



Gemeinde Lenting
eingegangen am:

23. Feb. 2022

12

Landratsamt Eichstätt

Bauverwaltung, Bezirk Süd

Landratsamt Eichstätt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An die
Gemeinde Lenting
Rathausplatz 1
85101 Lenting

Sachbearbeiter: Herr Fischer
Zimmer Nr.: 3.036
Telefon: 08421/70-464
Fax:
E-mail: eric.fischer@lra-ei.bayern.de

Ihr Schreiben vom: 24.01.2022

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: **Nr. 43 – Az. 610**
(Bitte bei Antwort angeben)

Lenting, 21.02.2022

Vollzug der Baugesetze; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“, Gemeinde Lenting Stellungnahme

Sehr geehrter Bürgermeister Tauer,

zum oben genannten Verfahren gibt das Landratsamt Eichstätt folgende Stellungnahme ab:

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2022.
2. Naturschutz:

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ grundsätzlich Einverständnis.

Mit der Anwendung der Eingriffsregelung sowie der Lage der geplanten Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Zur Herstellung und dem langfristigen Erhalt der Fläche sind detaillierte Erst- bzw. Pflegemaßnahmen in der Satzung mit Begründung und dem Umweltbericht darzustellen.

Die geplante Ausgleichsfläche ist jedoch nicht als Nahrungshabitat für feldbrütende Vogelarten geeignet. Die Abstände zur Bebauung und der kV-Überlandleitung müssen hierfür mindestens 100 m betragen (vgl. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, S.5).

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) mit dem entsprechenden elektronischen Meldebogen (zu finden unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/index.htm) umgehend nach Erschließungsbeginn zu melden.

Zudem sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Maßnahmen zur Vermeidung

Hausanschrift
Bahnhofstraße 16
85101 Lenting
Konten
Sparkasse Ingolstadt - Eichstätt
VR Bayern Mitte eG

Internet
<http://www.landkreis-eichstaett.de>
E-Mail: bauamt-le@lra-ei.bayern.de
IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04,
IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01,

Besuchszeiten
Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt;
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236
BIC: BYLADEM1ING
BIC: GENODEF1INP

notwendig sind. 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 III“ 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 Überspannen 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.
- **Zur Abschirmung** des neuen Wohngebietes gegenüber Wildtieren und feldbrütenden Vögeln (insbesondere des lokalen Bestandes des Rebhuhns) im angrenzenden Außenbereich, sind die feldseitigen Außenränder durch Gebüsch- bzw. Heckenpflanzungen einzugrünen.

Die exakte Umsetzung der geforderten Vermeidungsmaßnahmen ist Grundvoraussetzung um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG entgegenzuwirken.

Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan anzufügen. Es sind ausschließlich heimische und autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Laub- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Gehölzen mit auffälligen Laub- und Nadelfärbungen sowie hängenden, säulenförmigen, kugelförmigen oder pyramidalen Wuchsformen ist unzulässig. Hecken sind mindestens 2-reihig zu pflanzen.

3. Immissionsschutz:

Die Gemeinde Lenting plant die Aufstellung des B-Planes Nr. 27 und die gleichzeitige 3. Änderung des F-Planes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Lebensmittelmarkt und ein Ärztehaus mit Apotheke entstehen. Der Lebensmittelmarkt soll als Sondergebiet ausgewiesen werden. Das Ärztehaus mit Apotheke als Mischgebiet. Auf dem Ärztehaus sollen auch Wohnräume entstehen. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Hinter den Zäunen III“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Es wurden dabei die schalltechnischen Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Wohngebiet und auf die Wohnräume im neu entstehenden Mischgebiet untersucht, die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Ärztehauses mit Apotheke entstehen. Die schalltechnische Untersuchung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nachvollziehbar und plausibel. Eine Untersuchung der Staatsstraße St 2229 auf den neuen Immissionsort im Plangebiet (über dem Ärztehaus) wurde nicht vorgenommen.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde ermittelt, dass an allen Beurteilungspunkten die Immissionsrichtwerte IRW nach TA Lärm eingehalten werden und es zu keinen Überschreitungen kommt.

Hausanschrift

Bahnhofstraße 16
85101 Lenting

Konten

Sparkasse Ingolstadt - Eichstätt
VR Bayern Mitte eG

Tel: 08421/70-0

Fax: 08421/70-488

Internet

<http://www.landkreis-eichstaett.de>
E-Mail: bauamt-le@lra-el.bayern.de

IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, BIC: BYLADEM11NG
IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, BIC: GENODEF1INP

Besuchszeiten

Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt;
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236

Stellungnahme fachlicher Immissionsschutz für den Bebauungsplan:

- Die bereits im Entwurf des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Hinweise sollen in den Bebauungsplan übernommen werden.
- Wohnnutzung auf dem Ärztehaus (IP1): Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sollen für die Wohnnutzung auf dem Ärztehaus der Außenlärmpegel, bedingt durch den Straßenverkehrslärm der St 2229 ermittelt werden und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass an mehreren Beurteilungspunkten die Immissionsrichtwerte IRW nur knapp unterschritten werden, bzw. an einem Beurteilungspunkt der ermittelte Wert gleich mit dem IRW liegt. Ein weiterer Gewerbebetrieb im Einwirkungsbereich ist daher vermutlich nicht möglich.
- Es wird angeregt, die Möglichkeit einer geänderten Anordnung der Emissionsquellen (lauteste Emissionsquelle = Parkplatz) zu prüfen, um zukünftige Belästigungen an den Beurteilungspunkten (IP1, IP2, IP3) (verursacht durch den Parkplatzlärm) zu vermeiden.

4. Bauverwaltung:

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

- (1) Das Ärztehaus wird als Gebäude mit drei Vollgeschossen dargestellt. Zulässig sollen laut planerischer Festsetzung allerdings max. zwei Vollgeschosse sein. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.
- (2) Die Lage der südlichen Baugrenze ist wegen fehlender Vermaßung nicht zweifelsfrei bestimmbar. Gleiches betrifft die private Grünfläche im Süden. Wir bitte um entsprechende Maßangaben.
- (3) Die Angaben zur Wandhöhe im MI bedürfen einer Anpassung. Das geplante Ärztehauses wäre mit diesen Maßangaben nicht wie gewollt zu verwirklichen, da die Wandhöhe „zum WA hin“ die zulässigen 7,0m übersteigen würde, weil auch das zurückversetzte Staffelgeschoss zu berücksichtigen wäre.
- (4) In den Festsetzungen durch Planzeichen hat sich beim SO ein Druckfehler bei der Festsetzung der zulässigen GRZ eingeschlichen.

Es wird gebeten, das Landratsamt Eichstätt im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen


Fischer

Hausanschrift

Bahnhofstraße 16
85101 Lenting

Konten

Sparkasse Ingolstadt - Eichstätt
VR Bayern Mitte eG

Tel: 08421/70-0

Fax: 08421/70-488

Internet

<http://www.landkreis-eichstaett.de>
E-Mail: bauamt-le@lra-el.bayern.de

Besuchszeiten

Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt;
Linien 9221, 9230, 9235 und 9236

IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, BIC: BYLADEM11NG
IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, BIC: GENODEF11NP