
**Gemeinde Lenting
Landkreis Eichstätt**

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 31 „Lenting Nord“

Begründung

Fassung: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.10.2025
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2026
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

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.	Vorbemerkungen	3
1.1	Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Anlass der Planung.....	4
4.	Planungsbindungen.....	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	5
4.2	Regionalplan Ingolstadt.....	6
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
4.4	Planfeststellung Höhenfreimachung St 2335 / St 2229 südlich Hepberg	9
4.5	Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Lenting, Nürnberger Straße“	10
4.6	Belange der DB Energie GmbH	10
5.	Lage, Größe, Beschaffenheit.....	12
5.1	Lage und Größe.....	12
5.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	12
5.3	Bestandsbebauung Teilgebiet West (ehemaliger B-Plan „Nord“)	13
5.4	Bestandsbebauung Gebiet Ost (ehemaliger B-Plan Nord II)	15
6.	Bodenordnende Maßnahmen.....	17
7.	Städtebauliche Festsetzungen.....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Bauweise und Baugrenzen	18
7.4	Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern	19
8.	Grünflächen.....	19
9.	Erschließung	19
9.1	Verkehr	19
9.2	Wasserver- und entsorgung, Regenwasser	19
10.	Altlasten.....	19
11.	Immissionsschutz.....	20
12.	Denkmalpflege / Bodendenkmäler.....	21
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
14.	Flächenbilanz	23

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 24,4 ha und umfasst folgenden Flurstücke (die mit * gekennzeichneten Flurstücke sind nur mit einer Teilfläche im Geltungsbereich enthalten):

Teilbereich West (alter Bebauungsplan „Nord“):

- westlich „Am Güßgraben“: 1938/15, 1938/16, 1938/17, 1938/18, 1938/19, 1938/20, 1938/21, 1938/22, 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

Teilbereich Ost (alter Bebauungsplan „Nord II“):

- westlich Am Lesermantel: 123/55, 123/56, 123/57, 123/58, 123/59, 123/60, 123/61, 123/62, 1938/136*, 1961/33, 1961/34, 1961/35, 1961/36, 1961/37, 1961/38, 1961/39, 1961/40, 1961/41, 1961/42, 1961/43, 1961/44;
- Am Lesermantel-Lehenbuckl-Fürstacker: 123/54, 1961/46, 1961/47, 1961/48, 1961/49, 1961/50, 1961/51, 1961/52, 1961/53, 1961/54, 1961/55, 1961/56, 1961/57, 1961/58, 1961/59, 1961/60, 1961/61;
- Am Lesermantel-Bichel: 123/38, 123/39, 123/40, 123/41, 123/42, 123/44, 123/45, 123/46, 123/47, 123/49, 123/50, 123/51, 123/52;
- Fürstacker-Lehenbuckl-Schönfeld: 1961/63, 1961/64, 1961/65, 1961/66, 1961/67, 1961/68, 1961/69, 1961/70, 1961/71, 1961/72, 1961/73, 1961/74, 1961/75, 1961/76, 1961/77;
- Bichel-Am Esper: 123/21, 123/22, 123/23, 123/24, 123/25, 123/26, 123/27, 123/28, 123/29, 123/30, 123/31, 123/32, 123/34, 123/35, 123/36, 123/37;
- Schönfeld-Lehenbuckl: 1961/79, 1961/80, 1961/81, 1961/82, 1961/83, 1961/84, 1961/85, 1961/86, 1961/87, 1961/88, 1961/89, 1961/90;

- Am Esper-Lehenbuckel: 123/1, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 123/6, 123/7, 123/8, 123/9, 123/10, 123/11, 123/12, 123/13, 123/14, 123/15, 123/16, 123/17, 123/18, 123/19;
- Nördlich und westlich Am Lehenbuckl: 135/3, 135/26, 135/27, 135/28, 135/29, 135/31, 135/34, 135/35, 135/38, 135/40, 135/42, 135/51, 135/52, 135/54, 135/55, 135/56, 1961/3, 1961/4, 1961/5, 1961/6, 1961/7, 1961/8, 1961/9, 1961/10, 1961/11, 1961/12, 1961/13, 1961/14, 1961/15, 1961/16, 1961/17, 1961/18, 1961/19, 1961/20, 1961/21, 1961/28, 1961/29, 1961/30, 1961/92, 1961/93, 1961/95, 1961/96, 1961/98, 1961/100, 1961/101, 1961/103, 1961/105, 1961/106, 1961/108, 1961/109, 1961/110, 1961/111, 1961/113, 1961/115, 1961/116, 1961/117, 1961/118, 1961/119, 1961/120, 1961/121, 1961/123, 1961/125, 1961/126, 1961/128, 1961/130;
- Am Pfannenstiel: 135/6, 135/7, 135/8, 135/9, 135/10, 135/11, 135/12, 135/13, 135/14, 135/15, 135/17, 135/18, 135/19, 135/20, 135/21, 135/22, 135/23, 135/24, 135/25, 135/45, 135/46, 135/47, 135/48, 135/49, 135/50;
- Südlich Auto-Union-Ring: 135/4;
- Grünflächen: 123/53, 135/16, 135/44, 1964/9*;
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen:
 - Am Esper: 123/20
 - Am Lesermantel: 1961/45
 - Am Pfannenstiel: 135/43
 - Auto-Unio-Ring: 135/5*
 - Bichel: 123/48
 - Fürstäcker: 1961/62
 - Bernd-Rosemeyer-Straße: 118* und 118/1*
 - Lehenbuckl: 1961/91
 - Nürnberger Straße: 132*, 132/4*, 132/6*, 178*, 1965/2* und 1965/44*
 - Schönfeld: 1961/78

2. Verfahren

Der Gemeinderat von Lenting hat in der Sitzung vom 02.07.2024 den Beschluss gefasst für den Geltungsbereich der Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ den neuen Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“ aufzustellen. Weiterhin wurden in der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2025 die Beschlüsse zur Aufhebung der Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ gefasst.

3. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Nord“ wurde vom Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 02.08.1979 als Satzung beschlossen. Nachfolgend wurden insgesamt sieben Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Nord II“ ist mit der Bekanntmachung vom 10.02.1995 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Bekanntmachung vom 10.03.1999 in Kraft getreten.

Im Laufe der letzten 30 Jahre wurden über 100 Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne erteilt. Dies nimmt die Gemeinde Lenting zum Anlass eine Neuauflistung eines Bebauungsplans, der den Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ umfasst, anzustoßen. Die Festsetzungen sollen die aktuellen Entwicklungen der Bauleitplanung berücksichtigen und sich auf die wesentlichen Planungsgedanken beschränken. Parallel dazu werden die Verfahren zur Aufhebung der alten Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ durchgeführt.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Die Gemeinde Lenting ist laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms 2023 Teil des Verdichtungsraums Ingolstadt. Folgende Ziele und Grundsätze werden hinsichtlich der Ortsentwicklung genannt:

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Auch wenn der Grundsatz 1.2.6 dem demografischen Wandel Rechnung tragen soll, gilt dieser hier auch im Umkehrschluss. Vorhandene Infrastrukturen können im Rahmen der Nachverdichtung in Wachstumsregionen nur in angemessenen Rahmen ausgenutzt werden. Ansonsten müssen neue Infrastrukturen geschaffen werden, die einer stärkeren Verdichtung gewachsen sind.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgabe für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowohl sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,*
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,*
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

Lenting liegt innerhalb des Verdichtungsraums Ingolstadt und nimmt hier hauptsächlich eine Funktion als Wohnort wahr. Diese Funktion gilt es unter Beachtung einer lebenswerten Umgebung und Wohnverhältnisse an diesem Standort umzusetzen.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

Somit ist eine Nachverdichtung des Bestandes einer Außenentwicklung vorzuziehen. Nur wenn das Siedlungsgebiet vollständig entwickelt, Baulücken geschlossen und Nachverdichtungsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden, sollten Flächenneuausweisungen vorgenommen werden.

4.2 Regionalplan Ingolstadt

Laut Strukturkarte des Regionalplans Ingolstadt liegt Lenting im Verdichtungsraum von Ingolstadt. Es ist als eigenständiges Grundzentrum ausgewiesen.

Karte 1 Raumstruktur

Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt

Lenting, 19. Dezember 2022

Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

- Grundzentrum
- Doppelgrundzentrum


 Peter von der Grün
 Landrat
 Verbandsvorsitzender

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

- Regionalzentrum
- Mittelzentrum
- Grenze der Region
- Verdichtungsraum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Maßstab 1: 500 000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte "Verwaltungsgliederung";
 Maßstab: 1 : 500 000; Stand: 01.01.2015;
 herausgegeben von der Regierung von Oberbayern.

Bearbeiter: Regionsbeauftragter für die Region Ingolstadt
 Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
 Stand: 25. September 2020
 Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit
 Genehmigung des Herausgebers.

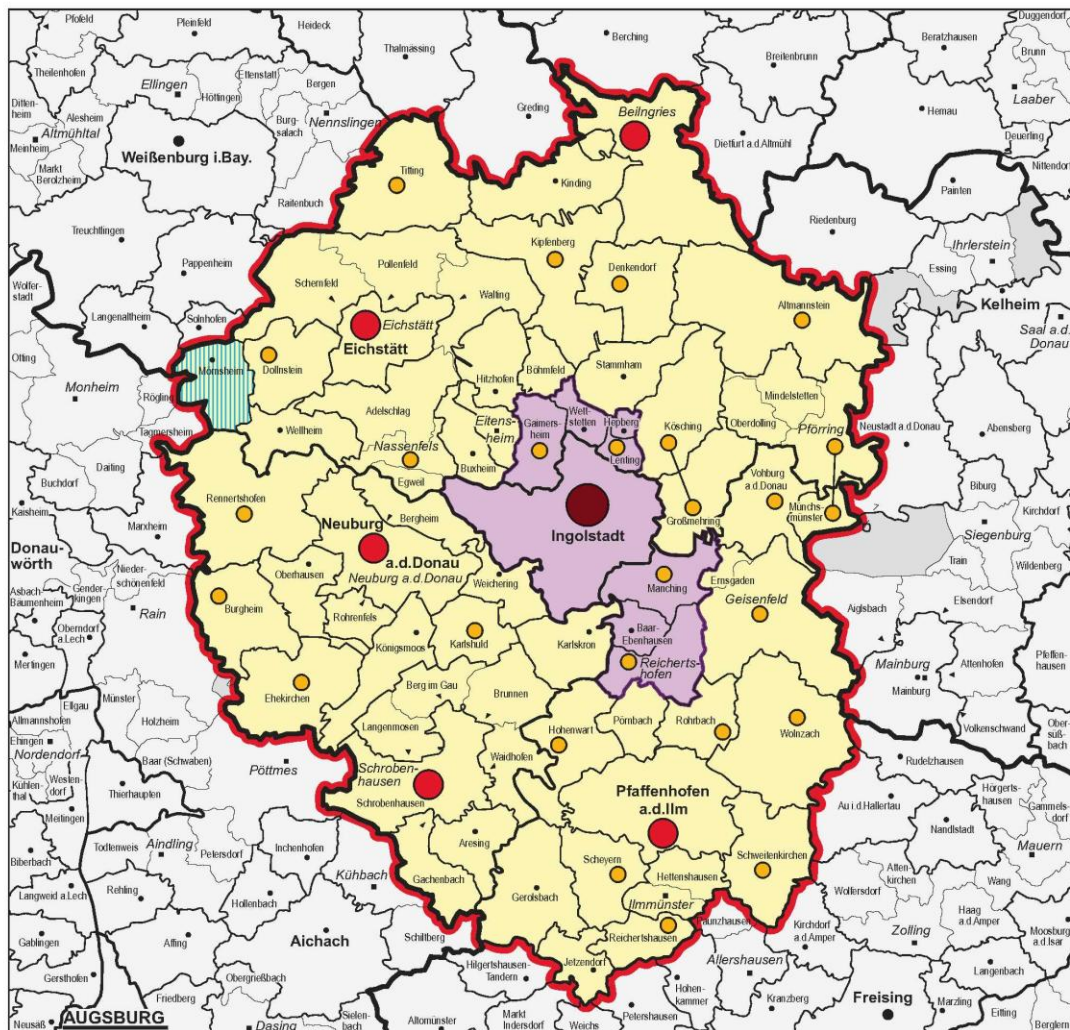


Abb. 1. Strukturkarte des Regionalplans Ingolstadt

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 entgegen 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 vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Nord“ (größtenteils bebaut) und Nr. 13 „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.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil der Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im östlichen Bereich entlang der Staatsstraße 2229 ist ein Mischgebiet dargestellt. Die Flurnummer 1961/44 ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Weiterhin sind mehrere Trafostationen verteilt über den Bereich dargestellt.

Das Wohngebiet nördlich und östlich entlang der Straße „Lehenbuckl“ im Bereich des alten Bebauungsplans „Nord II“ ist mit der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgeben. Dies betrifft auch die Mischgebietsfläche zwischen der Straße „Am Pfannenstiel“ und der Staatsstraße 2229.

In der gliedernden Grünfläche im Bereich des alten Bebauungsplans „Nord II“ ist im westlichen Bereich ein Spielplatz dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine Altlastenverdachtsfläche und ein Fundpunkt der Artenschutzkartierung dargestellt.



Abb. 2. Flächennutzungsplan Lenting Ausschnitt des Bebauungsplans

Die Anpassung der Gemeinbedarfsfläche und eines kleinen Teils der Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans.

4.4 Planfeststellung Höhenfreimachung St 2335 / St 2229 südlich Hepberg

Am 23.11.2012 wurde der Planfeststellungsbeschluss zur Höhenfreimachung der Kreuzung der Staatsstraßen 2229 und 2335 gefasst. Mit Tektur vom 15.01.2015 wurde der Planfeststellungsbeschluss nochmals geändert. Ziel der Straßenbaumaßnahme ist es die Staatsstraße 2335 erst im Einschnitt abzusenken und dann mittels Unterführung unter der Staatsstraße 2229 durchzuführen. Um den Einschnitt und die hierfür notwendigen Stützmauern für die Absenkung der Staatsstraße errichten zu können, ist es notwendig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord II“ einzugreifen. Die Flächen, die in der Planfeststellung hierfür benötigt werden, werden aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Lenting Nord“

entnommen. Somit besteht kein Konflikt zwischen den Planfeststellungsunterlagen und der kommunalen Bauleitplanung der Gemeinde Lenting.

4.5 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Lenting, Nürnberger Straße“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Nahversorgungsmarkt umfasst Teile der Flurnummer 183 (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“). Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen weitere Flurnummern, da hier die Erschließung des Vorhabens gesichert wird. Es ist der Kreisverkehr mit den Anschlussstutzen an die Staatsstraße 2229, dem Nahversorgungszentrum und den weiteren anschließenden Straßen enthalten. Hierdurch werden Teile des Bebauungsplans „Nord II“ überlagert. Diese Bereiche werden aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“ entnommen. Somit besteht kein Konflikt zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 14 „Nahversorgungszentrum Lenting, Nürnberger Straße“ und dem künftigen Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“

4.6 Belange der DB Energie GmbH

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die 110 kV Bahnstromleitung Vohburg-Ingolstadt. In der Stellungnahme vom 28.10.2025 wurde mitgeteilt, dass der Schutzstreifen beidseits der Leitung 21 m beträgt. Dieser wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Im Folgenden wird die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 28.10.2025 wiedergegeben, sodass deren Hinweise beachtet werden können:

Nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan teilen wir fristgemäß folgendes mit:

1. Der o.g. Bebauungsplan wurde auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlichrechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m bezogen auf die Leitungssachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 42 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muß.

Es sind die im Folgenden aufgeführten sicherheitsrelevanten Auflagen und Hinweise zu beachten:

2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Der Schutzstreifen ist unter Angabe seiner korrekten Breite (s.o.) in den Unterlagen des B-Plans zu dokumentieren und als solcher zu benennen, u.a. ist die Darstellung im Planteil des B-Plans entsprechend zu überarbeiten.

3. Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden.

Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrhahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Darüber hinaus - d.h. auch außerhalb des o.g. Schutzstreifens - ist mit Nutzungseinschränkungen von Windenergieanlagen zu rechnen.

4. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb des o.g. Schutzstreifens die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich ist. Photovoltaikanlagen sind derart

auszurüsten, dass im Brandfall Feuerlöscharbeiten uneingeschränkt möglich sind, um eine Gefährdung der 110-kV-Bahnstromleitung zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auf die Schattenwürfe vorhandener Anlagenbestandteile der 110-kV-Bahnstromleitung hingewiesen. Änderungen dieser Schattenwürfe z.B. durch Anpassungen und/oder Erneuerungen von Masten und Beseilungen sind hinzunehmen.

5. Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

6. Die Standsicherheit der Maste muß gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen sich die Verhältnisse vor Ort nicht ändern (d.h. z.B. keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen, usw.)

Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

7. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. 110-kV-Bahnstromleitung muß jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

8. Änderungen des bestehenden Geländeneiveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

9. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

10. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeneiveau - in der

Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

5. Lage, Größe, Beschaffenheit

5.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Gemeinderand von Lenting an der Grenze zur Nachbargemeinde Hepberg. Die Grenze bildet die Staatsstraße 2335, nördlich schließt die geschlossene Bebauung von Hepberg an. Im Osten bildet die Staatsstraße 2229 die Grenze. Östlich davon liegen Ackerflächen und Sondergebiet Nahversorgungszentrum Lenting. Die südliche Grenze wird durch die dort verlaufende Bahnstromleitung gebildet. Südlich hiervon liegen hauptsächlich Einfamilienhausquartiere. Im Westen schließen der Generationenpark Lenting und offene Ackerflächen an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 24,4 ha.

5.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Das Gelände steigt leicht von Süd nach Nord und von Ost nach West an. Der niedrigste Punkt liegt im Südosten auf einer Höhe von 403 m ü. NN und der höchste im Nordwesten bei 415 m ü. NN.

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler, Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-1-7134-0285: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m südöstlich.

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

5.3 Bestandsbebauung Teilgebiet West (ehemaliger B-Plan Nr. 10 „Nord“)

Zusammenfassung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne

Der bisherige Bebauungsplan inkl. der sieben bisher erfolgten Änderungen setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt und an den Straßenkreuzungen waren zusätzlich Sichtdreiecke eingetragen, welche die Baugrenzen berücksichtigt haben. Es waren zwei Vollgeschosse zulässig, westlich der Straße „Am Güßgraben“ und nördlich der Straße „Lehenbuckl“ war nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl war mit 0,45, die Geschossflächenzahl mit 0,50 festgesetzt. Zusätzlich war eine offene Bauweise festgesetzt.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches war eine öffentliche Grünfläche mit einem Lärmschutzwall festgesetzt. Weiterhin war die Flurnummer 1938/12 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Süden waren die Flurnummern 1938/90, 1938/100, 1938/103 und 1938/104 als öffentliche Grünfläche und ein Teil als Wegfläche festgesetzt.

Bestandsbebauung

Die überwiegende Anzahl an Grundstücke ist mit Wohngebäuden bebaut. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig ausgeführt. Fast alle Gebäude besitzen ein Satteldach, vereinzelt gibt es Walmdächer und ein Zelt Dach. Die Anzahl der Wohneinheiten liegt überwiegend bei ein bis zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Ausnahme bildet die Häuserzeile südlich der Straße „Am Barthnerbucht“ in der vier bis sechs Wohneinheiten je Einzelhaus untergebracht sind.



Abb. 3. Straße „Lehenbuckl“ Richtung Westen



Abb. 5. Stromleitung der DB Energie Netze am südlichen Rand des Geltungsbereiches



Abb. 4. Straße „Klausnerweg“ Richtung Süden



Abb. 6. Straße „Am Vogelherd“ Richtung Osten



Abb. 7. Mehrfamilienhausbebauung südlich „Straße
„Am Buchtnerbarth“

5.4 Bestandsbebauung Gebiet Ost (ehemaliger B-Plan Nr. 13 „Nord II“)

Zusammenfassung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne

Der bisherige Bebauungsplan inkl. seiner 1. Änderung setzt ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet entlang der Straße „Am Pfannenstiel“ fest. Das Mischgebiet ist gegliedert: Östlich der Straße „Am Pfannenstiel“ sind gewerbliche Nutzungen festgesetzt und westlich Wohnnutzungen. Auf Flurnummer 1961/44 ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Im Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In der Gemeinbedarfsfläche werden die Grundflächen- und Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurden im gesamten Geltungsbereich auf zwei begrenzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord II“ sind sehr differenzierte städtebauliche Festsetzungen getroffen. Die Gebäudestellungen innerhalb der Grundstücke sind durch Baufenster vorgegeben. Zu großen Teilen soll eine straßenbegleitende Bebauung erreicht werden, im rückwärtigen Bereich sind für einzelne Häuser jeweils einzelne Baufenster festgesetzt. Weiterhin sind Festsetzungen zur Firstrichtung und die Garagenstandorte sowie Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken festgesetzt. Zudem wird eine Vielzahl an gestalterischen Festsetzungen getroffen. Weiterhin ist der Straßenraum differenziert nach Fahrbahn, Parkflächen und Baumstandorten unterteilt festgesetzt. Auch in den öffentlichen Grünflächen wurden die Festsetzung differenziert nach Wegeflächen und Grünflächen getroffen.

Bestandsbebauung

Ungefähr die Hälfte der Grundstücke ist bebaut. Die Bebauung ist ein bis zweigeschossig ausgeführt. Entlang der Nürnberger Straße wurden Abweichungen hinsichtlich der Firsthöhe erteilt und hier sind auch Gebäude mit drei Vollgeschossen erbaut worden. Fast alle Gebäude besitzen ein Satteldach, bei einem Gebäude ist das Dach als Walmdach ausgeführt. Entsprechend der Nutzungsgliederung befinden sich in den Gebäuden entlang der Staatsstraße 2229 nur gewerbliche Nutzungen. Im restlichen Gebiet dominiert die Wohnnutzung, vereinzelt sind nicht störende Gewerbebetriebe (Arztpraxen, Steuerberatung, etc.) untergebracht.



Abb. 8. Stromleitung der DB Energie Netze am südlichen Rand des Geltungsbereichs



Abb. 11. Gewerblich genutzte Gebäude entlang der Nürnberger Straße



Abb. 9. Straße „Bichel“ Richtung Norden



Abb. 12. Öffentliche Grünfläche zwischen Lehenbuckl und Am Pfannenstiel



Abb. 10. Getränkemarkt an der Nürnberger Straße



Abb. 13. Bebauung nördlich Straße „Lehenbuckl“

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Lenting. Da mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans keine weiteren Flächen miteinbezogen werden, sind keine Bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

7. Städtebauliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil der Flächen wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der östliche Bereich entlang der Straße „Am Pfannenstiel“ wird als Mischgebietsfläche festgesetzt. Das Mischgebiet wird nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert festgesetzt. Im westlichen Bereich des Mischgebietes MI 1 (westlich „Am Pfannenstiel“) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig: somit sind Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

Im östlichen Bereich des Mischgebietes MI 2 (zwischen „Am Pfannenstiel“ und Staatsstraße 2229 sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig: Somit sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Somit wird der Immissionsschutz bei der Gliederung der Baugebiete beachtet. Zur Emissionsquelle (Staatsstraße 2229) werden Nutzungen orientiert, die eine niedrigere Schutzbedürftigkeit besitzen als die sonstige Wohnnutzung. Diese wird im MI 2 zusammen mit einer gewerblichen Nutzung zugelassen und bildet den Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in den Bebauungsplänen „Nord“ und Nord II“ werden in den neuen Bebauungsplan „Lenting Nord“ übernommen. Einzig die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ auf Flurnummer 1961/44 und ein kleiner Teil der öffentlichen Grünfläche auf Flurnummer 1938/103 werden künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird nicht mehr benötigt, da im Süden des Gemeindegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Zäunen IV“ ein weiterer Kindergartenstandort eingeplant wird. Weiterhin wurde der katholische Kindergarten am Auto-Union-Ring erweitert, ein weiterer Kindergartenstandort in Lenting ist aus derzeitiger Sicht nicht notwendig. Deshalb wird die Fläche im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen bleiben zum größten Teil weiterhin bestehen. Auf Flurnummer 1938/103 wird ein Teil der bisher festgesetzten Grünfläche als Wohnbauland ausgewiesen (ca. 645 m²). Am nördlichen Rand wird der Geltungsbereich bis auf die Grenze der Planfeststellung zum Umbau der Staatsstraße zurückgenommen, wodurch die dort liegende Grünfläche nur noch in verminderter Ausdehnung festgesetzt wird. Innerhalb der Grünflächen werden keine Wegeflächen festgesetzt, sind jedoch im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche zulässig, um diese für die Bevölkerung zugänglich machen zu können.

Der Straßenraum wird künftig im Gesamten als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bisher festgesetzte Unterteilung wurde zum größten Teil baulich so umgesetzt. Baumstandorte und Parkplätze sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, eine starre Festsetzung ist seitens der Gemeinde nicht mehr gewünscht.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im WA 1, WA 12, WA 2, WA 21 und WA 22 wie folgt beschränkt:

- In Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten begrenzt.
- In Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
- In Reihenhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit begrenzt.

Im WA 11 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Im Bestand sind in allen Wohngebäuden im WA 11 mehr als 3 Wohneinheiten (4-6 Wohneinheiten) untergebracht. Dies soll auch künftig zulässig sein und auf diese Häuserzeile begrenzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne festgesetzt. Im WA 1, WA 11 und WA 12 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,45, im WA 2, WA 21 und WA 22 von 0,4 und im MI 1 und MI 2 von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im WA 1, WA 11 und WA 12 auf 0,5, im WA 2, WA 21 und WA 22 auf 0,6 und im MI 1 und MI 2 auf 0,8 begrenzt.

Der Bezugspunkt für Wandhöhe ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die straßenseitige Fassadenmitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Im Geltungsbereich werden folgenden maximalen Wandhöhen festgesetzt:

- Für das Sattel- und Walmdach wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.
- Für das versetzte Pultdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.
- Für das Pultdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.

Weiterhin werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen zur Firsthöhe und dem Abstand zwischen Hauptgebäuden getroffen, die unter Kapitel 11. Immissionsschutz näher beschrieben sind.

Im gesamten Geltungsbereich werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Entlang der Bahnstromleitung im Süden des Geltungsbereichs gilt ein Schutzstreifen von 21 m, in der eine Einschränkung der baulichen Nutzung hingenommen werden muss (siehe Kapitel 4.6 Belange DB Energie GmbH).

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Im WA 1, WA 11 und WA 12 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit einer verminderten Gebäudelänge von 25 m. Im WA 2, WA 21, WA 22, MI 1 und MI 2 wird keine Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen liegen grundsätzlich mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des Baulandes. Im Plangebiet West (alter Bebauungsplan Nord) liegt die nördlichste Baugrenze in einem Abstand von 20 m zur Staatsstraße 2335. Im Plangebiet Ost (alter Bebauungsplan Nord II) liegt die nördlichste Baugrenze in einem Abstand von 7 zur nördlichen Grundstücksgrenze. In den mit L3 gekennzeichneten Flächen bleiben die Baugrenzen wie bisher festgesetzt. Diese Abstände ergeben sich aus den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Nord“ und Nord II“ gelten damit weiterhin. Im WA 21 wird die Baugrenze nach Süden erweitert (siehe auch Kapitel 11. Immissionsschutz).

Auf Flurnummer 1961/63 wird die nördliche Baugrenze auf der Flurstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund des schmalen Zuschnitts wäre eine Bebauung mit einem Wohnhaus nur schwer möglich. Deshalb wird die nördliche Baugrenze bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche gelegt, damit eine Bebauung mit einem Wohngebäude möglich ist, ohne von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen zu müssen.

7.4 Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern

Zur Gartengestaltung sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Bei Aufschüttungen ist mit dem Böschungsfuß und bei Abgrabungen mit dem Böschungskamm ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Mit Stützmauern ist ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Festsetzung wird getroffen, da die Grundstücke im eher ebenen Bereich anzusiedeln sind und das Grundstück hierdurch ausreichend gestaltet werden kann.

Stützmauern für grenzständige Garagen und ihre Zufahrten dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Die jeweils notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Hierdurch soll eine geländeangepasste Gartengestaltung und die Zufahrt zu Garagen ermöglicht werden.

8. Grünflächen

Die bisher festgesetzten Grünflächen werden auch im neuen Bebauungsplan „Lenting Nord“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche wird auch ein Spielplatz festgesetzt.

Die bisherige Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird entnommen und durch eine leicht vergrößerte Wohnbaufläche ersetzt. Deshalb wird die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich verkleinert.

Private Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die überregionale Anbindung an das Straßennetz geschieht über die Staatstraßen 2229 und 2335 an die Bundesautobahn 9. Diese liegt ca. 500 m östlich des Geltungsbereichs.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßennetz.

9.2 Wasserver- und entsorgung, Regenwasser

Die Wasserver- und entsorgung kann über die bestehenden Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Die bis jetzt bestehenden Baulücken wurden bei der Auslegung der Leitungen berücksichtigt. Das Baugebiet wird über ein Mischsystem entwässert. Das Regenwasser kann eingeleitet werden, da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht grundsätzlich gewährleistet werden kann.

10. Altlasten

In der öffentlichen Grünfläche auf Flurnummer 135/16 ist eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Diese wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

11. Anbauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gelten grundsätzlich eine Anbauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt konnte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 eine abweichende Regelung erreicht werden. Im Bereich des bisherigen Bebauungsplan Nr. 10 „Nord“ gilt die Anbauverbotszone von 20 m für Hauptgebäude. Im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 13 „Nord II“ kann die Anbaufreie Zone bis auf die eingetragene Baugrenze verringert werden (die Baugrenze

verläuft in einem Abstand von 7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit ca. 16 m vom Fahrbahnrand entfernt).

Im gesamten Geltungsbereich gilt, dass Nebengebäude auch innerhalb der anbaufreien Zone errichtet werden können, sofern sie südlich der festgesetzten Lärmschutzwand liegen. Die Abgrenzung der Anbaufreien Zone kann der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

12. Immissionsschutz

In den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen „Nord“ und „Nord II“ wurden Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Grund hierfür ist der Straßenverkehrslärm der von den Staatsstraße 2229 und 2335 ausgeht. Die bisherigen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden auch weiterhin getroffen, da aus Sicht der Gemeinde Lenting hier kein Neuregelungsbedarf besteht. In einem Teilbereich werden abweichende Festsetzungen getroffen, da hier mit einer erteilten Baugenehmigung bereits von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wurde. Diese Abweichung soll in einem erweiterten Bereich künftig umgesetzt werden.

Bereich L1 (alter B-Plan „Nord“):

Entlang des Nordrandes des Bebauungsplans ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Oberkante der Staatsstraße 2335 durch die Gemeinde zu errichten. Diese ist im Bestand vorhanden. Zusätzlich werden in den mit L1 gekennzeichneten Bereich weitere Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt: Grundrisslösungen mit Fenstern von Wohn- und Schlafräumen (außer Küchen) zur nördlich gelegenen Staatsstraße 2335 sind unzulässig. Weiterhin ist für die Seitenbereiche der Einbau von Lärmschutzfenstern mit einem Minderungsfaktor von mindestens 35 dB(A) erforderlich. Diese Anforderungen müssen durch Auflagen im Genehmigungsverfahren für das einzelne Bauobjekt individuell fixiert sein.

Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des alten Bebauungsplans „Nord“.

Bereich L2 (alter B-Plan „Nord II“ entlang Staatsstraße 2335):

Im Bereich L2 wird nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt von den Festsetzungen des alten Bebauungsplans „Nord II“ abgewichen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist durch die Grundstückseigentümer eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Geländeoberkante zu errichten. Im Bereich Lehenbuckl (Hausnummern 22-38a) wurde mit den Baugenehmigungen von der Errichtung einer lückenlosen Bebauung befreit und die Auflage erteilt, dass eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m zu errichten ist. Dies wird als Festsetzung übernommen und bis zur Flurnummer 1961/12 (Hausnummer 56) fortgeführt. Für die Flurnummern 1961/12 und /13 wird eine abweichende Festsetzung getroffen, da hier Gebäude errichtet wurden, die die Festsetzungen des alten Bebauungsplans „Nord II“ umgesetzt haben. Dies Gebäude haben Bestandschutz und müssen vorerst keine Lärmschutzwand errichten. Sollten an dieser Stelle neue Hauptgebäude errichtet werden, ist auch die Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Es sind nur Gebäude zulässig, bei denen sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Ausnahmsweise können Fenster von Küchen oder Büroräumen zur Lärmseite orientiert werden, wenn die Fenster mindestens als Schallschutzfenster der Klasse II ausgebildet werden.

Die Dachhaut einschließlich zulässiger Fenster muss ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 30 dB aufweisen.

Die Firsthöhe der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der mit L2 gekennzeichneten Bereiche muss 9,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe betragen.

Laut Festsetzungen des alten Bebauungsplans „Nord II“ mussten Wohngebäude und Garagen aneinander und innerhalb eines eng definierten Baufensters gebaut werden. Durch die

Festsetzung einer Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze, können nun Wohngebäude und Garagen in einem deutlich größeren Baufenstern gebaut werden. Zudem entfällt der Zwang Garagen und Wohngebäude miteinander zu verbinden. Weiterhin können Garagen nun ohne Größeneinschränkung errichtet werden und auch südlich der Wohngebäude situiert werden und somit die Versiegelung eingeschränkt werden.

Bereich L3 (alter B-Plan „Nord II“ nördlicher Bereich Allgemeines Wohngebiet westlich Lehenbuckl und Mischgebiet entlang Staatsstraße 2229-Nürnberger Straße):

Es sind nur Gebäude zulässig, bei denen sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Ausnahmsweise können Fenster von Küchen oder Büroräumen zur Lärmseite orientiert werden, wenn die Fenster mindestens als Schallschutzfenster der Klasse II ausgebildet werden.

Die Dachhaut einschließlich zulässiger Fenster muss ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 30 dB aufweisen.

Die Firsthöhe der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der mit L3 gekennzeichneten Bereiche muss 9,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe betragen. Im MI 1 muss die Firsthöhe der Hauptgebäude mindestens 7,0 m, höchstens aber 9,0 m betragen. Im MI 2 muss die Firsthöhe der Hauptgebäude mindestens 7,0 m, höchstens aber 12,0 m betragen. Im MI 2 (entlang der Nürnberger Straße) wurden in einigen Baugenehmigungen von der Firsthöhe befreit und eine höhere Firsthöhe zugelassen. Dies soll sich auch nun in den Festsetzungen widerspiegeln. Es soll jedoch weiterhin bei der Festsetzung von II Vollgeschossen bleiben.

Der Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,0 m, im Mischgebiet maximal 12,0 m betragen. Diese Lücken sind mit Nebengebäuden oder Garagen mit einer Firsthöhe von mindestens 5,0 m oder Lärmschutzwände (bewertetes Schalldämmmaß (R_w) mindestens 20 dB) der gleichen Höhe zu schließen.

Die maximale Tiefe der Nebengebäude darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,50 m, im MI 2 maximal 10,0 m betragen.

Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des alten Bebauungsplans „Nord II“.

13. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Bau-, Boden- oder sonstige Kulturdenkmäler. In einer Entfernung von ca. 300 m zum Geltungsbereich liegt in südöstlicher Richtung folgendes Bodendenkmal:

D-1-7134-0285: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

Im Bebauungsplan wird deshalb auf Art. 8 BayDSchG unter den Hinweisen verwiesen: Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Grundsätzliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“ ist es, das bestehende Baurecht zu sichern und Festsetzungen, von denen mehrfach Abweichungen erteilt worden sind, zu entnehmen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird entnommen und durch eine leicht vergrößerte Wohnbaufläche ersetzt. Die bisherige Grünfläche in diesem Bereich wird im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Im alten Bebauungsplan „Nord“ war bisher keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Südlich der Straße „Buchtnerbarthl“ haben sich ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten entwickelt. Dies soll auch künftig so im Bebauungsplan festgesetzt werden. Um einer übermäßigen Verdichtung entgegenzuwirken und die bisher vertretbare städtebauliche Verdichtung an diesem Standort beizubehalten, wird die Festsetzung von Einzelhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten auf diese Häuserzeile begrenzt. Im alten Bebauungsplan „Nord II“ war bisher überwiegend die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten beschränkt worden. An einzelnen Stellen waren bis zu drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Künftig soll im gesamten restlichen Gebiet (außer Bereich südlich „Buchtnerbarthl“ eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gelten. In Einzelhäusern dürfen bis zu drei Wohneinheiten errichtet werden, in Doppelhäusern bis zu zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und in Reihenhäusern eine Wohneinheit je Reihnhaus. Fast alle Wohngebäude haben zwei oder weniger Wohneinheiten. Deshalb entspricht die künftige Festsetzung dem Bestand. Einzelne Wohngebäude haben aktuell mehr als drei Wohneinheiten. Diese Gebäude besitzen Bestandsschutz und dürfen künftig nicht mehr so errichtet werden. Ziel ist ein aufgelockertes Wohngebiet mit einer kleinteiligen Bebauung zu erhalten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus den alten Bebauungsplänen übernommen. Die Baugrenzen werden größtenteils erweitert und somit eine flexiblere Anordnung der Gebäude innerhalb des Grundstücks ermöglicht. Im Bereich des alten Bebauungsplans „Nord“ werden die Baugrenzen von 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze auf 3 m verringert. Im Bereich des alten Bebauungsplans „Nord II“ werden die genauen Stellungen der Gebäude innerhalb der Grundstücke nicht weiterverfolgt sondern die Baugrenze im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. In den Bereichen, in denen die Baugrenzen aus Gründen des Immissionsschutzes abweichend festgesetzt waren, sind diese auch weiterhin so festgesetzt. Im WA 21 ist künftig die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 4 m Höhe über Gelände an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, dafür entfallen Festsetzungen zur Gebäudestellung innerhalb des Grundstücks und die Baugrenzen werden aufgeweitet. Somit können Haupt- und Nebengebäude deutlich flexibler errichtet werden als zuvor.

Im Bereich Lehenbuckl (Hausnummern 82-98) waren bisher zwischen der Straße Lehenbuckl und dem dahinterliegenden Weg private Fußwege mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Diese sind im Bestand nicht umgesetzt und werden künftig nicht mehr festgesetzt. Die Durchwegung privater Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig, da der rückwärtige Weg mit geringem Umweg fußläufig erreichbar ist.

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden deutlich schlanker gefasst und beschränken sich auf die wesentliche Festsetzung zur Dachgestaltung und zur Errichtung von Stützmauern und Böschungen.

Entlang der Straße „Auto-Union-Ring“ waren drei Parkbuchten auf der nördlichen Seite festgesetzt. Zwei der Parkbuchten werden künftig nicht mehr festgesetzt, da sie im Bestand nicht vorhanden sind und auch aus gemeindlicher Sicht nicht umgesetzt werden sollen. Eine Bucht ist im Bestand als Bushaltestelle ausgeführt worden. Diese soll auch künftig so erhalten bleiben und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

15. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (Summe der Baugrundstücke WA)	145.559 m ²
Nettobauland (Summe der Baugrundstücke MI)	25.659 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	38.108 m ²
Versorgungsflächen	114 m ²
Öffentliche Grünflächen	34.466 m ²
Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan	243.906 m²

Ingolstadt, 07.10.2025, 03.02.2026

Volker Schindler
B. Sc. Raumplanung, Stadtplaner

L:\A0658 Lenting BP Nord\Text\Berichte\Begründung\Begründung BP_E.docx