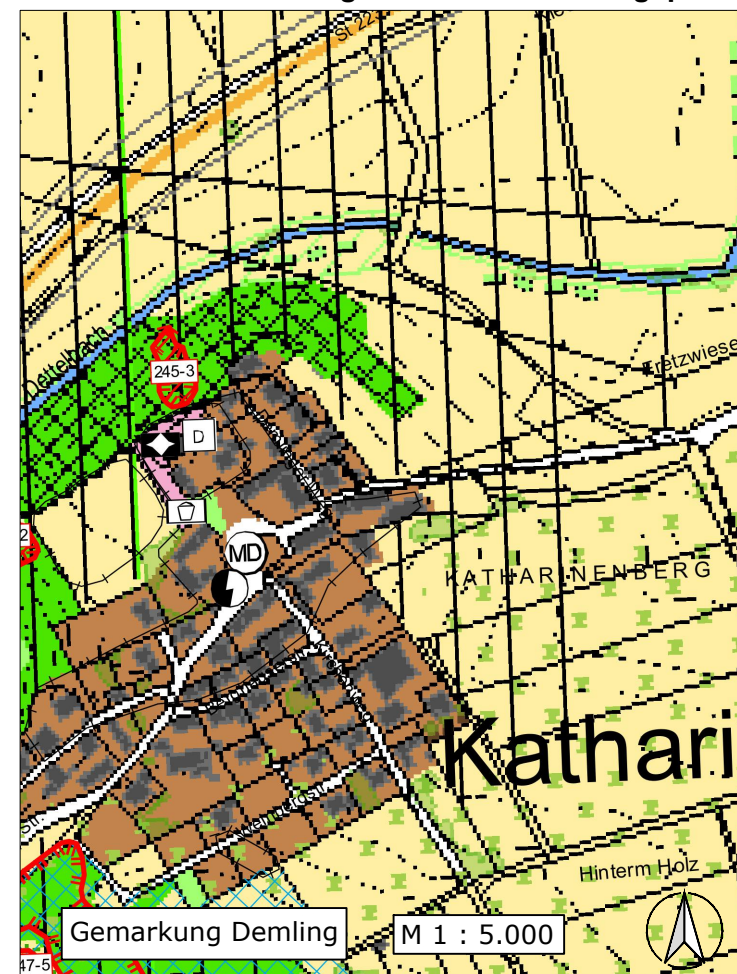
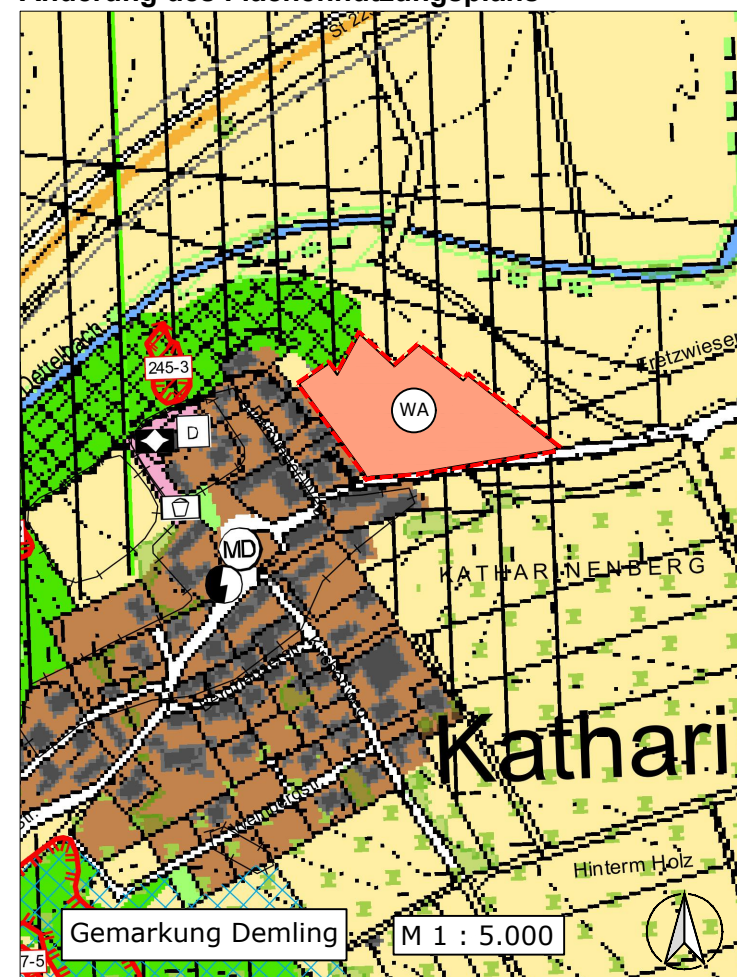


## Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplans






## Änderung des Flächennutzungsplans





## LEGENDE



Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sowie §§1 bis 11)

-  Abgrenzung von geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes
-  Allgemeines Wohngebiet (WA)
-  Dorfgebiet (MD)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Fläche für die Forstwirtschaft



Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Öffentliche Grünfläche



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und Abs. 6 BauGB)

-  Gräben, Bäche



Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
-  Bodendenkmale

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

-  Biotopkartierung mit Biotop-Typ und -Nr. (ohne Angabe TK-Nr)
-  Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Sonstige Planzeichen

-  Gemarkungsgrenze
-  Flurgrenzen mit -nummern

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom **01.08.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **15. Änderung des Flächennutzungsplanes** beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **31.08.2023** hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **31.08.2023** hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Flächennutzungsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

Großmehring, den .....

(Siegel)

1. Bürgermeister, Stingl

7. Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Großmehring, den .....

(Siegel)

1. Bürgermeister, Stingl

9. Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großmehring, den .....

(Siegel)

1. Bürgermeister, Stingl

## Gemeinde Großmehring



## 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Baugebiet "Demlinger Weg" Ortsteil Katharinenberg

FlurNr.: 131, 132 (TF) der Gemarkung Demling

Entwurf in der Fassung vom  
24.10.2023

PLANVERFASSER



**EDER INGENIEURE**  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg  
info@eder-ingenieure.eu

## 15. Änderung Flächennutzungsplan



Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt

**„BG Demlinger Weg im Ortsteil Katharinenberg“**

### Begründung

**Entwurf vom 24.10.2023**

**Planverfasser:**

Regensburg, den 24.10.2023

**Auftraggeber:**

Großmehring, den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder  
EDER INGENIEURE  
Gabelsberger Straße 5  
93047 Regensburg

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister  
GEMEINDE GROSSMEHRING  
Marienplatz 10  
85098 Großmehring

INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Allgemeines</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>1.1 Planungsanlass und -ziel</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>1.2 Planungsauftrag</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>1.3 Kurze Gebietsbeschreibung</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>2.1 Flächennutzungsplan</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>2.2 Landes- und Regionalplanung</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>3. Bedarfsermittlung</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>3.1 Strukturdaten</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>3.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde</b> .....                              | <b>15</b> |
| <b>3.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>3.4 Zusammenfassung</b> .....   | <b>17</b> |
| <b>4. Wesentliche Auswirkung</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur</b> .....                            | <b>18</b> |
| <b>4.2 Immissionsschutz</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>4.3 Denkmalschutz</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>4.4 Bodenordnerische Maßnahmen</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>4.5 Belange des Umweltschutzes</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>4.6 Europäischer Gebietsschutz</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>5. Umweltbericht</b> .....  | <b>19</b> |
| <b>5.1 Einleitung</b> .....  | <b>19</b> |
| <b>5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten</b> .....                            | <b>22</b> |
| <b>5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> ..... | <b>22</b> |

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt die Erschließung des Baugebietes „Demlinger Weg“ im Ortsteil Katharinenberg. Das geplante Baugebiet soll die Beschreibung Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.

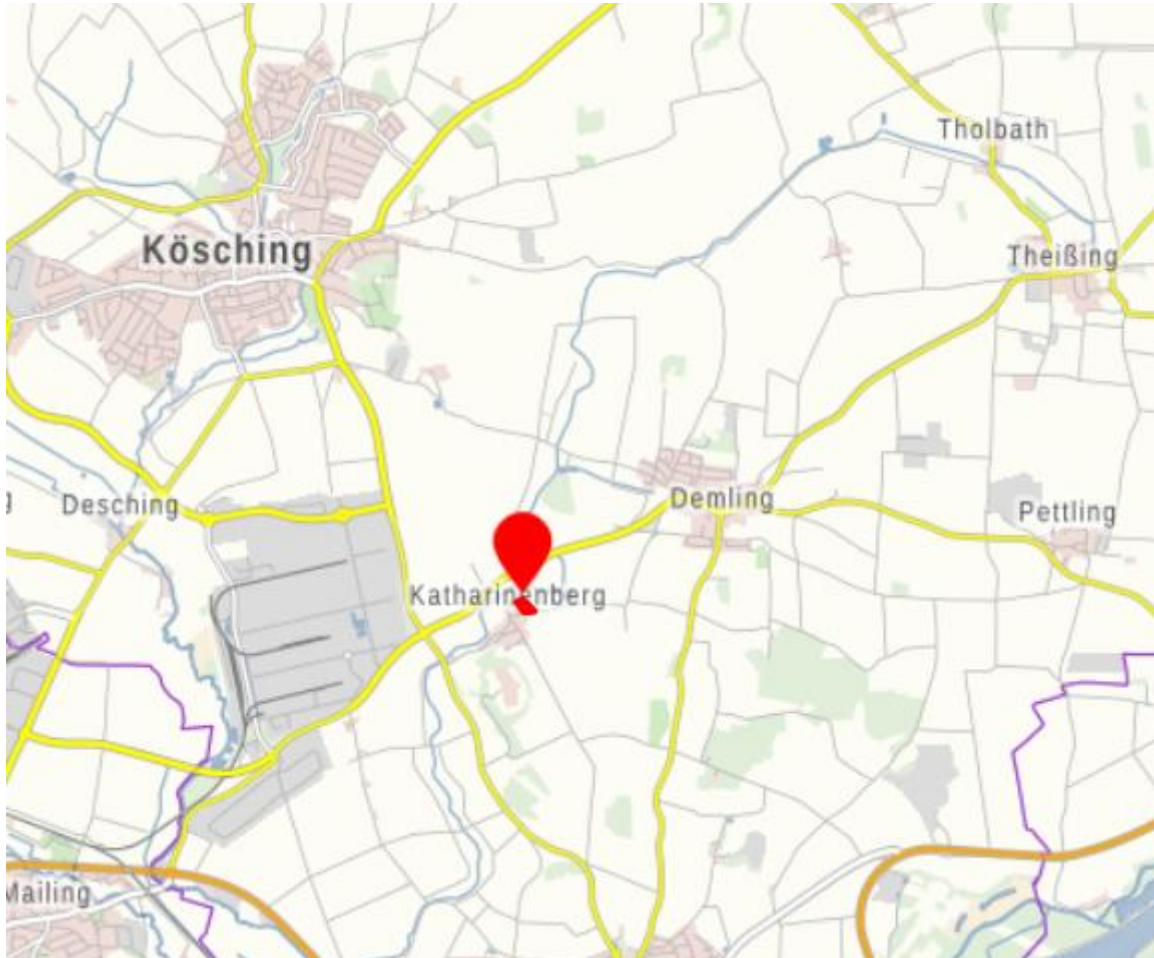


Abb.: Lage im Gemeindegebiet (rot), o.M. (Quelle: TK BayernAtlas Plus)

### 1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinde Großmehring hat das Ziel mit der Ausweisung des Baugebiets in Katharinenberg den dringend benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken. Weiter soll im Geltungsbereich ein Bürgerhaus entstehen, welches örtlichen Vereinen Räume für deren Aktivitäten bieten soll. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat Großmehring hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 die Aufstellung des Qualifizierten Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Demlinger Weg“ im Ortsteil Katharinenberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Aufgrund einer höchstrichterlichen Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht kann dieses Verfahren nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach §13b

BauGB durchgeführt werden. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Großmehring hat daher in seiner Sitzung am 01.08.2023 beschlossen, dieses Verfahren in das Regelverfahren überzuführen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat daher in derselben Sitzung am 01.08.2023 die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großmehring beschlossen.

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Fl.Nr. 131 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 132 der Gemarkung Demling. Die beiden Flächen werden dabei wie folgt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen (Tf). der Gemarkung Demling begrenzt:

|           |                            |                   |
|-----------|----------------------------|-------------------|
| im Norden | durch Fl.Nr. 132 (Tf.)     | Ackerland         |
| im Osten  | durch Fl.Nr. 132/1         | Ackerland         |
|           | und durch Fl.Nr. 132 (Tf.) | Ackerland         |
| im Süden  | durch Fl.Nr. 126           | Demlinger Weg     |
| im Westen | durch Fl.Nr. 132/6         | gemischte Nutzung |
|           | und durch Fl.Nr. 2618/5    | Wohnnutzung       |
|           | und durch Fl.Nr. 2618/2    | Wohnnutzung       |
|           | und durch Fl.Nr. 132/3     | Wohnnutzung       |

## 1.2 Planungsauftrag

Das Planungsbüro Eder Ingenieure in Regensburg wurde von der Gemeinde Großmehring mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

### 1.3 Kurze Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Katharinenberg und beinhaltet die Fl.Nr. 131 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 132 der Gemarkung Demling. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 0,9 ha.



Abb.: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden handelt es sich mit der Fl.Nr. 125 Gemarkung Demling um eine bestehende Straße, die für die Erschließung des Baugebietes verbreitert werden soll. Die Fläche grenzt westlich an ein bestehendes Wohnbaugebiet, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.



Abb.: Blick von Südwesten Richtung Norden auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2022)



Abb.: Blick von Südosten Richtung Westen auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2022)

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Katharinenberg als MD enthalten.

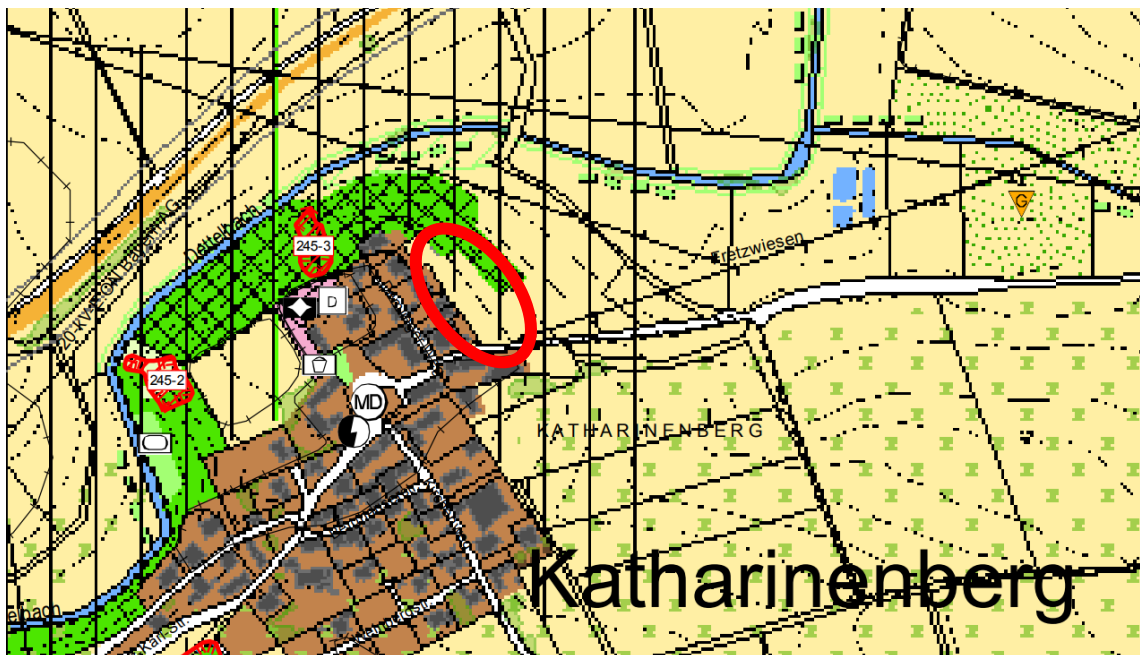


Abb.: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (rot) (Quelle: Gemeinde Großmehring).

## 2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Forstwirtschaft“ dargestellt. Die Fläche befindet sich weder im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes, weiter sind auch keine Biotopflächen oder Eintragungen zu Bodendenkmäler vorhanden.

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Katharinenberg im allgemeinen ländlichen Raum. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 10 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 70 km Entfernung.

„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.“

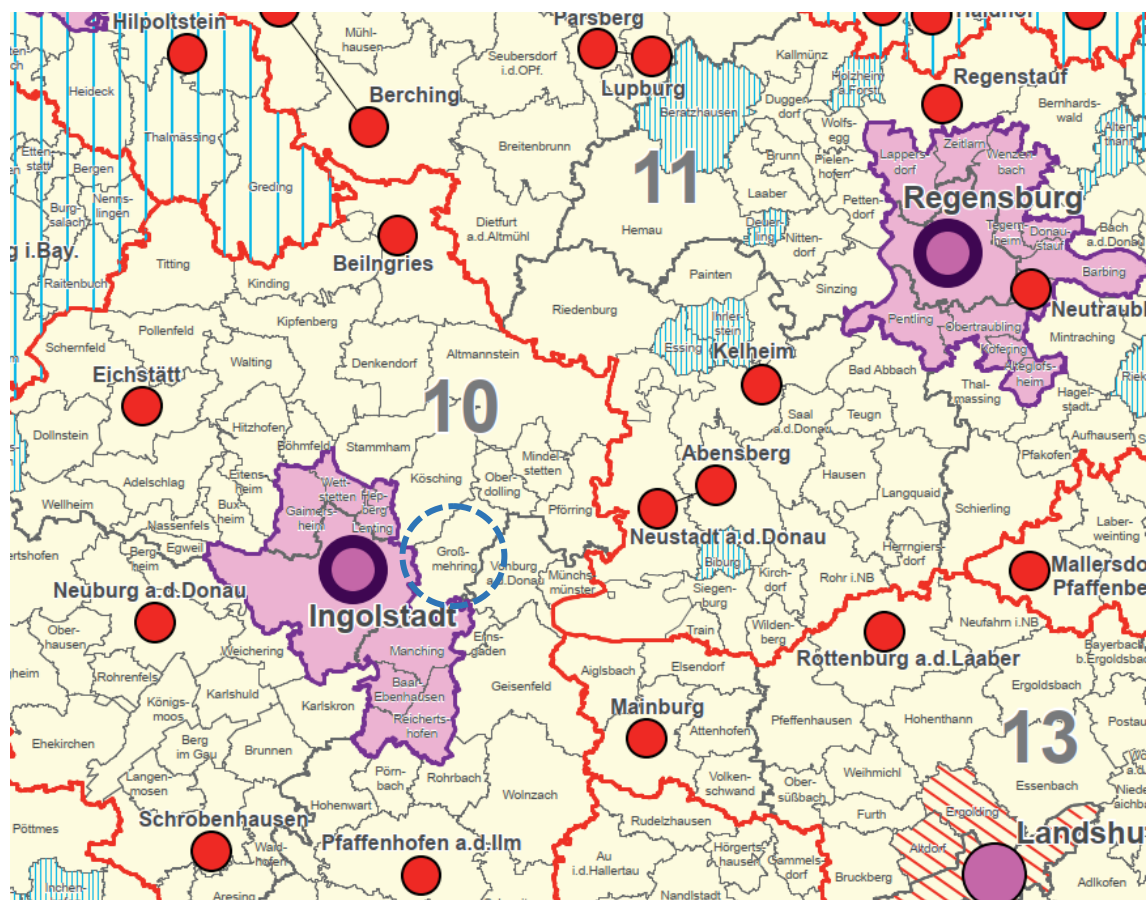


Abb.: Strukturkarte LEP (Stand 2018), Gemeindebereich Großmehring (blau)



Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) verankert:

**Ziel 3.2:** in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Katharinenberg vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher.

**Ziel 3.3:** neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt westlich und südlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an und stellt eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Stand 2022) bildet Großmehring gemeinsam mit Kösching als Doppelort ein Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

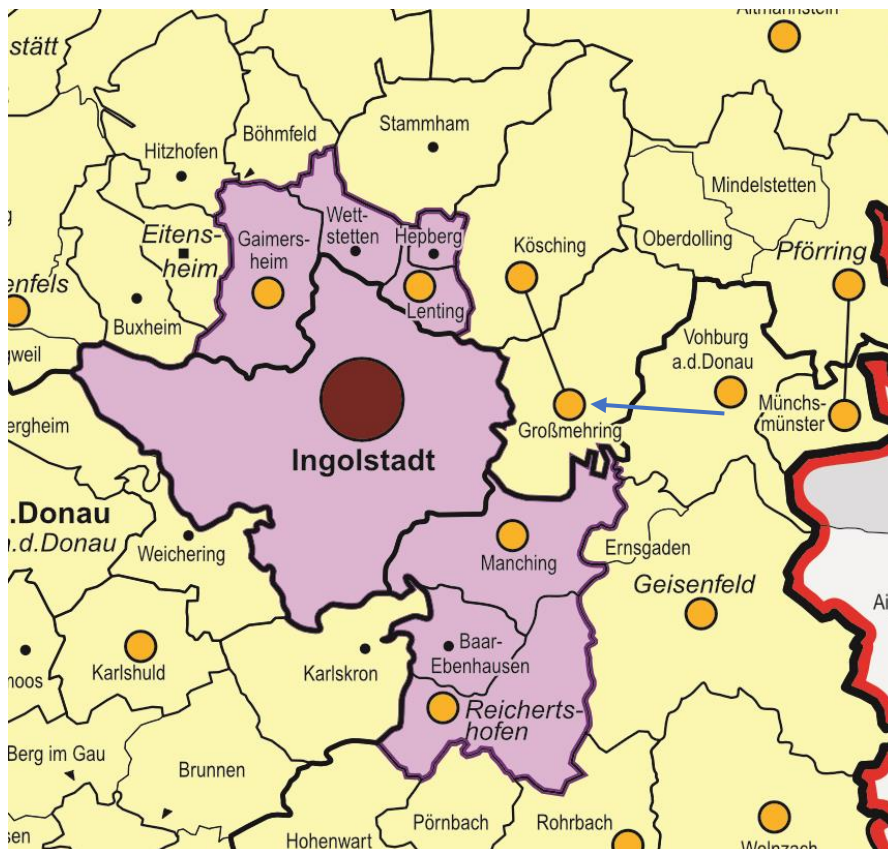


Abb.: Karte Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt (Stand 2022)

Grundzentren kommt eine besondere Bedeutung zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu.

**Ziel 3.4.4:** Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden. Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit bestehenden Baum- und Strauchreihen angrenzend an den Geltungsbereich der abzuändernden Fläche wird ein harmonischer Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft gewährleistet. Daher kann auf eine eigene Ortsrandeingrünung innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet werden

### **3. Bedarfsermittlung**

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Im Gemeindegebiet sind kaum freie Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Katharinenberg wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Alle noch unbebauten Parzellen und Baulücken in Katharinenberg sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebauliche sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

#### **3.1 Strukturdaten**

##### **3.1.1 Einwohnerzahl**

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Großmehring liegt gem. Bayerisches Landesamt für Statistik bei 7.295 Einwohnern (Stand 31.12.2021).

### 3.1.2 *Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre*

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde zeigen in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl in Großmehring um ca. 14,35 % bzw. 916 Einwohner.

| Jahr              | Einwohner<br>Hauptwohnsitz | Entwicklung gesamt<br>ggü. 2011 | Entwicklung gesamt<br>[%] ggü. 2011 |
|-------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 31.12.2011        | 6379                       |                                 |                                     |
| 31.12.2012        | 6655                       | 276                             | 4,32                                |
| 31.12.2013        | 6520                       | 141                             | 2,21                                |
| 31.12.2014        | 6573                       | 194                             | 3,04                                |
| 31.12.2015        | 6695                       | 316                             | 4,95                                |
| 31.12.2016        | 6923                       | 544                             | 8,52                                |
| 31.12.2017        | 7011                       | 632                             | 9,90                                |
| 31.12.2018        | 7207                       | 828                             | 12,98                               |
| 31.12.2019        | 7278                       | 899                             | 14,09                               |
| 31.12.2020        | 7242                       | 863                             | 13,52                               |
| <b>31.12.2021</b> | <b>7295</b>                | <b>916</b>                      | <b>14,35</b>                        |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GENESIS Online Datenbank, Bevölkerung Großmehring

### 3.1.3 *Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung*

Gemäß Demographie-Spiegel wird für die Gemeinde Großmehring, für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 5-7 Jahren, ein leichter Bevölkerungsanstieg von ca. 10 % bzw. 420 – 430 Einwohnern prognostiziert.

**Datenblatt 09 176 129 Großmehring**

| Bevölkerungs-<br>stand am 31.12.... | Personen<br>insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren |                    |                  |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
|                                     |                        | unter 18                      | 18 bis<br>unter 65 | 65 oder<br>älter |
| 2019                                | 7 278                  | 1 316                         | 4 794              | 1 168            |
| 2020                                | 7 200                  | 1 300                         | 4 700              | 1 200            |
| 2021                                | 7 300                  | 1 400                         | 4 700              | 1 200            |
| 2022                                | 7 300                  | 1 400                         | 4 800              | 1 200            |
| 2023                                | 7 400                  | 1 400                         | 4 700              | 1 200            |
| 2024                                | 7 400                  | 1 400                         | 4 700              | 1 300            |
| 2025                                | 7 500                  | 1 500                         | 4 700              | 1 300            |
| 2026                                | 7 500                  | 1 500                         | 4 700              | 1 300            |
| 2027                                | 7 600                  | 1 500                         | 4 700              | 1 400            |
| 2028                                | 7 600                  | 1 500                         | 4 700              | 1 400            |
| 2029                                | 7 700                  | 1 500                         | 4 700              | 1 400            |
| 2030                                | 7 700                  | 1 500                         | 4 700              | 1 500            |
| 2031                                | 7 700                  | 1 500                         | 4 700              | 1 500            |
| 2032                                | 7 800                  | 1 600                         | 4 700              | 1 500            |
| 2033                                | 7 800                  | 1 600                         | 4 700              | 1 600            |
| 2034                                | 7 800                  | 1 600                         | 4 700              | 1 600            |
| 2035                                | 7 900                  | 1 600                         | 4 700              | 1 600            |
| 2036                                | 7 900                  | 1 500                         | 4 700              | 1 600            |
| 2037                                | 7 900                  | 1 500                         | 4 700              | 1 600            |
| 2038                                | 7 900                  | 1 500                         | 4 800              | 1 600            |
| 2039                                | 7 900                  | 1 500                         | 4 800              | 1 600            |

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb.: Für das Zieljahr der Planung 2024 ergibt sich eine prognostizierte Einwohnerzahl von 7.400.  
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demografischer Wandel in Bayern, Bevölkerung  
Großmehring).

### 3.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Eichstätt liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2037 gegenüber dem Jahr 2017 bei 2,5 bis unter 7,5%.

Bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden einige Faktoren nicht berücksichtigen, wie z.B. die aktuelle Ankunft Schutzsuchender durch den Konflikt in der Ukraine oder die steigenden Baulandpreise in den nahegelegenen Stadtgebieten Ingolstadt und München.

Erfahrungsgemäß führt dies dazu, dass die Prognosen mit dem tatsächlichen Bedarf nicht übereinstimmen.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvoraus-berechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender

Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt ist auch die Gemeinde Großmehring einem hohen Baudruck ausgesetzt.

### **3.1.5 Einstufung im Zentrale Orte-System**

Im Zentrale Orte-System des Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans der Region Ingolstadt wird Großmehring gemeinsam mit Kösching als gemeinsames Unterzentrum zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung eingestuft.

### **3.1.6 Gebietskategorie gem. LEP**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Großmehring im allgemeinen ländlichen Raum.

### **3.1.7 Verkehrsanbindung**

Über die Bundesstraße B16a und die Staatsstraßen St2335 und St2231 ist Großmehring/ OT Katharinenberg verkehrstechnisch günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 85 km entfernt.

### 3.1.8 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

| Jahr | Millionen € | Veränderung zum Vorjahr in % |
|------|-------------|------------------------------|
| 2010 | 3.110       |                              |
| 2011 | 3.280       | 5,4                          |
| 2012 | 3.300       | 0,6                          |
| 2013 | 3.524       | 6,8                          |
| 2014 | 3.734       | 6,0                          |
| 2015 | 4.012       | 7,4                          |
| 2016 | 4.232       | 5,5                          |
| 2017 | 4.485       | 6,0                          |
| 2018 | 4.752       | 6,0                          |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018

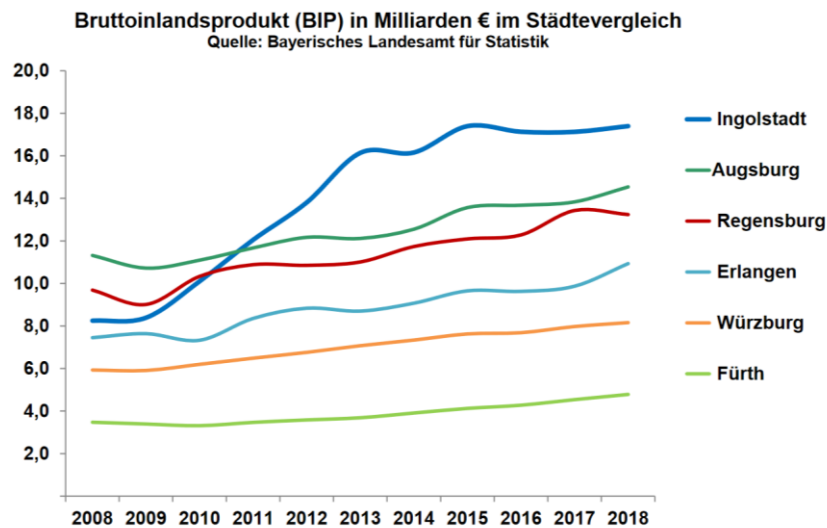
Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Auspendler 1.489, insbesondere nach Ingolstadt. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 37 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Gemeindegebiet Großmehring.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik zeigt die Stadt Ingolstadt einen Spitzenwert von 127.792 € BIP/Einwohner. Damit befindet sich die Gemeinde Großmehring als Umlandgemeinde innerhalb einer der stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der letzten Jahre wie folgt:

| Jahr | Millionen € | Veränderung zum Vorjahr in % |
|------|-------------|------------------------------|
| 2010 | 10.100      |                              |
| 2011 | 12.050      | 19,3                         |
| 2012 | 13.805      | 14,6                         |
| 2013 | 16.138      | 16,9                         |
| 2014 | 16.153      | 0,1                          |
| 2015 | 17.393      | 7,7                          |
| 2016 | 17.128      | -1,5                         |
| 2017 | 17.125      | 0,0                          |
| 2018 | 17.394      | 1,6                          |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018



Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

### 3.1.9 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus der Zahl der Einwohner pro ha Wohnbaufläche (Wohnbauflächen). Diese lag mit Stand vom 31.12.2021 bei 55,89 EW/ha.

| Stichtag   | Einwohnerzahl | Wohnbaufläche | Siedlungsdichte |
|------------|---------------|---------------|-----------------|
| 31.12.2014 | 6573          | 119,54 ha     | 54,98 EW/ha     |
| 31.12.2015 | 6695          | 122,04 ha     | 54,85 EW/ha     |
| 31.12.2016 | 6923          | 124,16 ha     | 55,76 EW/ha     |
| 31.12.2017 | 7011          | 125,57 ha     | 55,83 EW/ha     |
| 31.12.2018 | 7207          | 126,74 ha     | 56,86 EW/ha     |
| 31.12.2019 | 7278          | 128,97 ha     | 56,43 EW/ha     |
| 31.12.2020 | 7242          | 129,61 ha     | 55,87 EW/ha     |
| 31.12.2021 | 7295          | 130,53 ha     | 55,89 EW/ha     |

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird eine erhöhte Siedlungsdichte von ca. 60 EW/ha angestrebt. Bei einem Bevölkerungsanstieg von ca. 700 Einwohnern innerhalb der nächsten 6 Jahre, entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **4,5 ha** für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 6 Jahren.

### 3.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Gemäß LEP 2018 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“<sup>1</sup>

Innerhalb von Bebauungsplänen stehen im OT Katharinenberg derzeit kaum Bauparzellen zur Verfügung. Im gesamten Gemeindegebiet sind es aber ca. 240 (Angabe: Gemeinde Großmehring). Diese befinden sich in Privatbesitz. Es sind keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Die Baulücken können derzeit von der Gemeinde Großmehring nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Gemeinde hat im Jahr 2022 eine freiwillige Befragung der Bürger zur Erfassung der Baulücken gestartet. So kann, im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und mit Hilfe des kommunalen Flächemanagements ein Überblick über ggf. verfügbare Baulücken geschaffen werden. Eine Aktivierung der innerörtlichen Baulücken stellt sich jedoch als äußerst schwierig dar. Den bayerischen Kommunen fehlen hierzu die notwendigen Instrumente, um Eigentümer zur Abgabe ihrer Grundstücke zu bewegen. Mit einer Grundsteuer C – nach Vorbild des Bundesmodell – wäre es den Gemeinden möglich, höhere Hebesetze für baureife Grundstücke festzulegen und damit gegen die Spekulation mit Bauland vorzugehen. Die bayerische Landesregierung hat sich allerdings gegen die Grundsteuer C entschieden und schränkt damit die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen stark ein.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 6 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100% äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 20 Prozent ausgegangen. Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Großmehring eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Mit der Ausweisung von 7 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage von Bauinteressenten.

### 3.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

#### Haushaltsstrukturveränderungen

Gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind bei der Beurteilung des Bedarfs unter anderem die Strukturdaten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße und zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der

---

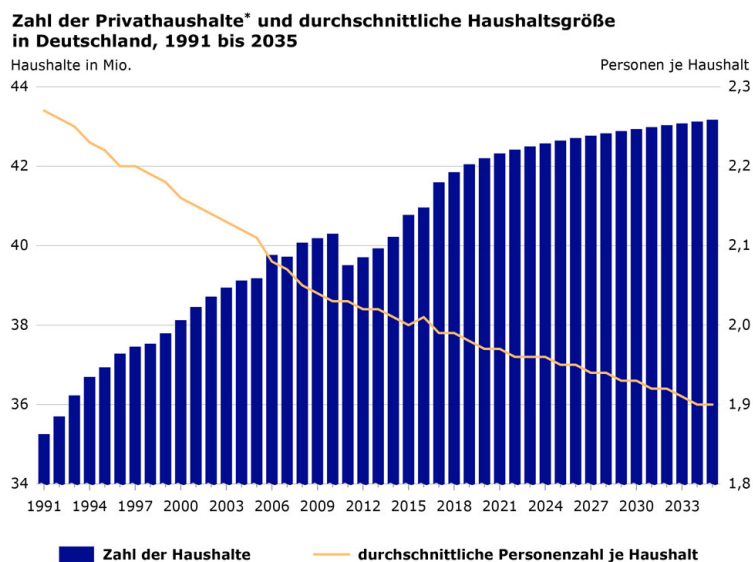
<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)



Region heranzuziehen. Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden. Im Planungszeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren ist auf Grund von Haushaltsstrukturveränderungen mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Dieser Trend zeigt sich nicht nur in Großmehring und in den umliegenden Gemeinden. Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.“

„In den letzten Jahrzehnten steht dies in engem Zusammenhang mit den niedrigen Kinderzahlen, dem steigenden Anteil von Singles und dem Aufschub der Familienbildung in höhere Altersbereiche. Hinzu kommt, dass neue Lebensformen wie „bilokale Paarbeziehungen“ – also Partnerschaften mit getrennten Haushalten – mit der Bildung kleinerer Haushalte verbunden sind und damit die Gesamtzahl der Haushalte erhöhen. Außerdem steigt mit der Alterung der Gesellschaft der Anteil kleiner Haushalte durch mehr Paare und Alleinstehende, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben.“ (Quelle: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html?nn=9994262>)

Dass dieser Trend anhält, belegen auch die Prognosen des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bis 2035 ist weiterhin mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und einer Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu rechnen.



\* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: 1991 bis 2016 Mikrozensus, ab 2016 Vorausberechnung der Privathaushalte bis 2035

© BiB 2018

Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde Großmehring das Ziel, das Abwandern junger ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dementsprechend sind bei einer

nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die Auswirkungen der Haushaltsstrukturveränderungen zu beachten.

### **3.4 Zusammenfassung**

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Großmehring eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Gemeindegebiet sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Katharinenberg wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Fortzug der jungen Bevölkerung. Diesen Fortzügen möchte und muss die Gemeinde Großmehring mit neuen Bauflächen entgegenwirken.

Die vorliegende Bauleitplanung mit 7 Wohnbauparzellen entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung.

#### **4. Wesentliche Auswirkung**

##### **4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur**

Durch die Anbindung des geplanten Baugebietes an die bestehenden Verkehrswege im Süden werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt. Für die Erschließung des geplanten Baugebietes werden zwei kurze Stichstraßen erforderlich.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird für alle Bauparzellen die Wasserversorgung, der erforderliche Brandschutz, die Abwasserbeseitigung, die Stromversorgung und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz hergestellt werden.

##### **4.2 Immissionsschutz**

Durch die Erschließung des Baugebietes sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

##### **4.3 Denkmalschutz**

Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich keine amtlich kartierten Bodendenkmäler im Wirkungsbereich des Plangebiets. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Boden- bzw. Baudenkmäler zu erwarten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Es wird weiter auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG hingewiesen.

##### **4.4 Bodenordnerische Maßnahmen**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt und soll im Zuge der 15. FNP-Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Besonderes Wohngebiet (WB) geändert werden.

##### **4.5 Belange des Umweltschutzes**

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

##### **4.6 Europäischer Gebietsschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

## **5. Umweltbericht**

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung zu Bauleitplänen vom 20.07.2004 eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

### **5.1 Einleitung**

Ziel des Bebauungsplans mit einem Flächenumfang von ca. 0,9 ha und 8 Parzellen ist die Schaffung von Wohnbauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Bebauungsplan wird einen integrierten Grünordnungsplan zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes beinhalten.

Derzeit stehen anderweitige Entwicklungsflächen für den konkret vorhandenen Bedarf in Katharinenberg nicht zur Verfügung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden Alternativen bzgl. der Erschließung und der Parzellierung des Gebiets untersucht.

#### **5.1.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

##### Bestandsbeschreibung:

Bisher wird das Plangebiet land- und forstwirtschaftlich genutzt. Nördlich und Östlich liegen weitere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden liegt der Demlinger Weg (Verkehrsfläche) an. Im Westen grenzt das Gebiet an den bisherigen Siedlungsrand von Katharinenberg. Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung keine erhöhte Bedeutung.

Verkehrslärm entsteht durch die nördlich verlaufende Staatsstraße 2231 in ca. 200 m Entfernung. Gemäß Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt aus dem Jahr 2015, abrufbar über den Online-Dienst des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS), ergibt sich für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.846 DTV-Kfz davon 313 DTV-SV (Schwerverkehr) und 4.533 DTV-LV (Leichtverkehr).

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen ortsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen aus.

##### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### **5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### Bestandsbeschreibung:

In ca. 50 m östlicher Entfernung befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Gehölze und magere Offenlandreste bei Demling und Katharinenberg“ mit der Teilflächen-Nummer 7235-0245-003. Weiter östlich, in ca. 200 m Entfernung, erstreckt das amtlich kartierte Biotop

„Gehölze und magere Offenlandreste bei Demling und Katharinenberg“ mit der Teilflächen-Nummer 7235-0245-002.

Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen.

#### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **5.1.3 Schutzgut Fläche und Boden**

#### Bestandsbeschreibung:

Gemäß UmweltAtlas Boden weist der Änderungsbereich lehmige Böden im Wechsel mit harten Festgesteinen, sedimentär, überwiegend homogen, auf. Es sind Kalk- / Dolomit-Gesteine zu erwarten. Laut UmweltAtlas wird die vorhandene Geologie als „guter Baugrund“ bewertet.

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind dem Planverfasser im Änderungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen nicht vor.

#### Auswirkungen

Durch Überbauung und Befestigung von Flächen erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Der Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Puffer, Filter, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich. Dies würde allerdings gegen jedes Bauvorhaben sprechen.

### **5.1.4 Schutzgut Wasser**

#### Bestandsbeschreibung:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Einflussgebiets oberirdischer Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete.

#### Auswirkungen

Durch den absehbaren Umfang der vorgesehenen baulichen Anlagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

### **5.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Katharinenberg. Durch die angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um einen gering belasteten Raum. Die Fläche selbst besitzt keine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

#### Auswirkungen

Durch das geplante Baugebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **5.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

#### Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nordöstlichen Siedlungsrand von Katharinenberg. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Landwirtschafts- und Forstflächen geprägt. Charakteristisch für Katharinenberg ist die bergartige Höhenlage mit seiner Kirche am höchsten Punkt. Das geplante Baugebiet soll an der stark abfallenden Ostseite realisiert werden. Der Katharinenberg ist im Süden und Westen bereits bis in tiefere Lagen bebaut.

#### Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die beabsichtigte Erschließung des geplanten Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bestandsbeschreibung:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich östlich an das Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7-7235-0185 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Katharina“. Weiter östlich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7235-0037 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“.

#### Auswirkungen

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Eine negative Einflussnahme auf umliegende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden.

**5.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten**

Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

**5.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

**5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.