
GEMEINDE GROSSMEHRING LANDKREIS EICHSTÄTT

6. Änderung Bebauungsplan

“Westlich der Kriegsstraße“

Umweltbericht zur Begründung nach § 2a BauGB

Stand:

Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2019

Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2020

Überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.04.2021

Erneut überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2021

Planfassung vom 16.11.2021 zum Satzungsbeschluss vom 15.03.2022

**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

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung.....	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
2.1	Schutzgut Mensch	4
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	5
2.3	Schutzgut Boden:.....	6
2.4	Schutzgut Wasser.....	7
2.5	Schutzgut Klima/Luft	8
2.6	Schutzgut Landschaft.....	9
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.8	Zusammenfassende Bewertung.....	10
3.	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	10
4.	Eingriffsregelung	10
4.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	10
4.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	11
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	15
5.1	Vermeidung und Verringerung	15
5.2	Ausgleich	15
6.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

Anlagen

Lageplan Eingriffsregelung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Am 16.02.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ gefasst, um die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen und so dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes (Beschlossen am 03.10.1975) inklusive der fünf bereits durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert am 20.10.2008).

Im Zuge der 6. Änderung wird der Geltungsbereich auch räumlich an den neuen Ausweisungstatbestand angepasst, womit es in Teilbereichen zu einer Verschiebung der bestehenden Grenze des Geltungsbereiches kommt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung an die digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring angepasst. Es liegen folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung „Westlich der Kriegsstraße“:

Flurnummern 1234/2 - 1234/17, 1234/19 - 1234/76, 1234/80 - 1234/93, 1234/96 - 1234/127 und 1247 (anteilig)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8,74 ha.

Der über 40 Jahre alte rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich der Kriegsstraße“ in der Gemeinde Großmehring inklusive seiner bisher erfolgten Änderungen bildet die baurechtliche Vorgabe für die Bauvorhaben innerhalb des Gebietes. In der Vergangenheit sind mehrere Bauvorhaben durchgeführt worden, bei denen die vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung der Baugrenzen) und zur städtebaulichen Ordnung (z.B. Firstrichtung, Kniestock) nicht eingehalten worden sind. Da innerhalb des Gebietes noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind, auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- bzw. Generationenwechsel) nachverdichtet werden soll und darüber hinaus die ehemalige Bundesstraße 16a in eine Gemeindestraße umgewandelt wurde, wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Folgende einschlägige Fachgesetze sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen:

das Baugesetzbuch

das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

das Bayerische Naturschutzgesetz – BayNatSchG - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

das Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

Bundes-Bodenschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch

Artikel 101 VO vom 31. August 2015 in Verbindung mit dem Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG

Bayerisches Denkmalschutzgesetz – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)

Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Großmehring befindet sich als Unterzentrum im allgemein ländlichen Bereich direkt östlich angrenzend an den Verdichtungsraum von Ingolstadt. Im LEP wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), um einen weiteren Flächenverbrauch entgegenzuwirken und Zersiedelung zu vermeiden.

Regionalplan Ingolstadt (10)

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) formuliert der Regionalplan Ingolstadt für Großmehring folgende Ziele:

BIII Siedlungswesen

1.1.1 (G) 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

1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das gesamte Bebauungsplangebiet baurechtlich und bauwirtschaftlich aufgewertet, so dass unbebaute Grundstücke für eine Neubebauung und schon bebaute Grundstücke für eine Nachverdichtung an Attraktivität gewinnen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring weist für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes geht nach Norden und nach Westen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ hinaus, wobei für die nördlich dargestellte Fläche der Bebauungsplan „Nord-West“ ausgewiesen ist und sich einzelne Baugrundstücke in der Bebauung befinden. Die westlich dargestellte Fläche wird weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Zur städtebaulichen Entwicklung eines weiteren Wohngebietes gemäß Flächennutzungsplan und Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in der westlich angrenzenden Fläche hat der Gemeinderat Großmehring zwischenzeitlich den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ gefasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ soll das Baugebiet aufgewertet und nachverdichtet werden. Da auch laut Regionalplan und Landesentwicklungskonzept eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll, um Wohnraum zu schaffen, ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen.

Mit dem Umweltbericht werden die relevanten Schutzgüter aufgegriffen und bewertet. In der Beschreibung und Bewertung wird auf einen verbal-argumentativem Methodenansatz zurückgegriffen. Dabei werden die durch die Planung und Eingriffe verursachten Umweltauswirkungen zwischen niedriger, mittlerer und hoher Erheblichkeit für die Schutzgüter unterschieden.

2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich von Großmehring direkt nördlich angrenzend entlang der Ingolstädter Straße (ehemalige B16a) bis zur Einmündung der nach Kösching führenden Kriegsstraße. Nördlich des Plangebietes ist das Baugebiet „Nord-West“ ausgewiesen wobei sich einzelne Baugrundstücke in der Bebauung befinden. Westlich schließen sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Baulandentwicklung gemäß Flächennutzungsplan angestrebt – Satzungsbeschluss für Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ am 18.02.2020 gefasst).

Das Gebiet ist erschließungs- und versorgungstechnisch komplett erschlossen, sodass erforderliche Ergänzungen aus dem Bestand heraus geplant und entwickelt werden können. Eine auf Flurstück 1234/97 stehende Trafostation dient der Stromversorgung des Gebietes

Zentral mittig auf Flurstück 1234/37 befindet sich ein im gültigen Bebauungsplan festgesetzter Kinderspielplatz.

Die vorhandene Bebauung zeichnet sich weitestgehend durch eine Einzelhausbebauung aus, wobei im Zuge vergangener Baugenehmigungsverfahren Befreiungen, Ausnahmen und Grundstücksteilungen erteilt und vorgenommen worden sind, sodass auch Doppelhäuser und Reihenhäuser (3/4-Spanner) vorkommen.

Südöstlich befindet sich im ehemaligen Raiffeisengebäude ein Gewerbebetrieb der Textilverarbeitung zur Innenausstattung von Kraftfahrzeugen. Als nichtstörendes Gewerbe ist der Betrieb innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO rechtlich zulässig.

Eine öffentliche Grünfläche mit Einzelgehölzen existiert im Bestand nur auf der Spielplatzfläche mit der Flurnummer 1234/37.

Private Grünflächen innerhalb des Baugebietes wurden von den Eigentümern grünordnerisch gepflegt und gärtnerisch angelegt.

Auf den bebauten Grundstücken entlang der Ingolstädter Straße (ehemalige B16a) sind den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes entsprechend dichte Gehölzpflanzungen als Lärmschutzmaßnahme angrenzend an die damals stark befahrene Bundesstraße vorgenommen worden.

Die auf das Gebiet wirkenden Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Ingolstädter Straße wurden in einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 217006/5 vom 06.09.2019, Ingenieurbüro Greiner, Germering) ermittelt und beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) um bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten werden. Für neue Bauvorhaben bzw. baulich zu ändernde Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen auf den Grundstücken zwischen der Ingolstädter Straße und Narzissenstraße sind die Lärmpegelbereiche III und IV anzusetzen. Nördlich der Narzissenstraße treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr auf. Auf die Überschreitungen wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert, so dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit verbleiben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Großmehring in einer ergänzenden Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (IB Greiner, Germering - Bericht 217006/6 vom

16.01.2020) auch die möglichen Auswirkungen der Errichtung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Ingolstädter Straße (= südliche Grundstücksgrenze der Bebauung entlang Narzissenstraße) feststellen lassen. In der Abwägung kommt die Gemeinde Großmehring jedoch zu dem Ergebnis, auf die Errichtung einer Lärmschutzwand zu verzichten, da für das zu beurteilende Obergeschoss keine Lärminderungen erreicht werden und die ermittelten Lärmschutzbereiche weiterhin festzusetzen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und den damit verbundenen Eingriffen in Form von Bauvorhaben innerhalb des Baugebietes kommt es im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan zu keinen nachhaltigen baubedingten Auswirkungen. Generell muss jedoch während den Bauphasen der einzelnen Vorhaben mit Staub und Lärmimmission gerechnet werden. Von daher ist nur mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da schon auf fast allen Grundstücken (Spielplatz auf Fl. Nr.1234/37 als Ausnahme) Baurecht für eine Wohnbebauung existiert und dabei das Maß der baulichen Nutzung teilweise überschritten worden ist, sind mit der Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

In einer 2015 durchgeführten Spielplatzumfrage, in der 11 Spielplätze innerhalb Großmehring bewertet wurden, wurde dem Spielplatz an der A Sternstraße nur eine geringe Nutzungsintensität bescheinigt. Im Umfeld des Spielplatzes sind kaum noch Kinder zu Hause, die das Angebot nutzen (was sich aber mit künftiger Neubebauung und Nachverdichtung des Baugebietes ändern kann). Die Entnahme der Spielplatzfläche mit dem Ziel eine höhere Dichte in dem Baugebiet zu erreichen ist ebenfalls nur mit geringen Auswirkungen verbunden, da in dem direkt nördlich angrenzenden neuen Baugebiet „Nord-West“ eine Spielplatzfläche in unmittelbarer Umgebung neugestaltet ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planänderung sind keine wesentlichen Änderungen der betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kann lediglich davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsflächen durch eine höhere Anwohnerdichte stärker (auch als Parkfläche) genutzt werden. Betriebsbedingt kann mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.

Ergebnis

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (passive Maßnahmen) von keinen nennenswerten Auswirkungen für das Schutzgut Mensch auszugehen. Im Gegensatz dazu kann im Zuge der Innenentwicklung neuer Wohnraum geschaffen werden, was im Bezug auf das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten ist.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Im Weiteren liegen innerhalb des Plangebietes, sowie im größeren Umfeld auch keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung.

Die nächstgelegenen Biotope befinden sich entlang der Kriegsstraße 150 m nördlich des Geltungsbereiches und in ca. 280 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches:

– 7235-0248 „Einzelhecken und Feldgehölze bei Großmehring und Katharinenberg“

– 7235-1013 „Landröhricht am Dettelbach nördlich von Großmehring“

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Eichstätt sind im Bereich des Plangebietes keine Maßnahmen oder Ziele zum Schutz oder der Entwicklung besonders schützenswerter Tier- und Pflanzenarten, deren Lebensräume und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verzeichnet.

Die potentielle natürliche Vegetation wird mit Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten Buchenwald angegeben. Aufgrund der gärtnerischen Bestandsnutzung ist diese Vegetation im Plangebiet nicht mehr vorzufinden¹.

Auf einem Flurstück (1234/37) stehen Einzelbäume die bei einem möglichen baulichen Eingriff gefällt werden müssten.

Baubedingte Auswirkungen

Da innerhalb des Baugebietes keine wertvollen Gehölzstrukturen oder Tierarten vorkommen, ist mit keinen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches und den fast ausschließlich von der Planänderung betroffenen privat genutzten Gartenflächen oder Baulandbrachflächen kommen keine schützenswerten und wertvollen bzw. seltenen Tier- und Pflanzenarten vor. Einzig auf der Spielplatzfläche Fl. Nr. 1234/37 sind Einzelbäume durch eine bauliche Anlage ggf. betroffen, die im Zuge dessen entfernt werden müssten. Von daher sind durch die baulichen Anlagen nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ist betriebsbedingt mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mit keinen bis geringen Auswirkungen rechnen.

2.3 Schutzgut Boden:

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt zu Teilen im Bereich der im Miozän entstandenen oberen Süßwassermolasse, die von Osten her in das Plangebiet hineinragt und von einer im Pleistozän (vorwiegend Jungpleistozän) entstandenen Lößlehmdecke in den Randbereichen des Plangebietes umgeben ist. Im gesamten Bereich sind Parabraunerden und Braunerden aus Lößlehm über carbonatreichem Löß, seltener Kolluvisole die vorherrschenden Bodenarten.

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches wird bereits durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Gärten genutzt. Einzelne Baugrundstücke sind noch unbebaut und besitzen über den gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 bereits entsprechendes Baurecht.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Neben den geplanten Eingriffen selbst sind durch den Bauvorgang keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

¹ vgl. FIS-Natur Online (FIN-Web) (2012): <http://fisnat.bayern.de/finweb>

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geschaffene Erweiterung des Baurechts ist mit einer Erhöhung des Anteils der Bodenversiegelung im gesamten Baugebiet durch Ausschöpfung der Grundflächenzahl zu rechnen. Durch die Versiegelung wird dem Boden in den betroffenen Bereichen die natürliche Funktion genommen und der Naturhaushalt aktiv belastet. Da jedoch im Bestand die Bebaubarkeit der Fläche mit Wohngebäuden bereits gegeben ist, ist die zusätzlich geplante Bodenversiegelung durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen als gering zu betrachten bzw. als Innenentwicklung positiv zu bewerten. Mit dem weiterhin festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche bleiben privat genutzte Grünflächen bestehen. Daher ist anlagebedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Dem versiegelten Boden sind alle natürlichen Funktionen genommen. Nahezu alle nicht-versiegelten Flächen befinden sich in Privatbesitz und sind laut 6. Änderung des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen. Großflächige Bodenveränderungen sind durch Nutzung – versiegelt oder unversiegelt als Gartenfläche – nicht zu erwarten. Durch den Betrieb der baulichen Anlagen als private Wohngebäude entstehen keine negativen Auswirkungen in Form von konzentrierten Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden.

Ergebnis

Insgesamt wird das Schutzgut Boden mit den geplanten Eingriffen der 6. Bebauungsplanänderung voraussichtlich von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit betroffen sein.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Maßgeblicher Grundwasserleiter ist im Plangebiet innerhalb der südlichen Frankenalb, der zerklüftete und verkarstete Jura im Übergang zur Kreide (Malm). Gemäß dem GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern (2012) ist der Untergrund als Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit und als bedeutendes Grundwasservorkommen mit in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen zu bezeichnen.

Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit und ist geringmächtig und/oder lückenhaft ausgebildet.

Aufgrund des zerklüfteten und verkarsteten Gesteins kann Niederschlagswasser schnell versickern, wobei aber das Retentionsvermögen laut Bodeninformationssystem Bayern dennoch als mittel und die Bindungsstärke für Schwermetalle als sehr hoch² angegeben wird.

Offene Still und Fließgewässer sowie Wasserschutzgebiete zur Trinkwassergewinnung sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden. Ein Kanalsystem zur Wasserver- und Wasserentsorgung ist im Bestand vorhanden und kann genutzt werden. Niederschlagswasser wird entweder auf den Grundstücken versickert oder über ein bestehendes Kanalsystem dem Regenrückhaltebecken auf Flurnummer 1234/81 an der Kriegsstraße zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage im Interpark zugeleitet.

Baubedingte Auswirkungen

Da keine Oberflächengewässer direkt betroffen sind, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes als gering eingestuft werden können.

² Vgl. GeoFachdatenAtlas BIS Bayern (2012)

Anlagebedingte Auswirkungen

Teile der flächigen Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken gehen durch eine mögliche zusätzliche Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Die meisten Grundstücke innerhalb des Baugebietes weisen einen der Wohnnutzung entsprechenden Versiegelungsgrad auf (Gebäude; Garage, Zufahrt,...). Auf einigen Grundstücken wurde die zulässige Grundflächenzahl überschritten. Mit der geplanten Ausweitung des Baurechts bei gleichbleibender Grundflächenzahl (0,4) sind in Bezug auf den Bestand anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist für das Bebauungsplangebiet, nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die Nutzungen mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

Ergebnis

Insgesamt ist in Hinblick auf das Schutzgut Wasser mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestandssituation

Das Vorhabengebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm trocken) im Norden und dem Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ (mäßig feucht) im Süden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.³

Die westlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen haben die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die ehemals nördlich liegenden Ackerflächen werden derzeit mit den Bauvorhaben des Bebauungsplangebietes „Nord-West“ überbaut. Klimatisch gesehen hätte das nördliche Gebiet aufgrund der Hanglage eine bessere Funktion zur Durchlüftung des Gebietes gehabt, als die westlich gelegenen Flächen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauvorhaben kann vereinzelt mit temporärer Staubentwicklung gerechnet werden. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kann es zu einer erhöhten baulichen Dichte innerhalb des Gebietes und damit auch zu mehr Wärmestrahlung innerhalb des Gebietes kommen. Da aber das Plangebiet keine besondere klimatische Funktion hat, ist nur mit geringen klimatischen Auswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die höhere Anwohnerdichte ist mit geringfügig höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da das Gebiet in sich geschlossen ist, und keine zusätzliche Verkehrsanbindung realisiert wird, werden die verkehrsspezifischen Veränderungen gering ausfallen. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering zu beschreiben

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

³ Vgl. Klimaatlas von Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996)

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die Wohnbebauung des gegenständlichen Gebietes und der umliegenden Flächen sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Westlich des Plangebietes bestimmen die weitläufigen Ackerflächen das Landschaftsbild. Die südlich angrenzende Ingolstädter Straße ist immer noch in den Maßen der ehemaligen Bundesstraße 16a dimensioniert, hat jedoch keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ortsbild. Die nach Nordwesten anschließende Ackerlandschaft kann von den Bewohnern als Naherholungsraum genutzt werden. Der Zugang bleibt über die Kriegsstraße im Nordosten und die Ingolstädter Straße im Südwesten unverändert bestehen.

Baubedingte Auswirkungen

Die im Bereich des Plangebietes durchgeführten Bauarbeiten werden keinen Einfluss auf das gewohnte Landschaftsbild ausüben. Es ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da im Allgemeinen Wohngebiet die Wohnbebauung mit lediglich weiterer Wohnbebauung ergänzt wird ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb des Baugebietes, das heißt durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird es zu keinen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild kommen.

Ergebnis

In Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wird das Vorhaben bau-, anlage- und betriebsbedingt keine nennenswerten Auswirkungen haben.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandssituation

Nordwestlich innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung liegt ein kleiner Teilbereich des Bodendenkmals D-1-7235-0451 „Siedlung der Urnenfelderzeit“. Dieser Teilbereich ist mit bereits mit bestehenden Wohn- und Nebengebäuden dicht überbaut.

Im Umgriff des Geltungsbereiches sind weitere Bodendenkmäler vorhanden:

- D-1-7235-0219: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
- D-1-7235-0220: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
- D-1-7235-0224: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

Die Schutzbestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz sind bei künftigen Bauvorhaben zu beachten.

Im näheren Bereich des Plangebietes ist ein Baudenkmal vorhanden: D-1-76-129-12 Bergkapelle. Eine Beeinträchtigung durch die Bebauungsplanänderung ist nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

In dem Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Bodendenkmal vorhanden, das mit dicht stehenden Anlagen (Wohngebäude, Garage, Zufahrt) bereits überbaut ist. Da auch, bis auf wenige Ausnahmen, der Rest des Gebietes überbaut ist, ist die Wahrscheinlichkeit neue Bodendenkmäler bei baulichen Eingriffen ausfindig zu machen sehr gering. Es ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit keinen Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen hinsichtlich Kultur- oder sonstiger Sachgüter zu rechnen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der nur innerhalb des bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebietes wirkenden Entwicklung mit Neufestsetzung des Maß der baulichen Nutzung, ist wie oben beschrieben mit keiner bis geringer nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Da der Bauleitplan der Innenentwicklung somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer weiteren Umweltprüfung abgesehen.

3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die oben beschriebenen Schutzgebiete und Biotope der näheren und weiteren Umgebung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

In den siedlungsbezogenen Freiflächen und dem vorhandenen Spielplatz ist das Vorkommen kommuner Gartenvögel zu beachten. Es handelt sich dabei aber ausschließlich um häufige und störungsunempfindliche Arten, die sowohl in den verbleibenden als auch – bei Neubebauung – neu zu schaffenden Gärten weiterhin ihren Lebensraum finden.

Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artennachweise vorliegen und mit der möglichen Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

4. Eingriffsregelung

4.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen. Das Baugesetzbuch enthält somit nach § 1 a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.

Demnach sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen und bei Eingriffen in die Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden.

Eingriffe in Grund und Boden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Grundsatz der Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie die Ausgleichsmaßnahmen

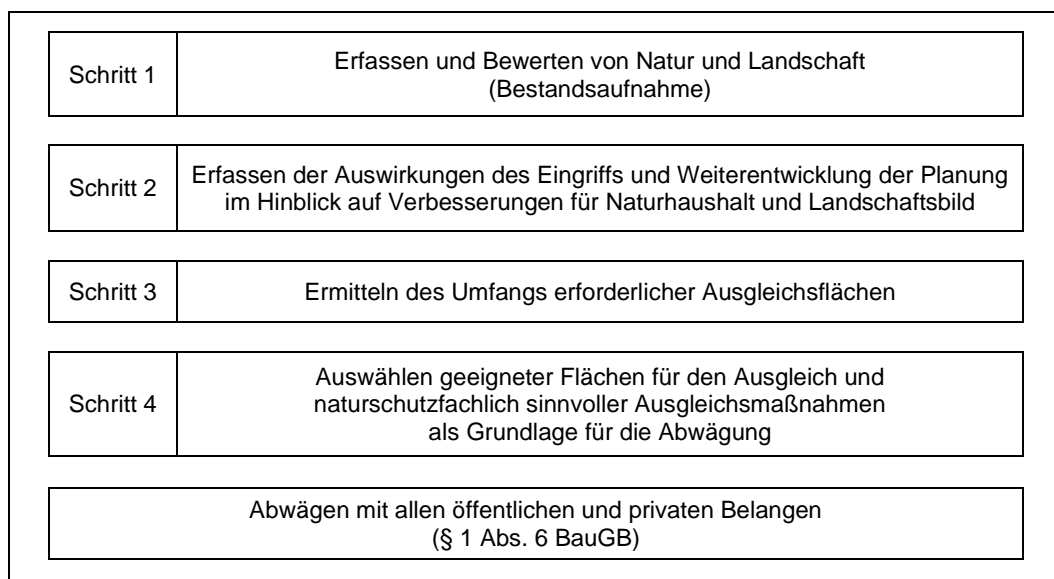
nach § 1a Abs. 3 sind in der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erforderlich, wenn aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. *Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich **nicht** erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht* (Leitfaden S. 4). Da im vorliegenden Fall zwar bestehendes Baurecht aus 1975 überplant wird, mit Änderung des Bebauungsplanes das zulässige Maß der baulichen Nutzung jedoch erhöht werden soll, ist der Tatbestand einer möglichen zusätzlichen Flächenversiegelung erfüllt und somit die Ausgleichflächenpflicht für diese zusätzlich mögliche Versiegelung gegeben.

Entsprechend des o. g. Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):



Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

In dem Plangebiet wurden in erster Linie Einzelhausbebauung aber auch Doppelhaus- und Reihenhausbauung mit Anlage von Privatgärten umgesetzt. Für das Gebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

	Siedlungsbereich mit Ortsrand
Arten und Lebensräume	Siedlungsgebiet mit versiegelten Flächen (Straßen, Dächer) und Privatgärten (Intensivgrünland und z.T. einheimische Gehölze) = Kategorie I unterer Wert bis Kategorie II, unterer Wert
Boden	Siedlungsgebiet mit versiegelten Flächen (Straßen, „Dächer“) und anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (hier: Gärten) = Kategorie I unterer Wert bis Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Siedlungsgebiet mit geregelter Entwässerung und Flächen ohne Versickerungsleistung = Kategorie I, oberer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I oberer Wert
Landschaftsbild	Dörfliche Siedlungsteile mit einseitigem Ortsrandbereich = Kategorie I unterer Wert

Ergebnis der Bestandsaufnahme

Da sich die Eingriffsregelung nur auf die Erweiterung des Baurechts bezieht, ist nur diese zu bilanzieren. Für die zu bilanzierenden Gebiete wird folgende Wertigkeit festgelegt

- Acker, intensiv genutzt: Kategorie I unterer Wert
- Grünfläche Spielplatz: Kategorie I, unterer Wert
- Privatgärten: Kategorie I, unterer Wert

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem „Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind dabei „Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)“ zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für die vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich bei einer festzusetzenden GRZ von 0,4 folgende Zuordnung:

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = **Typ A**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1975 besteht ein Baurecht mit einer GRZ von 0,4, im neuen Baurecht wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die neue Festlegung der Baugrenzen vergrößert sich die überbaubare Fläche auf den einzelnen Grundstücken. Der erforderliche Kompensationsflächenfaktor ist somit nur auf die Flächen anzuwenden für die neues Baurecht durch Verlegung der Baugrenzen geschaffen wird.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der „Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ mit „Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere“ ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im „Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist zu dieser Überlagerung eine „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen. Da es sich in dem Fall der 6. Bebauungsplanänderung in erster Linie nur um die Erweiterung des Baurechts auf den Privatgrundstücken handelt, gibt es nur wenige umzusetzende Vermeidungsmaßnahmen.

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten.

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Zusätzliches Baurecht (m ²)	Faktor	Kompensationsbedarf (m ²)
AI	Privatgärten	17.119	0,4	6.848
AI	Spielplatz	719	0,4	288
AI	Landwirtschaftliche Nutzung	560	0,4	224
AI	Grünland	2.435	0,4	974
Summe		20.833	0,4	8.334

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Da der Ausgleichsbedarf von 0,83 ha innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld des Vorhabens nicht erbracht werden kann, ist dieser an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

Die Ausgleichsflächen werden auf Flurnummer 492 Gemarkung Tettenagger, Gemeinde Mindelstetten aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

5.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Wasser

- Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser in das vorhandene Rückhaltebecken ist gegeben.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten (Schutz des Karstuntergrundes)
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.

Schutzgut Klima, Luft

- Entsprechend den Vorgaben des LEP soll auf eine vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird zur Energieversorgung der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Grünordnerische Maßnahmen

- grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan zur Gestaltung der Freiräume

5.2 Ausgleich

Der 8.334 m² große Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einem Grundstück aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht.

Die verwendete Fläche befindet sich außerhalb des Gemeindegebiets Großmehring auf einer Teilfläche eines Grundstücks der Gemeinde Mindelstetten, Flurnummer 492 der Gemarkung Tettenagger. Die Eignung des Flurstückes als Ausgleichsfläche wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Bewirtschaftungsvorgaben formuliert:

Entwicklung von extensivem Grünland mit 2 Mahden/Jahr (1. Mahd vor dem 15. Juni; 2. Mahd nach dem 31. August) mit Entfernung des Mähgutes in Korrespondenz mit den bestehenden westlich angrenzenden Ausgleichsflächen anderer Bauleitplanungen der Gemeinde Großmehring. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt werden.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss vorhandener baulicher Anlagen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird von der Unteren Naturschutzbehörde überwacht (gemeinsame Abnahme nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Gemeinde Großmehring meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster. Im Ökokonto der Gemeinde Großmehring wird die Entnahme der Fläche erfasst.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ hat eine Größe von ca. 8,7 ha. Mit ihr wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Grundstücke neu geregelt. Der auf Flurnummer 1234/80 vorhandene Gewerbebetrieb verbleibt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes; immissionsschutzfachliche Regelungen für diesen Betrieb sind im Rahmen von Einzelgenehmigungen zu prüfen. Die bisher geltenden Regelungen gemäß gültigem Bescheid sind in die Festsetzungen übernommen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zu ergänzenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet. Schwerwiegende Eingriffe treten dabei nicht auf, da das Wohngebiet mit den notwendigen Erschließungsanlagen bereits Bestand hat. Auf alle Schutzgüter sind keine oder nur geringe Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) festzustellen

Unter der Anwendung des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) wurde der zusätzlich mögliche Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 8.334 m² ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Ingolstadt, 15.10.2019, 20.10.2020, 20.04.2021, 16.11.2021

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A369_BP westlich Kriegsstraße\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20220315_Umweltbericht_Satzung.docx