

**Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Am Dettelbach“**

**Zusammenfassende Erklärung  
(Umwelterklärung)  
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

---

**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

## **Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Inhalt und Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Dettelbach“ ist es, am westlichen Rand des Hauptortes Großmehring entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan neue Wohnbauflächen zu schaffen und gleichzeitig im Süden des Areals eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindertagesstätte) zu entwickeln um das Baurecht für eine neu zu errichtende Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Der Gemeinderat Großmehring hat dazu in seiner Sitzung vom 15.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 18.02.2020 in der Fassung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen.

## **1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan von Großmehring stellt für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ die Entwicklung von Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dar. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wird im Zuge einer Berichtigung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Osten des Geltungsbereiches grenzen das bestehende Wohngebiet „westlich der Kriegsstraße“ und nördlich dazu das Wohngebiet „Nord-West“ an. Westlich des Geltungsbereiches, in mindestens ca. 250 m Entfernung, verläuft der Dettelbach, der mit seiner Niederung und den nach Osten angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken den Ortsbereich von Großmehring zu der nach Westen hin freien Landschaft fasst.

### Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Das Vorhabengebiet befindet sich am Westrand der Bebauung von Großmehring. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche anzusprechen; eine naturnahe Vegetationsentwicklung ist nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet 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 direkten Umfeld keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung.

Das Vorhabengebiet beinhaltet zudem auch keine nach § 23-27 BNatSchG geschützten Flächen oder grenzt an solche an. Auch die Artenschutzkartierung des LfU weist für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine Lebensräume bzw. Punktkartierungen aus.

Zur detaillierten Feststellung des Artenvorkommens und der möglichen Betroffenheit wurde für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt und in die Planung eingebracht. Demnach sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Beeinträchtigungen zu erwarten; es ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt sind.

#### Boden:

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Miozän entstandenen oberen Süßwassermolasse, die von Osten her das Plangebiet überlagert. Im gesamten Bereich sind Parabraunerden und Braunerden aus Lößlehm über carbonatreichem Löß, seltener Kolluvisole die vorherrschenden Bodenarten. Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist als Ackerfläche mit wechselnder Feldfrucht intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zur Darstellung der detaillierten Baugrundverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten für das Vorhabengrundstück zum Neubau der Kindertageseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Standort Ingolstadt; Projekt-Nr. 6661 vom 20.09.2019) erarbeitet.

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu bekannt. Bei der Baugrunduntersuchung zum Standort der Kindertagesstätte ergaben sich keine Hinweise auf künstliche Auffüllungen oder Altlasten. Historische Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt.

#### Wasser:

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich weder Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

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.

Entsprechend den Ergebnissen der Baugrunderkundung für das Vorhabengrundstück zum Neubau der Kindertageseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Standort Ingolstadt; Projekt-Nr. 6661 vom 20.09.2019) wurde in keiner der 4 durchgeführten Bohrungen Grundwasser angetroffen. Es ist jedoch mit örtlich stauendem Schichtwasser zu rechnen.

Aufgrund der genannten Baugrunderkundung zum Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung und Erfahrungen aus Erschließungen im Umfeld der Maßnahme wird davon ausgegangen, dass kein ausreichend wasserdurchlässiger Untergrund für eine Versickerung vorliegt.

#### Klima/Luft:

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Klimabezirks „Donautal“. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a (Bay. Klimaatlas, 1996), wobei über die Hälfte des Jahresniederschlages im Sommer von Mai bis Oktober fällt.

Nebel kommt an ca. 60-80 Tagen im Jahr vor. Das Auftreten von Nebel beruht auf Kaltluftansammlungen, in denen die Luftfeuchte zu Nebelfeldern kondensiert. Dieser Effekt ist südlich des Geltungsbereiches im Bereich der Niederung der Donau und des Mailinger Baches aufgrund der erhöhten Luftfeuchte und Verdunstungskälte am höchsten.

Die offenen Ackerflächen am westlichen Ortsrand sind als Kaltluftentstehungsflächen einzustufen, die bei Windrichtungen aus West auf die östlich gelegene Bebauung bzw. dem natürlichen Geländegefälle folgend, nach Süden hin auf die dortige Bebauung wirken kann.

### Landschaft:

Das derzeitige Orts- und Landschaftsbild im direkten Umfeld des Vorhabengebietes ist vor allem durch die geradlinige Ortsrandausbildung des Wohngebietes „westlich der Kriegsstraße“ mit den privaten Gartenflächen und dem westlich davor verlaufenden Wirtschaftsweg geprägt.

Nach Westen folgen bis zur Niederung des Dettelbachs offene landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bachniederung liegt leicht tiefer als das Umland und tritt mit einzelnen Gehölzbeständen an den Ufern im Landschaftsbild hervor.

Von Westen her führt die Ingolstädter Straße auf die Ortslage von Großmehring zu und ist im Bereich der Ortseinfahrt von einer dominanten Lindenreihe auf der Straßensüdseite begleitet. Nach Süden hin steigen die bestehenden bzw. der in Erschließung befindlichen Wohnbauflächen am Fluderbuckel an.

### Kultur- und Sachgüter:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2018) liegt im Norden des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-1-7235-0451 (Siedlung der Urnenfelderzeit). Zudem liegt das Baugebiet nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nur ca. 50 m von einer weiteren Siedlung (D-1-7235-0224) entfernt, welche sich ebenfalls ins Plangebiet hineinstrecken könnte.

Demnach sind die denkmalpflegerischen Belange bei der späteren Bebauung besonders zu beachten.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### Mensch, menschliche Gesundheit:

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Großmehring. Durch die Ingolstädter Straße (vormals Bundesstraße 16a) sind der geplante Standort einer Kinderbetreuungseinrichtung und das nördlich anschließende Wohngebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden. Direkt östlich des Geltungsbereiches liegt eine Bushaltestelle, so dass der Standort direkt an den ÖPNV angebunden ist.

Im Süden der Ingolstädter Straße grenzen weitere bebaute Gebiete an. Für das südlich gegenüberliegende Wohngebiet „Fluderbuckel“ laufen derzeit die Erschließungsarbeiten. Das dort östlich angrenzende Nahversorgungszentrum ist fertig gestellt und dient der Versorgung der Großmehringener Bürger mit zahlreichen Waren des täglichen Bedarfes.

Kinderspielplätze befinden sich im direkt östlich angrenzenden Wohngebiet „Kriegsstraße“ und (neu hergestellt) im nordöstlich gelegenen Neubaugebiet „Nord-West“, das über den östlich liegenden Wirtschaftsweg erreichbar ist.

Die auf das Gebiet wirkenden Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Ingolstädter Straße wurden in einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 218140/2 vom 07.12.2018 und überarbeiteter Bericht Nr. 218140/3 vom 05.09.2019, Ingenieurbüro Greiner, Germering) ermittelt und beurteilt. Aufgrund der Verkehrsräusche der Ingolstädter Straße können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Dabei wurde jedoch festgestellt, dass die für Wohngebiete einzuhaltenden Pegelwerte für die zurückgesetzte Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht überschritten werden. Auch ist in der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung nachts von keiner Nutzung auszugehen. Somit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. Für eine Bebauung entlang der Ingolstädter Straße wären die Lärmpegelbereiche III und IV anzusetzen. Auf Überschreitungen wäre mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen zu reagieren, so dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit verbleiben.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorgesehen:

- Festsetzungen zur Eingrünung des Vorhabens mit privaten und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung einer maximal 2-geschossigen Bauweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes am westlichen Ortsrand
- Örtliche Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Trennsystem zum Dettelbach
- Festsetzung einer Baumreihe entlang dem Nordrand der Ingolstädter Straße entsprechend dem Bestand auf der Straßensüdseite (vorhandene Lindenreihe am Ortseingang)

Als naturschutzfachlicher Ausgleich sind für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ vorgesehen:

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde für die festgesetzten Wohnbau- und Erschließungsflächen nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet.

Insgesamt sind demnach 5.095 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Dazu werden folgende Flächen und Maßnahmen eingebracht:

Ausgleichsfläche A1: Flurnummer 492, Gemarkung Tettenagger, Teilfläche 1.279 m<sup>2</sup>:  
Als Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus Intensivgrünland vorgesehen.

Ausgleichsfläche A2 und A3: Flurnummer 6396 Gemarkung Großmehring,  
Teilflächen 591 m<sup>2</sup> (A2) und 2.109 m<sup>2</sup> (A3).  
Als Entwicklungsziel ist vorgesehen:

Der Bereich des Ackers sowie der Ackerbrache wird ökologisch aufgewertet, indem er der Sukzession überlassen wird, so dass sich langfristig ein Auwald ausbildet.

Ausgleichsfläche A4 und Ökokontofläche Ö1: Flurnummer 1488/2 Gemarkung Irsching,  
Teilflächen 1.116 m<sup>2</sup> (A4) und 1.076 m<sup>2</sup> (Ö1).  
Als Entwicklungsziel ist vorgesehen:

Am östlichen Rand des Flurstücks sind 3 gebietseigene und standortgerechte Laubbäume zur Eingrünung des Ortsrandes zu pflanzen. Auf der übrigen Fläche des Flurstücks wird ein extensiv bewirtschaftetes artenreiches Grünland hergestellt. An den Flurgrenzen werden einzelne größere Steine platziert, damit die Fläche nicht versehentlich von den benachbarten Äckern her befahren bzw. bewirtschaftet wird. Zur Herstellung des Extensivgrünlandes erfolgt eine Ansaat mit einer standortgerechten autochthonen Regio-Saatgutmischung.

## 2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** hat die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt auf die zu diesem Planungszeitpunkt noch fehlenden Ausgleichsflächen und zu verwendendes Saat- und Pflanzgut hingewiesen. Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt bittet darum das erstellte Schallgutachten als Anlage in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen. Die Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren beachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt teilt mit, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht ins vorhandene Mischwassernetz eingeleitet werden darf, sondern ortsnah versickert oder gedrosselt in den Dettelbach eingeleitet werden sollte. Für beide Varianten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; die Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Amt wird empfohlen. Nachdem kein öffentlicher Regenwasserkanal im Umfeld der Maßnahme vorhanden ist, wird eine gedrosselte Einleitung in den „Dettelbach“ angestrebt. Die Drosselung des Regenwassers wird durch ein unterirdisches Regenrückhaltebecken unter der Verkehrsfläche südlich der Kindertagesstätte erreicht.

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt weist auf mögliche Beeinträchtigungen des Vorhabenstandortes durch Verkehrslärm aus der südwestlich vorbeiführenden B16a hin. Die möglichen Auswirkungen von Schallemissionen der B16a auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden daraufhin vom Schallgutachter (IB Greiner, Germering) überprüft. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt weist auf die Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen hin und bittet um einen entsprechenden Vermerk in den Planunterlagen. In den Plan und die Begründung wird daher die vorgeschlagene Formulierung aufgenommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet, aufgrund des bekannten Bodendenkmals im Geltungsbereich, das Vorhaben umzuplanen und einen Eingriff in das Bodendenkmal zu vermeiden oder bei Unvermeidbarkeit des Vorhabens den Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7.1 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen. Unter Verweis auf die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan wird am Vorhaben festgehalten; der Erlaubnisvorbehalt nach § 7.1 DSchG ist im Bebauungsplan, in der Begründung und im Umweltbericht bereits enthalten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Bayernwerk Netz GmbH und die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH verweisen auf das einschlägige Regelwerk für Baumpflanzungen im Leitungsbereich, das im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung beachtet wird.

Der Landesfischereiverband Bayern e. V. begrüßt die Ausweisung eines 5 m breiten Streifens als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung zwischen dem Wohngebiet und der angrenzenden Grünfläche, lehnt eine potentielle Einleitung des ungeklärten Niederschlagswassers in den Dettelbach jedoch strikt ab. Für die geplante Einleitung des gedrosselten Regenwassers wird ein separater Ablaufkanal an den „Dettelbach“ vorgesehen. Die Drosselung des Regenwassers wird, unter Berücksichtigung entsprechender Reinigungsmaßnahmen wie Sedimentationsschächte udgl., durch ein unterirdisches Regenrückhaltebecken unter der Verkehrsfläche südlich der Kindertagesstätte erreicht.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die jedoch die verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens betreffen. Es wurden keine Anregungen bezüglich der Umweltbelange vorgebracht.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt nochmals auf die Notwendigkeit der Meldung der Ausgleichsflächen beim LfU hingewiesen. Ebenso erfolgte ein Hinweis auf die erforderliche Abstimmung zur Ausgleichsfläche A4 mit der UNB Pfaffenhofen, da die Fläche im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm liegt (Gemarkung Irsching).

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat nochmals auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Dettelbach hingewiesen, ebenso auf die Berücksichtigung des Außenhangwassers bei der Dimensionierung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Da den Hinweisen nachgekommen wird oder die Belange in der Abwägung ausgeräumt wurden ist keine erneute öffentliche Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

---