungsbeschlusses am 21.01.2003 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 2/2003
- 5. Änderung vom 18.11.1991 (Änderung der Bebauungspläne Nr. 1, 2A, 2B, 3, 4, 6, 7, 8, 8 und **10**):
 - Änderung der Geschossigkeit auf maximal II Vollgeschosse, Dachgestaltung für Garagen, Grundflächenzahl auf 0,45 und zu Stellplätzen.
- 6. Änderung vom 29.07.2014:
 - Änderung Mindestgrundstücksgrößen, Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit sowie weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze
 - Änderung der Festsetzungen zu Stellplätzen
- 7. Änderung vom 07.12.2021
 - Entnahme des Flurwegs auf Flurnummer 1938/23 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 „Nord“ mit einer Größe von ca. 9,2 ha liegt am Nordrand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Lenting südlich der Staatsstraße 2335 und westlich der Staatsstraße 2229. Im Süden wird der Geltungsbereich durch Bahnstromleitung begrenzt und der westliche Abschluss ist der Siedlungsrand bzw. der Generationenpark Lenting. Im Folgenden die betroffenen Flurstücke des Bebauungsplans Nr. 10 „Nord“:

- westlich „Am Güßgraben“: 1938/15, 1938/16, 1938/17, 1938/18, 1938/19, 1938/20, 1938/21, 1938/22, 1938/23, 1938/122, 1938/123, 1938/130, 1938/139, 1938/144;
- südlich „Buchtnerbarthl“: 1938/81, 1938/82, 1938/83, 1938/84, 1938/85, 1938/86, 1938/87, 1938/88, 1938/89, 1938/90;
- Steinbuckel-Klausnerweg-Buchtnerbarthl: 1938/64, 1938/65, 1938/66, 1938/67, 1938/68, 1938/69, 1938/70, 1938/71, 1938/72, 1938/73, 1938/74, 1938/75, 1938/76, 1938/77, 1938/108, 1938/119, 1938/120, 1938/121, 1938/137, 1938/141;
- Am Vogelherd-Klausnerweg-Steinbuckel-Buchtnerbarthl-Am Güßgraben: 1938/42, 1938/43, 1938/44, 1938/45, 1938/46, 1938/47, 1938/48, 1938/49, 1938/50, 1938/51, 1938/52, 1938/53, 1938/54, 1938/55, 1938/56, 1938/57, 1938/58, 1938/59, 1938/60, 1938/61, 1938/62, 1938/78, 1938/79, 1938/107, 1938/114, 1938/115, 1938/125, 1938/138, 1938/140, 1938/143;
- Lehenbuckl-Klausnerweg-Am Vogelherd-Am Güßgraben: 1938/25, 1938/26, 1938/27, 1938/28, 1938/29, 1938/30, 1938/31, 1938/32, 1938/33, 1938/34, 1938/35, 1938/36, 1938/37, 1938/38, 1938/39, 1938/40, 1938/106, 1938/110, 1938/111, 1938/112, 1938/113, 1938/134, 1938/145, 1938/146;
- nördlich Lehenbuckl bis Grenze B-Plan Nr. 10 „Nord“: 1938/2, 1938/3, 1938/4, 1938/5, 1938/6, 1938/7, 1938/8, 1938/9, 1938/10, 1938/11, 1938/12, 1938/13, 1938/124, 1938/126, 1938/127, 1938/128, 1938/129, 1938/132, 1938/142, 1938/147, 1964/1* und 1964/9*;
- östlich Klausnerweg bis Grenze B-Plan Nord: 1938/92, 1938/93, 1938/94, 1938/95, 1938/96, 1938/97, 1938/98, 1938/99, 193, 100, 1938/101, 1938/102, 1938/103, 1938/104, 1938/109, 1938/116, 1938/117, 1938/118, 1938/133, 1938/135, 1938/136*

- öffentliche Straßenverkehrsflächen:
 - Am Güßgraben: 1938/24*
 - Am Vogelherd: 1938/41
 - Buchtnerbarthl: 1938/80
 - Klausnerweg: 1938/91
 - Lehenbuckl: 1938/14
 - Steinbuckel: 1938/63

Im Süden schließen Wohngebiete unterschiedlicher Bebauungspläne an und im Norden liegt die Gemeinde Hepberg.

2.3 Beschaffenheit der Grundstücke

Das Gelände steigt von Süd nach Nord an und liegt auf einer Höhe von 410 bis 415 m ü. NN. Gemäß Bayerischen Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder sonstige Kulturdenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-1-7134-0285: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m südöstlich.

Das Trinkwasserschutzgebiet Lenting befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m vom westlichen Rand des Geltungsbereichs.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend bebaut, einzelne Grundstücke sind bis jetzt immer noch unbebaut. Die Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, vereinzelt sind auch nicht störende gewerbliche Nutzungen untergebracht. Die Freiflächen sind als Gärten angelegt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP 2023

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Die Gemeinde Lenting ist laut Strukturkarte Teil des Verdichtungsraums Ingolstadt. Im LEP wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), um einem weiteren Flächenverbrauch entgegenzuwirken und Zersiedelung zu vermeiden.

Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“ ist mit den genannten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns vereinbar, da zeitgleich mit der Aufhebung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Lenting Nord“ betrieben wird um für das Gebiet weiterhin Festsetzungen zur baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung dieser Ziele vorzugeben.

3.2 Regionalplan Region 10 Ingolstadt

Lenting ist im Regionalplan als Teil des Verdichtungsraums von Ingolstadt sowie als eigenständiges Grundzentrum dargestellt.

zusammen mit dem Markt Kösching als Doppelgrundzentrum direkt östlich des Regionalzentrums Ingolstadt dargestellt. Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) formuliert der Regionalplan Ingolstadt für Großmehring folgende Grundsätze (Flächensparen) und Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung):

2.2.5 G In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden.

2.3.2 G Verdichtungsraum

2.3.2.1 G 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.

2.3.2.2 G Um den spezifischen Anforderungen des Verdichtungsraumes zu entgegenen und negative Auswirkungen auf die umgebenden Räume zu vermeiden, ist ein effizienter und ressourcenschonender Umgang sowie eine nachhaltige Inwertsetzung der naturräumlichen Potentiale von großer Bedeutung.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

3.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsmaßnahmen flächensparend auszuführen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.2.1 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

3.3.1 Z Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

3.4 Siedlungsentwicklung

3.4.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

3.4.3 G Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Lenting Nord“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord“ (größtenteils bebaut) und „Nord II“ (zur Hälfte bebaut) das Planungsrecht neu geregelt. Somit wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung Rechnung getragen. Mit der Festsetzung von Mischgebiets- und Wohnbauflächen wird einer Durchmischung der Nutzungen entsprochen und mit dem gliedernden Grünzug der Durchgrünung. Diese Planungsinhalte waren bereits Bestandteil der Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ und entsprechen weiterhin den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung.

Regionalplanerische Ziele von Natur und Landschaft sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes „Nord“ mit innerörtlichem Geltungsbereich nicht betroffen. Der Naturpark Altmühltal liegt direkt nördlich angrenzend zum Aufhebungsbereich.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet des bisherigen Bebauungsplanes „Nord“ ist im gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Allgemein Wohnbaufläche dargestellt. Am nördlichen Rand entlang der Staatstraße 2229 und am südlichen Rand unterhalb der Bahnstromleitung sind Grünflächen dargestellt. Weiterhin ist die Flurnummer 1938/103 als Grünfläche dargestellt, die einen Teil des gliedernden Grünzugs bildet. Weiterhin sind zwei Transformatorstationen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt.

4. Gründe zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nord“ von 1979 und seinen bisherigen sieben Änderungen sind in der Vergangenheit mehrfach Bauvorhaben durchgeführt worden, bei denen von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung der Baugrenzen) und zur städtebaulichen Ordnung (z.B. Dachform, Firstrichtung, Kniestock) abgewichen wurde. Da innerhalb des Gebietes noch Baulücken vorhanden sind und auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- und Generationswechsel) neue Gebäude gebaut werden könnten, wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird der derzeit gültige Bebauungsplan mit seinen sieben Änderungen aufgehoben. Für dieses Gebiet erfolgt im Parallelverfahren die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“.

5. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

5.1 Planungsrechtliche Situation

Mit der vorliegenden Aufhebungssatzung treten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“ alle bisher rechtskräftigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als auch die baugestalterischen Festsetzungen außer Kraft. In Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes wäre das Gebiet künftig baurechtlich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu bewerten. Da im Gebiet noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind und durch Eigentümer- und Generationenwechsel vermehrt Neubauvorhaben möglich sind, sollen nach der Aufhebung neue Festsetzungen gelten, die Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin regeln und baugestalterische Vorgaben machen, so dass zeitgleich mit der Aufhebung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“ der neue Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“ in Kraft treten soll, um eine Beurteilung von Neubauvorhaben nach § 34 BauGB zu vermeiden.

5.2 Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist auch im Rahmen der Aufhebung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“). Da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die bisher zulässigen Eingriffe entfallen, kann im Rahmen der Aufhebungssatzung auf eine naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

Die Aufhebung des bestehenden Baubauungsplans Nr. 10 „Nord“ ist mit keinen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach UVPG verbunden, da zeitgleich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nord“ die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Lenting Nord“ betrieben wird, mit dem für den Geltungsbereich wieder Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen werden. Somit ist die Betroffenheit der Schutzgüter nach UVPG im Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Lenting Nord“, bestehend aus den Ur-Bebauungsplänen ‚Nord‘ und ‚Nord II‘, zu behandeln.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG und die Behandlung der natur-
schutzrechtlichen Eingriffsregelung wird daher auf den Umweltbericht im Parallelverfahren zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Lenting Nord“ verwiesen.

Ingolstadt, 07.10.2025, 03.02.2026

Volker Schindler
B.Sc. Raumplanung, Stadtplaner

L:\A0658 Lenting BP Nord\Text\Berichte\Aufhebung Nord\202560203_Begründung Aufhebung Nord_E.docx