



GEMEINDE GROßMEHRING

Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan „Westlich vom Mühlweg“ - Aufhebung

Begründung

zur Planfassung vom 08.04.2022

Projekt-Nr.: 3166.002

Auftraggeber:

Gemeinde Großmehring

Marienplatz 7

85098 Großmehring

Telefon: 08407 9294 - 0

Fax: 08407 9294 - 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Sebastian Moll, M. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	3
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5	Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Weitere fachliche Belange	8
6.1	Umweltschutz- und Artenschutz	8
6.2	Immissionsschutz	8
6.3	Hochwasserschutz	8
6.4	Bodenschutz.....	9
6.5	Ver- und Entsorgung	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte, mit Kennzeichnung des Plangebiets	5
Abb. 2:	Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur	6
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets	7

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat am 19.05.2020 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Westlich vom Mühlweg“ beschlossen.

In der Wohnanlage am Mühlweg entstanden in den vergangenen Jahren Zustände, die nicht mit den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans konform sind. Bevor das Landratsamt durch die Bauaufsicht einschreiten wird, wurde darum gebeten eine Änderung des Bebauungsplans zu prüfen. Nach einer genauen Bestandsaufnahme der aktuellen Situation kam die Verwaltung in Abstimmung mit dem Landratsamt zur Auffassung, dass einzig durch eine Teilaufhebung die städtebaulichen Missstände in Griff zu bekommen sind und gleichzeitig eine gewisse städtebauliche Ordnung ermöglicht.

2 Bauleitplanung

Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde im Regelverfahren begonnen. Es fand bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Es gab keine nennenswerten Bedenken oder Einwände, die gegen die Teilaufhebung vorgebracht wurden.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches ist es nun gem. § 13 a Abs. 4 BauGB auch möglich eine Aufhebung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Rat der Gemeinde Großmehring beschloss mit der Sitzung vom 19.04.2022 das Verfahren demnach zu wechseln. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es erfolgt nun die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit aufgehoben werden auch alle bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Großmehring liegt im süd-östlichen Teil des Landkreises Eichstätt im Regierungsbezirk Oberbayern und im Osten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem

Hauptort Großmehring, der ca. 7 km östlich der Stadt Ingolstadt liegt gehören weitere 14 Ortsteile zum Gemeindegebiet.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hauptorts Großmehring. Es liegt zwischen der Wolfgangstraße im Süden und der Edelweißstraße im Norden. Das Plangebiet grenzt im Westen an den Mühlweg und im Osten an die Hagen- bzw. Flockstraße. Wesentlicher Bestandteil des Plangebiets ist die Mehrfamilienhausbebauung der Wohninvest GmbH.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Mühlweg und die Niebelungenstraße im Süden bzw. die Ingolstädter Straße im Norden unmittelbar an die B 16a von Ingolstadt nach Vohburg angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch Fußwege. Das Plangebiet ist weitestgehend autofrei. Einzige Ausnahme bilden die Parkgaragen im Westen des Plangebiets.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Mühlweg“ an das Netz der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft angebunden.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist ausschließlich mit verdichteten Wohnhaustypen (Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungsbau) bebaut. Im Westen des Quartiers befinden sich Parkgaragen für die Anwohner. Das Quartier ist größtenteils autofrei und die innere Erschließung erfolgt durch Gehwege zwischen den Gebäuden. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 1,8 ha groß und umfasst die Flur-Nr. 1303/1 und 1303/5, der Gemarkung Großmehring.

Grünstrukturen ergeben sich aus den privaten Gärten, die zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden und randlich in unterschiedlicher Qualität mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt werden. Zudem gibt es noch größere Flächen, die halböffentlich genutzt werden.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte¹, mit Kennzeichnung des Plangebiets

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Großmehring ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) als ländlicher Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine 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 Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

¹ BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics, abgerufen am 05.01.2021

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt ist Großmehring als Unterzentrum und Doppelort mit der Gemeinde Kösching dargestellt. Großmehring liegt im „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ der Stadt Ingolstadt und auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Landshut/Dingolfing.

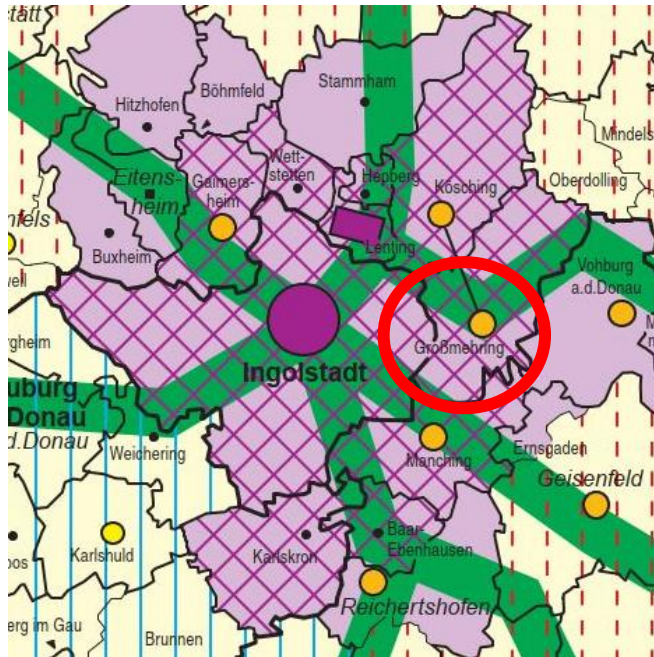


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- B III 1.1 G „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.1.1 Z Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- B III 1.1.2 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

² Regionalplan der Region Ingolstadt: Karte 1 Raumstruktur, i.d.F. vom 01.01.2011

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

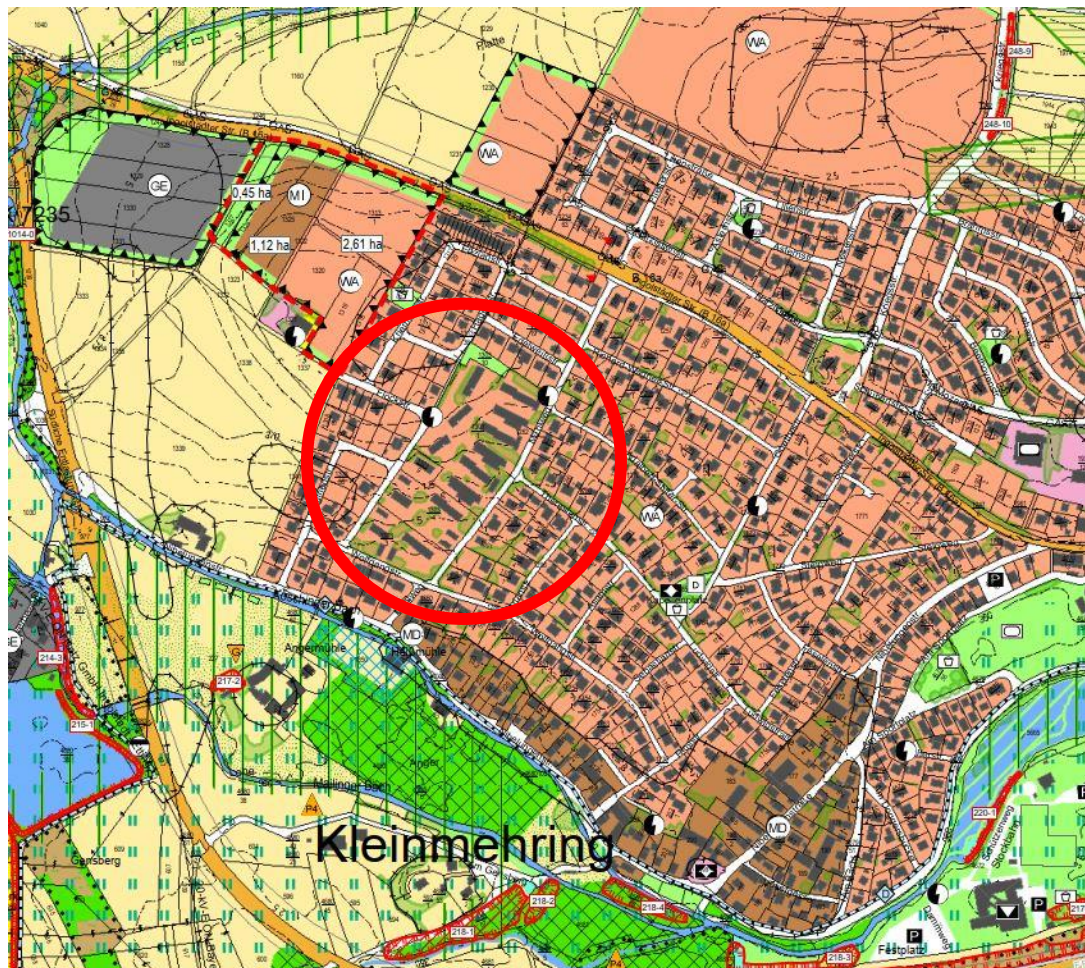


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die vorhandene Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Flächennutzungsplanänderung veranlasst. Eine parzellenscharfe Auslegung des Flächennutzungsplans ist generell nicht vorgesehen, um Konkretisierungen auf nachfolgenden Planungsebenen zu ermöglichen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gesamtfortschreibung eine Berichtigung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzungen vorzunehmen und die gemischte Baufläche nur entlang der Ingolstädter Straße zu auszuweisen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan „Westlich vom Mühlweg“ wurde 1993 zur Rechtskraft gebracht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Voraussetzungen zur Errichtung der Geschosswohnungsbauten im Süden, sowie der Einfamilienhäuser im Norden geschaffen. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Stellung der Gebäude in zweigeschossiger Ausführung sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung an der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze, zur Gebäudegestaltung etc.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Westlich vom Mühlweg“ bestanden in der Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes zur Erweiterung des Siedlungsgebiets. Die erforderliche Grundstücksneuordnung wurde durchgeführt und die Erschließung realisiert. Die privaten Baugrundstücke wurden in den folgenden Jahren weitestgehend bebaut. Die städtebaulichen Ziele, die für die Erstellung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, sind damit erfüllt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll die Wohnbebauung und deren Wohnqualität langfristig gesichert werden. Im Laufe der Jahre hat sich gezeigt, dass die Entwicklung und Ausgestaltung der Freiräume in der Realität nicht mehr dem Planungsgrundlagen der 1990er Jahren entsprechen. Es ist daher notwendig, den Eigentümern einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Ausgestaltung der Freiräume zu ermöglichen.

Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen nicht mehr notwendig. Mit der Aufhebung unterliegen bauliche Veränderungen den Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bauvorhaben müssen sich zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Seitens der Gemeinde Großmehring werden die Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich für das Plangebiet als ausreichend beurteilt und hingenommen, dass z.B. bei der Dachgestaltung von der bisherigen ortsplanerischen Steuerung über den Bebauungsplan Abstand genommen wird.

6 Weitere fachliche Belange

6.1 Umweltschutz- und Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen.

6.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

6.3 Hochwasserschutz

Trotz der Lage an der Donau, befindet sich das Plangebiet in keinem Bereich des Hochwasserschutzes, wonach die Belange nicht betroffen sind.

6.4 Bodenschutz

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Trafostation am Mühlweg liegt auf einem separaten Flurstück und ist damit langfristig gesichert.