

**Markt Gaimersheim**

**Bebauungsplan Nr. 27**  
**„Xaver-Ernst-Siedlung“**  
**Begründung**  
zur Planfassung vom 24.06.2020

**Auftraggeber:**

**Markt Gaimersheim**

Marktplatz 3

85080 Gaimersheim

Tel.: 08458 3244-0

Fax: 08458 3244-13

E-mail: [info@gaimersheim.de](mailto:info@gaimersheim.de)

**Entwurfsverfasser:**

**Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 08441/5046-0

Fax: 08441/490204

E-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:

Dipl.-Ing. Ursula Burkart, Architektin,  
Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Edgar Burkart, Architekt, Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Erschließung.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren.....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	6
5	Anlass und Ziel der Planung.....	6
6	Planerisches Konzept.....	7
7	Ver- und Entsorgung.....	8
7.1	Technische Infrastruktur.....	8
8	Belange des Immissionsschutzes.....	8
9	Belange des Umweltschutzes.....	9

## 1 Planungsgrundlagen

Der Markt Gaimersheim hat in seiner Sitzung am 26.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Xaver-Ernst-Siedlung“ beschlossen.

In der Sitzung am 13.12.2017 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Umfang des Geltungsbereichs gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst somit folgende Grundstücke der Gemarkung Gaimersheim:

Fl. Nr. 1120, 1006/42 und 1258 und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Fl. Nr. 1121 – Teilfläche Fl. Nr. 1258/3, 1258/6 und (Römerstraße)

im Osten: Fl. Nr. 1120/1 und 1122 – Teilfläche (Ziegeleistraße)

im Süden: Fl. Nr. 1006/60 (Bahnlinie)

im Westen: Fl. Nr. 1119 und 1258/1, jeweils Gemarkung Gaimersheim

Das Planungsgebiet wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen.

Der südliche Bereich wird als Fläche für den Gemeindebedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Bauhof) festgesetzt.

## 2 Lage und Erschließung

Der Markt Gaimersheim liegt im Süden des Landkreises Eichstätt im Regierungsbezirk Oberbayern und im Nordwesten der Region 10 – Ingolstadt.

Neben dem Hauptort Gaimersheim gehören weitere drei Ortsteile zum Gemeindegebiet, die sich auf zwei Gemarkungen verteilen.

Gaimersheim ist über die B13 bei Eitensheim und die Ausfahrt Lenting (Autobahn A9, München-Nürnberg) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

In Gaimersheim befindet sich ein Bahnhof an der Bahnstrecke Ingolstadt-Treuchtlingen der Deutschen Bahn. Dieser wird im Regelbetrieb halbstündlich von einer Regionalbahn nach Ingolstadt-München bzw. Treuchtlingen-Nürnberg bedient, wochentags im Berufsverkehr auch von Zügen der Bayerischen Regiobahn in Verlängerung der Strecke von Eichstätt Stadt-Eichstätt Bahnhof nach Ingolstadt Hbf (-Augsburg Hbf). Dort besteht Bahnanschluss in Richtung Regensburg bzw. Ulm und Augsburg, sowie zum Regionalexpress nach Nürnberg und München. Der INVG verbindet Gaimersheim mit Ingolstadt, werktags in einem 30-Minuten-Takt, sowie mit dem Audi-Werk.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten von Gaimersheim nördlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen.

Es ist, von der im Osten verlaufende Ziegeleistraße, von Norden über die Römerstraße erschlossen.

Der südliche Planbereich (Fl.Nrn. 1120, 1006/42) wurde bis in die neunziger Jahre durch ein Ziegelwerk industriell genutzt. Die Werksgebäude sowie die Mitarbeiterwohnhäuser wurden abgebrochen. Das Gelände ist als Wohncontaineranlage bebaut.

Im nördlichen Teil des Geländes befinden sich ein Netto-Markt (Römerstraße 27) sowie zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten (Xaver-Erst-Siedlung 10, 11, 17, 18).

Im Westen grenzt die EDEKA Ballsporthalle und der gemeindliche Festplatz, mit Jugendtreff und Beachvolleyballplatz an.

Im Nordwesten wurde vor 3 Jahren eine Wohnanlage mit Reihen- und Doppelhausbebauung errichtet.

Im Osten, zwischen der bestehenden Zufahrt und der Ziegeleistraße grenzt ein Lidl-Markt an.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt, da durch den gegenständlichen Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung vorgesehen ist.

Dies ist möglich, da durch den Bebauungsplan eine innerörtliche Brachfläche bebaut und das bestehende Baurecht an aktuelle Entwicklungen mit dem Ziel der Nachverdichtung angepasst werden soll. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 33.000 m<sup>2</sup>, so dass bei der Festsetzung der Grundfläche der Hauptbaukörper einschließlich der zulässigen Überschreitungen (überschlägige Berechnung) von einer zulässigen Grundfläche von maximal 19.500 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

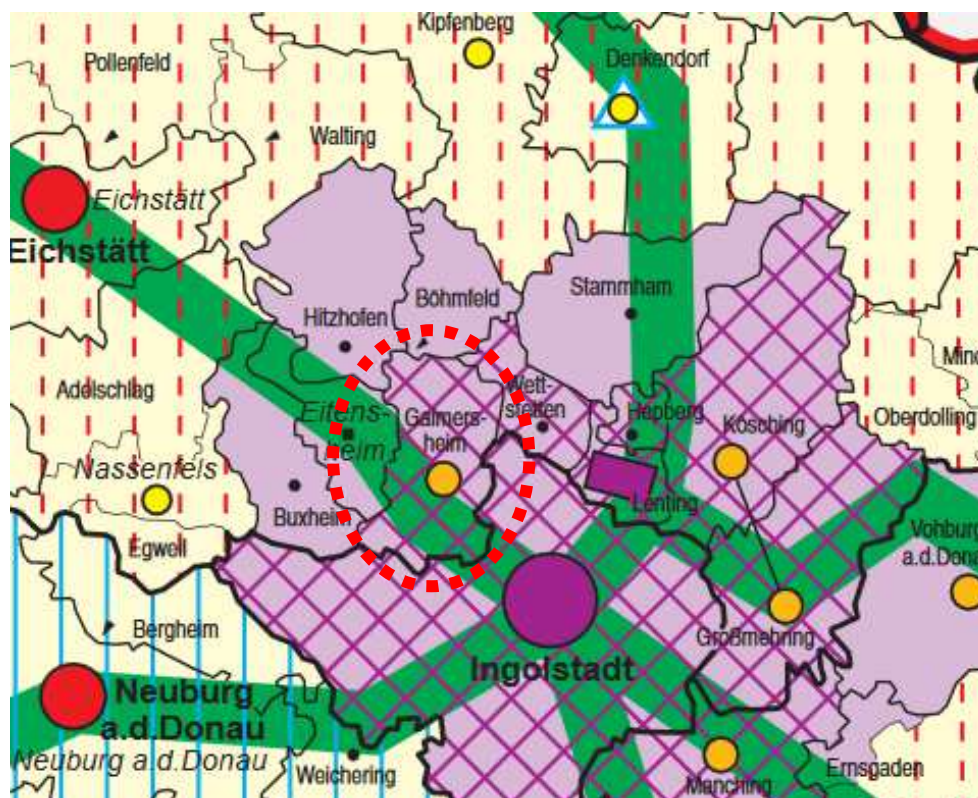
#### **3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung**

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, 2013) nennt für den Verdichtungsraum um Ingolstadt, in dem der Markt Gaimersheim liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2)

- „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - o sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - o sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten
  - o Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatz-strukturen entgegen gewirkt wird,
  - o sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - o ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“ (Grundsatz 2.2.7 LEP 2013)

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird dem Markt Gaimersheim die Funktion eines Grundzentrums<sup>1</sup> zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 7 km. Das Gemeindegebiet wird als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt-Eichstätt) durchquert.



**Abbildung 1:** Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

<sup>1</sup> Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unterzentren und Kleinzentren werden nun unter dem neuen Begriff „Grundzentrum“ zusammengefasst. Da der Regionalplan Ingolstadt in seiner aktuellen Fassung von 2013 stammt, ist dies noch nicht erfasst.

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Marktgemeindegebiet von Gaimersheim trifft der Regionalplan die Einstufung als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 3 G):

- Der Dynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll u.a. durch die ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. (...)
- Eine Zersiedlung ist zu verhindern.
- Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen soll räumlich ablesbar bleiben.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (BIII, 1 G)
- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region weiter anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (BIII, zu 1.1 bis 1.1.2)
- Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)
- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (AIII, zu 1, G).

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan (Stand 16.09.2015) des Marktes Gaimersheim als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht vollends diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Da das Vorhaben im zum Teil bereits bebauten, bzw. brach liegendem Innenbereich durchgeführt wird, werden Potentiale der Innenentwicklung genutzt und ein Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Zur Verringerung des Flächenbedarfs wird nahtlos an die bestehende Erschließung angebunden. Der Flächenverbrauch für die öffentliche Erschließung wird durch die eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Erschließungsstraße möglichst gering gehalten. Die Parkierung bei den Wohnanlagen in Tiefgaragen trägt dazu bei die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Durch das prosperierende Wachstum der Regionen Ingolstadt und München und die Nähe zu Ingolstadt, hat der Markt eine hohe Attraktivität und damit auch entsprechende Entwicklungspotentiale. Um diese Attraktivität langfristig aufrecht zu erhalten, muss unter anderem eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum und aber auch mit anderen urbanen Nutzungen (Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) gesichert werden.

Die Wohn- und Lebensqualität im Markt Gaimersheim sollte erhalten bzw. ausgebaut werden.

## **5 Anlass und Ziel der Planung**

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Der Markt Gaimersheim möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von verdichtetem Wohnungsbau, sowie Gewerbe und Einzelhandel im Anschluss an bereits bestehende gemischte Bebauung schaffen. Das Plangebiet soll einer hochwertigen Folgenutzung zugeführt werden.

Zudem ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines neuen gemeindlichen Bauhofes zu entwickeln.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Errichtung eines urbanen Quartiers mit gemischten Nutzungen wie z.B. Wohnen, Büro- und Geschäftsnutzung, Gastronomie etc.,
- Zulassung einer hohen innerstädtischen baulichen Dichte begleitend zur Bahnlinie,
- enge räumliche Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen,
- Schaffung eines differenzierten, urbanen Wohnraumangebots für Familien mit Kindern, Paare und Singles,
- Sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Verknüpfung mit dem örtlichen Straßen- und Wegenetz (Verkehrskonzept),
- Begrünung der Wohnquartiere und des öffentlichen Straßenraums und der Stellplätze,
- Entwicklung einer Fläche für den gemeindlichen Bauhof
- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur zentralen Wärmeversorgung

Darüber hinaus soll durch verdichtete Bauweisen auch in der aktuellen Immobilienmarktlage mit hohen und weiter steigenden Grundstückspreisen Familien und jungen Erwachsenen die Möglichkeit der Eigentumsbildung eingeräumt werden. Dies soll auch dazu beitragen, diese Zielgruppe am Ort zu halten und somit das soziale und kulturelle Gefüge zu stärken und zu erhalten. Mit der Errichtung von Geschosswohnungsbauten entstehen moderne und attraktive Mietwohnungen, die ebenfalls einen wichtigen Baustein im örtlichen Wohnraumgefüge darstellen.

Die Fläche für den Bauhof wird im Süden entlang der Bahnlinie angeordnet und im Norden mit einer Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen begrenzt.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan auf Grundlage entsprechender Gutachten berücksichtigt.

## **6 Planerisches Konzept**

Das Gebiet wird von der Römerstraße aus über zwei bereits bestehende Stiche die zu einer Ringstraße zusammengeführt werden, erschlossen. Der östliche Stich dient in seiner Verlängerung der Erschließung des Bauhofes.

Im Westen angrenzend an die Ballsporthalle und Festplatzgelände ist eine geschlossene Bebauung mit gewerblicher Nutzung geplant. Diese wird nach Süden hin über eine Stichstraße mit Wendeanlage vollständig erschlossen.

Nördlich der Ringstraße zwischen bestehender Wohnbebauung und Einkaufsmarkt ist der Abbruch der bestehenden Wohngebäude und die Errichtung eines neuen, eigenständigen Wohnquartiers geplant.

Südlich davon ist ein weiteres Wohnquartier das im Osten wieder von Gewerbe – bzw. Einzelhandelsflächen begrenzt wird, geplant.

Diese Wohnbebauung erfolgt außerhalb des „31 m Erschütterungsschutzbandes“ der Bahn in zwei Zeilen, die durch eine ost-west-verlaufende Wegeachse („Bewegungsband“) getrennt sind. Die erste Zelle wird kammartig direkt an das Bauhofgelände gesetzt. Nach Nord abgerückt und im Versatz zur südlichen Wohnzeile schließt die 2. Wohnzeile an. Es entstehen gut gefasste, geschützte und ruhige, den Wohnriegeln westlich vorgelagerte Freibereiche. Die



Wohnriegel erhalten direkten Tiefgaragenanschluss und können über Aufzüge gesamt barrierefrei ausgebildet werden. Eine Ausformung der Wohnstangen als Reihenhausriegel oder Geschosswohnbau, evtl. kombiniert mit „Maisonettewohnbauten“, bleibt flexibel.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof) liegt zwischen diesem Wohnquartier und der Bahnlinie und wird entlang seiner Nordseite von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.Bsp. Glas-/Holzwand) begrenzt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Technische Infrastruktur**

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Gaimersheim angeschlossen werden. Die Spartenräger werden rechtzeitig an der Erschließungsplanung beteiligt. Die Ergänzung des öffentlichen Versorgungsnetzes und die Spartenverlegung werden im Zuge der Errichtung der geplanten Erschließungsstraße vorgenommen.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6031.1/2019-RK der Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Altomünster vom 20.03.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, (Verkehr und Gewerbe), die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Plangebiet wirken durch die Bahnlinie München – Treuchtlingen Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass auf Bauparzellen die MI-Immissionsgrenzwerte zur Tageszeit und zur Nachtzeit überschritten werden. Diese Überschreitungen werden durch die geplanten aktiven und zusätzliche bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Hinsichtlich der gewerblichen Flächen bzw. der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691:2006-12 vorgenommen. Damit wurde sichergestellt, dass durch diese Flächen unter Beachtung der Vorbelastung keine Konfliktsituationen an den umliegenden, schützenswerten Bebauungen entstehen. Bei Bauvorhaben auf diesen Bebauungsplanflächen sollen bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch

eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden WA-Bebauung eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass in der Marktgemeinde Gaimersheim noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegendem Fall nach Angaben der Marktgemeinde Gaimersheim durch den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 34 E1 „Kleine Heide Nord, 1. Erweiterung“ vom 22.01.2005 sichergestellt.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen und der Lärmpegelbereiche wurden entsprechend der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung aller eingetragenen Gebäude innerhalb der Bauparzellen durchgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, da sich höhere Lärmpegelklassen ergeben können, falls Bebauungen innerhalb des Bebauungsplanes noch nicht, oder nur teilweise vorhanden sind.

Hinsichtlich der Ballsporthalle und Volksfestplatz dürfen auf den Nordwestseiten vom Haus\_08 und 09 und zusätzlich am Haus\_08 und Haus\_09 (2. OG) auf der Nordseite keine Immissionsorte im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) entstehen. Durch diese Maßnahme können die Konflikte die in der Nachtzeit kompensiert werden.

Hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche (geplanten Bauhof) dürfen am Gebäude Haus\_12 auf der Ostseite und auf der Südseite keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Auf den Südseiten der Gebäude Haus\_01 bis Haus\_04 und Haus\_11 dürfen jeweils auf der Südseite keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

## **9 Belange des Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von ungenutzten Schotter und Grünflächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten privaten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Be-

bauungsplan wird der Eingriff im so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft weitestgehend erhalten bleiben.

Es wurde eine Relevanzprüfung (Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz) erstellt. In dieser wird abgeschätzt, ob durch die Umsetzung der Planung mit einer Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen. Die Relevanzprüfung liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten Baufeldfreimachung entlang einer Bahnlinie sowie Gehölzrodungen Verstöße des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf Vögel und Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden können.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

#### Anlagen

- Schemaschnitt vom 24.06.2020
- Grundflächenberechnung vom 24.06.2020
- Schalltechnische Untersuchung; Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 20.03.2020
- Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz - Relevanzprüfung vom 10.02.2020