



**Gemeinde Eitensheim
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan Nr. 22
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Gewerbegebiet „Nord-West IV“
1. Änderung**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



1. Bürgermeister der Gemeinde Eitensheim

.....
(Stampfer, M.)

Stand: Entwurf vom 10.01.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	3
4.	Bodenordnende Maßnahmen	3
5.	Ziele und Zwecke der Planung	4
6.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	4
7.	Bauliche Ordnung	4
7.1	Grünplanung	5
a)	Private Grünflächen	5
b)	Öffentliche Grünflächen	5
c)	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
9.	Erschließung	6
10.	Infrastruktur	7
11.	Immissionsschutz	7
12.	Altlasten	7
13.	Bodendenkmäler	8

Gemeinde Eitensheim Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 22 Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Nord-West IV“ 1. Änderung

Begründung

Räumlicher Geltungsbereich: Flurnummern 1458/3 (Teilfläche), 1492, 1492/3, 1492/4, 1492/5, 1492/6, 1492/7, 1492/8, 1492/9, 1492/10, 1492/11, 1492/12. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Flurnummer 1492/4.

1. Planungsgrundlagen

Am 13.08.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eitensheim in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Nord-West IV“ gefasst. Demnach soll das zwischen der Eichstätter Straße und der Hitzhofener Straße liegende bestehende Gewerbegebiet Richtung Norden erweitert werden. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 06.07.2017 gefasst.

In seiner Sitzung vom 06.06.2019 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Demnach sollen die Vorgaben für Flurnummer 1492/4 so angepasst werden, dass der dort geplante großflächige Einzelhandel sowie die vorgesehene Büronutzung umgesetzt werden können. Die bisherigen Vorgaben im Bebauungsplan stünden dem entgegen.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt an den nördlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Gewerbegebietes von Eitensheim. Es grenzt im Osten an die Hitzhofener Straße, im Westen an landwirtschaftliche Flächen und im Norden an die Bundesstraße B 13.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Das Grundstück mit der Flurnummer 1492/4 ist bereits Bestandteil des Gewerbegebietes und steht zur Bebauung zur Verfügung. Das Grundstück liegt an der vorhandenen Robert-Bosch-Straße an. Es wird im Osten von der Hitzhofener Straße und im Norden von der Bundesstraße B 13 begrenzt. Das westlich anschließende Gewerbegrundstück ist bereits bebaut.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegenden Grundstücke waren im Besitz der Gemeinde Eitensheim und sind oder werden an entsprechende Interessenten für Gewerbegrundstücke veräußert.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel, auf dem betroffenen Grundstück die Errichtung von Einrichtungen für Einzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² zur ermöglichen. Weiter soll im östlichen Bereich des Grundstücks ein Verwaltungsgebäude entstehen können, das auch in seiner Höhenentwicklung einen markanten Punkt auf diesem Grundstück setzen kann.

6. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Eitensheim möchte im Änderungsbereich die Einrichtung einer Einzelhandelsnutzung zur Stärkung der Nahversorgung des Gemeindegebietes ermöglichen. Hierzu wird ein Sondergebiet entsprechend §11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 der Baunutzungsverordnung eingeführt.

Die Maße der baulichen Nutzung werden an die Anforderungen des Sondergebietes SO 3 angepasst. So wird die Geschoßflächenzahl GFZ auf 0,75 angehoben.

Geplant ist der Betrieb eines Discounters auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m². Das Sortiment setzt sich aus Waren des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, sonstige Güter des täglichen Bedarfs, freiverkäufliche Arzneimittel) und Waren aller Art (auch Non-Food-Artikel), deren Anteil am Sortiment maximal 10 % beträgt, zusammen.

Der Grundstücksteil GE 4 wird als eigener Bereich behandelt. Neben der Anhebung der Geschoßflächenzahl GFZ auf 0,75 werden auch bis zu vier Vollgeschosse und eine maximale Höhe der Gebäude von 15,50 m zugelassen.

Als Dachform werden wie bisher Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung darf höchstens 20° betragen.

7. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

Entlang der Bundesstraße 13 gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Leuchtwerbung aller Art unterliegt der Einzelfallgenehmigung im Zuge eines Bauantrages. Grundsätzlich ist eine Beleuchtung von 20.00 bis 06.00 Uhr unzulässig. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Das Baugebiet ist entlang der Bundesstraße 13 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 13 muss mindestens 10 m betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

7.1 Grünplanung

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen nur heimische Gehölze der festgesetzten Pflanzliste gepflanzt werden.

a) Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan setzt die Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund fest (mindestens ein Laubbaum je 500 m² Grundfläche). Diese sollten durch die einzelnen Bauherren im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben gepflanzt werden.

Der 20,00 m breite, im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzbindung und als Ortsrandeingrünung festgesetzte Nordrand des Plangebietes ist durch eine dichte Strauchhecke bzw. durch Einzelgehölze zu bepflanzen und zu erhalten. Dies gilt ebenfalls für den 5,00 m breiten festgesetzten West – und Ostrand des Bebauungsplans.

Im gesamten Baugebiet muss für jedes Baugrundstück ein Flächenanteil von mindestens 15% entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt werden. Dies fördert die Durchgrünung des Gebietes.

Entlang der gemeindlichen Erschließungsstraßen dürfen Bäume nur mit einem Mindestabstand von 2,00 m vom Straßenrand gepflanzt werden. Damit ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den in den Erschließungsstraßen verlegten Versorgungsleitungen gegeben.

Für den Bereich der ersten Änderung, Teilgebiet SO 3 und GE 4, können im grünen Bereich am Nordrand auch Parkplätze untergebracht werden. Als Kompensation des Flächenverlustes werden Grünflächen auf der Ost- und Südseite und eine Dachbegrünung mit 500 m² festgesetzt.

b) Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt sind die Grünflächen entlang der Hitzhofener Straße.

c) Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bereits Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt.

Nachdem sich gegenüber den ursprünglichen Betrachtungen diesbezüglich keine Änderungen ergeben besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da sich die Änderungen lediglich über einen Teilbereich des Geltungsbereiches erstrecken, ergeben sich somit keine wesentlichen Auswirkungen der Planung.

9. Erschließung

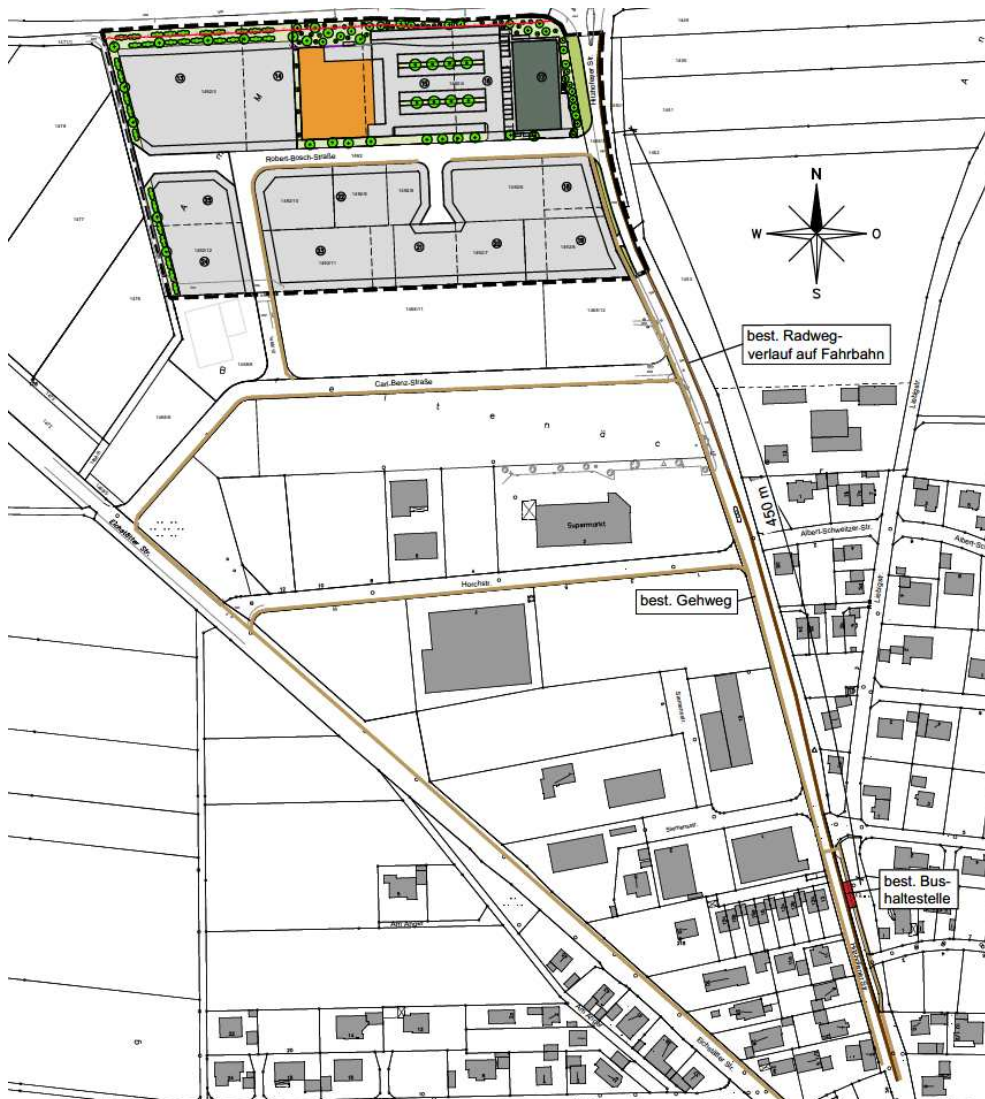
Das geplante Gewerbegebiet wird über zwei Anbindungen erschlossen. Im Osten erfolgt der verkehrliche Anschluss über die Hitzhofener Straße, im Süden erfolgt er über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Nord-West III (Carl-Benz-Straße).

Das Baugebiet wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert. Lediglich die Grundstücke Nr. 18 und 19 werden teilweise an das Mischsystem angeschlossen.

Die anstehenden Böden lassen keine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser zu. Deshalb wird das anfallende Regenwasser an die bestehende Regenwasserkanalisation, welche an ein Rückhaltebecken anschließt, angeschlossen. Das Schmutzwasser wird ebenfalls an die vorhandene Kanalisation angeschlossen, welche die entsprechenden Kapazitäten bereits erfüllen.

Die Auswertung der Bestandsdaten hat ergeben, dass bisher das Oberflächenwasser aus einer Teilfläche des westlichen Außengebietes Richtung Südosten abgeflossen ist. Die so ablaufende Fläche wird durch die Erschließung des neuen Baugebiets erheblich reduziert.

Die Erreichbarkeit des Sondergebietes und damit des dort angesiedelten Discounters für Radfahrer und Fußgänger ist gegeben, siehe folgende Skizze:



Das Gebiet für die Verkaufsfläche zur Nahversorgung befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Eitensheim. Das zwischen dem Wohnsiedlungsrand und den Gewerbegebiet Nord-West IV liegende Gewerbegebiet Nord-West III ist zwischenzeitlich bereits erheblich bebaut. Der Einzelhandelsstandort soll der Versorgung des nördlichen Gemeindebereichs mit deutlichen Wohnanteilen dienen. Die Beschäftigten in den Gewerbegebieten können das Angebot des Einzelhandels ebenfalls gut nutzen.

In der Skizze ist dargestellt, welche fußläufigen Verbindungen im nördlichen Gemeindegebiet zum geplanten Einzelhandel hin bestehen. Der Radverkehr wird im gesamten Gemeindegebiet auf den Fahrbahnen abgewickelt. Dies soll auch in diesem Bereich so bleiben.

In der Skizze ist ebenfalls die Lage der nächstgelegenen Bushaltestelle dargestellt. Diese wird sowohl von der RBA (Regionalbus Augsburg) als auch von der INVG (Ingolstädter Verkehrsgemeinschaft) regelmäßig angefahren.

10. Infrastruktur

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das im benachbarten Gewerbe- und Wohngebiet bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz von Eitensheim. Die vorhandenen Kapazitäten reichen hierfür aus.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der E.ON / Bayernwerk. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt.

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

11. Immissionsschutz

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen, nördlich verlaufende Bundesstraße 13) rechnen.

Zur Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen durch die Gewerbegebiete Nord-West II und Nord-West III wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente ermittelt sowie die einwirkenden Schallimmissionen untersucht und beurteilt. Die hierfür in der „Untersuchung zum Schallimmissionsschutz“ erarbeiteten Vorgaben wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (Bericht 4550.1/2016 von IBN).

12. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

13. Bodendenkmäler

Im Plangebiet kommen die bekannten Bodendenkmäler Nr. D-1-7133-0366 „Siedlung des Neolithikums“ und Nr. D-1-7133-0305 „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit“ zu liegen. Aufgrund dessen besteht für alle Parzellen des Bebauungsplans die Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege. Ferner sind zulässig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

Gaimersheim, den 10.01.2020

Goldbrunner Ingenieure GmbH

