

B E G R Ü N D U N G
Z U M
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

**WA "Generationenwohnen an der
Köschinger Straße" im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13 b BauGB**

Gemeinde Großmehring



Satzung vom 16.04.2019

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Großmehring
Eichstätt
Oberbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1 Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
2.3 Bestand umgebende Bebauung	6
2.4 Topographie	7
2.5 Kultur- und Sachgüter	7
2.6 Altlasten	8
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	10
3.2 Regionalplan	12
3.3 Überschwemmungsgebiete	14
3.4 Wassersensibler Bereich	15
3.5 Flächennutzungsplan	16
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	21
4.3 Abstandsflächen	22
4.4 Bauweise, Baugrenzen	25
4.5 Stellplätze	25
4.6 Gestalterische Festsetzungen	26
4.7 Städtebauliches Einfügen	26
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	28
5.1 Verkehr	28
5.2 Wasserversorgung	28
5.3 Abwasserentsorgung	28
5.4 Stromversorgung	28
5.5 Abfallentsorgung	29
5.6 Telekommunikation	29

5.7	Löschwasser	29
5.8	Behindertengerechter Ausbau	29
6.	SOZIALE INFRASTRUKTUR	30
6.1	Spielplatz.....	30
7.	Immissionsschutz	30
8.	KLIMASCHUTZ.....	33
9.	GRÜNORDNUNG	33
9.1	Rechtliche Grundlagen	33
9.1.1	Bestandteile der Planung.....	33
9.2	Bestandsaufnahme	34
9.2.1	Schutzgebiete.....	34
9.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	34
9.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	35
9.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	36
9.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	37
9.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	38
9.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	38
9.3	Planung	39
9.3.1	Festsetzungen Grünordnung	39
9.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	39

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Großmehring hat am 20.11.2018 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA „Generationenwohnen an der Köschinger Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB¹ aufzustellen.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Vorhaben- und Erschließungspläne, die somit auch im Verfahren mit eingereicht werden. Dies ist sowohl der Präambel auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter §2 „Bestandteile der Satzung“ als auch dem Inhaltsverzeichnis zu entnehmen.

1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Gemeinde Großmehring hat beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA „Generationenwohnen an der Köschinger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil anschließen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 13.450 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 deutlich weniger als 10.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Da ein Investor vorhat auf der Fläche barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Pflegeeinrichtung in Kombination mit einem zusätzlichen Angebot an Appartementwohnungen zu entwickeln, will die Gemeinde mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens schaffen. Da auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, sah die Gemeinde auf dieser Fläche die Möglichkeit ein Angebot u.a. für ältere Menschen an barrierefreien Wohnungen zu schaffen.

Nachdem gerade für die noch mobilen älteren Menschen die Lage der Einrichtung, an möglichst zentraler Stelle in der Ortschaft von entscheidender Bedeutung ist, ist die Fläche besonders geeignet für diese Art von Einrichtung. Auf sehr kurzläufigen Wege sind die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen

1 (BauGB, 2013)

(Kirche, Friedhof, Bäckerei, Gastronomie, Post, Banken, Güter des täglichen Bedarfs etc.) erreichbar.

Das Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vorrangig die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, einer Pflegeeinrichtung, betreutem Wohnen und 1-Zimmer-Appartements in verdichteter Bauweise.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Randbereich des Ortes Großmehring an der „Köschinger Straße“ sowie am „Zieglerweg“.

An das hier geplante Wohngebiet grenzen im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden Wohnbebauung. Im Westen befindet sich ein größeres Feldgehölz.



Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online 2018)

2.2 Geltungsbereich und Größe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 13.450 m², es sind die Fläche der Flurnummern 2709 und 2708, Gemarkung Großmehring und Teilflächen der Flurnummer 2710 und 2711, Gemarkung Großmehring betroffen.

2.3 Bestand umgebende Bebauung

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossiger Bebauung zum Teil mit Dachausbau. Die Dachformen sind meist geneigte Satteldächer, vereinzelt eingestreut Walm- und Zeltdächer.



Abb. 2: Bestandsgebäude entlang der „Köschinger Straße“ (Foto: Jocham, Juli 2016)



Abb. 3: Bestandsgebäude entlang dem „Zieglerweg“ (Foto: Jocham, Juli 2016)

2.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist relativ eben. Es fällt von Süden nach Norden um ca. 1,5 m. Die mittlere Höhe liegt ca. bei 376,50 m ü.NN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

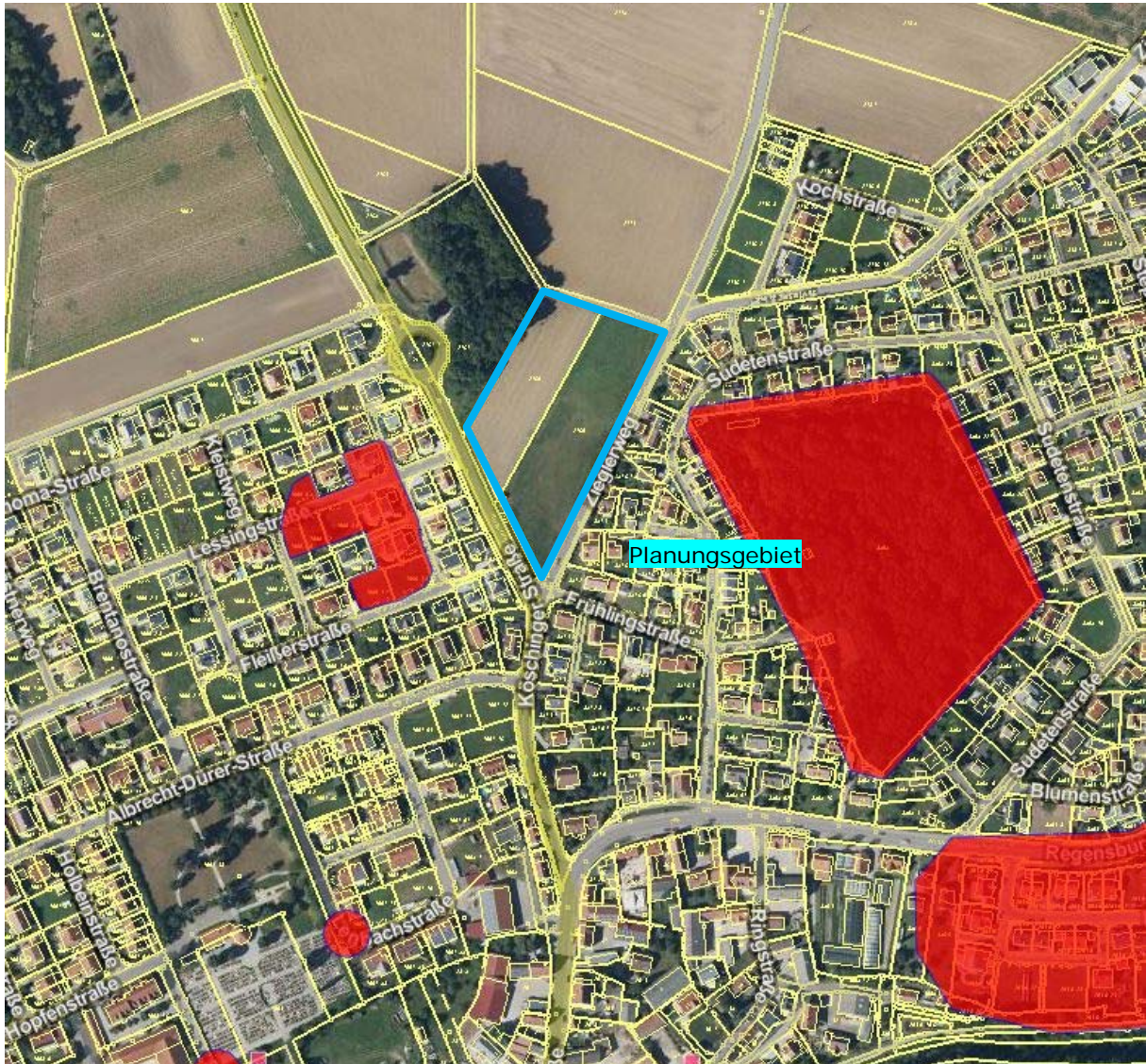


Abb. 4: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)

Im näheren Umfeld der Planung befinden sich folgende beiden Bodendenkmäler:

- D-1-7235-0235: „Körpergräber des Endneolithikums“ (westlich)
- D-1-7235-0186: „Befestigung der späten Neuzeit“² (östlich des Planungsgebietes)

² (BayernViewer, 2018)

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Gräberfeld. Entfernung zu diesem und Siedlungsdichte entlang der Terrassenkante zur Donau lassen im Plangebiet die bislang unentdeckte zum Gräberfeld gehörige Siedlung vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG³, worauf wir hinzuweisen bitten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Zudem befinden sich südlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Baudenkmäler:

- D-1-76-129-8: *„Gartenpavillon, erdgeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, 18. Jhd.; im Pfarrgarten.“*
- D-1-76-129-10: *„Nischenfigur, Christus, 18. Jhd.“*⁴

Für diese Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Der Gartenpavillon, als auch die Nischenfigur befinden sich ca. 400 m südlich des Planungsgebietes. Zwischen den Baudenkmälern und der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohn- und Nebengebäude.

Es besteht keine Blick- oder Sichtbeziehung zu den beiden Denkmälern.

Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

2.6 Altlasten

Die überplanten Flächen sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Eichstätt nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Jedoch ist bekannt, dass auf dem Gelände

3 (DSchG, 2013)

4 (BayernViewer, 2018)

früher eine Tankstelle mit Umschlagplatz für Heizöl und Diesel vorhanden war. Bereits beim Rückbau der Gebäude wurde auch eine Sanierung des Bodens durchgeführt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen nicht ganz ausgeschlossen werden.

Im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Punkte zu beachten:

- Abgrabungen im Zuge der Baumaßnahme in diesem Bereich sind durch eine fachtechnische Aushubüberwachung zu begleiten. Im Rahmen der Aushubüberwachung sind dann Kontaminationsbereiche einzugrenzen, organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ein Überwachungsbericht zu erstellen.
- Das separierte Aushubmaterial ist zu untersuchen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sämtliche anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Sollten im Zuge der Baumaßnahmen in diesem Bereich, über das bekannte Maß hinaus, Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
- Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist es möglich, dass geplante Baukörper in Grundwasser führende Schichten eingreifen werden. Sollten Bauwasserhaltungen bei Baumaßnahmen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.
- Bzgl. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle das Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
- Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können. Dies gilt vor allem während Baumaßnahmen.

Vom Büro GeoPlan wurde hierzu eine Geotechnische Stellungnahme (10.07.2017) sowie ein Geotechnischer Bericht (16.08.2017) erstellt, vgl. Anlage 1 und 2.

Zur Erkundung der vorliegenden Bodenverhältnisse wurde 13 Rammkernbohrungen niedergebracht. Das Vorhandensein von abschnittsweise auftretendem kontaminiertem Material konnte nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist, wie bereits erwähnt, beim Aushub die Auffüllung zu separieren und analysieren und eventuell weitere Maßnahmen zu treffen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern



Abb. 5: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) liegt die Ortschaft Großmehring in der Region 10 - Ingolstadt. Großmehring ist als allgemein ländlicher Raum dargestellt.⁵

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

⁵ (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018)

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) Die ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seiner Funktion als eigenständiger 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 Wirtschaftsstrukturen bewahren kann und
 - er sein landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

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

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

- (Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Großmehring für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 10 – Ingolstadt ist Großmehring als Unterzentrum bzw. Doppelort zusammen mit Kösching dargestellt. Der Raum um Großmehring als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum ausgewiesen. Zudem liegt Großmehring auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.⁶

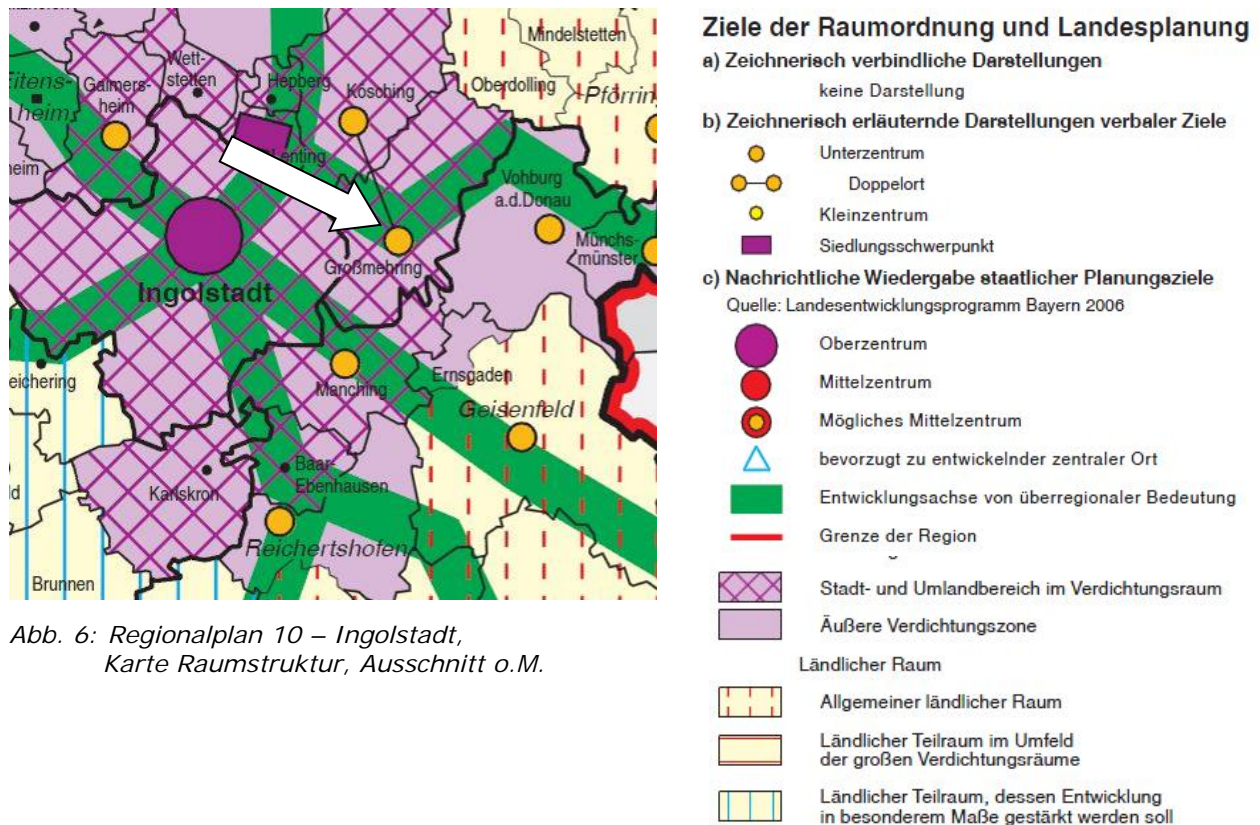


Abb. 6: Regionalplan 10 – Ingolstadt,
Karte Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

Der Regionalplan der Region 10 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Ausbau zu einem attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Verstärkte Siedlungsentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes (Z)
- Erhalt, Anpassung und Ausbau des Netzes der sozialpflegerischen Einrichtungen sowie für die Altenhilfe (G)

Schlussfolgerungen

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Großmehring für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

⁶ (Regionalplan Region 10)

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Bereits in der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großmehring wurde dargelegt, dass durch die Entwicklung des Gewerbeparks Großmehring -Kösching absehbar verstärkt Wohngebietsflächen benötigt werden.

Ebenso ist für den Gemeindebereich festzustellen, dass bezüglich der demographischen Entwicklung der Gemeinde Großmehring gemäß dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vom Mai 2011 davon auszugehen ist, dass sich der Anteil der 40 bis über 65-Jährigen bei „normaler“ Entwicklung des Gemeindebereiches markant (bis zu 50% bei den über 65-Jährigen) gegenüber den jüngeren Jahrgängen erhöhen wird.

Somit will die Gemeinde den Zielen der Landesplanung nach Schaffung von Wohnraum für die ältere Generation (barrierefreie und betreuten Wohnungen) und auch Appartements für Wohnungssuchende von Seiten der Mitarbeiter aus den Gewerbeansiedlungen entsprechen.

Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist die Gemeinde bereits in den vergangenen Jahren durch eine aktive schriftliche Anfrage an die Eigentümern von Baulücken-Grundstücken in der Gemeindebereich Großmehring nachgekommen, bei der mit einem Fragebogen angefragt wurde, Angaben zur beabsichtigten Nutzung zu machen. Nach Auswertung der Ergebnisse des Fragebogens ist festzustellen, dass hier keine markanten Bau- und Verkaufsabsichten vorliegen. Die Grundstücke werden überwiegend als Baulandreserve für nachfolgende Generationen vorgesehen. Somit kann mittelfristig nicht von einer Entlastung des Baulandbedarfs durch Verkauf bzw. Bebauung vorhandener Baulücken- Grundstücke ausgegangen werden.

Damit ist die Gemeinde zur Deckung des dringenden Bedarfs darauf angewiesen in Anbindung an die Siedlungseinheit neues Bauland zu schaffen. In der Änderung zum Flächennutzungsplan wurde das bereits berücksichtigt und die geplante Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann, wie oben dargelegt, in Großmehring nicht im gewünschten Umfang erfüllt werden, da für den geplanten Wohnungsbau keine für Innenentwicklung in Frage kommenden Flächen verfügbar sind. Deshalb ist die Überplanung der Fläche im Anschluss an die bestehende Bebauung notwendig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch die geplante Wohngebietsdarstellung erfüllt werden können.

3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Großmehring erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁷



Abb. 7: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Großmehring, unmaßstäblich

⁷ (BayernViewer, 2018)

3.4 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindebereich von Großmehring erkennbar.⁸

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich befindet.



Abb. 8: wassersensibler Bereich Gemeinde Großmehring, unmaßstäblich

Hellgrün:

Wassersensibler Bereich

⁸ (BayernViewer, 2018)

3.5 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Flächen des Planungsgebiets als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit entwickelt sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Großmehring, Ausschnitt o.M.

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Nachdem ein Investor vorhat auf der Fläche barrierefreie und betreute Wohnungen, Appartements und ein Pflegeheim zu entwickeln, will die Gemeinde Großmehring mit dem Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens schaffen.

Auf Grund des Zuzugs von Mitarbeitern durch den neuen entwickelten Gewerbepark (Größe von 35 ha) ist ein großer Bedarf an kleinen Mietwohnungen gegeben. Die Struktur von Großmehring besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, der Anteil an Mietwohnungen ist sehr begrenzt. Ein Angebot an 1-Zimmer-Appartements, die zunehmend durch die Gewerbeansiedlung angefragt werden, ist praktisch nicht gegeben. Ebenso ist ein Angebot an barrierefreien und betreuten Wohnungen im Gemeindebereich von Großmehring nicht vorhanden. Nachdem für beides ein großer Bedarf besteht, möchte die Gemeinde eine solche Wohnanlage am nördlichen Ortsrand entwickeln. Zusätzlich soll eine Pflegeeinrichtung als sinnvolle Kombination zu den Wohnungen gebaut werden.

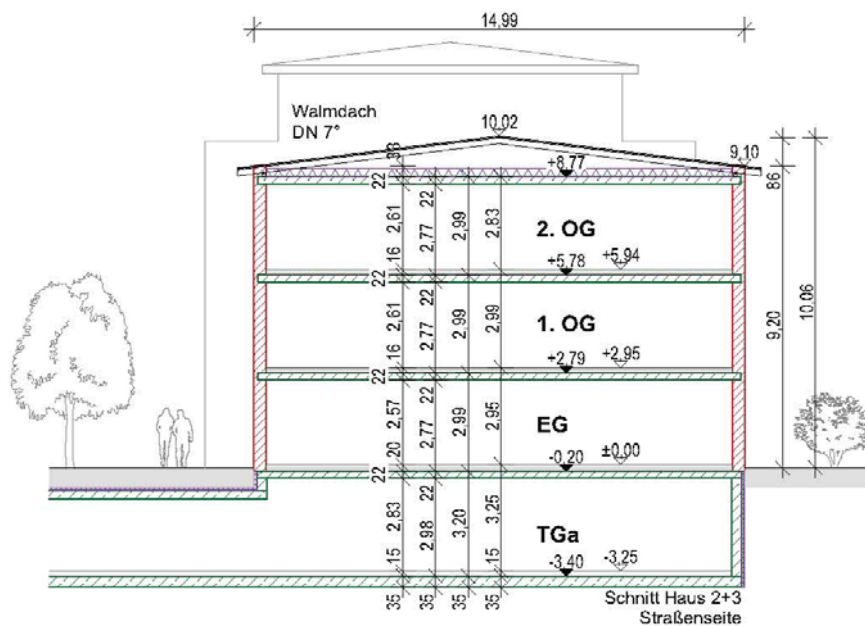
Das Baugebiet selber wird in sieben Baufenster aufgeteilt (Haus 1-7):

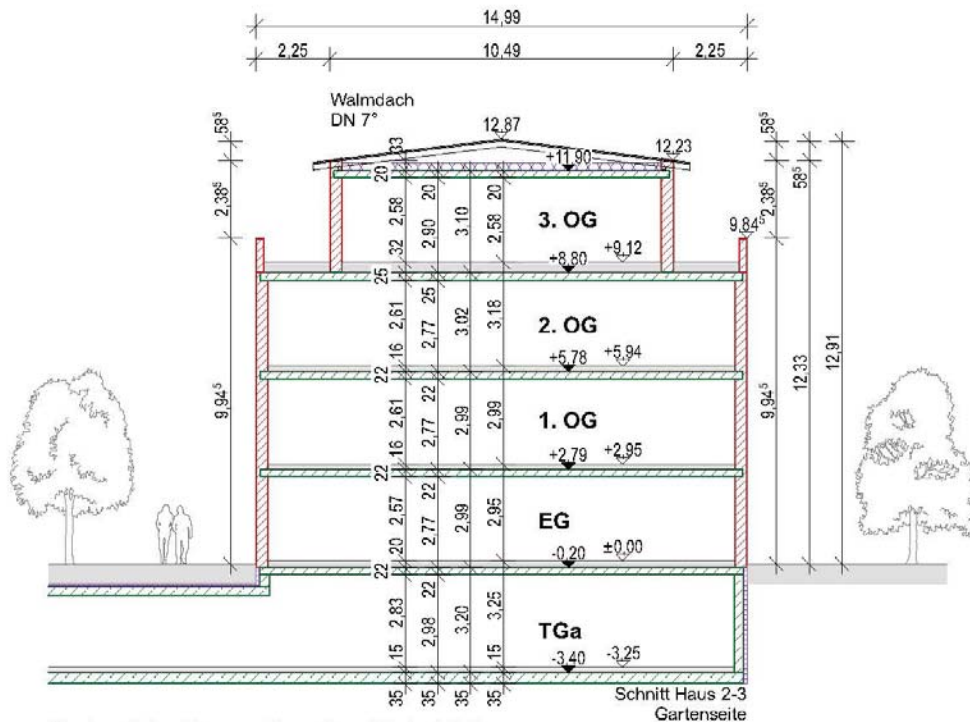
- Das Baufenster Haus 1 umspannt einen Wohnblock mit 14 betreuten Wohnungen.
- Die Baufenster Haus 2 (a/b) und 3 (a/b) beinhalten je einen Wohnblock mit je drei Vollgeschossen und einem viertem zurückgesetzten Dachgeschoss im gartenseitigen Gebäudeteil. Hier sollen betreute und barrierefreie Wohnungen in einer Größe von ca. 30 -70 m² angeboten werden. Dabei sind je Haus 2 20 Wohnungen für barrierefreies/betreutes Wohnen vorgesehen. Das Baufenster Haus 2c umspannt den geplanten Gemeinschaftsraum.
- Das Baufenster 4 und 5 umspannt jeweils einen weiteren Wohnblock. Hier sind jeweils 36 Appartements ab 22 m² geplant.
- Das Baufenster Haus 6 umspannt das geplante Pflegeheim mit Cafe, Frisör und Praxen.
- Das Baufenster Haus 7 beinhaltet ein Doppelhaus ganz im Süden.

Um den Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Zielen nach Verringerung der Zersiedelung der Landschaft und dem verdichteten Bauen gerecht zu werden, sind hier zum Teil Gebäudekubaturen vorgesehen, die höher und größer als die umgebende Bebauung sind. Hierbei wurde allerdings auf das Rücksichtnahmegebot für die vorhandene Nachbarschaft am Zieglerweg besonders eingegangen. So wurden drei Dinge berücksichtigt:

- Erstens werden die Wohnblöcke selber, mit Ausnahme des Pflegeheims, mit der Stirnseite zum Zieglerweg angeordnet. Dadurch entstehen zwischen den Wohnblöcken große Freiflächen. Somit entwickelt sich entlang des Zieglerweges keine riegelförmige Bebauung. Diese stirnseitige Gebäudeanordnung stellt für die angrenzende vorhandene Bebauung am Zieglerweg einen Vorteil dar, da die Durchlässigkeit mit den großen Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden zur Landschaft ist gegeben.
- Zweitens wurde bei den Gebäuden der gartenseitige und der straßenseitige Teil, zum Zieglerweg hin, getrennt betrachtet. Nachdem die Umgebung von

typischer 2-geschossiger Wohnbebauung zum Teil mit Dachgeschossausbau mit Wandhöhen bis zu ca. 6,5 m Höhe geprägt ist, wird eine Verdichtung mit 3 Vollgeschossen entlang dem Zieglerweg als gerade noch städtebaulich verträglich angesehen. Allerdings erfolgt von Norden nach Süden entlang des Zieglerweges eine Höhenabstufung der einzelnen Häuser. So ist Haus 7 und 1 auf der Straßenseite Zieglerweg 2-geschossig und erst ab Haus 2 bis 5 3-geschossig. Erst nach ca. 1/3 der Gebäudelänge ist gartenseitig bei Haus 2 und 3 ein weiteres zurückgesetztes 4. Staffelgeschoss erlaubt. Bei Haus 1 ist analog ein 3. Staffelgeschoss gartenseitig zulässig. Durch das flache Walmdach auf dem zurückgesetzten Staffelgeschoß wirkt dieses 3. bzw. 4. Staffelgeschoß ähnlich wie ein ausgebautes Dachgeschoß auf 2 bzw. 3 Vollgeschossen mit der typischen Dachneigung von 24°-28°. Auf Grund umgebenden Freiflächen ist für das Planungsgebiet eine dreigeschossige Bauweise mit zurückgesetztem viertem Staffelgeschoss für Haus 2 und 3 für die Errichtung der geplanten barrierefreien und betreuten Wohnungen mit einer maximal möglichen Wandhöhe von 9,50 m (3 Vollgeschosse) bzw. 12,50 m (für das 4. Staffelgeschoss) vertretbar.





Für das Haus Nr. 7 (Doppelhaus) ganz im Süden sowie das Haus Nr. 1 werden max. 2 Vollgeschosse erlaubt. Bei den Häusern Nr. 4 und 5 sind bis zu 3 Vollgeschosse mit Wandhöhen von 9,50 m zulässig.

- Drittens werden die Wohnblöcke nicht mehr jeder für sich (wie in der vorherigen Planung) über den Zieglerweg erschlossen. Die Erschließung findet über die Köschinger Straße statt. Somit bestehen die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden und dem Zieglerweg tatsächlich aus Grünflächen mit den erforderlichen Fußwegeverbindungen. Dies trägt zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung im Zieglerweg bei.

Durch diese 3 Punkte wird das Rücksichtnahmegebot für die vorhandene Nachbarschaft am Zieglerweg gut eingehalten.

Neben den geplanten 1-Zimmer-Appartements, sowie den barrierefreien und betreuten Wohnungen wird ein Pflegeheim im Westen des Planungsgebietes errichtet (Haus Nr. 6). Da sich hier pflegebedürftige Menschen befinden, die zum Teil die Anlage nicht mehr verlassen können, sind in dem Gebäude Praxen, ein Friseur sowie ein Cafe integriert. Es werden 4 Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 13,0 m zugelassen. Somit stellt dieses Gebäude von der Kubaturen her (sowohl Höhe als auch Größe) das massivste Bauwerk da. Auf Grund des anschließenden Feldgehölzes sowie der umgebenden Freiflächen ist für das Planungsgebiet eine viergeschossige Bauweise mit einer maximal möglichen Wandhöhe von 13,00 m an dieser Stelle im Planungsgebiet allerdings vertretbar. Ebenso wird durch die vorhandene dichte Eingrünung des Feldgehölzes das Gebäude in die Landschaft eingebunden und die erhebliche Längsausdehnung des Pflegeheimes kommt nicht zur Wirkung. Die im Norden an die landwirtschaftliche Nutzfläche anschließende Stirnseite des Pflegeheimes ist in ihrer

städtebaulichen Wirkung mit den anderen Häusern vergleichbar. Diese Hochbauten werden durch zu pflanzende Großbäume in die Landschaft eingebunden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine private Zufahrt von der „Köschinger Straße“ abzweigend. Die innere Erschließung erfolgt über vier Innenhöfe und zwei Nord-Süd-Achsen mit oberirdischen Stellplätzen sowie einer Abfahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen. Die Tiefgarage befindet sich unter dem Pflegeheim (Haus 6) sowie zwischen den Gebäuden der Baufenster 1 bis 5 bzw. im nordwestlichen Bereich der Häuser 1-5. Hierfür werden Baugrenzen für die Tiefgarage festgesetzt.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen von Bäumen wird die Einbindung der möglichen Baukubatur sichergestellt.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes noch einmal verstärkt.

Die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum
- Schaffung von Appartements
- Schaffung einer Pflegeeinrichtung
- Schaffung eines Doppelhauses
- sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf die umgebenden Nutzungen
- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebäude
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen und die festgesetzte Eingrünung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO⁹. Durch die Festlegung der Nutzung auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Nutzung wird dem Ziel des §13b BauGB nach vorrangiger Schaffung von Wohnraum vollinhaltlich Rechnung getragen.

⁹ (BauNVO, 2013)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baufenster wird mit einer maximalen GRZ von 0,4 festgesetzt. Dabei darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden. Dies ist erforderlich um trotz der geplanten Tiefgaragen dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden. Trotzdem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten.

Generell ist eine verdichtete Bauweise in diesem Quartier erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

maximale traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Baufenster Haus 1a:	9,50 m
Baufenster Haus 1b:	6,50 m
Baufenster Haus 2a:	12,50 m
Baufenster Haus 2b:	9,50 m
Baufenster Haus 2c:	4,00 m
Baufenster Haus 3a:	12,50 m
Baufenster Haus 3b:	9,50 m
Baufenster Haus 4:	9,50 m
Baufenster Haus 5:	9,50 m
Baufenster Haus 6:	13,00 m
Baufenster Haus 7:	6,50 m
Nebengebäude:	3,00 m

In jedem Baufenster dürfen Aufbauten mit einer max. Grundfläche von 30,0 m² und mit einer max. Höhe von 2,5 m ab der jeweils festgesetzten Wandhöhe/ Firsthöhe errichtet werden. Die Aufbauten müssen von der Traufe mind. 3,5 m zurückgesetzt errichtet werden.

maximale Firsthöhe:

Es gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Baufenster Haus 1a:	10,000 m
Baufenster Haus 1b:	7,20 m
Baufenster Haus 2a:	13,00 m
Baufenster Haus 2b:	10,20 m
Baufenster Haus 2c:	4,00 m
Baufenster Haus 3a:	13,00 m

Baufenster Haus 3b:	10,20 m
Baufenster Haus 4:	10,20 m
Baufenster Haus 5:	10,20 m
Baufenster Haus 6:	14,00 m
Baufenster Haus 7:	7,00 m
Nebengebäude:	3,80 m

Dabei gilt für die Definition der traufseitige Wandhöhe das Maß von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, bei der Firsthöhe das Maß von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe bis zum First.

Aus Rücksichtnahme gegenüber der Bestandsbebauung am Zieglerweg werden die Baufenster der Häuser 2 und 3 durch Nutzungsartengrenzen getrennt und in a und b (c) aufgeteilt. So werden hier für die straßenseitigen und gartenseitigen Gebäudeteile unterschiedliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Straßenseitig, zum Zieglerweg hier, werden geringer höhere Wand- und Firsthöhe erlaubt als gartenseitig.

So wird gartenseitig eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem umlaufend zurückgesetzten Staffelgeschoß als städtebaulich noch verträglich angesehen. Hier wird eine Wandhöhe von 12,50m erlaubt.

Straßenseitig hingegen werden nur max. 3 Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 9,50 m zugelassen.

4.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.

Nachdem es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und das Vorhaben in Lage und Höhe der einzelnen Baukörper feststeht, wurden die Baufenster für die Hauptgebäude eng um die geplanten Gebäude gelegt. Auf Grund der festgesetzten Bezugshöhe, der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen und der maximal zulässigen Aufschüttung wurde das maximal mögliche Baumaß eindeutig definiert.

Bezüglich der Abstandsflächen zu den benachbarten Grenzen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6. Der Satz 1 Abs.5, Art. 6 wird bezüglich der benachbarten Grenzen angeordnet. Einzige Abweichung von der Bayerischen Bauordnung ist die Definition, dass die abstandsrelevante Wandhöhe das Maß

von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand ist und nicht die natürliche Geländehöhe.

Das hat folgende Auswirkungen für die umgebenden Nachbarn:

- Die Geländehöhen-Bestand zur Gehölzfläche (Grundstück der Fl.Nr. 2707) entlang der westlichen Grundstücksgrenze liegen von 1,0 m im Norden bis zu 1,5 m tiefer als die bestehenden Geländehöhen entlang des Zieglerweges. Das Gelände fällt demnach von Süden nach Norden und von Osten nach Westen.. Damit ist die Bezugshöhe des geplanten Gebäudes Nr.6 (Pflegeheim) ca. 0,4 – 0,0 m über den bestehenden Geländehöhen an der westlichen Grundstücksgrenze. Das bedeutet, das benachbarte Grundstück wird um ca. 0,2 bis 0,0m (H/2) bezüglich der Abstandsflächenberechnung laut dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vergleich zur Berechnung gemäß BayBO benachteiligt. Nachdem sich auf dem angrenzenden Gelände momentan ein Gehölz befindet, ist von einer Beeinträchtigung der Fläche in ihrer jetzigen Nutzung durch diese geänderte Definition und die daraus resultierende Abstandsflächenreduzierung um ca. 0,2-0,0 m, nicht auszugehen.
- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Zieglerweges liegen die Bestandshöhen 0,3 – 0,7 m über den festgesetzten Bezugshöhen. Damit ist sichergestellt, dass in diesem Bereich zu der bestehenden Wohnbebauung auch mit der geänderten Definition der Berechnung der Abstandsfläche (statt natürlicher Geländehöhe – festgesetzte Bezugshöhe) die in der BayBO festgelegte Mindestabstandsfläche von H/2 bezogen auf das natürliche Gelände eingehalten werden kann. Somit hat die angrenzende Wohnbebauung im Osten am Zieglerweg durch die geänderte Definition einen Vorteil erfahren.

Bezüglich der Abstandsflächen der geplanten Häuser 1-7 untereinander sind Unterschreitungen der nach Art.6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen und gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Abbildung 10 zeigt in blau, rot und grün die dargestellten Abstandsflächen. So wurde von den Gebäuden 1, 2, 3, 4, 5 und 7 Richtung Norden, Osten und Süden 1 H dargestellt und Richtung Westen H/2. Bei Gebäude 6 (Pflegeheim) wurde 1H dargestellt. Die Abstandsflächen untereinander überlagern sich, jedoch ist H/2 als Mindestmaß immer sichergestellt. Bei der gewünschten verdichteten Bauweise ist diese Überlappung vertretbar und gesunde Wohnverhältnisse mit genügender Belichtung und Besonnung und ein sozial verträgliches Wohnen sichergestellt.



Abb. 10: Darstellung der Abstandsflächen, ohne Maßstab

Durch die Verkürzung der Abstandsflächen der 7 Häuser untereinander ist eine verdichtete Bauweise, die von der Gemeinde städtebaulich hier erwünscht ist, ermöglicht. Dadurch wird die gegenüberliegende Bebauung des Zieglerweges stärker belastet, da mehr Baumasse auf dem Grundstück verwirklicht werden kann. Durch die Stellung der Gebäude (stirnseitig entlang des Zieglerweges, siehe Begründung unter Punkt 4.), die Staffelung der Geschosse und die Erschließung von der Köschinger Straße wird diese Beeinträchtigung berücksichtigt und Rücksicht auf die vorhandene Bebauung genommen.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise für alle Häuser mit Ausnahme des Hauses 6 (Pflegeheim) festgesetzt. Somit sind hier Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig.

Für das Haus 6 (Pflegeheim) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. hier kann das Baufenster unter Beachtung der Abstandsflächen zu den äußeren Grenzen ausgenutzt werden.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist. Auch für die Nebenanlagen sowie Stellflächen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten wurden Baufenster festgesetzt.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten nicht zulässig.

Damit wird sichergestellt, dass die übrigen Freiflächen nicht mit diesen Anlagen überbaut werden können und wirklich einer gärtnerischen Anlage zur Verfügung stehen.

4.5 Stellplätze

Nach dem entsprechenden Stellplatzschlüssel sind folgende Stellplätze auf dem Baugrundstück zu erbringen:

- 1,0 Stellplatz für Wohnungen mit betreutem Wohnen
- 1,0 Stellplätze für barrierefreie Wohnungen
- 1,0 Stellplatz für Apartments.

Für das Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 12 Betten nachzuweisen.

In den Häusern 1-5 sind 126 Wohneinheiten geplant, damit sind 126 Stellplätze erforderlich. Haus 7 (Doppelhaus) benötigt 4 Stellplätze. Das Pflegeheim (Haus 6) kann bis zu 120 Bewohner aufnehmen. Damit sind 10 Stellplätze erforderlich. Zusätzlich hierzu sind für 4 Personalwohnungen 4 Stellplätze erforderlich. Somit sind insgesamt $126 + 4 + 10 + 4$ Stellplätze = 144 Stellplätze nachzuweisen.

Es werden 57 oberirdisch, 2 Garagenstellplätze und 94 Tiefgaragenstellplätze (=153 Stellplätze) geschaffen. Somit kann der berechnete **Bedarf von 144 mit eine zusätzlichen Puffer von 9 Stellplätzen** gedeckt werden.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen.

Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Grenzen gesetzt werden.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von dieser Festsetzung grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

4.7 Städtebauliches Einfügen

Es ist bekannt, dass die direkt umgebende Bebauung lediglich zweigeschossig ist, deshalb ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Entwicklung erforderlich. Es ist die planerische Absicht der Gemeinde in diesem Bereich und in der Fortsetzung nach Westen bis zur Köschinger Straße ein Geviert bzw. einen Ortsteil zu entwickeln, der eine verdichtete Bauweise aufweist, um dem Ziel nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen ist eine höhere Geschossigkeit wie in der Umgebungsbebauung erforderlich. Zusätzlich ist für barrierefreie und betreute Wohnungen und der Pflegeeinrichtung mehr Fläche erforderlich. Dies erfordert wieder eine verdichtete Bauweise, um den Flächenbedarf gering zu halten. Nachdem in anderen Ortsbereichen durchaus eine vergleichbar hohe Bebauung vorhanden ist, ist diese geplante verdichtete Bauweise in diesem Geviert städtebaulich durchaus vertretbar.

Deshalb wird für diese städtebauliche „Weiterentwicklung“ ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Nachdem diese Planung nicht auf einem Baugrundstück in Mitten und umgeben von Einfamilienhäusern stattfindet, sondern angrenzend an die bestehende Bebauung in dem Geviert zwischen den zwei Straßen entwickelt werden soll, ist dies städtebaulich vertretbar.

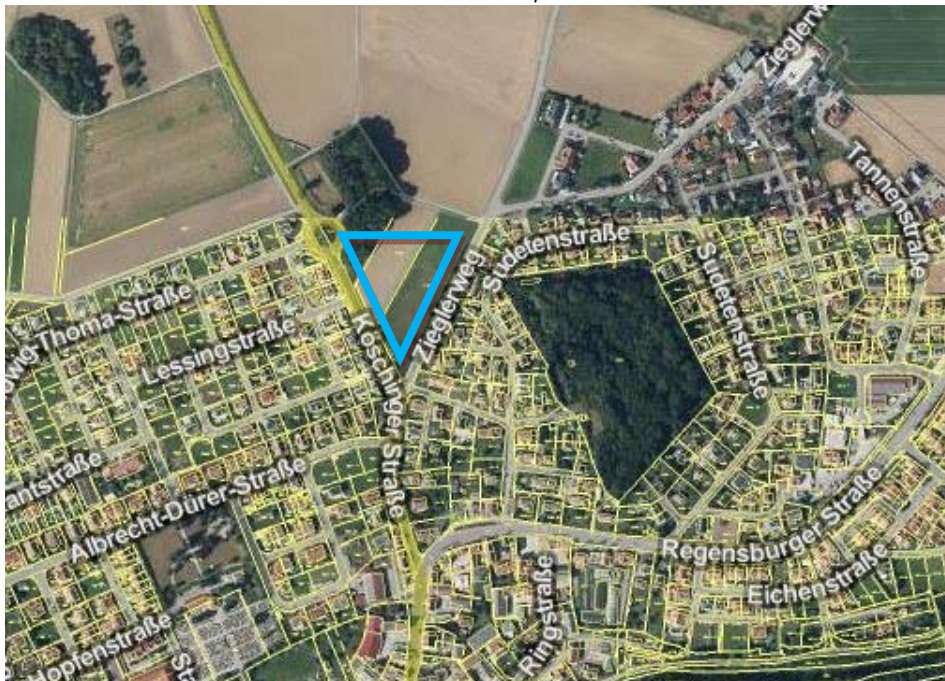


Abb. 11: Luftbild mit geplanten städtebaulich neu zu entwickelndem Geviert (blau) ohne Maßstab (aus Geodaten Online 2018)

An Hand der nachfolgenden Fotos zeigt sich, dass an anderer Stelle im Ort Großmehring durchaus Häuser mit ähnlicher Höhenentwicklung vorhanden sind.



Nachdem die Gemeinde zwischen den bestehenden Straßen ein neues Viertel mit verdichteter Bebauung entwickeln möchte, ist zusätzlich klarzustellen, dass sich die geplante Bebauung nicht städtebaulich einfügen muss. Dies ist nur bei Bauvorhaben die gemäß §34 BauGB genehmigt werden können, der Fall. Nachdem das städtebaulich Maß der geplanten verdichteten Bebauung aus der umgebenden Bebauung nicht abgeleitet werden kann, ist zur städtebaulichen Ordnung dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan erforderlich. Durch die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für eine verdichtete Bauweise in diesem Bereich und die Einhaltung der Abstandsregelung gemäß BayBO zu den bestehenden Wohnhäusern ist die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplänen sichergestellt.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Grundstück wird, mit einer Ausnahme, ausschließlich über die „Köschinger Straße“ erschlossen. Diese Ausnahme stellt die Erschließung des geplanten Doppelhauses (Haus 7) dar. Die beiden zum Doppelhaus dazugehörigen Garagen dürfen vom „Ziegelweg“ aus erschlossen werden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine im Wohngebiet übliche Privatzufahrt. Zudem knüpfen fußläufige Wegeverbindungen an den „Zieglerweg“ und an die „Köschinger Straße“ an.

Das restliche Gebiet wird über eine private Zufahrt von der „Köschinger Straße“ aus erschlossen. Durch diese Zufahrt kann sowohl die oberirdische Erschließung aller Gebäude als auch die Abfahrt in die geplante Tiefgarage bedient werden.

Seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt wurde gefordert die Leistungsfähigkeit der neuen Anbindung an die St 2335 zu überprüfen.

Nach Fertigstellung der angeforderten Prüfung des Verkehrsaufkommens nach HBS 2015 kann festgestellt werden, dass die Verkehrsbelastung auf der Köschinger Straße (St. 2335) trotz des Neubauvorhabens weit unter der Kapazitätsgrenze liegt und nach HBS 2015 der Qualitätsstufe A zugewiesen werden muss. Berechnet wurde die Verkehrsbelastung unter Einbeziehung der Verkehrszählung von 2015 sowie einer Abschätzung des neu entstehenden Verkehrs durch das Neubauprojekt. Selbst bei Verdopplung aller angenommenen Zahlen wäre noch immer die Qualitätsstufe A erreicht.

Eine zusätzliche Linksabbiegerspur auf der Köschinger Straße Richtung Großmehring (entspricht HBS-Verkehrstrom 7) ist nicht notwendig, da sich eine durchschnittliche Verkehrsstärke von 7 Pkw-Einheiten/Stunde für diesen Verkehrstrom ergibt und somit von einer sehr geringen Wartezeit an diesem Knotenpunkt auszugehen ist.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über die Gemeinde Großmehring.

5.3 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich dem Regenwasserkanal, der im nördlich angrenzenden Feldweg verläuft, zu zuführen. Nur soweit notwendig darf das Regenwasser dem Mischwasserkanal, der im Zieglerweg liegt, zugeführt werden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes wird eine zusätzliche Transformatorenstation errichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bestandsplänen der Bayernwerk Netz GmbH Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten sind, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat. Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

5.5 Abfallentsorgung

Der in der Gemeinde Großmehring anfallender Abfall wird über getrennte Tonnen für Restmüll, Papiermüll sowie über den Gelben Sack entsorgt.

Glas, Metall, Holz, Styropor, Batterien, Kunststofffolien (PE), Kork, CDs und Elektroschrott nimmt der Recyclinghof entgegen.

Grünabfälle können in Ingolstadt-Mailing abgegeben werden.

Bauschutt nimmt ein Baustoffunternehmen in Münchsmünster an.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

5.7 Löschwasser

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder **auf sonstige Weise von der Gemeinde Großmehring bereitgestellte Maß von 48m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden)** gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.8 Behindertengerechter Ausbau

Auf Grund des Bauvorhabens für barrierefreie Wohnungen ist bei der Planung die Barrierefreiheit und der behindertengerechte Zugang eine Grundvoraussetzung. Im Erschließungsplan ist die Umsetzung gemäß den gesetzlichen Vorgaben ablesbar. In dem Erschließungsplan und in der weiteren Ausführungsplanung wurden und werden noch folgende Punkte berücksichtigt:

- Oberflächen sind gut begehbar auszubilden (Betonpflaster, scharfkantig, Asphalt),
- Keine Neigung über 6%,
- Keine Anlage von Hochborden oder stärkeren Kanten,
- Übergänge mit abgesenkten Einfassungen,
- Aufzug in den Gebäuden,
- Anlage von Behindertenstellplätzen,
- Anlage von Behindertenleitstreifen.

Mit Beachtung dieser Punkte wird den Menschen mit Beeinträchtigung ausreichende Rechnung getragen.

6. SOZIALE INFRASTRUKTUR

6.1 Spielplatz

Die Errichtung eines Spielplatzes ist nicht erforderlich, da hier die Errichtung von betreuten und barrierefreien Wohnungen geplant ist, welche vorrangig von älteren Menschen genutzt werden.

Allerdings ist im Süden des Grundstückes die Errichtung eines Generationenparks geplant, der öffentlich zugänglich sein soll und von allen Altersgruppen genutzt werden kann.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans WA "Generationenwohnen an der Köschinger Straße" durch die Gemeinde Großmehring wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Köschinger Straße (St 2335) und dem Zieglerweg (EI 45) hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr für den Zieglerweg (EI 45) an der relevanten Zählstellenummer angegeben sind. Bei der Köschinger Straße (St 2335) wurde auf die Ergebnisse einer Verkehrszählung zurückgegriffen, die im April 2019 durchgeführt wurde. Demnach hat sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zu 2015 zwar um ca. 600 Kfz/d erhöht. Der maßgebende Lkw-Anteil in der Nachtzeit hat jedoch deutlich von ca. 21 % auf ca. 6 % abgenommen. Der Prognosehorizont für das Jahr 2035 wurde über einen Verkehrszuwachs von 10 % bei stagnierendem Lkw-Anteil ermittelt, wobei auf dem Zieglerweg auf Basis der Ergebnisse der Verkehrszählung auf der Köschinger Straße ebenfalls deutlich niedrigere Lkw-Anteile angesetzt wurden, als im Verkehrsmengen-Atlas angegeben.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens auf farbigen Lärmbelastungskarten dargestellt.

Der tagsüber anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ wird auf den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) überwiegend eingehalten bzw. teilweise sogar deutlich unterschritten. Lediglich auf einzelnen Terrassen und Balkonen von Haus 1a, 1b, 2b, 3b, 4 und 5 sowie abschnittsweise auf der Dachterrasse von Haus 1a und auf der Freifläche im Anschluss an die Westfassade von Haus 7 können Orientierungswertüberschreitungen um 1 – 5 dB(A) auftreten. Aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht lösen diese Überschreitungen jedoch kein Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen aus, weil sie sich nicht auf die gesamten Freiflächen erstrecken, sondern lediglich Teilflächen davon erfassen. Das heißt, allen Bewohnern stehen ausreichend ruhige Außenwohnbereiche zur Verfügung.

Ungünstiger stellt sich die Verkehrslärmbelastung in der Nachtzeit unmittelbar vor den Fassaden dar: Während die Ostfassaden von Haus 1 - Haus 5 von deutlichen Überschreitungen des nachts anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ um 5 – 7 dB(A) betroffen sind, treten vor den Nord- und Südfassaden aufgrund der größeren Entfernung zum Zieglerweg nur mehr abschnittsweise bis zu einer Tiefe von ca. 5 m Überschreitungen um 1 – 4 dB(A) auf. Vor den übrigen Fassaden(abschnitten) ist eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele festzustellen. Weil sich Haus 7 unmittelbar nördlich der Einmündung des Zieglerwegs in die Köschinger Straße - und demzufolge im Einwirkungsbereich beider Schallquellen - befindet, herrschen vor der West-, Süd- und Ostfassade dieses Wohnhauses Orientierungswertüberschreitungen um 2 – 6 dB(A) vor. Vor der Nordfassade wird der Orientierungswert aufgrund der Baukörpereigenabschirmung weitestgehend eingehalten. Haus 6, das als Pflegeheim dienen wird, ist lediglich vor der Südfassade und weiterhin vor der Westfassade in Abhängigkeit von der Geschossebene bis zu einer Tiefe von ca. 20 – 40 m von Orientierungswertüberschreitungen um 1 – 6 dB(A) betroffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden im Osten am Zieglerweg und im Süden an der Köschinger Straße) scheiden im vorliegenden Fall zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation aus, da sie eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auch auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Zudem müssten sie über den Geltungsbereich der Planung hinaus verlängert werden, um den Flankeneintrag aus Norden und Westen zu unterbinden. Mit Blick auf die vorgesehene Erschließung aus Osten über den Zieglerweg bzw. aus Süden über die Köschinger Straße könnten derartige Maßnahmen außerdem nicht durchgehend verwirklicht werden. Schließlich wären sie aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Nachdem die Grundrisse von Haus 1 – Haus 5 so orientiert werden, dass vor den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Ostfassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen, kann im Umgang mit den nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen auf klassisch passiven Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen zurückgegriffen werden. Da Haus 7 an drei Seiten – und davon insbesondere die für die Besonnung wichtigen West- und Südfassaden – von erhöhten Verkehrslärmimmissionen betroffen ist, wäre die Festlegung

einer lärmabgewandten Grundrissorientierung nicht zielführend und es muss auch hier passiver Schallschutz festgesetzt werden. Bei Haus 6 (Pflegeheim) wird analog vorgegangen. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der entstehenden Wohnhäuser (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 liegen, werden passive Schutzmaßnahmen bei Haus 1 – 5 und Haus 7 für all diejenigen Fassadenabschnitte festgesetzt, die von Überschreitungen des nachts in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwertes $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ betroffen sind. Bei Haus 6, das als Pflegeheim dienen wird, wird auf den für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime festgelegten, um 2 dB(A) strengeren Immissionsgrenzwert $IGW_{Altenheim,Nacht} = 47 \text{ dB(A)}$ abgestellt.

Schließlich wurde die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Nutzung der Parkplätze und der Tiefgarage mit dem Anspruch der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen geprüft. Die gemäß den Vorgaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie in Anlehnung an die TA Lärm durchgeführten Prognoseberechnungen belegen, dass der tagsüber (6 – 22 Uhr) in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm am diesbezüglich maßgeblichen Wohnhaus "Lessingstraße 1" auf Fl.Nr. 1969/176 der Gemarkung Großmehring deutlich um mindestens 7 dB(A) unterschritten wird. In der Nachtzeit hingegen kann eine Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwerts $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ um bis zu 2 dB(A) nicht ausgeschlossen werden.

Durch die vollständige Einhausung der Rampe der Tiefgarage werden die Geräuschentwicklungen bereits auf ein Mindestmaß beschränkt. Die in der Nachtzeit verbleibende Überschreitung um bis zu 2 dB(A), die sich auf Abschnitte der Nord- und Ostfassade beschränkt, ist mit keiner Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche verbunden. Weil die Geräuschsituation an diesem Wohnhaus zudem ausnahmslos durch den öffentlichen Verkehr auf der Köschinger Straße bestimmt wird, löst die rechnerische Richtwertüberschreitung kein Erfordernis nach weitergehenden Schallschutzmaßnahmen aus. Eine Betrachtung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm war unter Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung nicht notwendig, wonach die Geräuschentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen "zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen".

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.¹⁰

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Rechtliche Grundlagen

9.1.1 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet. Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

¹⁰ (Norbert Portz, 2009)

9.2 Bestandsaufnahme

9.2.1 Schutzgebiete

9.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete. ¹¹Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

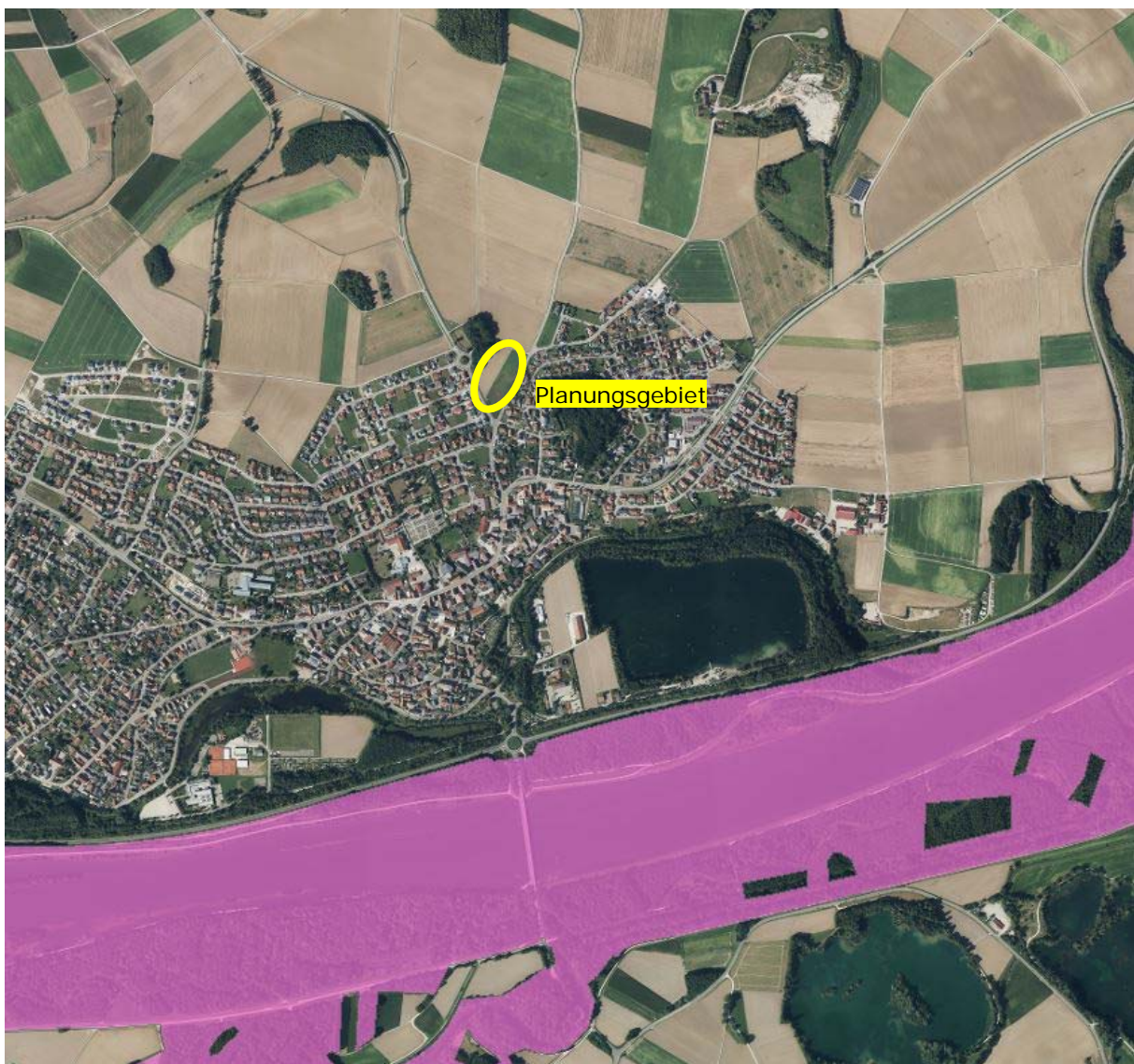


Abb. 12: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb 2018)

Magenta: FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“

¹¹ (FIN Web, 2018)

9.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹²

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

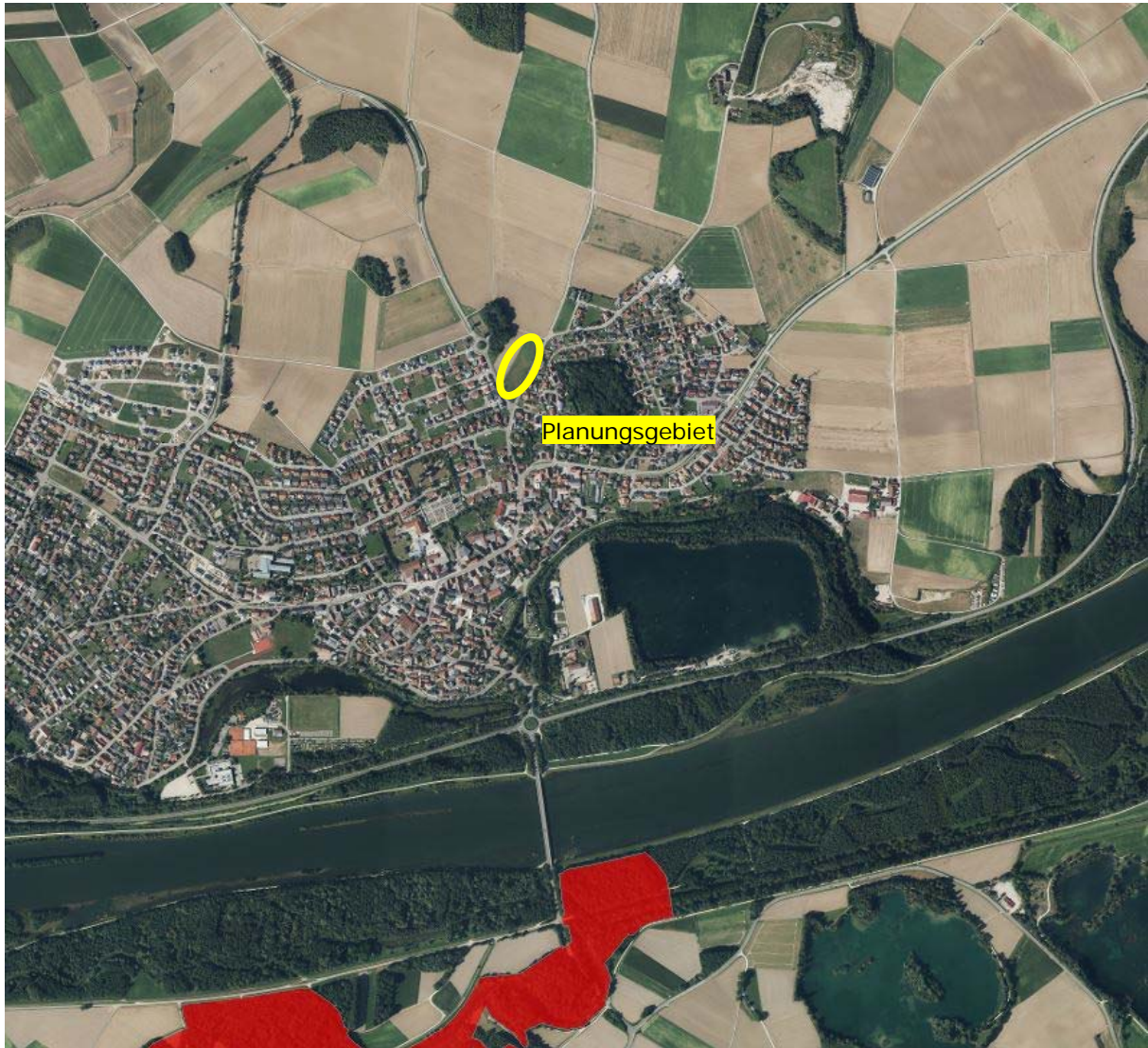


Abb. 13: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb 2018)

Rot: Naturschutzgebiet „Alte Donau mit Brenne“

¹² (FIN Web, 2018)

9.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet, als auch in der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.¹³



Abb. 14: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (BayernViewer 2018)

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

13 (BayernViewer, 2018)

9.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WA „Generationenwohnen an der Köschinger Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

9.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Das zukünftige Planungsgebiet besteht ausschließlich aus einer intensiv genutzten Grünland- und Ackerfläche. Es sind keine erhaltenswerten Strukturen auf der Fläche vorhanden.



Abb. 15: Grünlandfläche, (Foto: Jocham, Juli 2016)

9.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Feldvögel verloren. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Ackerfläche den potentiellen Lebensraum der Feldvögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Feldvögel in ihrer Population bedroht sind.

Bei einem Verlust an ca. 1,3 ha Grünland- und Ackerfläche an potentiellen Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Feldbrüter erfolgt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

9.3 Planung

9.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im Plangebiet wird die Pflanzung von zahlreichen Bäumen I. bzw. II. Ordnung auf Privatgrund in den jeweiligen Innenhöfen und dem Stellplatzbereich festgesetzt. Zudem werden entlang der bestehenden Straßenachsen begleitende Baumpflanzungen festgesetzt.

Mit den textlichen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen und Bepflanzung ist damit eine ausreichende Durch- und Eingrünung der Gesamtanlage gegeben.

Durch die Neuausweisung der Pflanzflächen und Pflanzgebote werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

9.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen in den Innenhöfen, den Stellplatzbereichen und entlang der bestehenden Straßenachsen
- Festsetzung zur Durchgrünung
- Verbot von Zaunsockeln

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Festsetzung der Befestigung von Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Pflanzung von Einzelbäumen in den Innenhöfen, den Stellplatzbereichen und entlang der bestehenden Straßenachsen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

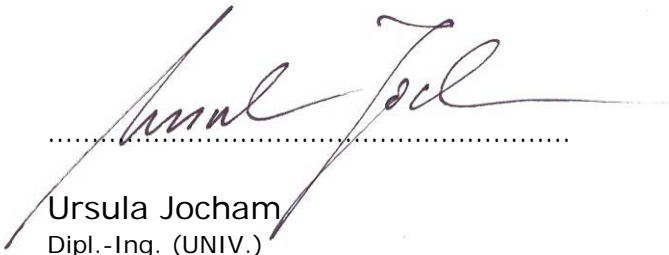
- Festlegung der Lage von Pflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

In der Fassung vom 20.11.2018
16.04.2019



Ursula Jocham
Dipl.-Ing. (UNIV.)
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis:

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch*.
BayernViewer. (2018). Abgerufen am 2018 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer
FIN Web. (2018). Abgerufen am 2018 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018.
Regionalplan Region 10.

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online 2018)	5
Abb. 2: Bestandsgebäude entlang der „Köschinger Straße“ (Foto: Jocham, Juli 2016)	6
Abb. 3: Bestandsgebäude entlang dem „Zieglerweg“ (Foto: Jocham, Juli 2016)	6
Abb. 4: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)	7
Abb. 5: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.10	
Abb. 6: Regionalplan 10 – Ingolstadt,	12
Abb. 7: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Großmehring, unmaßstäblich	14
Abb. 8: wassersensibler Bereich Gemeinde Großmehring, unmaßstäblich	15
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Großmehring, Ausschnitt o.M.	16
Abb. 10: Darstellung der Abstandsflächen, ohne Maßstab	24
Abb. 11: Luftbild mit geplanten städtebaulich neu zu entwickelndem Geviert (blau) ohne Maßstab (aus Geodaten Online 2018)	26
Abb. 12: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb 2018)	34
Abb. 13: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb 2018)	35
Abb. 14: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (BayernViewer 2018)	36
Abb. 15: Grünlandfläche, (Foto: Jocham, Juli 2016)	38