

Markt Kipfenberg

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schul- und Sportzentrum“

Fortan: „Schul- und Sportzentrum und Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule“



Markt Kipfenberg

Landkreis Eichstätt

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

„Schul- und Sportzentrum“ fortan:

„Schul- und Sportzentrum und Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule“

Begründung nach § 2a Abs. 1 BauGB



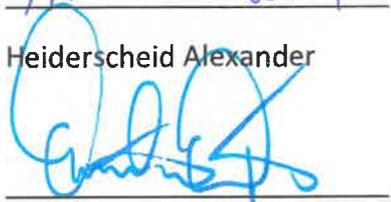
Planverfasser:

Markt Kipfenberg
Bauamt
Marktplatz 2
85110 Kipfenberg

Bauamtsleitung des Marktes Kipfenberg


Heiderscheid Alexander

Erster Bürgermeister des Marktes Kipfenberg


Wagner Christian

Stand: vom 12.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	Seite 3
2. Grundlagen	Seite 3
3. Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans	Seite 3
4. Planungsbindungen	Seite 4
4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung	Seite 4
4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	Seite 6
5. Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplans	Seite 7
6. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans	Seite 7
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite 9
8. Natur und Landschaft	Seite 9
9. Sonstige Umwelteinwirkung	Seite 10-12
10. Bodendenkmäler	Seite 12
11. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planung	Seite 12

Markt Kipfenberg - Landkreis Eichstätt

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schul- und Sportzentrum“

Fortan: „Schul- und Sportzentrum und Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule“

1. Vorbemerkungen

Der Marktgemeinderat Kipfenberg hat in seiner Sitzung vom 16.09.2024 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schul- und Sportzentrum“ gefasst. Der Geltungsbereich ändert sich durch die Änderung nicht und betrifft das Grundstück Fl.Nr. 319 der Gemarkung Kipfenberg und den westlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 323 der Gemarkung Kipfenberg.

2. Grundlagen

Der ursprüngliche gültige Bebauungsplan Nr. 15 „Schul- und Sportzentrum“ vom 11.04.1974 bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 3. Änderung für den Bereich aus Ziffer 1. Die rechtsverbindliche 1. Änderung vom 03.04.1981 und die rechtsverbindliche 2. Änderung vom 01.09.2004 des Bebauungsplans Nr. 15 haben diesen Bereich bislang nicht berührt.

3. Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist folgender Sachverhalt:

Für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte mit 4 Kindergartengruppen, 4 Kinderkrippengruppen und einer Mensa für die Schule in Kipfenberg wird eine gemeindliche landwirtschaftliche Fläche in direkter Nachbarschaft zum Sondergebiet des Schul- und Sportzentrum einer neuen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule im Flächennutzungsplan zugeordnet.

Der Neubau der Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule ergibt sich aus den fehlenden Kapazitäten des bisherigen Kindergartens Mariä Himmelfahrt in der Kindergartenstraße 4, 85110 Kipfenberg, sowie des fehlenden Platzbedarfs für eine Erweiterung und die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung und ggf. Aufstockung am bisherigen Standort. Die Lage direkt neben dem bisherigen Schul- und Sportzentrum am Ortsrand bietet sich an um ein zusammenhängendes Gebiet für die Betreuungs- und Bildungseinrichtungen des Marktes Kipfenberg im Hauptort zu schaffen. Weiter kann durch die direkte Nachbarschaft der Liegenschaften zueinander zukünftig ein

gemeinsamer Energieverbund zur Beheizung der gemeindlichen Liegenschaften mit erneuerbaren Energien errichtet werden. Durch die direkte Nähe zur Grund- und Mittelschule „Am Limes“ bietet sich auch die Errichtung einer gemeinsamen Mensa für die Schule und Kindertagesstätte im Gebäude der neuen Kindertagesstätte an. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 319 der Gemarkung Kipfenberg befindet sich bereits im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans und ist dort als Sondergebiet „Spielfläche für die Schule“ ausgewiesen. Um eine Bebauung zu realisieren ist es nötig für diese Fläche eine Baugrenze festzulegen und die Bezeichnungen durch die zukünftig geplante Nutzung des Grundstücks zu ändern.

4. Planungsbindungen

4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Kipfenberg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München innerhalb des ländlichen Raumes im Norden der Stadt Ingolstadt, wobei Kipfenberg als Grundzentrum und bevorzugt als zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen ist.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand 01.06.2023 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3. Siedlungsstruktur:

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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich der Siedlungsstruktur formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

3 Siedlungsstruktur

3.1. Flächensparen

(G) 3.1.1. 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.

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) 3.2.1. Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

3.3. Vermeidung von Zersiedelung

(Z) 3.3.1 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollten erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit landschaftspflegerisch strukturiert werden.

3.4. Siedlungsentwicklung

(G) 3.4.1. Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

(Z) 3.4.2. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit Ihrer Größe, der Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umweltbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

(G) 3.4.3. Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen der öffentlichen Nahverkehrsmittel ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

(Z) 3.4.4. Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

(G) 3.4.5. Stadt- und Dorferneuerung: In der Region sind historisch wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler und Ensembles möglichst zu erhalten und zu sanieren. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen haben auf gewachsene Ortsstrukturen und Ortsbilder besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere in den Stadt- und Ortskernen und den Altstadtbereichen sind die Wohnnutzung und Einkaufsmöglichkeiten möglichst zu erhalten und zu stärken. Bei Sanierungsmaßnahmen sind möglichst stadt- und dorfökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Bei Dorferneuerungsmaßnahmen sind insbesondere die Lebensbedingungen der

landwirtschaftlichen Bevölkerung und ihrer sich fortentwickelnden Wirtschaftsweise zu berücksichtigen.

3.4.6. Gewerbliche Siedlungstätigkeit:

(G) 3.4.6.1. Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

(G) 3.4.6.2. Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich, auch gemeindeübergreifend Lösungen anzustreben

3.4.7. Freizeitwohnegelegenheiten

(G) 3.4.7.1. Der wachsenden Nachfrage nach Freizeitwohnegelegenheiten kann insbesondere im Südteil der Region unter Berücksichtigung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Erfordernisse bei gesicherter Infrastruktur entsprochen werden.

(Z) 3.4.7.2. Im Naturpark Altmühltal sollen ausschließlich oder überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten einschließlich Campingplätzen mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping nicht mehr errichtet werden.

(Z) 3.4.7.3. Freizeitwohnegelegenheiten einschließlich Campingplätzen sollen im Naturpark Altmühltal und in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonders sorgfältig gestaltet und landschaftliche eingebunden werden.

5. Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke der Gemarkung Kipfenberg, südlich der Kreisstraße (EI 2), entsprechend der beiliegenden Plandarstellung.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll die Umwidmung von einem „Sondergebiet Spielfläche für die Schule“ in eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule vorbereitet werden.

6. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundfläche der in Ziffer 1 genannten Flurnummern in einer Gesamtgröße von insgesamt 0,6387 ha für die Umwidmung Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule.

Mit der 3. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Korrektur:

- 0,6387 ha für die Umwidmung in Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen und Schule im Osten von Kipfenberg.

Für den Bereich wird eine Baugrenze ergänzt. Diese soll im Norden gemäß BayStrWG einen Abstand von der Fahrbahnkante der Kreisstraße EI2, gemäß am Äußeren Rand des Asphalt, von 15 m aufweisen. Auf der westlichen Grundstücksseite soll die Baugrenze einen Grenzabstand von 3 m aufweisen. Im Süden soll ein Abstand von 15 m von den Grundstücken Fl.Nr. 752/2 und Fl.Nr. 752 der Gemarkung Kipfenberg (Baumfallabstand Wald) aufweisen. Im Osten soll die Baugrenze an die bestehenden Baugrenzen des Grundstücks Fl.Nr. 323 in Verlängerung an diese angebunden werden, wie im Lageplan dargestellt. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung im Bereich innerhalb der Baugrenze beträgt U+III, wie bereits im Bereich der bestehenden angrenzenden Baugrenze. Außerhalb der Baugrenze sind auch Stellplätze und deren Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 280/6 zulässig. Außerhalb der Baugrenze und außerhalb des frei zu haltenden 15 m Bereiches von der Fahrbahnkante Kreisstraße EI 2 sind auch verkehrsfreie Anlagen nach Art. 57 BayBO zulässig.

Weiter soll die Bezeichnung Sondergebiet „Spielfläche für die Schule“ um die zukünftig geplante Nutzung ersetzt werden „Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen und Schule“.

Da es sich zukünftig nicht mehr nur um ein „Schul- und Sportzentrum“ handelt, soll auch die Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 15 um die Bezeichnung „Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule“ ergänzt werden. Der Bebauungsplan wird somit fortan als Bebauungsplan Nr. 15 „Schul- und Sportzentrum und Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule“ bezeichnet.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung kann für den Bereich der Bebauungsplanänderung aus dem Bestand heraus sichergestellt werden. Für die neue Kindertagesstätte mit Mensa für die Schule wird im Rahmen der Ausführungsplanungen und des Freiflächengestaltungsplans die Nutzung bzw. getrennte Ableitung von Regenwasser umgesetzt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist gemäß Bodengutachten nicht möglich, weshalb das anfallende Regenwasser durch ein Rigolensystem unter den geplanten Parkplätzen zurückgehalten wird und mit einem Drosselabfluss konzentriert in das Kanalnetz eingeleitet wird. Zum Schutz vor Oberflächenwasserabfluss aus den Außeneinzugsgebieten bei Starkregenereignissen wird das Oberflächenwasser durch eine gezielte Geländeprofilierung durch Ausbildung von Mulden um das Gebäude geleitet. Die potentiellen Fließwege bei Starkregen gemäß der veröffentlichten „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen neben der geplanten Bebauung im Bereich der geplanten Parkplätze und deren Zufahrtsstraße parallel zur Kreisstraße EI 2, sodass der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks oder durch Maßnahmen zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert wird. Mit der dargestellten Änderung entstehen keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen, daher sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des jeweils umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandene Zufahrt der Grund- und Mittelschule „Am Limes“ von der Kreisstraße (EI 2) Pfahldorfer Straße gegeben. Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom) ist durch die vorhandenen Anlagen bereits gegeben bzw. wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt.

8. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 3. Änderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Nachfolgend sind die bestehenden Verhältnisse beschrieben. Das zur Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehene Gebiet liegt im Ortsbereich von Kipfenberg. Zusätzliche Eingriffe in die Natur sind durch entsprechenden Ausgleich zu kompensieren. Der für die Bebauungsplanänderung zu erbringende Ausgleich wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 317 der Gemarkung Schelldorf geregelt. Näheres ist im Umweltbericht geregelt.

9. Sonstige Umwelteinwirkungen

Verkehrslärmimmissionen:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Markt Kipfenberg hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständlich zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 20.02.2025, Auftrags-Nr. 8953.1/2025-JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Mischgebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die o.g. festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte wurden in der weiteren Planung weiter diskutiert und nach Lösungen gesucht mit dem Ziel die Planung dahingehend zu optimieren, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der künftigen Bebauung gewahrt sind. Die Lage der schutzwürdigen Bebauung des KITA-Neubaus ist bereits durch die Anlage der Zufahrt und der Parkplätze bereits so im Grundstück angelegt, dass versucht wurde einen ausreichenden Abstand zum Verkehrsweg einzuhalten, hier mussten auch die Baumfallgrenze im Süden, sowie die Topografie des Geländes mitberücksichtigt werden, weshalb der geplante KITA-Neubau nicht noch weiter vom Verkehrsweg entfernt situiert werden konnte. Weiter betrachtet wurde die Zwischenschaltung weniger stöempfindlicher Puffernutzungen. Die Puffernutzung konnte nur hinsichtlich der Anlage des Parkplatzes und der zukünftigen Eingrünung betrachtet werden, da durch die vorgegebene Anbauverbotszone der Kreisstraße keine Bebauung z.B. von Nebengebäuden etc. als Puffer zulässig ist. Die mögliche Pufferzone bietet daher kaum einen Beitrag zum Schallschutz. Schallschutzmaßnahmen am Verkehrsweg durch die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wallkombination wurde ebenfalls geprüft. Durch die geplante Anlage der Parkplätze fehlt der nötige Platz für einen Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwandwallkombination, da gemäß geplanten Freiflächengestaltungsplan nur ein geringer Platz zwischen Lichtraumprofil der Straße und dem geplanten Parkplatz vorhanden ist. In diesem schmalen Bereich neben der

Kreisstraße verlaufen wichtige Versorgungsleitungen (Kanaldruckleitung, Gashauptleitung etc.), sodass für die Errichtung einer Lärmschutzwand an dieser Stelle eine umfangreiche Leitungsverlegung erfolgen müsste, die keine wirtschaftliche und ressourcenschonende Alternative darstellt. Im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung wurde auch eine Situierung der Zufahrt und der Parkplätze an anderer Stelle geprüft. Andere Standorte kommen jedoch aufgrund der Erschließungssituation, den topografischen Gegebenheiten und dem pädagogischen Hintergrund zur Nutzung der Süd- bzw. Waldseite als Freifläche für den Nutzer nicht in Betracht. Weiter betrachtet wurde die Anordnung und Gliederung des künftigen Gebäudes hinsichtlich einer „Lärmschutzbebauung“ oder „lärmabgewandten Orientierung von Aufenthaltsräumen“. Das Raumkonzept der KITA sieht in seiner Nutzung überwiegend Aufenthaltsräume vor. Nur einzelne Räume kleineren Ausmaßes sind keine Aufenthaltsräume, dies sind nach aktuellem Planstand z.B. Lagerräume, Putzraum, Garderobe, Technik, Windfang, die daher auf der lärmzugewandten Seite angeordnet sind. Aufgrund der Vielzahl von Aufenthaltsräumen, ist es planerisch nicht möglich alle Räume der lärmabgewandten Seite anzuordnen, weshalb noch einzelne Aufenthaltsräume der lärmzugewandten Seite angeordnet werden müssen. Der Lärmschutz dieser schutzwürdigen Bebauung kann nachweislich gemäß Lärmschutzgutachten durch passive Schalldämmung von Außenbauteilen z.B. durch passive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Einbau von Schallschutzfenstern etc. gewährleistet werden. Das Lärmschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Büro-, Ruhe-, Therapie-, Gruppenräume etc.) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung für den Markt Kipfenberg, Marktplatz 2, 85110 Kipfenberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Altlasten:

Weiter ist bei der Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen zu berücksichtigen. Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG (Bayerisches Bodenschutzgesetz) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind keine Eintragungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Grundstücke verzeichnet. Weiter hat der Markt Kipfenberg die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, damit beauftragt, den Baugrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständlich zu untersuchen. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten kann aus den Aufschlüssen des Baugrundes abgeleitet werden, dass

es sich um natürlich gewachsene Bodenschichten handelt und das Grundstück nicht durch neuzeitliche Aufschüttungen oder Verfüllungen belastet ist. Eine Mischprobe des entnommenen Bodenmaterials wurde im Labor hinsichtlich des Parameterumfangs des Leitfadens für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (EPP) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) analysiert. Die Untersuchung erfolgte in der Feinfraktion (< 2 mm). Entsprechend der Listenvergleiche liegen keine Grenzwertüberschreitungen vor, sodass das Material nach EPP in die Zuordnungsklasse Z0 und nach EBV in die Zuordnungsklasse BM-0, BG-0 (Ton) eingeordnet werden kann. Die weitere Verbringung des Materials ist mit dem zuständigen Entsorger/Verwerter abzustimmen).

10. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

11. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt worden, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplanes bildet. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (vorhandenes Straßen- und Wegesystem) sind die geplanten Bauflächenentwicklungen aus dem gültigen Bebauungsplan in Verbindung mit der vorliegenden 3. Änderung heraus ableit- und entwickelbar.

Kipfenberg, 12.06.2025

Bauamt Markt Kipfenberg