
**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
„Gewerbegebiet Pettling“**

Begründung

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.07.2018
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2020
Feststellungsbeschluss vom 20.10.2020 in der Fassung vom 28.04.2020

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Grundlagen.....	3
3.	Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
3.1	Bedarfsermittlung.....	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
5.	Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
6.	Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	5
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
8.	Natur und Landschaft	6
9.	Immissionsschutz.....	6
10.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	7

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat Großmehring hat in seiner Sitzung vom 16.01.2018 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zur Ausweisung einer Gewerbebegebietsfläche im Norden des Ortsteiles Pettling gemäß § 8 BauNVO gefasst. Gegenstand der Änderung ist eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2194 in der Gemarkung Theißing. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt dort die Errichtung einzelner Hallen zur Lagerung und Kommissionierung von Automobil-Zuliefererteilen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,92 ha.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Großmehring in der Sitzung vom 16.01.2018 diskutiert in direkter Nachbarschaft zu dem Gewerbegebiet auch einen Bebauungsplan nach §13b BauGB zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Diese Darstellung wurde nur nachrichtlich in den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 03.07.2018 übernommen, um die immissionsschutzrechtlichen Abhängigkeiten schon auf dieser Verfahrensebene aufzuzeigen und zu berücksichtigen. Die Wohngebietsausweisung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, da eine Ausweisung nach §13b BauGB ohne Flächennutzungsplanänderung möglich ist. Im Laufe des weiteren Verfahrens hat der Gemeinderat Großmehring mit entsprechendem Beschluss die Planung der Wohnbaufläche wieder aus dem Flächennutzungsplan entnommen.

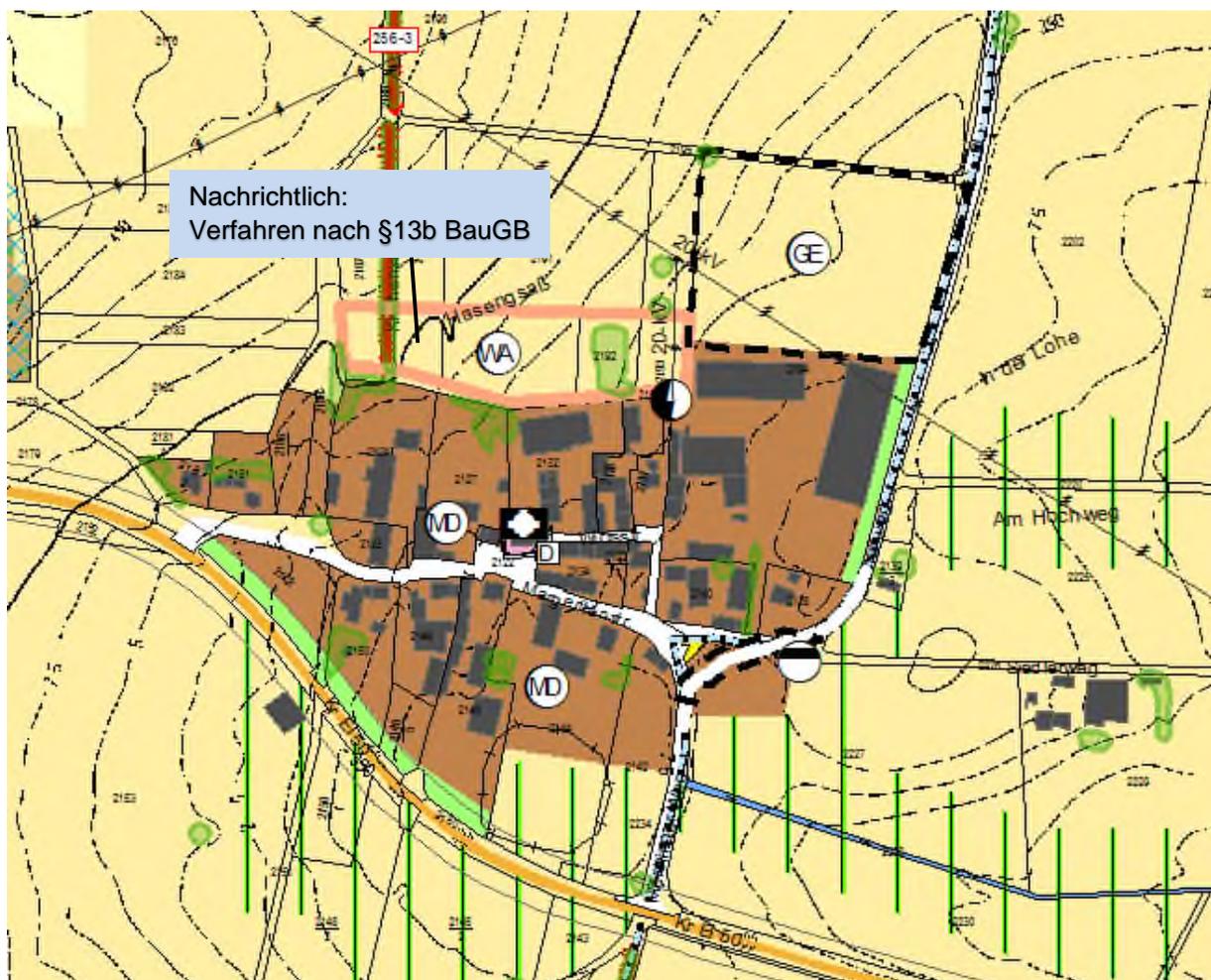


Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes / der Gebietsausweisung – Stand Vorentwurf vom 03.07.2018

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von Großmehring aus dem Jahr 2011 bildet zusammen mit der Arrondierung des Dorfgebietes von Pettling im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung die Grundlage für die hier gegenständliche 7. Änderung.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von Großmehring stellt für den Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes auf der Teilfläche des Flurstückes 2194 Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen grenzt eine Wiese mit Obstgehölzen an das Vorhabengebiet an. Im Osten wird das geplante Gewerbegebiet durch die Ortsverbindungsstraße nach Theißing begrenzt. Im Süden schließt das Dorfgebiet von Pettling an.

3. Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Vorhabenträger (Fa. Linden GmbH) lagert für die Peguform GmbH & Co. KG, Neustadt an der Donau Kunststoffteile für Personen – und Nutzfahrzeuge. Im Zuge dieser Geschäftsverbindung gibt es einen regelmäßigen Liefer-LKW-Verkehr zwischen dem bereits vorhandenen Logistikunternehmen in Pettling (südliche Teilfläche der Fl. Nr. 2194) und dem Unternehmensstandort der Peguform GmbH & Co. KG in Neustadt an der Donau. Im Bestand ist von maximal 28 Fahrzeugen (20 LKW > 105 kW, 8 Kleintransporter < 3,5 t) während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) auszugehen.

3.1 Bedarfsermittlung

Um zusätzliche Automobil-Zulieferteile lagern und somit seinen Betrieb vergrößern zu können, benötigt der Vorhabenträger weiteren Stauraum, weshalb er zusätzliche Hallen auf seinem Grundstück bauen will. Eine Verortung dieser zusätzlichen Lagerflächen direkt im Anschluss zum bestehenden Firmensitz hat den Vorteil, dass keine zusätzlichen Verkehrsströme in der Region erforderlich werden. Diese würden jedoch entstehen, wenn der Vorhabenträger zur Unterbringung seines vergrößerten Teilesortiments gezwungen wäre anderweitige Lagerräume z. B. im Interpark in Großmehring/Kösching anzumieten oder dort zu errichten. Diese Alternative würde zu einer erheblichen Mehrung der Verkehrsströme innerhalb des Gemeindegebietes von Großmehring führen.

Die nördliche Betriebserweiterung wird mit einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens bewertet. Es ist von zusätzlich maximal 28 Fahrzeugen (20 LKW > 105 kW, 8 Kleintransporter < 3,5 t) während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) auszugehen. Bei externen Lagerflächen wären zusätzliche Fahrten zwischen den Werksstandorten erforderlich.

Der Vorhabenträger möchte innerhalb der geplanten Gewerbegebietsfläche in einem ersten Schritt nur eine neue Halle realisieren. Diese wird in Verlängerung der bereits vorhandenen Lagerhalle im Ostteil des Änderungsbereiches an der Ortsverbindungsstraße Pettling-Theißing entstehen. Die Bauweise des Baukörpers wird sich dabei am Bestand der vorhandenen Halle orientieren. Das dabei zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im nachfolgenden Bebauungsplan zu regeln. Je nach betriebswirtschaftlicher Entwicklung seines Unternehmens möchte der Vorhabenträger in einem Abstand von jeweils ca. 5 Jahren dann weitere Lagerhallen innerhalb des Vorhabengebietes errichten.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Gemeinde Großmehring ist als allgemeiner ländlicher Raum als Teil der Region Ingolstadt definiert und grenzt im Westen direkt an den Verdichtungsraum Ingolstadt mit dem Oberzentrum Ingolstadt an.

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

Ziff. 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann

Ziff. 5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Ziff. 5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen in Gewerbegebieten ist daher durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung auszuschließen.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Die Gemeinde Großmehring befindet sich auf der Entwicklungsachse Ingolstadt-Regensburg im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt. Zusammen mit Kösching bildet Großmehring als Doppelort ein Unterzentrum. Als Unterzentrum soll es die ansässige Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des „qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen.“

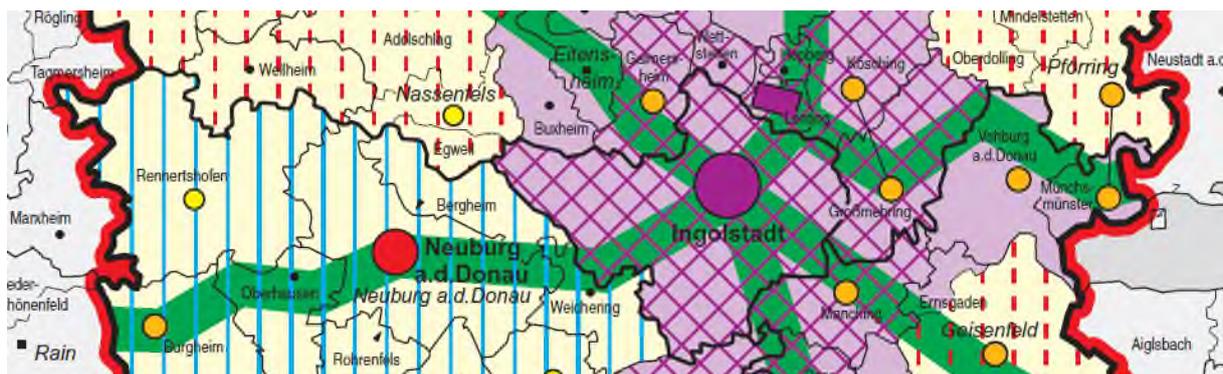


Abb. 2: Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Ingolstadt, Karte 1, Stand: 2011)

Bezüglich der Raumstruktur und der Gewerblichen Wirtschaft formuliert der Regionalplan Ingolstadt für Großmehring folgende Grundsätze:

B III Siedlungswesen

3.1 G Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

Begründung:

Häufig erschweren vor allem in dichter besiedelten Gebieten fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten oder Anforderungen des Immissionsschutzes den Verbleib von Betrieben an ihren bisherigen Standorten. Betroffen sind insbesondere mittlere und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Es ist regelmäßig vorteilhaft, wenn trotz dieser Erschwernisse diese Betriebe an ihren bisherigen Standorten verbleiben können, an denen sie zur erwünschten Nutzungsvielfalt und wohnungsnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen beitragen.

B IV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

2.1 G Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.

Begründung:

Das Schwergewicht des wirtschaftlichen Stärkefeldes (Clusters) in Ingolstadt ist auf das Auto orientiert. Es sollte in einem regionalen Netzwerk unterstützt werden, so dass es zu einer Bündelung der Kräfte unterschiedlicher Organisationen für Forschung und Entwicklung, Zulieferung und Dienstleistung kommen kann.

5. Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst die noch nicht bebaute, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Flurstückes Nr. 2194 (Gemarkung Theißing) am nördlichen Ortsrand von Pettling.

Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung soll die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Gewerbegebietsfläche vorbereitet werden.

6. Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 2194 in der Gemarkung Theißing in einer Gesamtgröße von insgesamt 1,92 ha für die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Gewerbegebietsfläche.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist durch das bereits vorhandene Straßennetz gewährleistet. Die Planung einer über Flurnummer 2227 verlaufenden Straßenverkehrsfläche, war im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 03.07.2018 als ergänzende verkehrliche Maßnahme noch dargestellt, wurde im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigung des Entwurfes mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.04.2020 jedoch aus dem Planwerk entnommen.

Das Gebiet ist über die Linie S25 Richtung Pförring, Haltestelle Pettling, der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft (INVG) an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) wird aus dem Bestand des angrenzenden Dorfgebietes, d.h. von dem bereits bestehenden Fuhrunternehmen des Grundeigentümers heraus entwickelt und fortgeführt. Dabei weist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass die vorhandenen Abwasseranlagen durch den zusätzlichen Abwasseranfall nicht überlastet werden dürfen. Ebenso weist das WWA darauf hin, dass die geplanten Erweiterungsflächen in den Einzugsgebietsplänen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 09.10.2003 für die Niederschlagswasserableitung über Rückhalte- und Reinigungsanlagen in den Leerentalgraben nicht enthalten ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind daher die Berechnungen / Planungen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu überprüfen.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes wurde laut Darstellung im Flächennutzungsplan von einer 20 kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH gequert. Nach Mitteilung der Bayernwerk Netz GmbH im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ist diese Freileitung mittlerweile abgebaut.

8. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegt auch die in der 7. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnde Flächenausweisung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Diese wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitverfahren abgearbeitet.

Zur Beurteilung der Betroffenheit vorhandener Arten wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9. Immissionsschutz

Durch den geplanten Neubau der Lagerhallen für Automobil-Zulieferteile entstehen Auswirkungen durch den betriebsbedingten Gewerbelärm. Zusätzlich ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und in Folge dessen mit einer Zunahme des Lärmpegels zu rechnen.

Für den Gesamtbetrieb der Firma Linden GmbH im Ortsteil Pettling der Gemeinde Großmehring wurde bereits zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 24.05.2018 mit der Auftrags-Nr. 6331.0 / 2018 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Dabei wurden sowohl der bestehende Betrieb (incl. einer innerbetrieblichen Erweiterung) als auch die vorgesehene Erweiterung nach Norden immissionsschutzrechtlich bewertet, wobei sowohl der Betrieb in den Hallen (Schalldämmmaß der Hallen-Außenbauteile), die Fahrgeräusche des Lieferverkehrs, Gabelstapler-Einsätze und der Parkverkehr betrachtet sind. Im Ergebnis wird festgestellt, dass *auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzrechtlichen Belange den Betriebserweiterungen sowie dem Gesamtbetrieb entgegenstehen, sofern*

- *Die Fassaden einer möglichen westlichen Halle im Norden mindestens ein Schalldämmmaß von $R'w = 30$ dB aufweisen.*
- *Im Norden im Falle einer Ersatz- oder Neubeschaffung ein Elektrostapler eingesetzt wird.*

Bezüglich des zusätzlichen Fahrzeugaufkommens auf den öffentlichen Straßen sind die Voraussetzungen unter Ziffer 7.4 TA Lärm nicht erfüllt, so dass eine detailliertere Betrachtung nicht vorgenommen werden muss.

Für das ggf. auszuweisende Wohngebiet (nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung) im Westen des geplanten Gewerbegebiets kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Schluss, dass sowohl für die nördliche Erweiterung als auch den abschließenden Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte (IRW) sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit unterschritten werden. Lediglich der Bestandsbetrieb führt zu einer geringfügigen Überschreitung des IRW von höchstens 1,5 dB(A) zur Tagzeit am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes. Hier wäre ein Abrücken nach Westen oder eine Widmung als Dorfgebiet (auch im Hinblick auf die südlich angrenzenden Flächen) vorzusehen.

Die Ergebnisse sind in der beiliegenden Untersuchung ausführlich dargestellt.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt worden, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplanes bildet.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegesystem, Weiterführung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen) ist die geplante Gewerbegebietsfläche aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Durch den geplanten Neubau der Lagerhallen für Automobil-Zulieferteile entstehen Auswirkungen durch den betriebsbedingten Gewerbelärm und vor allem durch Eingriffe in den gewachsenen Boden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind daher die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in die Festsetzungen zu übernehmen (Lärmkontingente und Richtungssektor für Zusatzkontingente) und die Bearbeitung der Eingriffsregelung bezüglich der Flächenversiegelung beizulegen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Bundeswehr hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 01.08.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Vorhabens im Interessengebiet des militärischen Flugplatzes Ingolstadt/Manching, der Luftverteidigungsanlage Freising sowie einer Funkdienststelle der Bundeswehr eine maximale Bauhöhe von 30,0 m über Grund zu beachten ist. Diese Bauhöhenbeschränkung ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Ingolstadt, 03.07.2018
Geändert: 28.04.2020
Festgestellt: 20.10.2020

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A426_BP Mayer Pettling\Text\Berichte\Begründung FNP\20201020_FNP_Begründung_Feststellung.docx