
**Landkreis Eichstätt
Gemeinde Großmehring**

**Bebauungsplan
,Sondergebiet Lagerplatz‘**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....
(R. Stingl)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(A. Rieder)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.11.2021
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2022
Fassung vom 15.03.2022 zum Satzungsbeschluss vom 19.07.2022

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke	2
3.	Bodenordnende Maßnahmen	3
4.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	3
4.1	Anlass der Planung und Standortwahl	3
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	3
4.3	Maß der baulichen Nutzung	4
4.4	Bauliche Ordnung	4
4.5	Einfriedungen.....	4
4.6	Grünplanung	4
4.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
5.	Erschließung	5
5.1	Straßen und Wege	5
5.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz	5
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	5
5.4	Energieversorgung.....	6
5.5	Abfallentsorgung	6
6.	Immissionsschutz	6
7.	Altlasten	6
8.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	6
8.1	Ausgleichsflächen	7
9.	Bodendenkmäler	7
10.	Luftverkehrsrechtliche Belange	7
11.	Flächenbilanz	8

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Sondergebiet Lagerplatz‘

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt im südöstlichen Randbereich von Großmehring (Fläche ca. 0,36 ha) außerhalb der zusammenhängenden Bebauung im Außenbereich. Er umfasst die Flurnummern 2912/15, 2914/2 (volumenfänglich) sowie 2915, 4666/5 und 4666/7 (anteilig) der Gemarkung Großmehring.

1. Verfahren

Am 18.05.2021 hat der Gemeinderat von Großmehring in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes ‚Lagerplatz Großmehring‘ gefasst. Demnach soll der im Südosten von Großmehring gelegene Lagerplatz in seinem Bestand baurechtlich gesichert werden.

Gleichzeitig wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die 13. Flächennutzungsplanänderung betrieben.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich, südöstlich des Wohngebietes an der Ahornstraße des Hauptortes Großmehring und hat eine Größe von 0,36 ha. Im Osten schließen Flurwege zur Erschließung des Vorhabenstandortes und landwirtschaftliche genutzte Grundstücke an.

Im Westen und Süden des Lagerplatzes (369 m üNN) fällt das Gelände zum Mailinger Bach bis auf 358 m üNN hin steil ab. Die Hanglagen und dortigen Gehölzbestände sind als amtlich kartiertes Biotop Nr. 7235-0221-002 „*Gehölze und magere Offenlandbereich an Terrassenkanten des Donautals östlich Großmehring*“ erfasst. Die nördliche Hälfte der Flurnummer 2915 nördlich des Lagerplatzes wird als Pferdekoppel genutzt.

2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Die Familie des Grundeigentümers betreibt in Großmehring eine aktive Land- und Forstwirtschaft (u. a. Pferdehaltung mit Reitstall) und gleichzeitig die Firma Baggerbetrieb Bachschneider GbR. Im Zuge der Entwicklung des Baggerbetriebes wurde 1996 auf der südlichen Hälfte der Flurnummer 2915 ein Lagerplatz zur Zwischenlagerung von Aushubmassen der firmeneigenen Baustellen erstellt. Dazu wurde die südliche Hälfte des nach Süden hängenden Grundstückes bis auf den anstehenden, felsigen Unterboden (westlich der Fläche befindet sich ein ehemaliger Steinbruch) eingeebnet und mit ca. 30 cm gebrochenem Schotter (0/60) abgedeckt um die Befahrbarkeit der Fläche zu gewährleisten.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan, welcher mit der 13. Änderung im Parallelverfahren geändert wird, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Flächen für die Landwirtschaft (Flurnummern 2915 und
- kleinflächig Staudenfluren mittlerer Standorte (Flurnummern 2912/15, 2914/2) dar.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurnummern 2915 und 4666/7 befinden im Grundbesitz des Lagerplatzbetreibers. Dagegen befinden sich die Flächen der Flurnummern 4666/5, 2912/15 und 2014/2 innerhalb des Geltungsbereiches im Grundbesitz Dritter, so dass mit der Bauleitplanung bodenordnende Maßnahmen veranlasst sind.

4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

4.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Die Familie des Grundeigentümers betreibt in Großmehring eine aktive Land- und Forstwirtschaft (u. a. Pferdehaltung mit Reitstall) und gleichzeitig die Firma Baggerbetrieb Bachschneider GbR. Im Zuge der Entwicklung des Baggerbetriebes wurde 1996 auf der südlichen Hälfte der Flurnummer 2915 ein Lagerplatz zur Zwischenlagerung von Aushubmassen der firmeneigenen Baustellen erstellt.

Im Zuge der Baustellenabwicklungen des Baggerbetriebes fallen bei verschiedenen Baumaßnahmen nicht schädlich verunreinigte Aushubmassen an, die nach dem Ausbau auf dem Lagerplatz zwischengelagert und bei Bedarf an anderer Stelle wieder eingebaut werden. Auf dem mit verdichtetem Schotter befestigten Lagerplatz werden in der Regel nur nicht schädlich verunreinigte Aushubmassen (Kies, Schotter, Schropfen) aus eigenen Baustellen des Baggerbetriebes bis zur Wiederverwendung gelagert. Gebrochenes Recyclingmaterial wird ausnahmsweise nur nach Beprobung und Zertifizierung an der Ausbaustelle aufgenommen und am Lagerplatz in getrennten Haufen gelagert. Für den Baggerbetrieb notwendige Baustoffe (Betonfertigteile etc.) werden nur kleinflächig zwischengelagert.

Am Südrand des Lagerplatzes befinden sich überdachte Holzlager (Holz für den Betrieb der Heizungsanlage) als privilegierte Nebengebäude aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers.

Alternativ käme ein Transport der Aushubmassen aus dem Baggerbetrieb des Grundeigentümers an einen anderen Lagerstandort in Frage, was jedoch mit zusätzlichen Verkehrsaufkommen für den Transport und Kosten für externe Lagerung verbunden ist. In der Abwägung wird daher dem betriebsnahen Standort des Lagerplatzes im Bestand der Vorrang eingeräumt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen im Geltungsbereich wird für den Bereich des Lagerplatzes folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Die gegen den Hang eben ausgebildete Grundfläche des Lagerplatzes beträgt ca. 2.800 m² und liegt auf 369 m üNN. Der Lagerplatz wird mit einem jährlichen Massenumschlag von ca. 3.000 m³ Aushubmaterial/Jahr betrieben. Dabei werden die unterschiedlichen Aushubmaterialien (Kies, Schotter, Schropfen, beprobtes Recyclingmaterial) in getrennten Haufen bis ca. 6 m Höhe im natürlichen Schüttwinkel des jeweiligen Materials gelagert. Die Sohle des Lagerplatzes besteht aus verfestigtem Kalkschotter und ist unversiegelt. Durch das über lange Jahre währende befahren der Sohle mit schweren Fahrzeugen (Bagger, Lader, LKW) ist die Schottererschicht stark verdichtet und für Schwerlastverkehr ausreichend tragfähig.

Das Aushubmaterial wird über die östliche Zufahrt angeliefert und auf der Grundfläche abgekippt oder von dort aufgenommen und wieder abgefahren. Es ist ausschließlich die Lagerung

von Aushubmassen des firmeneigenen Baggerbetriebes zulässig. Dabei dürfen nur unbelastete Aushubmassen aus den oberen Bodenschichten der Aushubbaustellen zwischengelagert und später an anderer Stelle wieder zum Einbau gebracht werden. Eine dauerhafte Lagerung von Aushubmassen sowie eine Zulieferung von Aushubmassen aus anderen, firmenfremden Bauvorhaben ist nicht vorgesehen.

Recyclingmaterial darf nur im Ausnahmefall gelagert werden; dabei nur in gebrochenem Zustand und nach Beprobung bzw. Zertifizierung am Ausbauort.

Auf den südöstlichen Flurnummern 2914/2 und 2912/15 werden für den Baustellenbetrieb erforderliche Baustoffe (Betonfertigteile, Pflaster etc.) gelagert.

Den Südrand des Lagerplatzes bilden Unterstände zur Lagerung von Brennholz für die Heizungsanlage des landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohnhauses des Lagerplatzbetreibers.

Da der seit 1996 bestehende Lagerplatz genau auf der abgegrenzten Teilfläche des Geltungsbereiches betrieben wird, wird auf weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verzichtet. Für die am Südrand des Geltungsbereiches vorhandenen Unterstände zur Lagerung von Holz ist eine Teilfläche für Nebenanlagen zur Holzlagerung aus der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes des Grundeigentümers festgesetzt um die räumliche Ausdehnung dieser überdachten Teilbereiche zu begrenzen. Am Nordrand des Geltungsbereiches sind günordnerische Flächen zur Randeingrünung festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Lagerplatz im Außenbereich soll keine bauliche Nutzung zulässig sein. Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich daher verzichtet. Lediglich die zulässige Fläche für Nebengebäude (hier Holzlagerunterstände) ist in seiner Dimensionierung im zulässigen Flächenumgriff entsprechend des derzeitigen Bestandes zeichnerisch festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe für Aushubmaterial ist auf 6 m über Sohle des Lagerplatzes, im natürlichen Schüttwinkel des jeweiligen Materials, festgelegt um eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch überhöhte Haufen zu vermeiden.

4.4 Bauliche Ordnung

Es sind keine Festsetzungen zur baulichen Ordnung formuliert.

4.5 Einfriedungen

Die Ostseite des Lagerplatzes ist entlang des öffentlichen Flurweges Flurnummer 2914 mit einer maximal 2,10 m hohen Einfriedung zu sichern. Die Zufahrt ist über eine Schrankenanlage zu sichern.

Nach Norden begrenzt derzeit die Zaunanlage der dortigen Pferdekoppel den Lagerplatz. In Umsetzung des Bebauungsplanes ist hier eine flächige Gehölzpflanzung als Nordrandeingrünung und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche herzustellen. Nach Süden und Westen sind keine Zaunanlagen erforderlich; hier fällt das Gelände steil zum Mailinger Bach hin ab.

4.6 Grünplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird streng begrenzt die tatsächliche Grundfläche des Lagerplatzes baurechtlich geregelt. Zur Randeingrünung wird nördlich des Lagerplatzes eine herzustellende flächige Gehölzpflanzung festgesetzt, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch den ermittelten Kompensationsbedarf aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (850 m²) abdeckt. Weitere grünordnerische Maßnahmen werden nicht festgesetzt, da der Lagerplatz durch die umgebenden landschaftlichen Strukturen in das Landschaftsbild eingebunden ist.

4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der seit 1996 im Außenbereich betriebene Lagerplatz wird mit vorliegender Bauleitplanung baurechtlich gesichert.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom 15.04.2021 an den Lagerplatzbetreiber ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt das aktuell lagernde Material für das Grundwasser nicht schädlich.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Der Lagerplatz besteht seit 25 Jahren und liegt in räumlicher Nähe zur Hofstelle und zum Baggerbetrieb des Lagerplatzbetreibers, zwischen bestehenden Gehölzbeständen und ist so gut in Landschaft eingebunden.

Die Fläche liegt im Südosten der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Großmehring und ist ostseitig des Lagerplatzes über die Flurwege Flurnummern 2914, 2917, 2941, 2943 und 2949 (im Bereich der Hofstelle Ahornstraße Nr. 26 asphaltiert ausgeführt) von der nach Osten verlängerten Regensburger Straße (ehemals B16a) her direkt angebunden. Damit kann der Lagerplatz vom Betriebsstandort des Baggerbetriebes aus (Ahornstraße 24) ohne Beeinträchtigung der bebauten Bereiche von Großmehring betrieben werden.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Lagerplatzes (Wasser, Abwasser) ist nicht vorgesehen.

Westlich und südlich unterhalb des Lagerplatzes verläuft der Mailinger Bach zur Donau hin. Der ca. 10 m über der Bachniederung liegende Lagerplatz ist von den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} nicht betroffen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den offen lagernden Aushubmassen und der Sohle des Lagerplatzes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom 15.04.2021 an den Lagerplatzbetreiber ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt das aktuell lagernde Material für das Grundwasser nicht schädlich. Entsprechend Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darf bei nicht wasserundurchlässig befestigter Sohle dauerhaft lediglich absolut unbedenkliches und nicht wassergefährdendes Material gelagert werden. Zusätzlich muss sichergestellt werden, dass ein ausreichend großer Abstand zum Grundwasser (MHGW) vorhanden ist und dass der Untergrund eine gewisse Reinigung (Funktion als „Sorptionsschicht“) erfüllen kann.

Nach der Bodenfunktionskarte von Bayern (1:25.000) stehen im Geltungsbereich Gley-Kalkpaternia aus schluffigen und tonigen Flusssedimenten bzw. überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an. Diese Böden weisen ein sehr hohes Schwermetallrückhaltevermögen und Säurepuffervermögen bei gleichzeitig hohem

Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auf. Da das Grundwasser (ca. 358 m ü NHN = Wasserspiegel Weinzierlweiher) gemäß den Grundwassergleichen ca. 10 m unter Gelände (Lagerplatz ca. 369 m ü NHN) ansteht ist auch ein ausreichender Grundwasserflurabstand gewährleistet.

5.4 Energieversorgung

Eine Stromversorgung des Lagerplatzes ist nicht vorgesehen.
Der Lagerplatz besitzt keine Beleuchtungsanlage.

5.5 Abfallentsorgung

Als Abfallstoffe deklarierte Aushubmassen dürfen am Lagerplatz nicht gelagert werden.

6. Immissionsschutz

Es entsteht keine Schallbeeinträchtigung schutzbedürftiger Bereiche, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung am Ostrand von Großmehring beträgt 350 m. Die landwirtschaftlichen Hofstellen an der Ahornstraße 24 und 26 liegen im Außenbereich und sind 300 bzw. 250 m in nördlicher Richtung vom Lagerplatz entfernt.

Die Immissionsschutzverwaltung des Landratsamtes Eichstätt weist in der Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.01.2022 darauf hin, dass ein BlmSchG-Antrag gemäß der 9. BlmSchV in Verbindung mit § 4 BlmSchG einzureichen ist, wenn die 100t Lager-Mengenschwelle nach Nr. 8.12.2 des Anhang I der 4. BlmSchV (Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen) überschritten wird.

7. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich entsprechend der Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu bekannt.

8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Lagerplatz Großmehring‘ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist. Im vorliegenden Fall wurde aufgrund des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB ein gemeinsamer Umweltbericht für das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

Wassergewinnungsgebiete sind nicht betroffen. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Eichstätt vom 15.04.2021 an den Lagerplatzbetreiber ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt das aktuell lagernde Material für das Grundwasser nicht schädlich.

In der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt sind westlich und südlich des Lagerplatzes die Hanglagen und dortigen Gehölzbestände als amtlich kartiertes Biotop Nr. 7235-0221-002 „Gehölze und magere Offenlandbereich an Terrassenkanten des Donautals östlich Großmehring“ erfasst.

Aufgrund der Lage des Lagerplatzes oberhalb der biotopkartierten Terrassenkante besteht keine direkte Beeinträchtigung der Biotopflächen durch das Vorhaben. Die Gehölzbestände binden den Lagerplatz kulissenartig in die Landschaft ein.

Der Geltungsbereich liegt am Ostrand einer Teilfläche des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 03 „*Hochalb*“ das nach Süden hin in das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „*Donauiederung*“ übergeht. Eine direkte Beeinträchtigung der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

8.1 Ausgleichsflächen

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar.

Da der Lagerplatz bereits seit 1996 besteht, dafür jedoch bislang keine Baugenehmigung erteilt wurde, hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.01.2022 die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eingefordert. Nach Vorgabe der UNB ist dabei als Ausgangszustand der Fläche des Lagerplatzes bezogen auf den vorherigen Nutzungszustand intensiv bewirtschaftetes Ackerland anzunehmen.

Insgesamt sind 850 m² naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Dieser Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 2915 der Gemarkung Großmehring direkt nördlich des Lagerplatzes. Durch Entwicklung eines Feldgehölzes kann dadurch der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich erbracht und gleichzeitig der Lagerplatz durch eine Randeingrünung nach Norden hin in die Landschaft eingebunden werden.

9. Bodendenkmäler

Die Fläche des Lagerplatzes liegt vollständig im Bodendenkmal Nr. D-1-7235-0262 „*Gräber des Endneolithikums, der Frühbronze- und Hallstattzeit*“ (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Da der Lagerplatz in seiner Sohlprägung bereits seit 1996 besteht, entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Auswirkungen auf das Bodendenkmal. Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10. Luftverkehrsrechtliche Belange

Mit dem Betrieb des Lagerplatzes entstehen keine Beeinträchtigungen der Belange der Bundeswehr, da eine Lagerhöhe der Aushubmassen von ca. 6 m über GOK nicht überschritten wird und die Bauhöhenbeschränkungen des Flugplatzes Manching/Ingolstadt damit nicht berührt sind.

11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO:	2.800 m ²
Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche	850 m ²

Ingolstadt, 16.11.2021, 15.03.2022, 19.07.2022

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A0567_Bachschneider_VBP Lagerplatz\Text\Berichte\Begründung BP\20220719_Begründung_BP Satzung.docx