

TEIL C: BEGRÜNDUNG

MARKT GAIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 „BÖHMFELDER STRASSE / RACKERTSHOFENER STRASSE“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Gaimersheim, den 19. Juli 2023
geändert am 11. Juli 2024, 30. April 2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt:

- Teil C - Begründung**
Anlage – Allgemeine Vorprüfung UVPG

Begründung

Bebauungsplan Nr. 66 “Böhmfelder Straße / Rackertshofener Straße“

im Markt Gaimersheim

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum finden in den bereits bebauten Gebieten des Marktes Gaimersheim Nachverdichtungsprozesse statt. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Marktgemeinderat beschlossen, für den Bereich nördlich des Ortskerns ein Rahmenkonzept „Nordost“ erstellen zu lassen. Hierin wurden der Bestand aufgenommen, analysiert, Nachverdichtungspotentiale ermittelt und Vorschläge zur Abgrenzung aufzustellender Bebauungspläne mit Festsetzungsvorschlägen erarbeitet.

Auf dieser Grundlage hat der Marktgemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 66 „Böhmfelder Straße / Rackertshofener Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

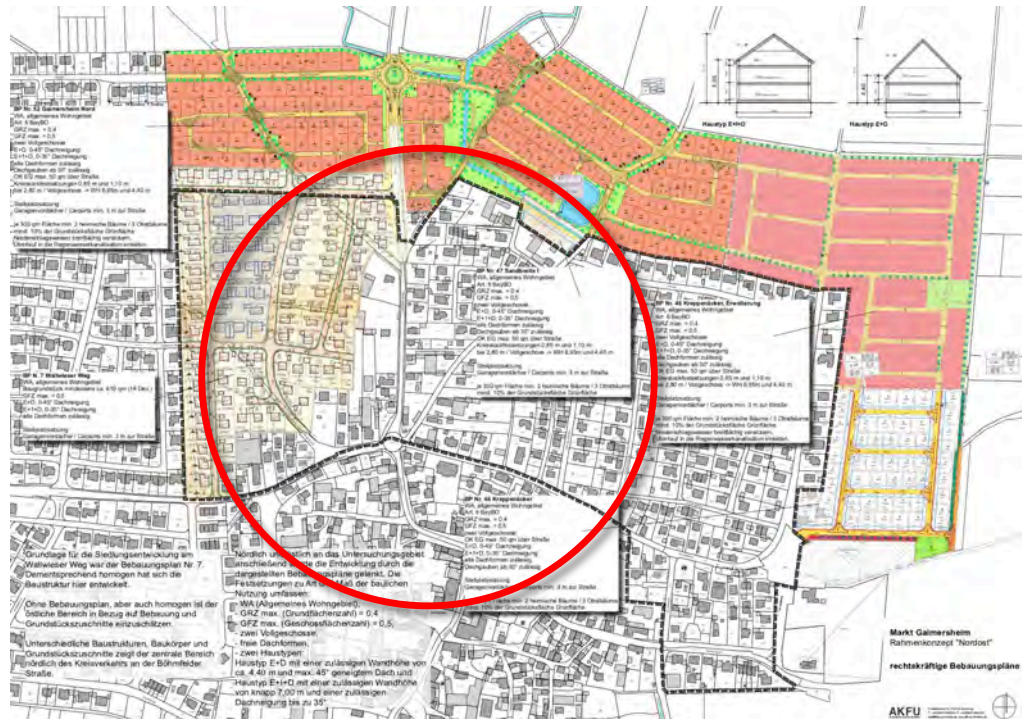
2. Rahmenkonzept „Nordost“, Abgrenzung



Rahmenkonzept: Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich und des Bebauungsplanes, o. M.

Das Rahmenkonzept umfasst die nicht überplanten Bereiche nördlich des Ortskerns bis hin zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Norden und Osten. Einbezogen wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wallwieser Weg“, einschließlich der 1. Änderung, aus den Jahren 1965 und 1969, dessen Festsetzungen teilweise nicht mehr zeitgemäß sind.

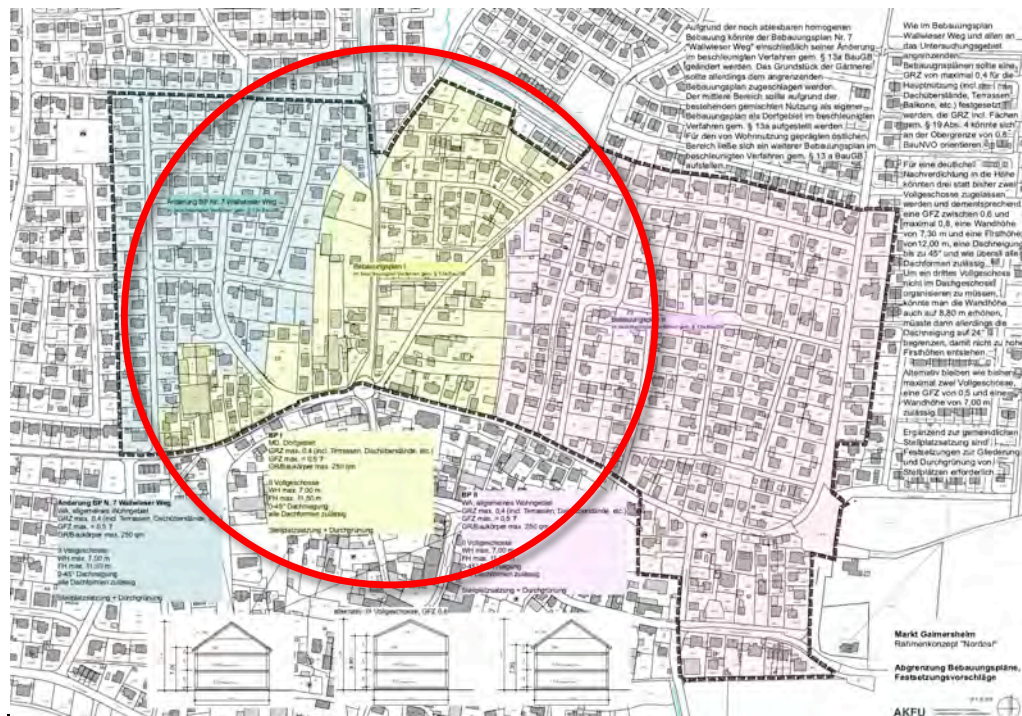
In den angrenzenden Bebauungsplänen Kreppenäcker, Sandbreite oder Gaimersheim Nord sind eine maximale GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4, eine maximale GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5, maximal zwei Vollgeschosse, alle Dachformen, sowie ein Haustyp mit E+D, ca. 4,40 m Wandhöhe und 0-45° Dachneigung und ein Haustyp mit E+1+D, knapp 7,00 m Wandhöhe und 0-35° Dachneigung zulässig.



Rahmenkonzept: rechtskräftige Bebauungspläne mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

Als Ergebnis des Rahmenkonzeptes „Nordost“ wurde vorgeschlagen, dessen Inhalte und Ziele in drei Bebauungsplänen umzusetzen:

- Bebauungsplan Nr. 65: im Wesentlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wallwieser Weg“ mit angepasstem Geltungsbereich (blau dargestellt),
- Bebauungsplan Nr. 66: aufgrund der heterogenen Struktur als MD, Dorfgebiet, (gelb dargestellt),
- Bebauungsplan Nr. 67: als WA, Allgemeines Wohngebiet, (rosa dargestellt).



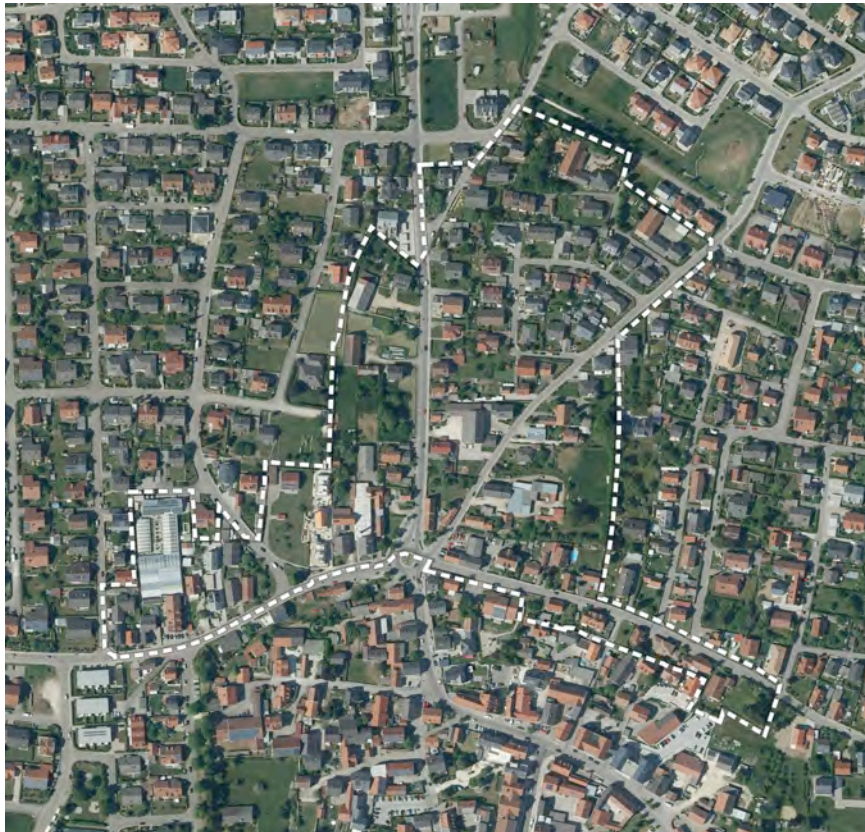
Rahmenkonzept: Abgrenzungsvorschlag mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

3. Planungsrechtliche Vorgaben, Wahl des Verfahrens

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der Randbereich südlich des Obertorweges wie der Ortskern als gemischte Baufläche.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung handelt, kann er im **beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB** aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt ca. 36.430 qm über 20.000 qm und noch unter 70.000 qm, so dass im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls geprüft wurde, dass unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG genannten Kriterien der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

4. Angaben zum Planungsgebiet, bestehende Bebauung



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

Das Planungsgebiet wird im Osten vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Nordost“ (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt, im Nordwesten vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 „Beidseitig des Wallwieser Weges“ (Allgemeines Wohngebiet), im Norden von der Bebauung an der Sandbreite und im Süden vom Obertorweg und der Eitensheimer Straße. Im Nachgang zur Rahmenplanung ergab sich die Notwendigkeit, die südlich an den Obertorweg anliegenden Grundstücke mit den FINrn. 8/ 1 bis 214/3 miteinzubeziehen sowie die Grundstücke mit den FINrn. 4045 und 4046 östlich der Böhmfelder Straße.

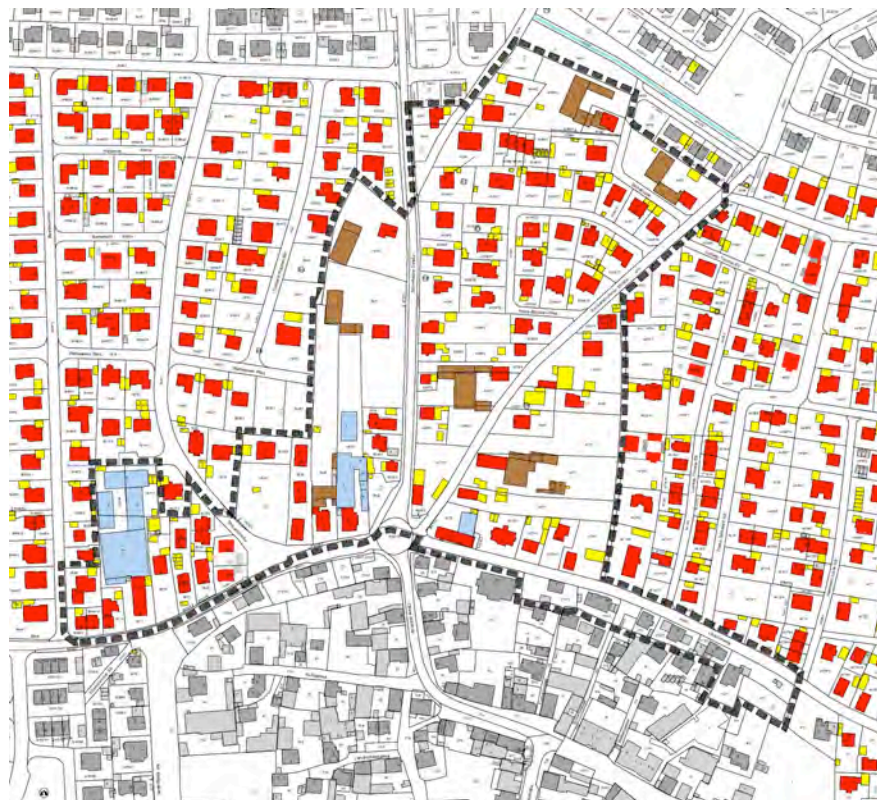
Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 10,48 ha. Die Grundstücke werden von den bestehenden Straßen erschlossen.

Das Planungsgebiet ist bebaut. Vereinzelt befinden sich unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Geltungsbereich.

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert.

5. Bestehende Bebauung

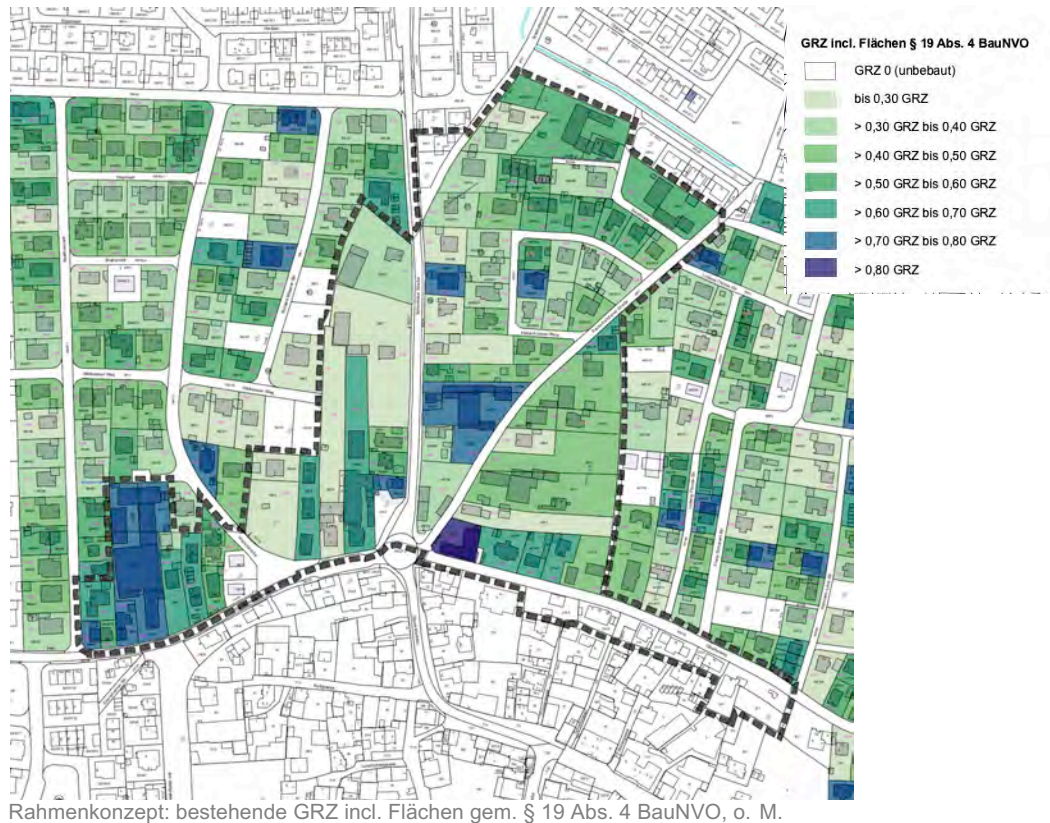
Das Planungsgebiet weist eine gemischte Nutzung von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und gewerblichen Nutzungen auf.



Rahmenkonzept: bestehende Nutzungen (rot: Wohnen, braun: Landwirtschaft, blau: Gewerbe), o. M.

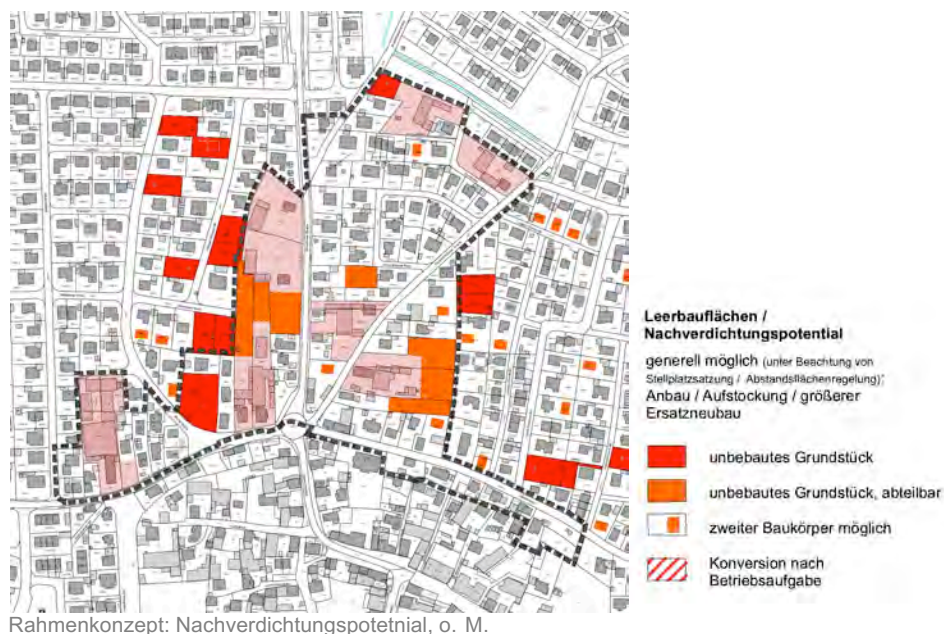
Die Baustruktur ist dementsprechend heterogen. Einige wenige kleine Siedlungshäuser mit E+D und steilem Dach mit großen Gartengrundstücken und Grundflächen der Hauptbaukörper von unter 100 qm, die in einer frühen Phase durch Anbauten, Aufstockungen oder Grundstücksteilungen verdichtet wurden, stehen neben Wohngebäuden mit Grundflächen bis zu 200 qm mit zwei Vollgeschossen und flacherem Dach, die in einer nachfolgenden Bauphase errichtet wurden und neueren Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen oder großflächigen Stellplatz- und Garagenanlagen mit teils deutlich über 200 qm Grundfläche.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und die Gewerbebetriebe weisen deutlich höhere Grundflächen auf und Grundflächenzahlen von bis zu 0,80 und darüber. Dann wieder sind Grundstücke nur teilweise bebaut, haben große Gärten oder nur minder genutzte Betriebs- oder Hofflächen.



Die ältere Wohnbebauung ist von zwei Haustypen geprägt, der eine mit Wandhöhen bis zu 4,40 m und steilem Dach, der andere mit Wandhöhen mit 6,95 m und flacherem Dach. Neuere Bebauung aber auch landwirtschaftliche Gebäude weisen oft Wandhöhen über 7,00 m und Firsthöhen mit 11,0 m und höher auf.

Die Freiflächen reichen von kleinen Wohngärten hin zu großzügigen Gartenflächen, mit Obstbäumen oder markanten Einzelbäumen, und landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Hofflächen. Mit neueren Mehrfamilienhäusern entstehen neuerdings ungegliederte, versiegelte große Stellplatz- oder Hofflächen.



Im Hinblick auf die unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile sowie auf die Nachnutzung derzeit noch landwirtschaftlich oder gewerblich genutzter Grundstücke besteht für eine potentielle Nachverdichtung Regelungsbedarf. Darüber hinaus besteht für bebauten Grundstücke Nachverdichtungspotential in Bezug auf mögliche Anbauten und Aufstockungen oder dichtere Ersatzneubauten.

5. Planungskonzept, Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine für alle Beteiligten in Bezug auf das Maß der baulichen Dichte, Wohn- und Freiraumqualität verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, dabei die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln.

Die Planung soll die Existenz und Fortentwicklung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe sicherstellen und gleichzeitig die bauliche Nachnutzung nach Betriebsaufgaben regeln.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Obgleich das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, ist es Ziel des Marktes, Nutzungen und Charakter des Dorfgebietes zu bewahren und weiterzuentwickeln. Einige landwirtschaftliche Hofstellen, eine große Gärtnerei, Gewerbebetriebe, etc. befinden sich im Geltungsbereich. Auch wenn nicht innerhalb jeder überbaubaren Grundstücksfläche eine derartige Nutzung zu finden ist, ist das gesamte Planungsgebiet davon geprägt und beeinflusst. Daher wird das gesamte Gebiet gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zum Ortskern und im Hinblick auf ein geordnetes Erscheinungsbild im Straßenraum wurde festgesetzt, dass Lagerplätze oder Flächen zum dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen oder Geräten unzulässig sind. Auch Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) fügen sich nicht in die Struktur des Gebietes ein und werden nicht zugelassen.

Für bereits genehmigte bauliche Anlagen, die im Dorfgebiet nicht zulässig sind, werden Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen ausnahmsweise zugelassen, um die bestehende gemischte Struktur weiterhin zu ermöglichen.

Auch im Hinblick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde die langfristige Zielvorstellung eines nachverdichteten oder in Bezug auf die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung nachgenutzten Plangebietes zugrunde gelegt. So wird das **Maß der baulichen Nutzung** über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal zulässige Wand- und Firsthöhen von 7,00 m und 11,50 m festgesetzt.

Bereits jetzt überschreiten einige gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe oder sonstige bauliche Anlagen diese Höchstgrenzen. Um deren Betrieb und Fortentwicklung zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass diese bestehenden genehmigten baulichen Anlagen, deren Grundflächenzahl über der festgesetzten Höchstgrenze liegen, Bestandschutz haben.

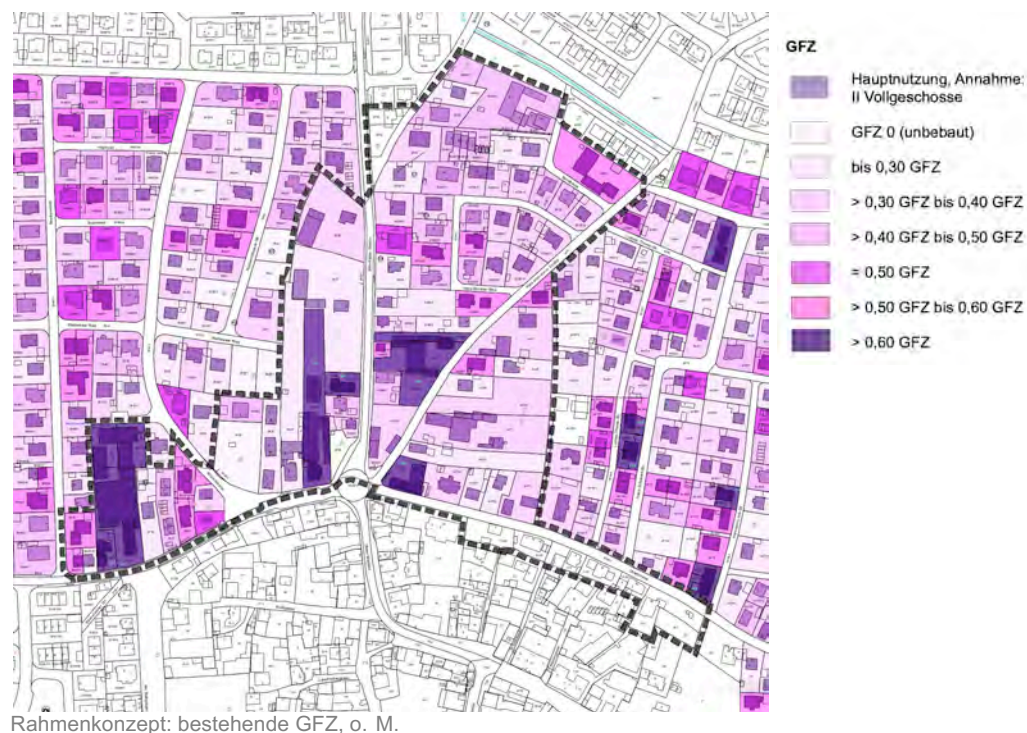
Die festgesetzte **GRZ** von 0,4 entspricht derjenigen in den angrenzenden Bebauungsplänen und der Zielvorstellung des Marktes. Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden. Um

Tiefgaragen zuzulassen und dafür die Überschreitung der GRZ nicht generell erhöhen zu müssen, wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80 cm beträgt, nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Eine grundlegende Bodenfunktion ist damit gewährleistet.

Aufgrund der teilweise großen Flächen der Grundstücke wurde die maximal zulässige Grundfläche pro Wohnbaukörper auf 240 qm begrenzt.

Eine **GFZ** von 0,5 und maximal zwei Vollgeschosse wurden wie bei den umgebenden Bebauungsplänen bewusst als Höchstgrenze festgesetzt. Im Vorfeld wurden die bestehenden Geschossflächenzahlen (GFZ) für die einzelnen Grundstücke schematisch auf Grundlage der ermittelten GRZ und unter Annahme von zwei Vollgeschossen ermittelt. Die Karte u.a. zeigt, dass bei einer GFZ von 0,5 für den Großteil der Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeit besteht. Diejenigen Grundstücke mit einer höheren bestehenden GFZ, sind Ausreißer nach oben und haben Bestandsschutz, stellen aber nicht das anvisierte Maß der baulichen Dichte dar.

Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, den zulässigen Wand-, Firsthöhen und Dachneigungen ist im Hinblick auf eine Nachverdichtung ein drittes gut nutzbares Dachgeschoss möglich.



Entsprechend der bestehenden **Bauweise** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO vom 01.02.201 sind einzuhalten, Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind zwei Grundstücke in direktem örtlichen Zusammenhang zum Ortskern, in denen heute bereits ortkerntypisch auf Grundstücksgrenzen gebaut wurde, für die wieder eine abweichende Bauweise zugelassen wurde. Es wurde festgesetzt, dass Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen zu den vorderen, also an der öffentlichen Straße liegenden, Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Unter Berücksichtigung von Belichtung, Belüftung, Brandschutz dürfen die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Grenzabstand auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn die Außenwand zum Nachbargrundstück als Brandwand ausgebildet ist. Steht ein bereits bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück näher als 3,00 m an der seitlichen Grundstücksgrenze, muss zu dieser Grundstücksgrenze auch bei Errichtung einer Brandwand ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden.

In Bezug auf **Dächer**, Dachformen und -neigungen gibt es im Markt Gaimersheim wenige Vorgaben, die bestehende Bebauung zeigt alle Varianten auf. Dementsprechend wurden nur die wesentlichen Festsetzungen für eine ruhige Dachlandschaft getroffen:

Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 45°. Bei Sattel- oder Walmdächern muss der First mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Ab einer Neigung von 30° sind Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig, die nicht gemischt werden dürfen. Größe und Abstände der Gauben wurden definiert.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung sind Flachdächer zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern und Fassaden sind gewünscht und explizit zugelassen, im Hinblick auf eine ruhige Gestaltung werden sie in ruhiger, rechteckiger Form zugelassen.

5.2 Verkehrsflächen

Die Grundstücke werden über die bestehenden Straßen erschlossen.

Im Hinblick auf eine Nachnutzung oder Umstrukturierung der Grundstücke zwischen Böhmfelder Straße und Wallwieser Weg wurde im ersten Verfahrensschritt in dessen Verlängerung eine private Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwertigen Grundstücksbereiche sowie im weiteren Verlauf ein Fuß- und Radweg, beides mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet festgesetzt. Die private Verkehrsfläche teilte die Grundstücke in gut nutzbare Grundstücksteile, der Fuß- und Radweg trägt zur gewünschten fußläufigen Vernetzung des Gebietes bei.

Auf Antrag der Eigentümer wurde auf die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche verzichtet. Um allerdings die für die Allgemeinheit gewünschte fußläufige West-Ost-Verbindung zwischen Wallwieser Weg und Böhmfelder Straße zu einem späteren Zeitpunkt realisieren zu können, wurde die Achse zwischen Wallwieser Weg und Böhmfelder Straße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen dazu einen Korridor von 8 m frei. Das mögliche Maß der baulichen Nutzung reduziert sich dadurch nicht.

5.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung, Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels wie CO₂-Bindung, Kühlung im Sommer, Wasserrückhalt und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen: Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Zur Durchgrünung und Schutz vor Überhitzung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4

Stellplätzen mit Bäumen überstellt werden müssen. Zur Vermeidung übergroßer befestigter Flächen müssen sie zudem mit einer Zufahrt von der Straße erschlossen und durch einen mindestens 1,25 m breiten zu begrünenden Grundstückstreifen getrennt sein. Zudem ist nach jedem dritten Stellplatz, der direkt von der Straße angefahren wird, bzw. nach jeder dritten Zufahrt zu Garage oder Carport eine Grünfläche anzulegen, die mit einem Baum bepflanzt werden muss. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zu Art und Größe von Baumscheiben und klimaresistente bzw. Artenvielfalt fördernde Artenlisten.

Dächer von Carports, Tiefgaragenabfahrten und größeren Nebenanlagen sind im Hinblick auf geringe Aufheizung, mehr Durchgrünung, Schaffen von Habitaten und gedrosselte Niederschlagsableitung ebenfalls zu begrünen. Tiefgaragen müssen diesbezüglich mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen

Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten und Fußwege auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) und Unterbau auszubilden, um ausreichend Flächen für eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vorzuhalten. Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen zudem die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 klimaresistenter bzw. Artenvielfalt fördernder Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bäume binden nicht nur Kohlendioxid, sondern tragen auch dadurch zum Klimaschutz bei, indem sie Wasser verdunsten, im Sommer kühlen, Boden vor dem Austrocknen schützen und den Wasserrückhalt in der Landschaft erhöhen. Zudem wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht, was den Wohnbedürfnissen der Bewohnerschaft Rechnung trägt. Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind zu erhalten und dürfen nur im Einvernehmen mit dem Markt beseitigt werden.

Mindestens 20% der Baugrundstücke sollten nicht überbaut oder befestigt werden, sondern bepflanzt und begrünt. Damit ist trotz der Nichtanrechnung von Tiefgaragen mit mehr als 80 cm durchwurzelbarer Überdeckung ein Mindestanteil Fläche mit natürlichen Bodenfunktionen sichergestellt.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und mindestens 10 cm Bodenabstand für die Durchlässigkeit von Kleintieren zulässig. Sockel oder blickdichte Zäune aller Art sind unzulässig.

5.5 Niederschlagswasser, Klimaschutz

Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Im begründeten Ausnahmefall, ist die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal zulässig.

Empfohlen wird die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien, die thermische Nutzung des Untergrundes, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern oder Regenwassernutzungsanlagen.

5.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und im Nähebereich befinden sich Bodendenkmäler. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich):	10,48 ha	=	100 %
davon entfallen auf:			
Verkehrsfläche	1,22 ha	=	11,7 %
Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	=	0,3 %
Nettobauland:	9,23 ha	=	88,0 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland	92.300 qm
Grundflächenzahl	0,4
max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung	36.920 qm
Überschreitung um 50%	
für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO =	18.460 qm

Gaimersheim, den

Andrea Mickel,
Erste Bürgermeisterin