

---

**Landkreis Eichstätt  
Gemeinde Großmehring**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
,Am Dettelbach‘**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....  
(L. Diepold)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
(A. Rieder)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.07.2019  
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.12.2019  
Fassung vom 10.12.2019 zum Satzungsbeschluss vom 18.02.2020

---

**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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe, Beschaffenheit</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	2
<b>3.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>3</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt.....	4
<b>5.</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>6</b>
6.1	Anlass der Planung und Standortwahl .....	6
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.4	Bauliche Ordnung .....	7
6.5	Grünplanung .....	7
6.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	8
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
7.1	Straßen und Wege .....	8
7.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	8
7.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	9
7.4	Energieversorgung.....	9
7.5	Öffentlicher Personennahverkehr.....	9
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Umwelt- und naturschutzfachliche Belange</b> .....	<b>11</b>
10.1	Ausgleichsflächen .....	11
<b>11.</b>	<b>Bodendenkmäler</b> .....	<b>11</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Dettelbach“**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt östlich des Baugebietes Kriegsstraße. Er umfasst die Flurstücke Nummer 1230/1, 1231/1, 1232/1(\*), 1246/1(\*) und 1247(\*) (\* nur Teilfläche der Flurnummer) der Gemeinde Großmehring.

### **1. Verfahren**

Am 15.05.2019 hat der Gemeinderat von Großmehring in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ gefasst. Demnach soll hier eine Kindertagesstätte errichtet werden und die restlichen Flächen zur Wohnnutzung bereitgestellt werden. Der im Osten des Geltungsbereichs verlaufende Wirtschaftsweg wird übernommen.

### **2. Lage, Größe, Beschaffenheit**

#### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Bebauung von Großmehring und hat eine Größe von 2 ha. Im Osten schließt die Bebauung des Wohngebietes Kriegsstraße an, sowie im Nordosten die Erweiterung des Baugebietes. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und der namensgebende Dettelbach an. Südlich verläuft die Ingolstädter Straße, die zur westlich verlaufenden B 16a, sowie zum Nahversorgungszentrum an der Ingolstädter Straße führt. Südlich der Ingolstädter Straße liegt das Wohn- und Baugebiet Fluderbuckel.

#### **2.2 Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Gelände im Geltungsbereich steigt leicht nach Norden an. Insgesamt besteht ein Höhenunterschied von 4 m, sodass der höchste Punkt bei 376 m ü. NN liegt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes als ein Wohngebiet mit einer öffentlichen Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Geltungsbereich wird derzeit wie folgt genutzt:

- Landwirtschaftliche Nutzung auf Flur-Nr. 1230/1 und 1231/1
- Wirtschaftsweg auf Flur-Nr. 1232/1 (Teilfläche)
- 1246/1 Wegbegleitgrün und 1247 Straße (jeweils Teilflächen)

Im Bereich der Zufahrt zum Kindergarten verläuft ein Mischwasserkanal der Gemeinde Großmehring.

### **3. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Grundstücke Flurnummer 1230/1, 1231/1, 1232/1 und 1246/1 sind bodenordnende Maßnahmen zu veranlassen, da sich die betroffenen Grundstücke nicht im Besitz der Gemeinde Großmehring befinden. Für das Grundstück Flurnummer 1247 sind keine bodenordnenden Maßnahmen zu veranlassen, da sich das Grundstück im Besitz der Gemeinde Großmehring befindet.

## 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Bezüglich der Raumstruktur und sozialen Infrastruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

#### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (...)*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

###### 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

*(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.*

###### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

#### 2 Gebietskategorien

##### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständige Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

#### 3. Vermeidung von Zersiedelung

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

#### 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

##### 8.1 Soziales

*(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

##### 8.3 Bildung

###### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

*(Z) Kinderbetreuungsangebote, allgemeinbildende Schulen, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im direkten Siedlungsanschluss wird einer Zersiedelung entgegengewirkt. Zudem kann so der Bedarf an weiterem Wohnbauland in

Großmehring gedeckt werden. Weiterhin sind Einrichtungen zur Versorgung auch in den Gemeinden bereitzustellen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird somit in der Gemeinde Großmehring eine benötigte Kinderbetreuungseinrichtung ermöglicht.

## 4.2 Regionalplan Ingolstadt

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt Großmehring im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Zusammen mit dem nördlich liegenden Markt Kösching bildet es einen Doppelort.

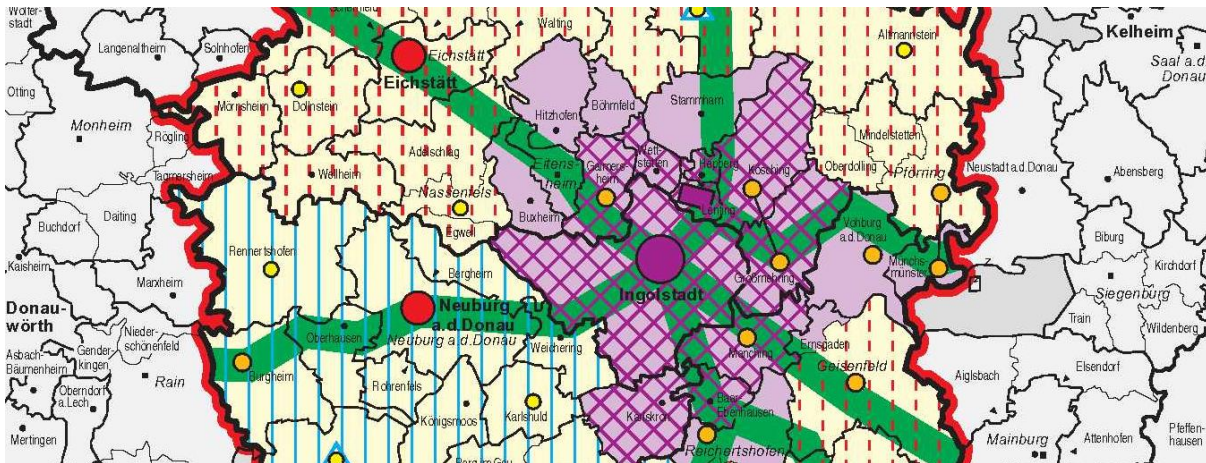


Abb. 1. Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Ingolstadt, Karte 1, Stand 2011)

Bezüglich der Raumstruktur werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen:

### *B III Siedlungswesen*

#### *1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung*

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

*1.3 (Z) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.*

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

Durch die Ausweisung von Wohnbauland kann innerhalb des Gemeindegebietes benötigter Wohnraum bereitgestellt werden. Durch den Anschluss an den bestehenden westlichen Siedlungsrand von Großmehring, wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt. Eine Einbindung in das Landschaftsbild wird durch eine Ortsrandeingrünung erreicht.

### *B VI Kultur und Sozialwesen*

*1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. (...)*

*2 (G) Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich – in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*

### 3 Bildung und Kultur

#### 3.1 Angebote der Erziehung, Bildung und Schulen

3.1.2 (Z) Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

#### Begründung:

Um dem Auftrag gerecht zu werden, in allen Teilen des Landes gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ist es unumgänglich, Einrichtungen für die Betreuung von Kindern in ausreichendem Maße bereit zu stellen und zu erhalten. Dazu dienen vor allem Kindergärten. Um zumindest die kleinen Kinder in ihren unmittelbaren örtlichen Lebensbereich in erreichbarer Entfernung sozial einzubinden, sind die entsprechenden Einrichtungen in allen Gemeinden erforderlich. Große Entfernungen sind kleinen Kindern nicht zuzumuten.

Da, wie in Kapitel 6.1 dargelegt wird, der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder in Großmehring besteht, ist die Umsetzung einer Kindertagesstätte geplant. Zudem kann an diesem Standort der Bedarf an Betreuungsplätzen wohnortnah gedeckt werden, da in der näheren Umgebung Neubaugebiete existieren.

## 5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. An der Stelle ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Ortsrandeingrünung nach Norden, Westen und Süden vorgesehen.

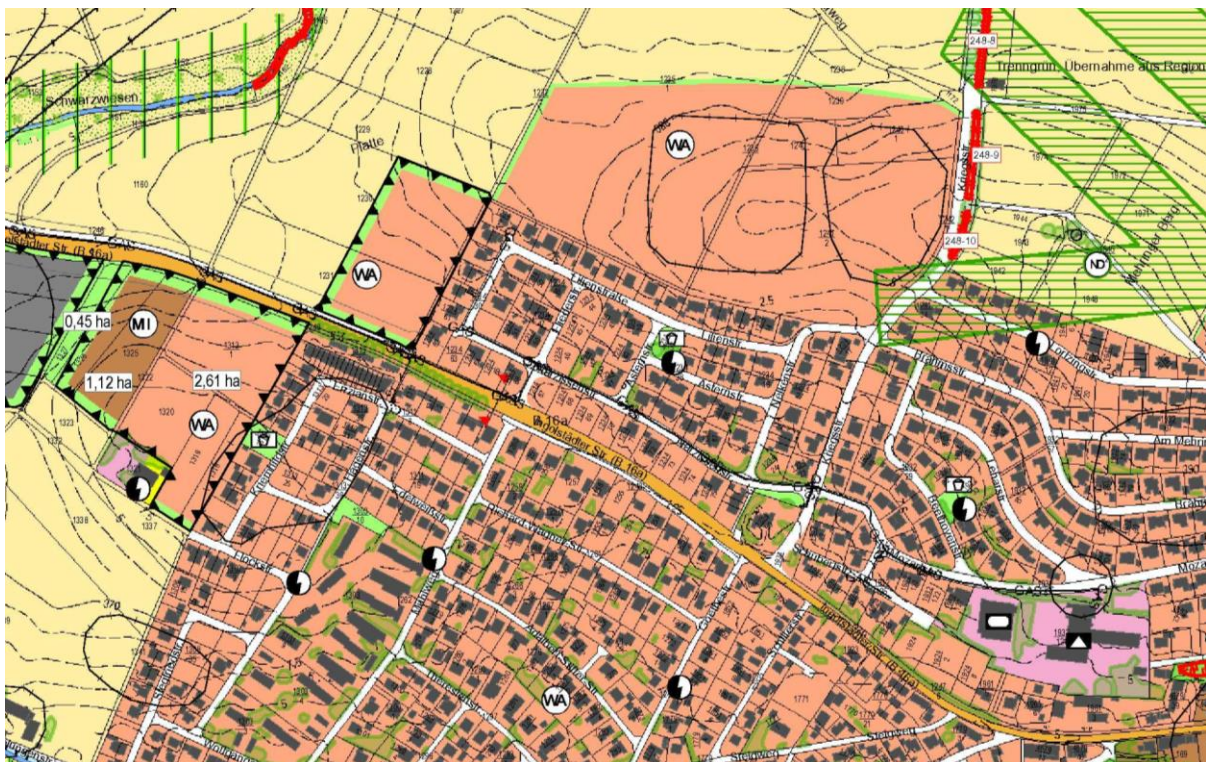


Abb. 2. Flächennutzungsplan Großmehring

## **6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung**

### **6.1 Anlass der Planung und Standortwahl**

Die Einwohnerzahl von Großmehring ist in den letzten Jahren gestiegen. Die Prognose des Bayerischen Landesamt für Statistik, welche ein Bevölkerungswachstum von 6570 Einwohnern im Jahr 2014 auf 6940 Einwohner im Jahr 2020 wurde deutlich übertroffen. So wohnten bereits zum Ende des Jahres 2017 mit 7011 Einwohner mehr als 7000 Einwohner in Großmehring. Dies ist auf die Lage Großmehring im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt zurückzuführen, weshalb der Siedlungsdruck auch in den Umlandgemeinden hoch ist. Die Ausweisung des Baugebietes dient der Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken. Zudem stieg die Zahl der Geburten von 47 im Jahr 2014 auf 83 im Jahr 2017 an. Seit dem 1. August 2013 gilt der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr (vgl. Kinderförderungsgesetz). Dies hatte zur Folge, dass die Kommunen in Bayern ihr Angebot für Kinderbetreuungsplätze in letzter Zeit massiv ausbauen mussten. Somit besteht auch in Großmehring ein hoher Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinst- und Kleinkinder, d.h. bis zu einem Alter von 3 Jahren sowie für Kinder ab dem 3. Lebensjahr.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Großmehring über die 5 bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen mit insgesamt 342 genehmigten Plätzen (Stand 2015) hinaus ihr Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde ausbauen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll daher einer Bebauung zugeführt werden. Hier sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig und somit ist ein Kindergarten an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Für die Flächen im Geltungsbereich wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindertagesstätte)
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze und verkehrsberuhigter Bereich zur Erschließung und Regelung des Verkehrs der Kindertagesstätte, sowie Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets
- Grünfläche im Süden als straßenbegleitende Baumreihe

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, um den Bau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Der nördliche Teil wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im WA 1 – 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Hierdurch soll eine dichte Bebauung jedoch keine übermäßige Versiegelung erreicht werden.

Wohngebäude dürfen im WA 1 und WA 4 als Einzelhäuser, im WA 2 als Einzel- und Doppelhäuser und im WA 3 als Reihenhäuser errichtet werden. Die dichtere Bebauung durch Reihenhäuser ist somit in der Gebietsmitte angeordnet, während am Übergang zur Landschaft Einzelhäuser angesiedelt sind. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig und eine Wandhöhe von

6,75 m. Bezugspunkt der maximalen Höhenentwicklung ist die Straßenhinterkante der anliegenden Verkehrsfläche mittig vor den Gebäude.

Im WA 1 sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im WA 2 sind 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA 3 ist eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Hierdurch soll im Ortsrandbereich eine maßvoll verdichtete Bauweise ermöglicht werden. Im WA 4 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf sechs begrenzt. Hierdurch soll der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, jedoch einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt werden. Ziel ist es, eine hohe Anzahl an Wohneinheiten bei geringem Flächenverbrauch bereitzustellen.

Im gesamten Baugebiet dürfen Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer errichtet werden. Die Dachneigung darf bei einem Vollgeschoss 18-40° und bei zwei Vollgeschossen 18-30° betragen. Weiterhin dürfen Dächer als Flachdächer und Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung errichtet werden. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung der maximal bebaubaren Grundstücksfläche (3.000 m<sup>2</sup>) und der Wandhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt. Die Wandhöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 11,0 m festgesetzt. Bezugspunkt der maximalen Höhenentwicklung ist die Oberkante der Fahrbahmitte der westlichen Erschließungsstraße bezogen auf die Gebäudemitte.

## 6.4 Bauliche Ordnung

Im durchgeführten Wettbewerbsverfahren für das Gebäude der Kindertagesstätte ging der Entwurf von hirner & riehl architekten als Sieger hervor. Das Atriumgebäude mit Satteldach beherbergt die Gruppenräume und die Außenspielflächen sind einerseits im Hof sowie nach Osten und Westen orientiert. Im Süden sind östlich und westlich des Gebäudes zusätzlich Nebengebäude angeordnet, um die Spielflächen und die hinterliegende Bebauung vor Schallmissionen abzuschirmen.

Das nördlich liegende Wohngebiet wird ringförmig erschlossen und durch die Einteilung in unterschiedliche allgemeine Wohngebiete werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Somit kann Wohnraum für mehrere Zielgruppen geschaffen werden.

Als Einfriedung sind Mauern und Gabionenwände nicht zulässig. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen (max. 1/3 der Grundstückslänge bis zu einer Höhe von max. 2,0 m) an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geregelt um dem Nachbarschutz der im Zuge der Nachverdichtung dichter zu bebauenden Grundstücke gerecht zu werden.

Neben der grundsätzlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist künftig je Grundstück auch eine Nebenanlage mit 2 m<sup>2</sup> Grundfläche und 1,5 m Höhe (z. B. Mülltonnen-Einhausung) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6.5 Grünplanung

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Da das Wohngebiet am Ortsrand entsteht, wird zur Einbindung in das Landschaftsbild im Westen und Norden des Gebietes eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Entlang des Allgemeinen Wohngebiets wird deshalb ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ausgewiesen.

### Öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:

An den restlichen Grenzen werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.



Die Randeingrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung gemäß Pflanzliste anzulegen.

Der herzustellende Freiraum für die Kindertagesstätte wird nicht näher festgesetzt um der Freiflächengestaltung des Vorhabens nicht vorzugreifen.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der geplante Eingriff stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatschG dar. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatschG eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet und im Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben werden. In diesem sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe zu benennen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird im weiteren Verfahren beigelegt.

## **6.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der bisher als Acker genutzte Bereich des Geltungsbereichs in Ortsrandlage wird einer Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte) und als Wohngebiet zugeführt.

Mit Ausnahme der Grenzbereiche zum bestehenden Wohngebiet westlich der Kriegsstraße und zur Ingolstädter Straße im Süden entsteht eine fünf Meter breite Ortsrandeingrünung in Form einer öffentlichen Grünfläche. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird diese als Fläche zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen hergestellt.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Straßen und Wege**

Insgesamt ist das Plangebiet durch die naheliegende B 16a sehr gut an Ingolstadt (7 km) und die Bundesautobahn 9 (4,5 km) angebunden. Für den Bring- und Holverkehr der Kinder zur Fläche für Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindertagesstätte) und für die MitarbeiterInnen der Einrichtung erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Ingolstädter Straße. Hierzu wird eine parallel verlaufende Straße im Süden errichtet, welche den entstehenden Verkehr der Kindertagesstätte abwickelt. Durch die beidseitige Anordnung von Stellplätzen, werden hier insgesamt 40 Stellplätze nachgewiesen. Davon dienen 20 Stellplätze dem Personal der Kindertageseinrichtung und 20 dem Bring- und Holverkehr.

Das Wohngebiet wird über eine ringförmige Straße erschlossen, welche an die Ingolstädter Straße angeschlossen ist. Eine fußläufige Verbindung zum im Osten verlaufenden Wirtschaftsweg wird durch die öffentliche Grünfläche im Norden ermöglicht. Der Wirtschaftsweg im Osten dient der Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

### **7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser) wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt. Das anfallende Schmutzwasser einer bestehenden Freispiegelleitung zugeführt.

### 7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nachdem kein öffentlicher Regenwasserkanal im Umfeld der Maßnahme vorhanden ist, wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in den „Dettelbach“ eingeleitet. Die Drosselung des Regenwassers wird durch ein unterirdisches Regenrückhaltebecken unter der Verkehrsfläche südlich der Kindertagesstätte erreicht.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser wird am Nordrand eine Entwässerungsmulde in der Grünfläche mit Anschluss an den Regenwasserkanal hergestellt.

### 7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz. Eine Transformatorenstation wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche errichtet, um das Gebiet mit Strom versorgen zu können.

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachflächen ist erwünscht.

### 7.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltstelle der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft GmbH liegt direkt östlich angrenzend in der Ingolstädter Straße. Von hier aus ist der Zentrale Omnibusbahnhof in Ingolstadt in ca. 15 Minuten zu erreichen.

## 8. Immissionsschutz

Im Schallgutachten des Ingenieurbüro Greiner vom 05.09.2019 werden folgende Aussagen getroffen:

#### Verkehrsgeräusche

Aufgrund des Emissionsansatzes unter Punkt 5.1 genannten Schallemissionsansatzes für die Ingolstädter Straße ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

- An der geplanten Kindertageseinrichtung kommt es an der Südfassade zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden lediglich an der Südfassade tagsüber geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den weiteren Hausfassaden der Kindertageseinrichtung werden die Orientierungswerte tags eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Schulen (57 dB(A) tags / 47 dB(A) nachts), als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden tags eingehalten, an der Südfassade geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Der Nachtzeitraum kann als nicht relevant erachtet werden, da dann in der geplanten Kindertageseinrichtung keine Nutzung stattfindet.

- An der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 49 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete werden dort um mindestens 5 dB(A) tags und nachts unterschritten.

### Kindertageseinrichtung

Aufgrund des Emissionsansatzes unter Punkt 6.1 genannten Schallemissionsansatzes für die Kindertageseinrichtung ergeben sich an der angrenzenden bestehenden und geplanten schutz-bedürftigen Wohnbebauung Beurteilungspegel in Höhe von maximal 52 dB(A). Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in Höhe von 55 dB(A) tags wird eingehalten.

#### *Hinweis:*

Trotz einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden die Emissionen der Kinder in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein. Dies kann von den Anwohnern unter Umständen auch als störend empfunden werden, wenngleich die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen und im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind.

### **Schallschutzmaßnahmen**

#### *Verkehrsgeräusche*

Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr ergeben sich in Bezug auf die vorliegende Planung keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Bei Planänderungen sind erhöhte Anforderungen gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016) sowie die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer zu beachten. Die Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche wären in diesem Fall entsprechend Punkt 5.4 bzw. 7 dieser Untersuchung in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

### Kindertageseinrichtung

Da sich bei der vorgesehenen Nutzung der Kindereinrichtung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben, sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sollten dennoch folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Ein Mindestabstand von 15 m von den Freispielflächen zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sollte nicht unterschritten werden.
- Darüber hinaus sollte bei Spiel- und Klettergeräten auf schallgedämmtes Material (z.B. „Bobbycars“ mit Flüsterreifen / geschmierte, nicht quietschende Lager von Schaukeln, etc.) geachtet werden. Spielgeräte sollten in größtmöglicher Entfernung zu der angrenzenden Wohnbebauung situiert werden.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen- während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten-der Fall sein.

## **9. Altlasten**

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

## 10. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und wird im weiteren Verfahren beigelegt.

### 10.1 Ausgleichsflächen

Insgesamt sind 5.095 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Der Ausgleich für die Erschließung und die Wohnbauflächen wird im Ergebnis der Umlegung anteilig von den Grundstückseigentümern erbracht.

## 11. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2018) liegt im Norden des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-1-7235-0451 (Siedlung der Urnenfelderzeit). Demnach sind die denkmalpflegerischen Belange bei der Bebauung des Plangebietes besonders zu beachten. Dies gilt für alle Bodeneingriffe innerhalb des Geltungsbereichs, für die eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen ist. Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

## 12. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Wohnbauflächen:	8.230 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf:	5.158 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	1.978 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>4.865 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich B-Plan:	20.231 m <sup>2</sup>

Ingolstadt, 16.07.2019, 10.12.2019

Volker Schindler  
Raumplaner

L:\A454 Großmehring Am Dettelbach\Text\Berichte\Begründung  
BP\20191210\_Begründung\_BP\_Satzungsbeschluss.docx