

**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**6. Änderung Bebauungsplan
„Westlich der Kriegsstraße“**

**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 der 6. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Kriegsstraße“ ist es, durch Neuregelung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Schließung von bestehenden Baulücken und Nachverdichtung zu ermöglichen. Dadurch soll die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke erhöht um so dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Der Gemeinderat Großmehring hat dazu in seiner Sitzung vom 16.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 15.03.2022 in der Fassung vom 16.11.2021 als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da keine wesentliche Nutzungsänderung erfolgt, kann die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beruht auf der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ vom 03.10.1975 mit den zwischenzeitlich erfolgten fünf Änderungen.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

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 Biotopkartierung.

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 vorzufinden.

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

Boden und Fläche:

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. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8,74 ha. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Wasser:

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 hoch 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.

Klima/Luft:

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.

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.

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 Plangebiets 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.

Kultur- und Sachgüter:

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.

Mensch, menschliche Gesundheit:

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.

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

- 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.
- 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 Festsetzung im Bebauungsplan zur Gestaltung der Freiräume

Als naturschutzfachlicher Ausgleich sind für die Eingriffe im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ 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 8.334 m² naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Dazu werden folgende Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring angesetzt:

Ausgleichsfläche Flurnummer 492, Gemarkung Tettenagger, Teilfläche 8.334 m²:

Als Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland aus Intensivgrünland durch Bewirtschaftungsvorgaben vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ sind von Seiten der Bürger zwei Stellungnahmen eingegangen.

Einwender 1:

Die Einwender sprechen sich anhand eines Beispiels an anderer Stelle, gegen die Ausweitung der Baugrenzen und die künftige Zulässigkeit von größeren Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen durch Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung zur möglichen Nachverdichtung aus. Ebenso wird angefragt warum der bestehende Spielplatz in Wohngebiet umgewidmet werden soll, ob separate Besucherparkplätze gebaut werden, wenn massiv neuer Wohnraum entstehen soll und welche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung entlang der Ingolstädter Straße angedacht sind.

Berücksichtigung der Stellungnahme

Der Gemeinderat Großmehring beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen um dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Inwieweit ein erhöhtes Baurecht für Mehrfamilienhäuser genutzt wird obliegt dem jeweiligen Grundeigentümer, der im Bauantrag die gesetzlichen Vorgaben (z. B. Nachbarrecht) sowie die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. örtlichen Satzungen (z. B. Stellplatzsatzung) beachten muss. Das zulässige Baurecht ist dabei nicht nur nach dem derzeitigen Bestand (nur Einfamilienhäuser) ausgerichtet, sondern lässt zukunftsorientiert auch eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Gebietes zu.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich die Möglichkeit der Bebaubarkeit des Spielplatz-Grundstückes geschaffen um dies bei Bedarf zu ermöglichen. Der vorerst weiteren Erhaltung des Spielplatzes steht – solange dafür der Bedarf besteht – dies nicht entgegen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring regelt die Erforderlichkeit von Kfz-Stellplätzen entsprechend der Anzahl der Wohnungen auf einem Grundstück. Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum sind demnach vorhabenbedingt nicht zu erbringen. Da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind, besteht kein Raum für die Erstellung weiterer Kfz-Stellflächen im Straßenprofil.

Die Ingolstädter Straße ist inzwischen als Gemeindestraße gewidmet. Das z. T. überdimensionierte Profil der Straße kann daher in der Planungshoheit der Gemeinde überplant werden und ist als kommende Aufgabe erkannt. Konkrete Überlegungen dazu liegen derzeit noch nicht vor.

Einwender 2:

Der Einwender regt als Besitzer eines Grundstückes an der Narzissenstraße an, dass entlang der zur Ingolstädter Straße weisenden Grundstücksgrenzen die Errichtung von gebauten oder erdbaulichen Schutzanlagen entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze der Einzelgrundstücke ermöglicht wird.

Berücksichtigung der Stellungnahme

Es wird eine ergänzende Festsetzung aufgenommen wonach entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Ingolstädter Straße die durchgängige Herstellung von Lärm- und Sichtschutzanlagen (Wälle, Wände, Wall-Wand-Kombinationen) bis maximal 2,0 m Höhe außerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:

Es werden Hinweise zum Kraneinsatz bei der Errichtung von Gebäuden/Anlagen, für den die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich ist, gegeben.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Der textliche Ergänzungsvorschlag zu temporären Luftfahrthindernissen wird in der Begründung ergänzt.

Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH:

Es wird auf Bestandsleitungen in dem betroffenen Gebiet sowie auf die mittlerweile errichtete im Gebiet errichtete Gasdruckregelstation hingewiesen. Die Abbildung dieser Gasdruckregelstation im aktuellen Bebauungsplan wäre sinnvoll. Ebenso wird auf das DVGW-Regelwerk hingewiesen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Der Hinweis auf Darstellung der Gasdruckregelstation wird beachtet und die Lage der Station in die Planzeichnung übernommen. Die Anmerkungen zum DVGW-Regelwerk werden beachtet und in die Begründung eingearbeitet.

Landratsamt Eichstätt - Immissionsschutz:

Die Baugrundstücke südlich der Narzissenstraße sind, wie das Lärmgutachten vom 06.09.2019 zeigt, erheblich durch den Verkehrslärm belastet. Die Überschreitungen sind mit bis zu 8 dB(A) in der Nachtzeit erheblich. Die Reduzierung der Verkehrsmengen auf der Ingolstädter Straße, die bei Verkehrszählungen bis ins Jahr 2010 festgestellt wurden, hat sich bei der Zählung 2019 nicht fortgesetzt. Ein Heranrücken der Bebauung an die Ingolstädter Straße in Richtung Süden bis auf 7 m zur Grundstücksgrenze wird deshalb aus der Sicht des Immissionsschutzes abgelehnt.

Die südliche Baugrenze sollte deshalb für die an der Ingolstädter Straße gelegenen Grundstücke auf die bestehende Bebauung zurückgesetzt werden, um die Lärmbelastung nicht zusätzlich für die zukünftige Bebauung zu erhöhen.

Um eine einheitliche Baugrenze zu erreichen kann, falls städtebaulich erforderlich, der Mindestabstand auf 15m zwischen Grundstücksgrenze und südlicher Baugrenze reduziert werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Betrachtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer 2m hohen Schallschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Einzelgrundstücke nördlich der Ingolstädter Straße (IB Greiner, Germering - Bericht 217006/6 vom 16.01.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass für das Erdgeschoss sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) [außer westlich der Fliederstraße: hier trotzdem Überschreitungen um 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts)] als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) eingehalten werden. Im ersten OG sind jedoch auch mit derartiger Schallschutzwand kaum rechnerische Verbesserungen erreichbar; es ergeben sich in etwa dieselben Berechnungsergebnisse wie bei den Berechnungen ohne Schallschutzwand.

Somit wird auch eine Lärmschutzwand entlang der Ingolstädter Straße bei noch ortsbildverträglicher Gesamthöhe nur das Erdgeschoss und den nach Süden orientierten Freiraum schützen, nicht aber Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss. Die Erforderlichkeit der Festsetzung der Lärmschutzbereiche III und IV mit den entsprechend notwendigen Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile nach DIN 4109-1 Tabelle 7 für die Bebauung entlang der Ingolstädter Straße bleibt daher unverändert erhalten.

Da im Wesentlichen die nächtlichen Immissionsgrenzwerte überschritten sind und bei der Bebauung nördlich der Ingolstädter Straße eher die Wohnräume nach Süden und die Schlafräume nach Norden exponiert sein werden, kann der Lärmeinwirkung auf Schlafräume auch durch entsprechende Grundriss-Orientierung begegnet werden.

Da auch im Ergebnis der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ohne Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen ((IB Greiner, Germering - Bericht 217006/5 vom 06.09.2019) unter Beachtung passiver Schallschutzmaßnahmen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtend festgelegt sind, keine Bedenken gegen das vorgeschlagene Heranrücken der Baugrenze an die Ingolstädter Straße gesehen wird, wird an der bisher beschlossenen Abgrenzung der bebaubaren Flächen festgehalten um die Entwicklung von wertvollem Wohnraum im Zuge der Nachverdichtung zu ermöglichen ohne erneut Flächen im Außenbereich verbrauchen zu müssen.

Landratsamt Eichstätt - Naturschutz:

Die Ausgleichsfläche ist als Extensivwiese zu nutzen. Sie darf weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt werden. Die erste Mahd des Jahres muss vor dem 15. Juni durchgeführt werden. Die zweite Mahd hat nach dem 31. August zu erfolgen. Diese Bewirtschaftungsvorgaben sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer externen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Die Bewirtschaftungsvorgaben können somit nicht als Festsetzung in den Satzungstext aufgenommen werden. Die Nennung erfolgt daher in den Hinweisen auf dem Plan und im Umweltbericht. Die Meldung der Ausgleichsfläche an das LfU erfolgt im Rahmen der Betreuung des Ökokonto Großmehring.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

Es wird auf Bestandsleitungen in dem betroffenen Gebiet sowie auf die mittlerweile errichtete im Gebiet errichtete Gasdruckregelstation hingewiesen. Die Abbildung dieser Gasdruckregelstation im aktuellen Bebauungsplan wäre sinnvoll. Ebenso wird auf das DVGW-Regelwerk hingewiesen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Berücksichtigung vorhandener Sparten bei möglichen Baumaßnahmen zum Straßenunterhalt erfolgt im Rahmen der projektbezogenen Ausführungsplanung. Der Hinweis auf die Berücksichtigung des genannten Merkblattes bei Baumpflanzungen wird in die Begründung aufgenommen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern:

Es ergeben sich keine weiteren Anmerkungen, sofern das Vorhaben sich ausreichend in die bauliche Umgebung einfügt und die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern im Plangebiet abgestimmt ist. Bei Maßnahmen der Baulückenfüllung und Nachverdichtung generell ist sicherzustellen, dass bestehende Gewerbebetriebe im baulichen Umfeld durch das Heranrücken neu hinzukommender (Wohn-)bebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden und deren Standortbedingungen durch das Planvorhaben nicht negativ verändert werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem für eine Teilfläche des Geltungsbereiches bereits bestehenden Maß, so dass künftig das gleiche Maß der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig sein soll. Eine im Vergleich zum bestehenden Baurecht unverhältnismäßige Bebauung einzelner Grundstücke entsteht daher, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des

Bebauungsplanes, nicht. Aufgrund der Wohnraumknappheit soll jedoch die Nachverdichtung und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Wohnbaulandes möglich sein.

Vorgebrachte Belange der Eigentümer im Plangebiet werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gewürdigt und in die Abwägung eingebracht. Die Neuregelung des Baurechts innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Standortbedingungen und Betriebsabläufe von Gewerbebetrieben im baulichen Umfeld verbunden. Für den im Geltungsbereich (Flurnummer 1234/80) befindlichen Betriebsstandort sind grundstücksbezogene Festsetzungen getroffen, die sich am bestehenden Genehmigungsbescheid des Betriebes orientieren und eine bauliche Erweiterung zulassen, so dass negative Veränderungen der Standortbedingungen mit der Neuordnung des Baurechts für das Allgemeine Wohngebiet nicht entstehen.

Im Abwägungsprozess der eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl, der Anzahl der Wohnungen bezogen auf Grundstücksteilflächen, die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude sowie Mindestgrundstücksgrößen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und die Lage der Baugrenzen in den einzelnen Quartieren neu festgelegt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind aus der Öffentlichkeit sechs Stellungnahmen eingegangen.

Einwender 1:

Der Einwender spricht sich gegen die korrigierte Festsetzung zur Errichtung von Lärm- und Sichtschutzanlagen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Ingolstädter Straße aus, wonach nur noch 1/3 der Gesamtlänge als Mauern oder Gabionenwände aus Beton- oder Steinmaterial errichtet werden darf.

Außerdem erachtet er die Baugrenze von 7 Metern bis zur Grundstücksgrenze hin zur Ingolstädter Straße als nicht angemessen und würde sich hier eine maximale Baugrenze von 5 Metern wünschen. Nur so erscheint die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren zweiten Wohnhaus sinnvoll möglich.

Berücksichtigung der Stellungnahme

Die Festsetzung der zulässigen Sicht- und Lärmschutzanlagen entlang der Ingolstädter Straße gibt aus Gründen des Ortsbildes nur die Verwendung von maximal 1/3 der Gesamtlänge als massive Mauer (Beton, Gabionen) vor, während 2/3 der Grundstückslänge mit organischen Materialien (Holz, Vegetation) einzufrieden sind. Der Einwender hat in seiner ursprünglichen Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB skizzenhaft auch die Verwendung von Heckenelementen aufgezeigt. Die festgesetzte Vorgabe erscheint bei einer entsprechenden Anordnung bzw. Längenwahl der Einzelelemente durchaus umsetzbar und wird daher beibehalten.

Die Festsetzung der Baugrenze entlang der Ingolstädter Straße auf 7 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze (= 11 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Ingolstädter Straße) folgt einem Neubauvorhaben auf gegenüber liegender Straßenseite, wo auf Flurnummer 1254/1 (Ingolstädter Straße 53) ein Wohngebäude im Abstand von 11 m zum südlichen Fahrbahnrand der Ingolstädter Straße errichtet wurde. Damit wurde das Baurecht für die Grundstücke entlang der Nordseite der Ingolstädter Straße deutlich aufgeweitet und dabei gleichzeitig bereits wahrgenommenes Baurecht eines Vorhabens der gegenüberliegenden Seite der Ingolstädter Straße in die Abwägung eingestellt.

Einwender 2:

Die Einwender widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur Baulichen Ordnung. Es wird aus verschiedenen Gründen sowohl gegen die geplante Änderung der Baugrenzen entlang der Narzissenstraße als auch gegen die geplante Änderung der Baugrenze entlang der Ingolstädter Straße argumentiert und eine einheitliche

Festsetzung aller Baugrenzen im Gebiet auf 3 m zum Grundstücksrand angeregt. Zudem wird die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke nach Teilung in Frage gestellt. Ebenso werden auch mögliche Umbaumaßnahmen zur Querschnittsreduzierung der Ingolstädter Straße geltend gemacht um ein Heranrücken der Baugrenze entlang der Ingolstädter Straße zu rechtfertigen.

Berücksichtigung der Stellungnahme

Der vorgebrachten Einwendung wird Rechnung getragen. Gemäß einem allgemeinen Beschluss des Gemeinderates werden alle Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Baugrenze entlang der Ingolstädter Straße, auf 3 m Abstand zum Fahrbahnrand festgesetzt.

Um die Bebaubarkeit auch kleinerer Grundstücke zu gewährleisten wird die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen (z. B. 450 m² für Einzelhausbebauung etc.) aus den Festsetzungen entnommen.

Die Festsetzung der Baugrenze entlang der Ingolstädter Straße auf 7 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze (= 11 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Ingolstädter Straße) folgt einem Neubauvorhaben auf gegenüber liegender Straßenseite, wo auf Flurnummer 1254/1 (Ingolstädter Straße 53) ein Wohngebäude im Abstand von 11 m zum südlichen Fahrbahnrand der Ingolstädter Straße errichtet wurde. Damit wurde das Baurecht für die Grundstücke entlang der Nordseite der Ingolstädter Straße deutlich aufgeweitet und dabei gleichzeitig bereits wahrgenommenes Baurecht eines Vorhabens der gegenüberliegenden Seite der Ingolstädter Straße in die Abwägung eingestellt.

Mögliche Umbaumaßnahmen zur Querschnittsreduzierung der Ingolstädter Straße sind derzeit in keiner ausreichenden Planreife bekannt und können daher in der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Einwender 3 bis 6 (annähernd wortgleich mit Bezug zum jeweils eigenen Grundstück):

Die Einwender widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, der Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche, der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen sowie der baulichen Ordnung. Es wird aus verschiedenen Gründen sowohl gegen die geplante Änderung der Baugrenzen entlang der Narzissenstraße als auch gegen die geplante Änderung der Baugrenze entlang der Ingolstädter Straße argumentiert und eine Festsetzung der Baugrenzen auf 3 m zum Grundstücksrand angeregt. Zudem werden die Festsetzung von minimalen Grundstücksgrößen und die Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück als willkürliche Vorgaben abgelehnt.

Berücksichtigung der Stellungnahme

Aufgrund der weitestgehend inhaltsgleichen Anregungen werden die Stellungnahmen der Einwender 3 bis 6 entsprechend der Würdigung zur Stellungnahme des Einwenders 2 behandelt.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die bisherige Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 wird aufrechterhalten. Es werden erneut Hinweise zum Kraneinsatz bei der Errichtung von Gebäuden/Anlagen, für den die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich ist, gegeben.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die bisher vorgenommene Abwägung wird beibehalten. Die Belange der Bundeswehr sind demnach in der Begründung bereits abgehandelt.

Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH

Die bisherige Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 wird aufrechterhalten. Es werden erneut Hinweise zu Bestandsleitungen, zum gültigen Regelwerk sowie zu einer Kooperationsvereinbarung zur Gaserschließung des Gebietes gegeben.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die bisher vorgenommene Abwägung wird beibehalten. Die Belange der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH sind demnach soweit erforderlich abgehandelt.

Landratsamt Eichstätt - Immissionsschutz

Der Abwägung der Gemeinde Großmehring kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Greiner, Bericht Nr. 217006/6 vom 16.01.2020 Bestandteil des Bebauungsplanes ist und die Textvorschläge in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Dem Hinweis wird entsprochen. Das schalltechnische Gutachten wird Teil der Bebauungsplanunterlagen. Die Textvorschläge des Gutachtens sind in Ziffer B 17.1 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Landratsamt Eichstätt - Bauverwaltung

Da die Gemeinde Großmehring beabsichtigt, künftig verschiedene Festsetzungen (Baugrenzen, Mindestgrundstücksgrößen etc.) für das Gemeindegebiet zu treffen, die für sämtliche Bebauungspläne und den Innenbereich gelten sollen, wird um Überprüfung gebeten, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend anzupassen sind.

Zudem macht das Landratsamt auf zu klärende Punkte bei den Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen, Wandhöhen, Garagen sowie Einfriedungen und Stützmauern aufmerksam.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden beachtet und die textlichen Festsetzungen angepasst und zum Teil neu formuliert.

Aufgrund der Anregungen der Bauverwaltung des Landratsamtes Eichstätt hat der Gemeinderat Großmehring die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nochmals konkretisiert, wodurch eine erneute öffentliche Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde.

Im Rahmen der erneuten **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im erneuten **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die bisherige Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 wird aufrechterhalten. Die dort vorgebrachten Hinweise zum Kraneinsatz bei der Errichtung von Gebäuden/Anlagen, für den die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich ist, werden erneut vorgebracht.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die bisher vorgenommene Abwägung wird beibehalten. Die Belange der Bundeswehr sind demnach in der Begründung bereits abgehandelt.

Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH

Die bisherigen Anregungen (Hinweise zu Bestandsleitungen, zum gültigen Regelwerk sowie zu einer Kooperationsvereinbarung zur Gaserschließung des Gebietes) werden erneut vorgebracht.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die bisher vorgenommene Abwägung wird beibehalten. Die Belange der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH sind demnach soweit erforderlich abgehandelt.

Landratsamt Eichstätt - Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Greiner, Bericht Nr. 217006/6 vom 16.01.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären. Die Textvorschläge sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Dem Hinweis wird entsprochen. Das schalltechnische Gutachten wird Teil der Bebauungsplanunterlagen. Die Textvorschläge des Gutachtens sind in Ziffer B 17.1 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Landratsamt Eichstätt - Naturschutz

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden.

Hinweis: der unter Schritt 4 im Textteil genannte Ausgleichsbedarf muss 0,83 ha betragen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Meldung der Ausgleichsfläche an das LfU erfolgt im Rahmen der Betreuung des Ökokonto Großmehring. Der fehlerhaft genannte Ausgleichsbedarf im Umweltbericht, Seite 14, Schritt 4 wird auf 0,83 korrigiert.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die bisherige Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 wird aufrechterhalten und erneut auf den Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe im baulichen Umfeld der heranrückenden bzw. sich verdichtenden Wohnbebauung hingewiesen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die bisher vorgenommene Abwägung wird beibehalten. Für den im Geltungsbereich vorhandenen Betriebsstandort sind grundstücksbezogene Festsetzungen getroffen, die sich am bestehenden Genehmigungsbescheid des Betriebes orientieren und eine bauliche Erweiterung zulassen.

Aufgrund von Anregungen aus Diskussionen im Bauausschuss des Gemeinderates Großmehring hat der Gemeinderat Großmehring die Zulässigkeit eines zweiten Obergeschosses in der Ausprägung als Staffelgeschoss nachträglich in die Planung eingebracht, wodurch eine Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wurde.

Im Rahmen der erneuten **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** des erneut überarbeiteten Entwurfes sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im erneuten **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** des erneut überarbeiteten Entwurfes wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die bisherige Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 wird aufrechterhalten. Die dort vorgebrachten Hinweise zum Kraneinsatz bei der Errichtung von Gebäuden/Anlagen, für den die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich ist, werden erneut vorgebracht.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die bisher vorgenommene Abwägung wird beibehalten. Die Belange der Bundeswehr sind demnach in der Begründung bereits abgehandelt.

Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH

Die bisherigen Anregungen (Hinweise zu Bestandsleitungen, zum gültigen Regelwerk sowie zu einer Kooperationsvereinbarung zur Gaserschließung des Gebietes) werden erneut vorgebracht.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die bisher vorgenommene Abwägung wird beibehalten. Die Belange der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH sind demnach soweit erforderlich abgehandelt.

Da 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.

Gemeinde Großmehring
Marienplatz 10
85098 Großmehring

16.03.2022


Schöis
Verwaltungsamtmann

