

**Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt**

**2. Änderung und Erweiterung  
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ochsenschütt"**

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

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

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

### **Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Inhalt und Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" ist es, das südlich der Donau gelegene und bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbe- und Industriegebiet an der Ochsenschüttstraße um die Flurstücke mit den Nummern 6128, 6129, 6130 und 6131 zu erweitern bzw. auf den Flurstücken mit den Nummern 6144 und 6145 die festgesetzte Grundflächenzahl zu erhöhen und den Umfang der privaten Grünflächen zu reduzieren.

Der Gemeinderat Großmehring hat dazu in seiner Sitzung vom 31.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 18.01.2022 in der Fassung vom 18.01.2022 als Satzung beschlossen.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grünfläche am südöstlichen Rand der Erweiterungsfläche dargestellt. Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Südwestlich des Erweiterungsbereichs sind im Flächennutzungsplan weitere Flächen für Gewerbegebiete dargestellt, südwestlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Nordöstlich grenzen ein Industriegebiet und Flächen für die Forstwirtschaft an.

#### Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit:

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft den südlichen Teil des Firmenareals (Fl. Nr. 6144 und 6145 – derzeit als Lagerplatz für Erdstoffe genutzt) innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes „Ochsenschütt“, welches über die Ochsenschüttstraße und dadurch von Südwesten her über die Kreisstraße PAF 34 an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Der Erweiterungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft die südöstlich an das Firmenareal angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl. Nr. 6128 bis 6131).

Als nächstgelegene Wohnbebauung liegen der Weiler „Rosenwirth“ und der Ingolstädter Ortsteil Niederfeld südwestlich der Kreisstraße PAF 34. Im Westen liegen im Gebiet der Stadt Ingolstadt das Gewerbegebiet „Manchinger Straße“ und die Sportanlagen mit Stadion des FC Ingolstadt 04 an der Kreisstraße IN 12.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch

- die bestehende Betriebsfläche mit den Siloanlagen des Betonwerkes und den technischen Anlagen des benachbarten Fertigbetonwerk
- die nordöstlich des Erweiterungsbereiches liegenden Auwaldflächen Donau
- und die das Gelände überquerenden Hochspannungsfreileitungen.

Aufgrund der abseitigen Lage und der gewerblich-industriellen Prägung bietet das Planungsgebiet nur geringe Aufenthaltsqualität und ist für die Erholung wenig bedeutsam.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Der Änderungsbereich (Fl. Nr. 6144 und 6145) wird als Betriebsfläche (derzeit Lagerflächen für Erdstoffe) genutzt. Die Erweiterungsflächen Fl. Nr. 6129 bis 6131 werden als Ackerflächen genutzt. Flurnummer 6128 bildet einen befestigten Feldweg. Auf der südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 6127 ist eine Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt und in Form eines Sichtschutzwalles, der der sukzessiven Begrünung unterliegt, vorhanden.

Es wurden folgende Arten erfasst:

- Feldlerche und Schafstelze auf der freien Feldflur südlich der Erweiterungsfläche
- Feldsperlinge an den Gebüschsäumen südlich des Änderungsbereiches

Die Betroffenheit der Arten wurde im Jahr 2020 überprüft und für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ eine ergänzende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verfasst. Zauneidechsen und Fledermäuse konnten dabei nicht nachgewiesen werden; anhand der potenziell vorkommenden Wasserfledermaus, sowie möglicher Nachtfalter- und Kleinschmetterlingsfauna im angrenzenden Auwald wurden aber konfliktvermeidende Maßnahmen (möglichst wirksame Abschirmung des Auwaldes gegenüber nächtlicher Lichtimmission) festgelegt. Ebenso konnten im Umfeld der Erweiterungsfläche relevante Vogelarten nachgewiesen werden (Pirol, Schafstelze, Dorngrasmücke).

Nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt das FFH-Gebiet Nr. 7136-304.06 "Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg", zugleich Naturschutzgebiet "Alte Donau mit Brenne" an. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt beinhaltet für den Geltungsbereich mehrere Zielaussagen zur Entwicklung auentypischer Biotope. Die dort genannten Ziele sind mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht gefährdet, da davon ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen auf wiederverfüllten Nassabbaufächen betroffen sind.

Die bestehenden Betriebsflächen mit den zugehörigen Lärm- und Staubemissionen (Lagerflächen, Betriebsabläufe, LKW-Verkehr) sind als Vorbelastung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu werten. Tierarten, die den Bereich als Habitatstruktur nutzen, sind an diese Vorbelastung gewöhnt und würden andernfalls den Raum meiden.

#### Schutzgut Fläche, Boden:

Der Boden im Bereich der Flurnummern 6144 und 6145 wird als Lagerfläche für Erdstoffe genutzt. Der noch ungenutzte östliche Teilbereich der Flurnummer 6144 unterliegt noch der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Flurnummern 6128 bis 6131 sind als Weg- und Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt, dabei handelt es sich um wiederverfüllte Kiesabbaufächen. Die Flurstücke sind mit keinem Altlastenverdacht belegt; die Auffüllung der Nassabbaufächen erfolgte jedoch mit unbeprobtem Material (ungetrennter Bauschutt, Erdaushub, unsortiertes Abbruchmaterial).

#### Schutzgut Wasser:

Der Untergrund ist hydrogeologisch als Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit klassifiziert, während die Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit und gering-mächtig und/oder lückenhaft gebildet ist. Aufgrund des im Erweiterungsbereich erfolgten Kiesabbaus mit anschließender Wiederverfüllung ist allerdings von deutlich veränderten Rahmenbedingungen auszugehen. Das Grundwasser steht im Erweiterungsbereich ca. 2 bis 3 m und im Änderungsbereich ca. 1 bis 2 m unter Gelände oberflächennah an.

Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Oberbodens für Schwermetalle, soweit die Oberbodenaufgabe erhalten bleibt, als gering einzustufen. Der Geltungsbereich liegt im großflächigen HQ-Extrem-Bereich und im wassersensiblen Bereich der Donauniederung. Der Änderungsbereich ist größtenteils als Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> klassifiziert.

Direkt an das Grundstück Flurnummer 6131 grenzt südöstlich des Erweiterungsbereiches das vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiet des geplanten „Flutpolders Großmehring“ an.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Die bestehenden Betriebsflächen des Industrie- und Gewerbegebietes „Ochsenschütt“ sind aufgrund ihrer Großflächigkeit innerhalb der ansonsten freien Landschaft als Vorbelastung auf das Schutzgut Klima/Luft zu werten.

In der Folge des Klimawandels wird es aufgrund der zunehmenden Trockenheit zu vermehrter Staubentwicklung aus der angrenzenden Landwirtschaft sowie aus den Betriebsabläufen auf den großflächig befestigten Gewerbeflächen kommen. Die Zunahme von Starkniederschlägen kann zu einem erhöhten Überschwemmungsrisiko der donau nahen Flächen führen.

#### Schutzgut Landschaft:

Das Landschaftsbild ist geprägt von den vorhandenen Anlagen (Betonwerk und Lagerflächen). Prägend sind ebenso die das Gebiet überquerenden Hochspannungsleitungen mit den zugehörigen Masten (= Vorbelastung) und die Kulisse der Auwaldbestände entlang der Donau / Alten Donau im Hintergrund sowie südlich der bestehenden Betriebsansiedlung. Nach Norden grenzen Betriebsanlagen mit zum Teil hoch aufragenden Einzelbauwerken (Silos etc.) an.

Die nördlich angrenzenden Auwaldflächen sind als Regionaler Grünzug und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet als Vorgabe der Regionalplanung zum Schutzgut Landschaft ausgewiesen. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt daher in der Abwägung eine besondere Bedeutung zu; eine unmittelbare Betroffenheit der Flächen ist mit der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbegebietsnutzung jedoch nicht verbunden.

#### Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Da es sich bei den Erweiterungsflächen um wiederverfüllte Nassabbauf Flächen handelt, ist das Zutreten von Bodendenkmälern im Zuge Erschließung der Grundstücke nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ochsenschütt" vorgesehen:

- Festsetzungen zur Eingrünung des Vorhabens mit privaten Grünflächen
- Zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld werden Emissionskontingente festgesetzt.
- Baufeldräumung auf den Ackerflächen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten
- Minimierung der nächtlichen Lichtemissionen in Richtung Donauauwald
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Anhebung der GRZ auf festgesetzten Gewerbeflächen (Fl. Nr. 6144 und 6145) zur Vermeidung von Neuversiegelung an anderer Stelle.
- Erweiterung des Gewerbegebietes (Fl. Nr. 6128 bis 6131) auf wiederverfüllten Kiesabbauf Flächen => Konversionsnutzung.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde für die festgesetzten Wohnbau- und Erschließungsflächen nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet.

Insgesamt sind demnach 11.022 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ochsenschütt" zu erbringen. Dazu werden folgende Flächen und Maßnahmen eingebracht:

Gemeinde	Gemarkung	Flurstücksnr.	Fläche
Vohburg	Dünzing	1599	3.410 m <sup>2</sup>
Vohburg	Dünzing	1194	213 m <sup>2</sup>
Vohburg	Dünzing	1466/6	890 m <sup>2</sup>
Großmehring	Großmehring	7235, Tfl.	2395 m <sup>2</sup>
Großmehring	Großmehring	7240	4114 m <sup>2</sup>
Summe			<b>11.022 m<sup>2</sup></b>

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen formuliert:

Gemeinde	Gemarkung	Flurstücksnr.	Maßnahmen
Vohburg	Dünzing	1599	ungelenkte Sukzession, Belassen von Totholz keine forstwirtschaftliche Nutzung Pflege nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht
Vohburg	Dünzing	1194	
Vohburg	Dünzing	1466/6	
Großmehring	Großmehring	7235	
Großmehring	Großmehring	7240	

## 2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Ochsenschütt" sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Planungsverband der Region Ingolstadt:

Bei der östlichen Teilfläche ragen die Planungen geringfügig (ca. 0,3 ha) über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus. Dieser sollte entsprechend angepasst werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Festlegung des Geltungsbereiches orientiert sich exakt an der Abgrenzung der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich endet im Südosten mit Flurnummer 6131 und setzt anteilig Gewerbefläche und die Randeingrünung mit vorgelagertem Weg fest. Auf Flurnummer 6131 ist auch im Flächennutzungsplan anteilig Gewerbefläche und anteilig Ortsrandeingrünung dargestellt. Eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist nicht erkennbar.

Landratsamt Eichstätt, Fachbereich Naturschutz:

Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung vorliegen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die geforderten Unterlagen werden im weiteren Verfahren erarbeitet und beigelegt.

Landratsamt Eichstätt, Fachbereich Immissionsschutz:

Die notwendigen Festsetzungen im Bereich Schallschutz sind im Bebauungsplan festgelegt. Weitere Auflagen sind nicht erforderlich.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich hoch anstehenden Grundwassers und liegt zudem innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Es ist daher grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Anregungen werden im Umweltbericht ergänzt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die genannten luftverkehrsrechtlichen Vorgaben zum Kraneinsatz bei der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen sind als Planungsbindung in der Begründung bereits beschrieben.

Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt

Die geplante Erweiterung liegt im Einflussbereich angrenzender, naturschutzfachlich hochwertiger Flächen die auch überregional als bedeutsam einzustufen sind. Wie auch bei der im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenschütt“ sollen auch hier die damals festgesetzten, randlich gelegenen Ausgleichsflächen zum Zwecke einer gewerblichen Nutzung entfallen und eingriffsfern im Landkreis nachgewiesen werden. Aufgrund der sensiblen naturräumlichen Lage des Gewerbegebietes wird angeregt, die Ausgleichsflächen dem dortigen Auwaldbereich zuzuordnen und den sensiblen Landschaftsbereich im Zuge der weiteren Planung nachhaltiger zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass auf den aktuellen Erweiterungsflächen für die vorgesehene Nutzung, mit dem Schwerpunkt der Herstellung von Beton und weiterer Bau-, Roh- und Naturstoffen, relativ

hohe Schallabstrahlungen zulassen werden sollen, sollte der Gemeinde Großmehring bewusst sein, dass auf den restlichen, für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen dann nur noch schalltechnisch sehr niederschwellige Tätigkeiten stattfinden dürfen. Es wird daher darum gebeten, diesen Sachverhalt mitzuteilen und weiterhin empfohlen diese Problematik nochmals gutachterlich durchleuchten zu lassen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Um die Betroffenheit Dritter zu vermeiden wurden ausschließlich Ausgleichsflächen verwendet, die sich im Besitz des Grundeigentümers der Erweiterungsflächen befinden. Dabei konnten teilweise auch eingriffsnaher Flächen berücksichtigt werden, um den betroffenen Landschaftsraum direkt zu stärken. Für die weitab gelegenen Ausgleichsflächen stehen dem Vorhabenträger keine Alternativflächen zur Verfügung.

Die Hinweise werden einer gutachterlichen Prüfung unterzogen, um die bestehenden Gebietsausweisungen in ihrem Bestand zu sichern und die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend der Gewerbegebietdarstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring und unter Beachtung der Gebietsausweisungen der Stadt Ingolstadt aufzuzeigen.

Markt Manching

In Bezug auf die Anbindung an die Kreisstraße PAF 34 wird eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger gefordert.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Der Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm wird als Baulastträger der Kreisstraße PAF 34 am weiteren Verfahren beteiligt. Die Kreisstraße PAF 34 wurde bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ochsenschütt“ durch Einbau einer Linksabbiegespur zur Anbindung der Ochsenschüttstraße ertüchtigt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurden keine Anregungen bezüglich der Umweltbelange vorgebracht.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gemäß einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und den Anlagen eingehalten werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Hinweise sind mit entsprechenden Regelungen in den planerischen Darstellungen und Festsetzungen sowie in der Begründung bereits erläutert.

Bayernwerk Netz GmbH Pfaffenhofen

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich (Schutzzone je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse). Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Der Hinweis auf eine bei Bedarf erforderliche Transformatorenstation wird in der Begründung ergänzt. Die erforderliche Fläche wird vom Vorhabenträger der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Da der Bedarf derzeit nicht abgeschätzt werden kann, wird von einer planerischen Festsetzung einer Fläche abgesehen.

Landratsamt Eichstätt, Fachbereich Naturschutz:

Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nrn. 1194, 1466/6 und 1599 der Gemarkung Dünzing sind vom Vorhabenträger durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm abzunehmen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu bestätigen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die erforderliche Abnahme und Bestätigung der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Dünzing wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Die Gemeinde Großmehring meldet die Ausgleichsflächen an das LfU im Rahmen der Betreuung des kommunalen Ökokontos.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Da es sich bei den Erweiterungsflächen um wiederverfüllte Nassabbauflächen handelt, ist ein Zutagetreten von Bodendenkmälern im Zuge der Bauarbeiten nicht zu erwarten. Der Verweis auf die Meldepflicht eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler wird in der Begründung.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Erneuter Hinweis, dass soweit für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig wird, hierfür die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich ist.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die genannten luftverkehrsrechtlichen Vorgaben zum Kraneinsatz bei der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen sind als Planungsbindung in der Begründung bereits beschrieben.

Da den Hinweisen nachgekommen wird oder die Belange in der Abwägung ausgeräumt wurden, ist keine erneute öffentliche Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.