

# **Gemeinde Großmehring**

## **Landkreis Eichstätt**

**7. Änderung des Bebauungs- und  
Grünordnungsplanes Nr. 9**

## **‘Großmehring Ost II’**

**Zusammenfassende Erklärung  
(Umwelterklärung)  
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel.: 0841/96641-0  
Fax: 0841/96641-25  
info@weinzierl-la.de

## **Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Inhalt und Ziel der 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 „Großmehring Ost II“ ist es, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ derzeit als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche aufgrund der geringen Wertigkeit und Frequentierung des Spielplatzes auf Flurstück Nr. 2740/5 mit einer Größe von 785 m<sup>2</sup> zu einem weiteren Baugrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umzuwidmen. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei erhalten.

Der Gemeinderat Großmehring hat dazu in seiner Sitzung vom 01.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 9 gefasst.

Das Grundstück Fl. Nr. 2740/5 ist auch im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die vorgesehene Bebauungsplanänderung nur ein einziges Flurstück betrifft das entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke umgewidmet wird und somit der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ nicht entgegensteht, wird die 7. Änderung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich mit Hinblick auf die Abweichungen durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ angepasst.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Flurstück mit der Nr. 2740/5 wird aktuell als Spielplatz genutzt, der seit über 20 Jahren besteht. Es sind verschiedene Spielmöglichkeiten, wie ein Schaukelbereich, Rutschhügel, Sandfläche und Wippen vorhanden. Zur Eingrünung ist eine Randbepflanzung aus lockeren Sträuchern vorhanden; innerhalb der Spielplatzfläche sind 7 Einzelbäume mit einer Höhe von etwa 7 m verteilt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern des Landkreises Eichstätt weist im Planungsgebiet selbst, sowie im direkten Umgriff keine Ziele und Maßnahmen auf. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Auch die Artenschutzkartierung Bayern des LfU (Stand Oktober 2012) weist innerhalb des Geltungsbereiches keinen Nachweis auf.

Im Planungsgebiet sind auch keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000‘ gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wurde festgestellt, dass für den Teilgeltungsbereich keine bedeutenden Artnachweise vorliegen, mit der möglichen Bebauung des Grundstückes keine wesentlichen Änderungen vorgesehen sind und der zu rodende Gehölzbestand außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen ist. Es ist demnach davon auszugehen dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Teilgeltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Die Böden sind nach der Bodenkarte Planungsraum Ingolstadt (1 : 100.000) als Parabraunerden und Braunerden aus Lößlehm über carbonatreichem Löß, selten Kolluviolen bezeichnet. Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Im Vergleich zur bisherigen Spielplatznutzung führt die mit der Bebauungsplanänderung mögliche Errichtung von Wohnbebauung zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone.

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zudem außerhalb von festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten. Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern. Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper nicht ins Grundwasser eingreifen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird über das im Gebiet vorhandene Trennsystem mit öffentlichem Regenwasserkanal (Trassenverlauf in der Kochstraße) dem Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Ortsrand von Großmehring zugeführt. Das Becken ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ Es wird daher davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem momentanen Zustand keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Da es sich beim Teilgeltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung um eine sehr kleine zur Überbauung vorgesehene Fläche innerhalb des bereits im Zusammenhang bebauten Bereiches "Großmehring Ost II" handelt, kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Die verkehrliche Erschließung des künftigen Grundstücks erfolgt über die Kochstraße, welche direkt südlich verläuft. Dadurch wird das Grundstück an das Wohngebiet und an übergeordnete Straßen angebunden. Der zusätzliche Anliegerverkehr der geplanten Bebauung führt in diesem Zusammenhang nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Aufgrund der relativ geringen Größe des Teilgeltungsbereiches und dem nur geringen Verkehrsaufkommen wird jedoch keine Überschreitung der zulässigen Lärmbelastung erwartet.

Aufgrund der bisherigen Spielplatznutzung des Grundstückes geht eine Fläche verloren, die – vornehmlich Kindern – ursprünglich der wohnungsnahen Erholung diente. Da im Umfeld des Spielplatzes jedoch nur noch wenige Kinder vorhanden sind und der Spielplatz kaum mehr frequentiert wird, soll die Fläche zur Nachverdichtung innerhalb des Wohngebietes genutzt werden. Durch die ausreichenden Abstände der geplanten Gebäude zum Baubestand sind keine gravierenden Einschränkungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung vorhandener Wohnungen gegeben. Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wurde besonderes Augenmerk auf die Dichte und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper sowie die Dachformen und Dacheindeckung gerichtet. Es sollen daher keine extrem hohen Gebäude in Ortsrandlage entstehen. Um trotzdem eine wirtschaftlich sinnvolle Wohnraumentwicklung zu gewährleisten wird im Rahmen der Änderung als zulässige Geschossigkeit E+I festgesetzt. Um zu gewährleisten dass die Randbebauung nicht höher wird als die innenliegende Bebauung (benachbartes Gebiet „B“ mit E+I+D wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, max. Wandhöhe 6,90 m und Dachneigung von 30-40° festgesetzt) wird gleichzeitig bei II Vollgeschossen eine flachere Dachneigung von höchstens 25° festgesetzt. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und flacherem Dach übersteigen nicht die zulässige Gesamthöhe bei I+D mit maximal möglichem

steilerem Dach. Entsprechend der bisherigen Regelung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird dabei als Bezugshöhe der festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m das natürliche Gelände bzw. die durch die Genehmigungsbehörde festgelegte Geländehöhe festgesetzt.

Da im gültigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ auf den Grundstücken östlich und westlich private Grünflächen in Form von *„zwingende private Ortsrandeingrünung mit dichter Bepflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher“* festgesetzt sind, werden diese Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung auch für den Geltungsbereich der Änderung vorgesehen.

Neben der vorhandenen Bebauung sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen enthalten:

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zur Eingrünung
- Rückhaltung des Niederschlagswassers im vorhandenen Regenrückhaltebecken
- Hinweis auf den Zeitraum zulässiger Gehölzrodungsmaßnahmen zur Beachtung der Vogelbrutzeit

Da mit dem Bauleitplan zusätzliches Baurecht geschaffen wird, wurde die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bearbeitet und dabei in Kompensationsbedarf von 254 m<sup>2</sup> ermittelt. Als Ausgleichsfläche wird ein Teil des Flurstücks Nr. 522 der Gemarkung Tettenagger in der Gemeinde Mindelstetten genutzt, welches sich im Ökokonto der Gemeinde Großmehring (in Aufstellung) befindet.

## **2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Anregung bezüglich des ursprünglich erhobenen Erschließungskostenbeitrages vorgebracht. Die Anregung betrifft keine Umweltbelange und konnte abgewogen werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom Landratsamt Eichstätt vorgebrachten Anregungen und Bedenken (Bezugspunkt der zulässigen Wandhöhe; Entfall der Festsetzung des Kniestocks) konnten im Planverfahren ebenfalls abgewogen oder ausgeräumt werden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Anregungen vorgebracht.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom Landratsamt Eichstätt vorgebrachte Anregung, dass gegebenenfalls erforderliche Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind, wurde als redaktioneller Hinweis noch in die Unterlagen aufgenommen.

Gemeinde Großmehring, den

---