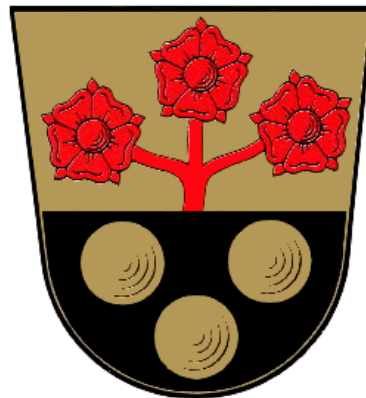


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und
Ärztehaus mit Apotheke“
im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

**Gemeinde Lenting,
Lkr. Eichstätt**

Satzung mit Begründung



Entwurf vom 31.03.2026

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: 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 / 10.10.2024 / 13.05.2025 /
07.10.2025 / 31.03.2026

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 31.03.2026 bei.

1 Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699).
- 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)
- 6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323 vom 29. Oktober 2024)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657)
- 8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- 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. Conradt, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Lenting, den

.....
C. Conradt, 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. Conradt, 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 den Eheleuten Hüttner, 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
SO „Lebensmittelmarkt
und Ärztehaus mit Apo-
theke“

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. **SO**)

Gesamtfläche: ca. **11.620 m²**

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

im Norden	durch Fl.Nrn.	2045-2048 2053	(Baugebiet „Hinter den Zäunen III“) (Erschließungsstraße)
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.

Im Zuge des Verfahrens wurde das zunächst geplante Mischgebiet aufgrund der geplanten Nutzungsaufteilung zu einem Sondergebiet (SO1) gewandelt.

1.2 Das Gebiet soll somit wie folgt ausgewiesen werden:

Nördlicher Bereich:	„Sondergebiet 1“ nach §11 BauNVO mit	ca. 2.283 m ²
Mittlerer Bereich:	„Sondergebiet 2“ nach §11 BauNVO mit	ca. 6.016 m ²

Südlicher Bereich: „Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ mit ca. 3.320 m²

- 1.3 Die Gesamtfläche wird als Sondergebiet 1 für das Ärztehaus, als Sondergebiet 2 Lebensmittelmarkt und Grünfläche aufgeteilt.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die im Norden im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Hinter den Zäunen III“ neu errichteten Straßenabbindung an die Staatsstraße St 2229. Die Entwässerung ist über die neu errichteten und bereits in Betrieb befindlichen öffentlichen Entwässerungsanlagen des Abwasserverband Ingolstadt Nord 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 Sondergebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan wird daher in einer 3. Änderung zunächst 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 Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Bereich der geplanten Sondergebiete befindet sich das Bodendenkmal

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

- 3.3 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich 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. 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 Pflanzgruben). 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 wurden auf eine Grabungsdauer von bis zu drei Wochen geschätzt und im weiteren Planungsfortschritt entsprechend umgesetzt.

Mit Bescheid Nr. 43-BV-Nr. 430-2024-D des Landratsamtes Eichstätt vom 27.03.2026 wird das Grundstück in seinem archäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

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

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 und den Eheleuten Hüttner, welcher den Bebauungsplanunterlagen in der aktuellen Fassung als Anlage beiliegt. Es handelt sich hier um zwei Vorhabenträger. Beide Vorhaben können somit unabhängig voneinander realisiert werden, wobei beide Vorhabenträger als Gesamtschuldner für Erschließung und naturschutzrechtlichen Ausgleich haften.

Die künftigen Sondergebiete liegen am südlichen Ortsrand der Gemeinde Lenting. Im Osten liegt die Staatsstraße St2229, im Süden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Im Norden grenzen die Sondergebiete an das geplante Allgemeine Wohngebiet „Hinter den Zäunen III“ an.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde mit der Gemeinde abgestimmt. Das Ärztehaus mit seiner Ausdehnung in West-Ost-Richtung dient als Abschirmung des nördlichen Wohngebietes „Hinter den Zäunen III“ zum südlichen Lebensmittelmarkt und auch den Parkplätzen.

Südlich liegt der geplante Lebensmittelmarkt mit einer Parkplatzanlage nach Osten zur Staatsstraße hin.

Durch die Anordnung der Parkplätze in der Nähe der Straße wirkt die geplante Anlage von der Staatsstraße als Ortseingang weitläufig und offen.

Durch die neu angelegte Abbiegespur ist zudem eine leistungsfähige Verkehrs-
anbindung möglich.

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 Lebensmittelmark-
tes wird sich außerhalb dieser Zone befinden; die geplante Grünfläche für den
Naturschutzfachlichen Ausgleich sowie Teilbereiche der PKW- und Fahrradstell-
plätze liegen in dieser Zone.

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

Es sind außer der Trennung in Sondergebiete SO 1 und SO 2 bzw. naturschutz-
fachliche Ausgleichflächen keine Unterteilungen oder Parzellierungen vorgese-
hen.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 11.619 m ²	100 %
davon		
Sondergebiet SO 1 §11 BauNVO	ca. 2.283 m ²	20 %
Sondergebiet SO 2 §11 BauNVO	ca. 6.016 m ²	52 %
Ausgleichsflächen	ca. 3.320 m ²	28 %

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss der Sondergebiete erfolgt im Norden an die im Zuge der
Erschließung des Baugebietes „Hinter den Zäunen III“ neu erstellte Anbindung
an die Staatsstraße St 2229. Hier ist eine neue Linksabbiegespur von der St2229
in das Baugebiet vorgesehen, die Anbindung wird somit auch ausreichend leis-
tungsfähig 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 An-
lagen.

- 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 „Sondergebiet SO1“ nach §11 BauNVO festgesetzt, südlich dann als „Sondergebiet SO 2“ nach § 11 BauNVO für den Lebensmittelmarkt und im Süden noch als Grünfläche für den Naturschutzfachlichen Ausgleich.

SO 1:

Zweckbestimmung „Ärztehaus“

Zulässig sind Praxen für Ärzte und Physiotherapie sowie eine Apotheke

Zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt bis zu 160 m² sowie Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt bis zu 250 m².

SO 2:

Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“

Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt mit maximal 1.100 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze

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

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Es wird im SO 1 eine abweichende Bauweise zugelassen a
Wie offene Bauweise, jedoch sind abweichende Gebäudelängen bis 55 m für das Ärztehaus zugelassen
- 7.2 Es wird im SO 2 eine offene Bauweise zugelassen o
- 7.3 Festgesetzte Grundflächenzahl GRZ im SO1 = 0,80
Festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ im SO2 = 1,20
- Festgesetzte Grundflächenzahl GRZ im SO1 = 0,80
Festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ im SO2 = 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	SO1	III
	SO2	I

Im Bereich des Ärztehauses ist eine Tiefgarage vorgesehen. Oberirdische Stellplätze sind aus Schallschutzgründen an der Südseite des Baukörpers und maximal drei Stellplätze westlich der Zufahrt vorzusehen.

Die zulässigen Wandhöhen betragen

Im Sondergebiet SO1	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 2
---------------------	--

Somit wird neben der planungsrechtlichen Abstufung zwischen SO1 und SO2 auch eine gestalterische Anpassung der Baukörper gewahrt.

Sondergebiet SO2	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 der TenneT TSO GmbH über den Umgang mit der Überlandleitung in Bau und Betrieb wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Grünordnung

- 9.1 Bei Pflanzmaßnahmen dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.
- 9.2 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.
- 9.3 Städtebaulich ergibt der Wunsch und Erfordernis einer Ortsrandeingrünung sowie einer Abgrenzung des SO 1 zum Wohngebiet und SO 2 zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sowie in einer Durchgrünung des Gebietes.

Die hierzu vorgesehenen Flächen werden im vorliegenden Entwurf als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB“ festgesetzt. Neben der flächigen Begrünung werden Einzelbäume festgesetzt.

Entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind im Grenzabstand von 60 cm zwei Reihen Sträucher gem. Pflanzliste als klare Randeingrünung zu den angrenzenden Flächen zu erstellen. An der Ostseite zur Staatsstraße hin sind Strauchpflanzungen aufgrund des freizuhaltenden Sichtdreiecks nicht vorgesehen.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

Die zu erwartenden Verkehre der Sondergebiete 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 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.

11.3 Abwasserbeseitigung

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

Es liegt ein entsprechender Schmutzwasserhausanschluss über die neuen Erschließung des Wohngebietes „Hinter den Zäunen III“ vor.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu erstellten Regenwasserkanal (ist dann auch öffentliche Kanalisation) in bestehende Vorfluter eingeleitet. Dies erfolgt durch eine Ableitung über Rückhalteeinrichtungen in den „Zellaugraben“ im Süden des Vorhabens. Die öffentliche Entwässerungsanlage ist bereits erstellt und in Betrieb.

Durch den geänderten Wasserrechtsbescheid 46-LE-632-01-021-22-Ä vom 17. März 2025 ist klargestellt, dass explizit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Lebensmittelmarkt und Ärztehaus mit Apotheke“ beinhaltet ist.

Die Niederschlagswasserentsorgung über Rückhalteinrichtungen in den Zellaugraben ist somit quantitativ und qualitativ genehmigt.

Die Entwässerungsanlage wurde mittlerweile auch erstellt und ist in Betrieb, so dass ein Anschluss jederzeit möglich ist. Die Anlagen im Plangebiet sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Gesamt-Einleitungsmenge aus dem Baugebiet ist auf 102 l/s beschränkt. Dies ist vom Objektplaner des Vorhabens einzuhalten. Entsprechende Rückhalteräume sind auf dem Grundstück vorzusehen. Diese sind im Planteil festgesetzt.

Ein Überflutungsnachweis für das dreissigjährige Regenereignis wurde erstellt.

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 Für den Grundbesitz es wurde ein Kaufvertrag geschlossen, der unter der aufschiebenden Bedingung „Satzungsbeschluss“ steht. Der Eigentumserwerb ist durch Eintragung von Auflassungsvormerkungen gesichert; die Ausgleichsfläche ist dinglich gesichert.

12.2 Die Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

12.3 Die Gemeinde hat im Verfahren geprüft, ob die Vorhabenträger finanziell, fachlich und rechtlich in der Lage sind, Vorhaben und Erschließung innerhalb der vereinbarten Fristen durchzuführen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Schutzgut	Zustand/Bewertung
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 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 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.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

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

Die Gesamtfläche der geplanten Sondergebiete 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%) 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 die geplante Ausgleichsfläche in der Bauverbotszone der 380/220 kV-Überlandleitung Ingolstadt-Raitersaich, Leitung Nr. B105, liegt sind keine Hochstammpflanzungen zulässig und vorgesehen.

Entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind im Grenzabstand von 60 cm zwei Reihen Sträucher gem. Pflanzliste als klare Rand-

eingrünung zu den angrenzenden Flächen zu erstellen. An der Ostseite zur Staatsstraße hin sind Strauchpflanzungen aufgrund des freizuhaltenden Sichtdreiecks nicht vorgesehen.

15.5 Pflanzliste:

Die Artenauswahl zur Bepflanzung hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Pflanzqualität:

Bäume Hochstamm 2xv Stammumfang 16-18 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

Lenting, 31.03.2026

Gemeinde Lenting

C. Conradt
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser

T+R Ingenieure GmbH