

GEMEINDE GROSSMEHRING FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



FASSUNG VOM 10.12.2015

Planungsträger:

Großmehring, den

Gemeinde Großmehring
Marienplatz 7
85098 Großmehring
Landkreis Eichstätt

(Siegel)

.....
L. Diepold, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Änderung Flächennutzungsplan, Grünordnung

Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
E-mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den 21.12.2015

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mayr Bau Ingolstadt GmbH
Brückenkopf 8 1/2
85051 Ingolstadt



INHALTSVERZEICHNIS

A	Anlass der Änderung	2
B	Änderungsbereich	3
1	Abgrenzung	3
2	Lage und bisherige Nutzung	3
3	Verkehrsanbindung	4
4	Planungsrechtliche Situation	4
C	Ziel der Änderung	6
D	Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung	7
1	Ziele der übergeordneten Planung	7
2	Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen	10
E	Inhalt der Änderung und Flächenbilanz	12
F	Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung	12
G	Sonstiges	13
H	Umweltbericht	14

A Anlass der Änderung

Die Gemeinde Großmehring verfügt über einen in der Fassung vom 19.04.2011 von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan.

Großmehring liegt 6 km östlich von Ingolstadt an der Donau. Das Gemeindegebiet liegt im Osten der Region 10, am Südostrand des Landkreises Eichstätt.

Die Staatsstraße 2235 und die Bundesstraße B16a binden die Gemeinde gut an das überregionale Verkehrsnetz (BAB 9 und 93) und an die Verdichtungsräume Ingolstadt und Regensburg an. Die Bundesstraße B16a wurde sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut, so erhielt u.a. die Ortslage Großmehring eine Ortsumfahrung. Der überörtliche Verkehr wurde damit von der Ingolstädter Straße (im Norden des Geltungsbereichs) auf die südliche Entlastungsstraße verlagert.

Die Gemeindeflur umfasst ein rund 47 km² großes Gebiet. Im April 2013 lebten 6.532 Einwohner im Gemeindegebiet, das insgesamt 8 amtlich genannte Ortsteile umfasst. Die Einwohnerzahl ist seit 1987 um gut die Hälfte gestiegen. In den letzten 10 Jahren nahm die Bevölkerung um 5,8 % zu. Insbesondere der Hauptort (Großmehring mit Ortslage Kleinmehring) ist dabei stetig gewachsen. Der positive Trend der Bevölkerungsentwicklung wird gem. der Vorausberechnung der Bertelsmann Stiftung auch in Zukunft weiter anhalten. Demnach geht die Prognose bis zum Jahr 2030 von einer Zunahme um 5,7 % aus (bezogen auf das Jahr 2009). Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung will die Gemeinde Großmehring geeignete Flächen im Nordwesten von Großmehring erschließen. In einer konzertierten Aktion sollen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und ein Gewerbegebiet am „Fluderbuckel“, wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen, entwickelt und erschlossen werden. Weitere Wohnbauflächen sieht der Flächennutzungsplan nördlich der Ingolstädter Straße vor.

Als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde ein sog. Kommunalcheck durch die BBE Handlungsberatung GmbH für den Standort Großmehring durchgeführt (BBE, September 2013). Bei der Erstellung dieses Basis-Einzelhandelskonzepts wurden für den Makrostandort Großmehring eine geringe Verkaufsflächendichte und teils große Lücken in der Angebotsstruktur festgestellt. Das ungünstige Verhältnis zwischen Einwohnerzahl, Kaufkraft und Versorgungsangebot, das sich im Gemeindegebiet herausgebildet hat, wird sich mit der geplanten Erweiterung weiter verschärfen.

Schwerpunkte für größere gewerbliche Entwicklungen bilden bisher der „Interpark“ (gemeinsam mit Gem. Kösching) im Nordwesten sowie das Gewerbegebiet „Ochsenschütt“ im Südwesten des Gemeindegebiets. Für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden im Mischgebiet Flächen zur Verfügung gestellt, welches im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich derzeit entwickelt wird. Im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich sollen zeitnah die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen erschlossen werden. Angesichts dieses Flächenangebots ist es derzeit nicht erforderlich, den gesamten Geltungsbereich, wie bisher im Flächennutzungsplan vorgesehen, als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Als Unterzentrum bzw. Grundzentrum (gem. Regionalplan bzw. LEP 2013) trägt Großmehring gemeinsam mit Kösching besondere Verantwortung für die Versorgung des Nahbereichs. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, ist es zweckmäßig, für die verkehrsgünstigen und nahe an den neuen Wohngebieten gelegenen Bauflächen im Geltungsbereich den Schwerpunkt

auf die Nahversorgung zu legen, für welche im Gemeindegebiet bislang nicht ausreichend Raum zur Verfügung steht. Dabei soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte nicht ersetzt, sondern adäquat ergänzt werden. Die Ortsmitte soll dabei als multifunktionaler Einzel-, Dienstleistungs- und Gastronomieschwerpunkt erhalten werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in der Sitzung vom 25.02.2014 beschlossen, am künftigen Nordwestrand von Großmehring ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln und hierzu einen Bebauungsplan für ein Sonder- und Gewerbegebiet gem. §§ 11 bzw. 8 BauNVO aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird von der Mayr Bau Ingolstadt GmbH erstellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Bauflächen bisher ausschließlich als Gewerbeflächen dargestellt. Die im Bebauungsplan angestrebte Nutzung weicht damit von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab. Aus diesem Grund soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren die Darstellung im Flächennutzungsplan an die anvisierte Nutzung angepasst werden. Mit der Ausarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen beauftragt.

B Änderungsbereich

1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Grundfläche von ca. 1,73 ha. Der Änderungsbereich der Planung umfasst in der Gemarkung Großmehring die Flurstücke Fl.Nrn. 1328 und 1329 jeweils vollständig, die Parzellen 1335, 1247, 1247/26 und 1239/1 jeweils als Teilflur.

Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.

2 Lage und bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage Kleinmehring, in einem bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der bestehenden bzw. geplanten Bebauung im Osten, dem bisherigen Verlauf der B16a (Ingolstädter Straße) im Norden und der südlichen Entlastungsstraße im Westen bzw. Süden. Zwischen Entlastungsstraße und Donau liegt ca. 630 m vom Baugebiet entfernt das Kraftwerk Ingolstadt. Dieses prägt mit seinen bis zu 200 m hohen Türmen das Landschaftsbild maßgeblich mit. Die zugehörigen Leitungsanlagen (220kv-Höchstspannungsleitungen) überspannen den Westrand des Geltungsbereichs.

Die für das Baugebiet beanspruchten Flächen werden heute überwiegend als Acker vergleichsweise intensiv genutzt (Fl.Nrn. 1328, 1329). Lediglich im Nordwesten werden auch Teile von Fl.Nr. 1247 beansprucht, die neben der eigentlichen Fahrbahn auch noch die Böschungsfelder umfasst. Diese sind südlich der Ingolstädter Straße überwiegend von ruderalisiertem Grünland geprägt, am Westrand befindet sich eine größere Feldhecke, die von Schlehen dominiert wird, Feldahornbäume die hier ebenfalls wachsen, wurden mit Blick auf die Lage im Schutzbereich der o.g. Leitungstrasse deutlich zurückgeschnitten.

Am Nordrand der Ingolstädter Straße (die im Geltungsbereich neben der Fl.Nr. 1247 auch Teile von Fl.Nr. 1247/26 umfasst) stocken auf der von Gräsern bestimmten Böschung neben einer Reihe aus 5 Linden (BHD ca. 50 cm) auch eine von Feldahorn bestimmte Baumhecke.

Angrenzende Nutzung

Im Süden schließen sich weitere Ackerflächen (Fl.Nrn. 1330, 1331) an den Geltungsbereich an. Im Osten liegen jenseits des geschotterten Flurwegwegs (Fl.Nr. 1235), der noch zum Geltungsbereich gehört, weitere Ackerflächen.

Im Norden verläuft zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Feldflur ein asphaltierter Geh- und Radweg (Fl.Nr. 146/1)

Im Westen schließt ein vergleichsweise naturnaher Bereich an, der bis zur Einmündung der Ingolstädter Straße in die Entlastungsstraße reicht. Unmittelbar anschließend an das Baugebiet befindet sich etwas erhöht über dem Geltungsbereich extensiv gepflegtes Grünland (Fl.Nr. 1036/12), das nach Osten zum Plangebiet hin von einer Reihe aus jungem Spitzahorn-Aufwuchs gesäumt ist. Im Süden wurden kürzlich einige Eschen gepflanzt.

Nach Westen hin bildet heterogener Gehölzbestand den Übergang zum Dettelbach, Gehölzsukzession findet sich auch westlich des Baches, welcher von Nordosten her kommend jenseits der Entlastungsstraße in den Mailinger Bach mündet.

3 Verkehrsanbindung

Auf die besondere Verkehrsgunst des Standorts aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße und zur Ingolstädter Straße wurde bereits hingewiesen.

Der Straßenanschluss des durch die Änderung vorbereiteten Baugebietes erfolgt an die Ingolstädter Straße sowohl über eine direkte Zufahrt als auch über die noch auszubauende Erschließungsstraße im Osten des Planungsgebietes. Diese Straße dient auch der zeitgleich geplanten Erschließung des Gewerbegebietes im Süden des Änderungsbereichs.

Zur Abwicklung des zu erwartenden Individualverkehrs sollen die Ingolstädter Straße im Bereich der Erschließungsstraße aufgeweitet und eine Linksabbiegespur errichtet werden.

Die günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz stellt sicher, dass verkehrsbedingte Störungen für Anlieger beim Betrieb des durch die Planung vorbereiteten Gewerbe- und Sondergebietes minimiert werden.

4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring stellt den größten Teil des zwischen der Ortslage Kleinmehring und der Bundesstraße B 16a geplanten Sonder- und Gewerbegebietes als Gewerbegebiet dar. An den Rändern des Gewerbegebietes, insbesondere am Westrand sind Grünflächen dargestellt. Der gesamte Bereich ist dargestellt als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen. Die Höchstspannungsleitung (220 kV), die am Westrand den Geltungsbereich quert, ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Darstellungen für das Umfeld:

im Süden: Fortsetzung der Gewerbe- bzw. Grünflächen

im Osten: Geplante Siedlungserweiterung durch allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet

im Norden: jenseits der Ingolstädter Straße: Flächen für die Landwirtschaft

Im Westen: Niederung des Dettelbachs ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt, Darstellung reicht am Nordwestrand z.T. in den Geltungsbereich (hier: Grünflächen) hinein.

Bodendenkmäler

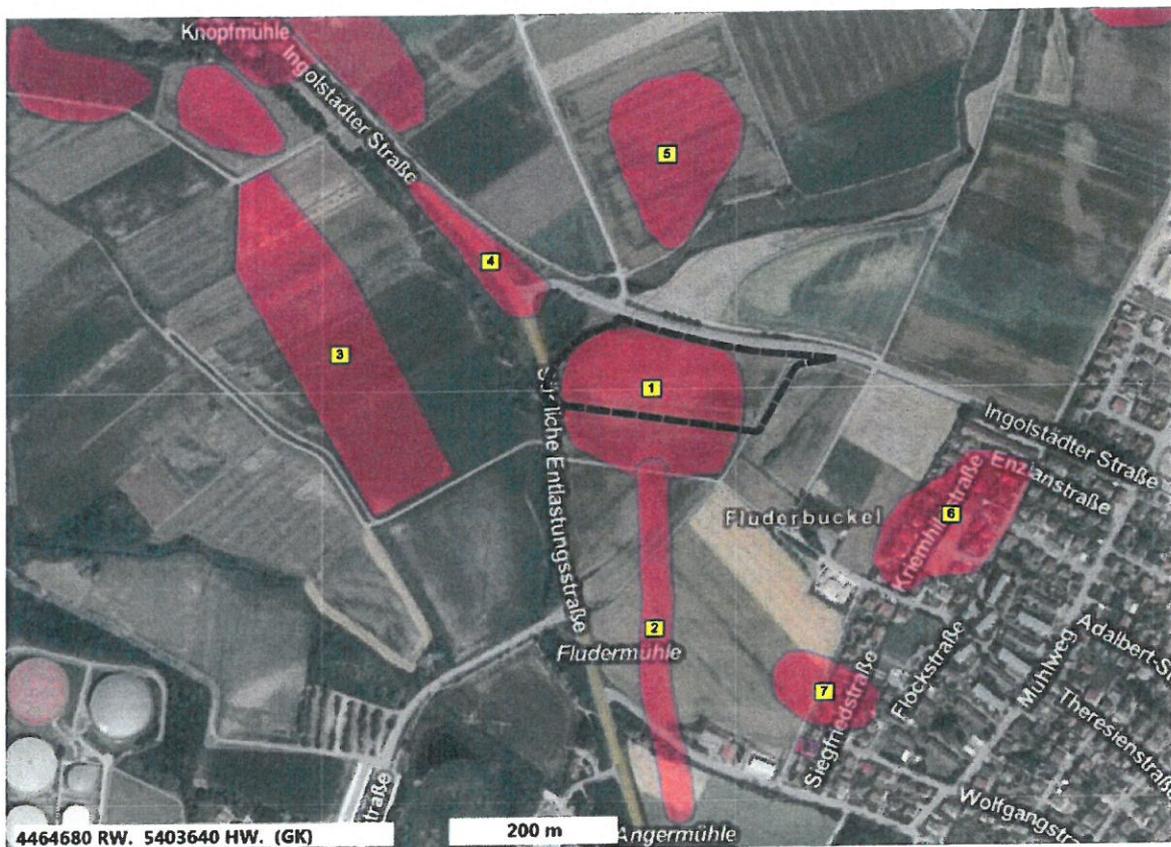


Abb.1: Ausschnitt aus Bayerischen Denkmal-Atlas

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt, wie in der Plankarte des Flächennutzungsplans dargestellt, ein Bodendenkmal (1 - D 1-7235-0227). Zur Verdeutlichung der Situation ist in oben stehender Abbildung ein aktueller Ausschnitt aus dem Bayerischer Denkmal-Atlas dargestellt. Die Abbildung enthält zudem den Geltungsbereich der Änderung und eine Nummerierung, die eine Zuordnung zu unten stehender Auflistung der Einzelobjekte erlaubt.

1 - D 1-7235-0227 (im Geltungsbereich):

Siedlung, Straße und Weg vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.

Im Umfeld des Geltungsbereichs liegen nachfolgende vom Landesamt für Denkmalpflege dokumentierten Bodendenkmäler:

- 2 - D 1-7235-0228:
Straße vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
- 3 - D 1-7235-0204:
Siedlung der römischen Kaiserzeit.
- 4 - D 1-7235-0223:
Siedlung der Bronzezeit, Brandgräber der Hallstattzeit
- 5 - D 1-7235-0033:
Straße und vieeckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
- 6 - D 1-7235-0224:
Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
- 7 - D 1-7235-0226:
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.

Bodendenkmäler sind gem. Art 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Raum um Großmehring finden sich an vielen Stellen Bodendenkmäler, die Zeugnis ablegen von der intensiven Besiedlung der Region in früheren Epochen. Städtebauliche Entwicklungen tangieren daher hier vergleichsweise häufig Bodendenkmäler. Der Umstand, dass von der hier geplanten städtebaulichen Entwicklung ein Bodendenkmal betroffen wird, war bei der Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans bereits bekannt, ist also nicht erst Ergebnis der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Da ein besser geeigneter Alternativstandort nach wie vor fehlt, wird keine Veranlassung gesehen, die seinerzeit nach sorgfältiger Abwägung aller Belange getroffene Entscheidung für den Standort zu revidieren. Sofern bei der Beanspruchung der Bauflächen die Möglichkeit nicht besteht, Bodeneingriffe vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren zu beantragen ist. Grundsätzlich sind bei Planung und Ausführung die Bestimmungen gem. 8 DSchG zu beachten. Zur Abschätzung der Situation wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Bericht zusammengefasst sind (Posselt & Zickgraf Prospektionen, 31.03.2015). Dieser ist den Unterlagen zur Bauleitplanung beigelegt. Auf ihn wird an dieser Stelle verwiesen.

Auf Anregung des Landesamts für Denkmalpflege hin wurde untersucht, ob es im Umgriff des Planungsgebiets Baudenkmäler gibt, zu denen Blickbeziehungen bestehen, welche als Folge der Planung nennenswert beeinträchtigt werden könnten. Als Ergebnis der Prüfung, die im Umweltbericht dokumentiert ist, kann festgehalten werden, dass Sichtachsen zu Denkmälern, die von einer Bebauung freigehalten werden müssten, von der vorliegenden Planung nicht betroffen werden.

C Ziel der Änderung

Die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs.

3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Großmehring, den Standort am westlichen Ortsausgang von Kleinmehring nicht nur für die bedarfsgerechte Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, sondern auch für die Errichtung eines Schwerpunkts für die Nahversorgung zu nutzen. Damit wird einerseits der örtlichen Situation der Erwerbstätigkeit, andererseits dem Defizit an Einrichtungen in puncto Nahversorgung, das durch die stetig gewachsene und weiter anwachsende Wohnbevölkerung insbesondere im Westen der Ortslage in hohem Maße besteht, Rechnung getragen.

Die Erschließung des geplanten Sonder- und Gewerbegebiets erfolgt gemäß parallel erstelltem Bebauungsplan direkt von der Ingolstädter Straße sowie von einer Erschließungsstraße aus, die am Ostrand des Geltungsbereichs errichtet werden soll.

Für einen Teil der dargestellten Bauflächen wird die Nutzungsart von Gewerbegebiet (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) geändert in sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).

Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine hinreichende Eingrünung des Baugebiets insbesondere nach Westen hin zu legen.

Neben den Bauflächen werden deshalb im Zuge der Änderung auch Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB) dargestellt. Dabei wird nicht weiter differenziert zwischen Grünflächen im engeren Sinn und Maßnahmenflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB). Eine solche Differenzierung ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die am Westrand dargestellten Grünflächen sind ausreichend groß, um zur Ausbildung einer ansprechenden Ortseingangssituation, zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers und für naturschutzrechtlichen Ausgleich genutzt werden zu können.

So können mit der Darstellung der Grünflächen die Rahmenbedingungen für eine hinreichende Einbindung der zusätzlichen baulichen Anlagen in die Landschaft sichergestellt werden. Die am Südrand des Änderungsbereichs liegenden Flächen sind mit Rücksicht auf die geplante Erschließung der im Süden dargestellten gewerblichen Bauflächen maßvoll dimensioniert.

Mit den am Westrand dargestellten Grünflächen wird, wie bereits erwähnt, Raum geschaffen, um eingriffsnah den gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf partiell abzugelten. Näheres hierzu wird im Rahmen des Bebauungsplans geregelt, der im Parallelverfahren aufgestellt wird (vgl. auch Umweltbericht).

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Großmehring gehört nach dem LEP 2013 zum allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde schließt im Westen unmittelbar an den Verdichtungsraum um das Oberzentrum Ingolstadt an.

Das Plangebiet liegt dabei unmittelbar an der Bundesstraße B16a, die den Verdichtungsraum Ingolstadt mit dem nordöstlich gelegenen Verdichtungsraum um das Oberzentrum Regensburg verbindet.

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1;Z]. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden [1.1.1;G].
- **Klimaschutz**
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1;G].
- **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
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 [2.2.5;G].
- **Flächensparen**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1, G].
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2, Z].
- **Vermeidung von Zersiedelung**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [3.3,G].
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden ... [3.3,Z].
- **Wirtschaftsstruktur**
Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [5.1, G].

- **Einzelhandelgroßprojekte**

Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe [5.3.1, Z].

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient
- oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen [5.3.2, Z].

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen [5.3.3, Z].

- **Energieversorgung**

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2,G].

Regionalplan Region 10 (Ingolstadt)

Die Gemeinde Großmehring ist zusammen mit dem nördlich gelegenen Kösching als Unterzentrum eingestuft. Damit kommt dem Ort die Verantwortung für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu.

Aus dem LEP (2006) wurde die Lage an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und im Stadt- und Umlandbereich um das Oberzentrum Ingolstadt übernommen.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet für Siedlungstätigkeit. Der Bereich unmittelbar am Dettelbach ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. regionaler Grünzug dargestellt. Die Bachniederung verbindet das nördlich gelegene Vorbehaltsgebiet Hochalb (03) mit dem Vorbehaltsgebiet Donauniederung (06).

Bei der vorliegenden Planung wird die Bedeutung für den Biotopverbund berücksichtigt und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen gestärkt. Weder von der Flächendarstellung noch von den für das Vorbehaltsgebiet im Regionalplan unter B I 8.4.2.1 formulierten Zielen her ist daher ein Widerspruch zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan zu erkennen.

2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen

Das Ziel, unmittelbar an der B 16a, einer wichtigen regionalen Verkehrs- und Entwicklungsachse nicht nur für eine maßvolle Ergänzung der Gewerbeflächen, sondern für eine Verbesserung der Nahversorgung für den stetig gewachsenen und wachsenden Ort Großmehring zu sorgen, deckt sich mit den Zielen der übergeordneten Planung. Dem insbesondere im Westen der Ortslage bestehende Missverhältnis zwischen Bevölkerung und Versorgungseinrichtungen, das mit den derzeit geplanten und im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohngebieten weiter wachsen würde, wird somit entgegenwirkt. Das Unterzentrum Großmehring, das diese Funktion gemeinsam mit dem nördlich gelegenen Kösching übernehmen soll, wird damit in die Lage versetzt, seiner Verantwortung für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs gerecht zu werden. Die Schwerpunktverlagerung von Gewerbeflächen hin zu Einzelhandelsflächen trägt dem tatsächlich bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen bzw. an Flächen für die Nahversorgung Rechnung.

Damit wird zudem die Funktion des ländlichen Raumes als eingeständiger Lebens- und Arbeitsraum gestärkt.

Die bisher erschlossenen Schwerpunkte für gewerbliche Entwicklung, nämlich der „Interpark“ an der Grenze zur Gemeinde Kösching und das Gewerbegebiet „Ochsenschütt“, sind aufgrund ihrer ortsfernen Lage für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums nicht geeignet.

Die Möglichkeit, ein Nahversorgungszentrum über eine Innenentwicklung durch Umnutzung oder Nachverdichtung geeigneter Bereiche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu entwickeln, besteht in Großmehring derzeit nicht. Im o.g. Einzelhandelskonzept (BBE 2013) wurden hierzu 6 alternative Potenzialflächen untersucht. Die untersuchten Standortalternativen kommen dabei wegen fehlender Verfügbarkeit (P1) bzw. wegen der Lage in einem Wohngebiet (P3-5) für die Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens von adäquater Größenordnung nicht in infrage. Gewisses Entwicklungspotenzial besitzt ein Bereich an der Starkstraße, wo in geringem Umfang Leerstand vorhanden ist bzw. Flächen bisher nur partiell zu Versorgungszwecken genutzt werden. Diese Potenziale sollten zur Verstärkung des zentralen Versorgungsbereichs reaktiviert bzw. aktiviert werden. Ein Nahversorgungszentrum, das den heutigen bzw. künftigen Anforderungen an den Einzelhandel im Allgemeinen wie an die Nahversorgung im Speziellen gerecht werden kann, kann hier aber nicht realisiert werden. „Bei der Realisierung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes im Ortskern Großmehring, das den Erfordernissen an moderne Handelsformate gerecht wird, ist mit einer erheblichen Steigerung des innerörtlichen Verkehrs und des Durchgangsverkehrs zu rechnen. Eine Zunahme des innerörtlichen Verkehrs steht u.E. nach in klarem Widerspruch zur bereits umgesetzten Verkehrsberuhigung, die mit Mitteln der Städtebauförderung realisiert werden soll mit dem Ziel, die Aufwertung und Belebung des Ortskerns zu erreichen (BBE 2013, S. 44).

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden von der Gemeinde Großmehring mehrere Standorte dahingehend überprüft, ob dort eine gewerbliche Entwicklung sinnvoll ist. Am Südrand von Großmehring steht die Nähe zur Donau mit Köschinger und Mailinger Bach, Weinzierlweiher und den naturschutzfachlich wie wasserwirtschaftlich sensiblen Auebereichen größeren flächenhaften Entwicklungen entgegen.

Im Norden, insbesondere im Nordwesten von Großmehring sind größere Flächen für die

Entwicklung von Wohnungsbau vorgesehen, für andere Bereiche wurde hier mit Blick auf die Ziele der Regionalplanung bewusst von Bauflächendarstellungen abgesehen.

Im Osten von Großmehring ist die Versorgungssituation in Bezug zu den Anwohnern insgesamt günstiger zu beurteilen. Im Vergleich zum gegenständlichen Standort ist nicht nur der Bedarf, sondern auch die Verkehrsgunst und die Vorbelastung weniger stark ausgeprägt.

Als Ergebnis der ordnungsgemäßen Abwägung sämtlicher Belange wurde der gegenständliche Bereich als grundsätzlich geeignet eingestuft und folglich im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Im o.g. Einzelhandelskonzept wurde folgendes Resümee gezogen: „Zusammenfassend bleibt nach sorgfältiger Abwägung der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen in der Gemeinde Großmehring festzustellen, dass für ein langfristiges und nachhaltiges Konzept zur Stärkung und Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung der Standort am geplanten Gewerbegebiet "Am Fluderbuckel" den geeignetsten Standort darstellt“ (BBE 2013, S. 44).

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegen nahe zu den am Nordwestrand von Großmehring entstandenen und derzeit geplanten Wohn- und Mischgebieten. Zugleich sorgt die günstige Lage an Ingolstädter Straße bzw. nahe an der B16a dafür, dass der Standort mühelos vom gesamten Nahbereich aus erreicht werden kann und dass Beeinträchtigungen von Anliegern durch Lieferverkehr minimal sind. Angesichts dessen ist derzeit im Gemeindegebiet Großmehring kein Alternativstandort vorhanden, der für die Verwirklichung der Entwicklungsziele besser geeignet wäre.

Durch die zeitgleiche Entwicklung des Wohn- bzw. Mischgebiets am Fluderbuckel, welche im Osten unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzen, wird die städtebauliche Anbindung des Nahversorgungszentrums an das Ortsgebiet von Klein-/ Großmehring gewährleistet. Die Lage ist damit als integriert einzustufen. Einer Zersiedelung der Landschaft wird damit vorgebeugt.

Bei der vorliegenden Planung wird auf die landschaftliche Vielfalt bewusst Rücksicht genommen. Die naturnahen Lebensräume am Dettelbach werden von der Planung bewusst ausgespart. Für die Bauflächen wird ein durch Landwirtschaft, Verkehr und Freileitung/ Kraftwerksnähe deutlich vorgeprägter bzw. vorbelasteter Bereich beansprucht. Das Ziel des Biotopverbunds entlang des Gewässerlaufs, auf das mit der Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet am Dettelbach im Regionalplan verwiesen wird, wird durch die Einordnung des ausreichend breiten Grünpuffers am Westrand des Änderungsbereichs sichergestellt. Zugleich werden damit die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Betriebssicherheit an der Höchstspannungsleitung gewährleistet wird.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind, ist die Einbindung der geplanten baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der vorhabenbezogenen Planung sind geeignete Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass das Versorgungsangebot, das im Änderungsbereich realisiert werden soll, in qualitativer wie quantitativer Hinsicht den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die gegenständliche 2. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der übergeordneten Planung nicht entgegensteht.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Für etwa zwei Drittel des bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiets wird die Nutzungsart in sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO geändert.

Ein mittig gelegener Bereich wird wie bisher als Gewerbegebiet gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu schaffen, werden Flächen für Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Letztere können als Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen werden. Umfang und Art der erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,33 ha. Die neu als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellten Flächen nehmen eine Grundfläche von zusammen 0,97 ha, das verbleibende Gewerbegebiet ca. 0,50 ha ein. Die für die Erschließung im Geltungsbereich vorgehaltenen Flächen belaufen sich auf rund 0,1 ha. Die Grünflächen nehmen insgesamt ca. 0,76 ha ein.

Kategorie	Fläche [ha]	Anteil [%]
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	0,97	41,6
Gewerbegebiet	0,50	21,5
Verkehrsflächen	0,10	4,3
Grünflächen	0,76	32,6
Geltungsbereich Änderung, gesamt	2,33	100

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Mit Blick auf eine fundierte und differenzierte Bewertung der Umwelterheblichkeit wurde im vorliegenden Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan erstellt. Weitere Details zur Eingriffserheblichkeit, zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs und zur Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan zu finden.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring.

Makleraufträge im Jahr 2015

vermittelte Mietverträge

Gegenstand dieses Vertrages ist folgendes Objekt	Jahresnettomiete in €	Abschlussdatum des Mietvertrages	Rechnungsempfänger	Rechnungssteller
Fotostudio Wittmair, Längenmühlweg 24, ND	19.722 €	31.08.2015	Hans Mayr Bau GmbH	L & M
BIMA für THW NL in ND, Schleifmühlweg 27	131.642 €	13.08.2015	Hans Mayr Bau GmbH	L & M
Netto-Markt, Karlshuld, Kreuzweg 2	192.024 €	08.10.2015	Hans Mayr Hochbau GmbH	L & M
Schrobenhausen, Bürgerm.-Götzstr., 18a, Metzger	40.500 €	29.10.2015	Hans Mayr Hochbau GmbH	L & M
Nördliche Grünauer Str. 1, 86633 Neuburg, Dirk Rossmann, Isernhägener Str. 16, 30938 Burgwedel	101.371 €	04.08.2015	Ascenda GmbH	L & M
Gesamt:	485.259 €			