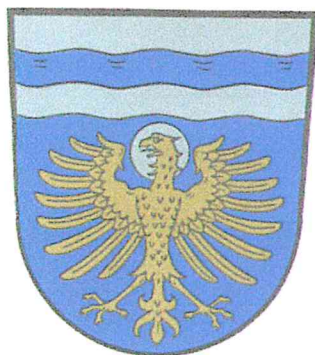


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan


„Am Hochrain II“

in Großmehring/OT Demling

Satzung mit Begründung



Fassung vom 10.09.2019

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<p>Gemeinde Großmehring</p> <p>Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10</p>	<p></p> <p>T+R Ingenieure GmbH</p> <p>Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40</p>

Auftraggeber: **Gemeinde Großmehring**

Marktplatz 7
85098 Großmehring

Tel.: 08407 / 92 94 – 0
Fax.: 08407/ 92 94 – 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

**Auftragnehmer
und Verfasser:** **T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Am Hochrain II“ in Großmehring / OT Demling**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 27.04.2018/19.02.2019/10.09.2019

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	6
3	Begründung.....	8

1. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. 2018, S. 523).
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 4) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 5) Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).
- 6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- 7) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).
- 8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Berichtigung vom 12.04.2017 / 472 ist berücksichtigt.
- 9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert

durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

- 10) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465).

2 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

- a) Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 15.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2018 hat in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2018 hat in der Zeit vom 11.06.2018 bis 18.07.2018 stattgefunden.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.06.2019 bis 11.07.2019 beteiligt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2019 bis 12.06.2019 öffentlich ausgelegt.
- g) Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2019 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 11.09.2019

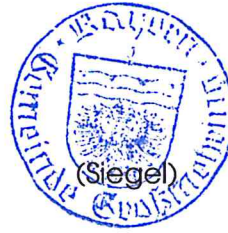
.....
Helmut Sielaff, 2. Bürgermeister



h) Ausgefertigt

Großmehring, den 12.09.2019

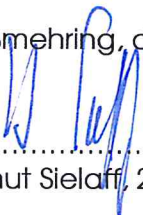

.....
Helmut Sielaff, 2. Bürgermeister



- i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den 26.09.2019


.....
Helmut Sielaff, 2. Bürgermeister



3 Begründung

1. Grund für die Aufstellung

- 1.1 Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 21. Juli 2015 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach §1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Großmehring liegt gemäß dem „Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013“ im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt. Es besteht ein sehr starker Siedlungsdruck ins Umland. In Großmehring, wie auch in den Nachbargemeinden ist eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen.

Da die Gemeinde Großmehring selbst nur noch wenige Baugrundstücke besitzt, dient die Ausweisung dieses Baugebiets einerseits zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken und andererseits hat die Gemeinde so die Möglichkeit, jungen Familien, wie auch Erwerbern mit durchschnittlichem Einkommen preisgünstigeres Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können.

Da die Verfügbarkeit von Grundstücken Voraussetzung für die Aufstellung von Bauleitplänen ist, benötigt die Gemeinde Alternativstandorte – darum empfiehlt es sich, solche in der vorbereitenden Bauleitplanung zur Verfügung zu haben. Die Gemeinde hat schon die Absicht, die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zur Verbindlichkeit weiterzuentwickeln - Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass mit den betroffenen Grundstückseigentümern Einigkeit hinsichtlich der Veräußerung von Teilflächen an die Gemeinde vorweg der Baugebietsausweisung erzielt werden kann.

Nachverdichtungsflächen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Innenbereich stehen der gemeindlichen Planung zurzeit nicht zur Verfügung. Aufgelassene landwirtschaftliche Hofstellen oder nicht mehr genutzte gewerbliche Betriebsflächen sind in Großmehring (Hauptort) bzw. im Ortsteil Demling nicht vorhanden.

Bei denjenigen größeren Innenbereichsgrundstücken im Gemeindebereich, welche in letzter Zeit von den Eigentümern zum Verkauf (immer zum höchstmöglichen Preis) angeboten wurden, erfolgt eine Nachverdichtung ausschließlich über kommerzielle Bauträger, welche das Grundstück unter optimaler Ausnutzung der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten mit Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern bebauen.

Bei vorliegendem Bebauungsplan hat nun die Gemeinde derzeit die sehr seltene Gelegenheit, Teilgrundstücke kurzfristig und kostengünstig zu erwerben und in Verbindung mit der geplanten Baulandumlegung als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Großmehring beschloss daher für folgendes Gebiet im Ortsteil Demling gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) aufzustellen:

Fl.Nr.
Gem. Demling

291	(„Friedhofstraße“ und Wirtschaftsweg, Teilfläche (TF) mit ca. 372 m ² für gepl. WA)
296	(Ackerfläche, mit ca. 50.757 m ² für gepl. WA)
296/1	(Grünfläche / Böschung, mit ca. 147 m ² für gepl. WA)
299	(Wirtschaftsweg, mit ca. 1.420 m ² für gepl. WA)
300	(Wirtschaftsweg, mit ca. 805 m ² für gepl. WA)
301	(Extensives Grünland, Teilfläche (TF) mit ca. 7.245 m ² für gepl. WA hierin auch ein Ranken mit Feldgehölz von ca. 1.200 m ²)

Gesamtfläche: ca. **61.180 m²**

Das Gebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Demling:

im Norden	durch Fl.Nr.	301 TF (Grünland)
im Osten	durch Fl.Nrn.	297 (landw. Weg), 24, 24/1 (Wohnbebauung) und 21 (Friedhof)
im Süden	durch Fl.Nnr.	5, 7, 9, 11/4, 15, 17, 20 (Wohn- und Hofbebauung)
im Westen	durch Fl.Nr.	295 (Anliegerweg)

1.2 Das zukünftige Baugebiet hat eine Größe von ca. 6,07 ha mit insgesamt ca. 67 Parzellen.

1.3 Die Ausweisung der beiden nördlichen Parzellenreihen erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Antrages auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG gemäß § 67 BNatSchG.
Den möglichen Auflagen dieser Genehmigung sind Folge zu leisten.

2. Andere Planungen

- 2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem zuletzt in der Fassung vom 11. April 2016 genehmigten Flächennutzungsplan Großmehring (5. Änderung) als „Wohngebiet“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter Punkt 15 dieser Begründung erfasst und in der Anlage dargestellt.

- 3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Bodendenkmäler vor.

- 3.3 Zutage tretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

Das künftige Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Demling, westlich, südlich und östlich eingefasst von bestehender Wohnbebauungen.

Das Gebiet ist geprägt von einer Hanglage, welche ihren Hochpunkt im Nordostbereich mit ca. 395,0 m hat und nach Südwesten mit Neigungen von bis zu 6% auf 383,0 m abfällt.

Bei der Parzellierung ergaben sich mehrheitlich Einzelparzellen mit Größen zwischen ca. 500 bis ca. 630 m² für Einzelhäuser (ca. Anteil 40%) und Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser (ca. 60%). Insgesamt werden 67 Parzellen bereitgestellt.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 61.180 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet WA §4 BauNVO	ca. 46.250 m ²	76 %
Erschließungsstraßen	ca. 11.395 m ²	18 %
Grünfläche Öffentlich/Ausgleich	ca. 1.700 m ²	3%
Spielplatz	ca. 700 m ²	1 %
Fläche für Wasserrückhalt	ca. 1.135 m ²	2 %

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

5.1 Der Straßenanschluss des Baugebietes erfolgt über die noch auszubauenden Erschließungsstraßen an die Straßen „Friedhofstraße“ im Osten und „Nordring“/„Boschstraße“/„Liebigstraße“ im Westen des Planungsgebietes. Die Fahrbahnbreiten dieser Straßen lassen eine Einstufung nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS“, Bild 29, als **„Dörfliche Hauptstraße“ mit einer Belastung von <400 Fzg./Stunde** zu. Diese Frequenz wird bei geplanter Erschließung bei weitem nicht erreicht, so dass von einer angemessenen und verhältnismäßigen Erhöhung der Verkehre ausgegangen werden kann.

5.2 Die im Baugebiet verlaufende Erschließungsstraßen sind als Verbindungsstraßen mit einem Stich zur Anbindung der Parzelle 2 vorgesehen. Für die Gestaltung der Fahrbahnen werden verschiedene Möglichkeiten untersucht, z.B. wäre auch eine Gestaltung als eine reine Anliegerstraße mit Ausbau als verkehrsberuhigte Wohnstraße denkbar.

5.3 Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 8,5 m bzw. 6,0 m bei Anliegerwegen. Parkstreifen, welche mit Pflanzinseln durchsetzt sind werden vorgesehen. Die Anordnung eines separaten Gehweges ist möglich.

5.4 Wegen der Geländeneigungen des Urgeländes ergeben sich bei den Erschließungsstraßen im Baugebiet Gefälle von bis zu 6%.

Nach den geltenden Richtlinien für die Linienführung von Straßen (RAS-L) beträgt die Höchstlängsneigung für Straßen 12 %.

5.5 Bezüglich der zusätzlichen Belastung durch das Baugebiet wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Vössing mit Datum vom 04.07.2016 erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass der zusätzliche Neuverkehr das bestehende umliegende Straßennetz belastet. Es wird empfohlen, das Plangebiet in die bereits vorhandene Tempo-30-Zone zu integrieren. Mit unerwünschtem Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage des Baugebietes im Straßennetz nicht zu rechnen.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 6.2 Als Nebenanlagen sind zugelassen Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Müllboxen, Einfriedungen und hauswirtschaftliche Einrichtungen wie beispielsweise Klopfstangen für Teppiche, Swimming-Pools oder Gartenlauben.

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Es werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.
- 7.2 Festgesetzte Geschossflächenzahl = 0,60
Festgesetzte Grundflächenzahl = 0,40
- 7.3 Die Begrenzung der Baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen für E+D = 4,50 m und Für E+1 = 6,50 m.

8. Sonstige Hinweise

- 8.1 Das Baugebiet hat abfallendes Gelände. Der Höhenrücken befindet sich im Nordosten des Baugebietes. Das Gelände liegt zwischen etwa 395,0 m ü.N.N. und 383,0 m ü.N.N. im Südwesten des Baugebietes.
- 8.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt.

Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebieten ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet.

9. Grünflächen

- 9.1 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

- 9.2 Als Nördlicher Abschluss des Baugebietes wird ein Grünstreifen vorgesehen, welcher zudem zeitgleich eine Abfangmulde für zuströmendes Oberflächenwasser beinhaltet und zudem als Fläche 1 dem naturschutzfachlichen Ausgleich dient.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes werden 67 neue Bauparzellen geschaffen, die einen Bevölkerungszuwachs von 220 bis 250 Personen erwarten lassen.

Nach Angabe der Gemeinde sind die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule und Kindergarten) vorhanden. Es ist von der Gemeinde vorgesehen im südlichen Bereich des neuen Baugebietes neben dem ausgewiesenen Spielplatz einen Neubau des Kindergartens zu errichten.

- 10.2 Zur Bewertung der Einflüsse der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre auch auf die Anliegerstraßen wurde vom Münchener Ingenieurbüro Vössing eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, welche mit Datum 04.07.2016 vorliegt. Hierin wird festgestellt, dass der zusätzliche Neuverkehr das umliegende Straßennetz mit der angrenzenden Wohnbebauung belastet. Es wird deshalb empfohlen, das Untersuchungsgebiet in die bereits vorhandene Tempo-30-Zone zu integrieren.
Mit unerwünschtem Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage des Baugebietes im Straßennetz nicht zu rechnen.

Für die Einmündungen in die Staatsstraße St2231 sind keine baulichen, verkehrs- oder markierungstechnischen Maßnahmen erforderlich, genauso wenig wie eine dritte direkte Anbindung.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

Die im nördlichen Baugebietsbereich in der Weiterführung der „Liebigstraße“ nach Osten (Wirtschaftsweg) bestehende gemeindliche Wasserleitung wurde

bei der Parzellierung berücksichtigt; gegebenenfalls muss diese an die Höhen der geplanten Erschließungsstraßen angepasst werden.

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im östlichen und/oder westlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal, welcher teilweise als Stauraumkanal ausgeführt wird über ein Regenrückhaltebecken in die bestehende Regenwasserkanalisation im „Nordring“ eingeleitet.

Die geplante Ablaufmenge wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festgelegt und im Wesentlichen dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen. Gemäß Gesamtentwässerungsplanung des Ortsteiles Demling mit Überrechnung und Maßnahmenkatalog durch das Büro U.T.E. , Regensburg, ist die Einleitung von ca. 30 l/s in den Kanal „Nordring“ gut möglich.

Zur Rückhaltung wird u.a. ein offenes Erdbecken im Südwesten des Geltungsgebietes vorgesehen. Durch die Geländeaufnahme im Zuge der Planung zeigt sich, dass das Gelände derzeit im freien Gefälle als Notüberlauf in die Straße „Nordring“ entwässern könnte, ohne angrenzende Grundstücke zu belasten. Bei Herstellung des Beckens kann somit auch ein entsprechender Notüberlauf auf öffentliche Flächen realisiert werden, ohne dass angrenzende private Grundstücke belastet werden.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt zu ca. 1/3 im Eigentumsbereich der Gemeinde Großmehring sowie zu ca. 2/3 in privatem Eigentum.

12.2 Überschlüssig ermittelte Erschließungskosten:

a)	Schmutzwasserkanal	ca.	1200	m	x	500,00 €	=	ca.	600.000,00 €
b)	Regenwasserkanal incl.Stauraum	ca.	1200	m	x	620,00 €	=	ca.	744.000,00 €
c)	Hausanschlüsse Regen- und Schmutzwasserkanal	ca.	67	St	x	1.500,00 €	=	ca.	100.500,00 €
Zwischensumme Kanalisation:									1.444.500,00 €
d)	Wasserversorgung Hauptleitung	ca.	1200	m	x	150,00 €	=	ca.	180.000,00 €
e)	Hausanschlüsse Wasserleitung	ca.	65	St	x	1.000,00 €	=	ca.	65.000,00 €
Zwischensumme Wasserleitung:									245.000,00 €
f)	Erschließungsstraßen	ca.	11200	m ²	x	110,00 €	=	ca.	1.232.000,00 €
Zwischensumme Straßenbau:									1.232.000,00 €
g)	Straßenbeleuchtung - Beleuchtungskörper	ca.	38	St	x	2.000,00 €	=	ca.	76.000,00 €
Zwischensumme Sonstige Ausstattung:									76.000,00 €
Gesamtsumme									ca. 2.997.500,00 €
aufgerundet									ca. 3.000.000,00 €

Die Abwicklung der Maßnahme ist über einen Erschließungsträger vorgesehen, so dass die Kosten ausschließlich auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt werden und keine weiteren Anlieger für Erstattungen herangezogen werden.

12.3 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist vorgesehen und wird derzeit bereits vom Vermessungsamt Ingolstadt betrieben.

14. Umweltschutz

- 14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ungefähr 100 m nördlich des geplanten Ortsrandes befindet sich eine ehemalige Bauschuttdeponie. Zur Bewertung möglicher Auswirkungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet wurden vom Büro SYNLAB in 2017 Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis liegt mit Gutachten vom 25.10.2017 vor.

Es ergaben sich keine Hinweise auf deponietypische Gasentwicklungen im Untergrund. Im südlichen Abschnitt des geplanten Baugebietes entnommene Bodenproben zeigten ebenfalls keine auffälligen Deponiegaskonzentrationen.

Somit ist eine Gefährdung der geplanten Neubaugebiete durch eventuelle Migration von Deponiegasen aus dem Bereich der nördlich gelegenen, ehemaligen Bauschuttdeponie nach vorliegendem Kenntnisstand **nicht** gegeben.

- 14.2 Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass es sich bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilfläche 301 einen verzahnten Biotopkomplex aus Feldgehölzen, flächigen Baumbeständen und Magerrasenresten handelt.

Durch die geplante Bebauung gehen Lebensräume für Brutvögel (Feldlerche und Dorngrasmücke) und für die Zauneidechse verloren.

Dadurch entstehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSCHG, die im Falle der beiden Brutvogelarten durch entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen bzw. durch Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden können. Diese Maßnahmen sind im Maßnahmenplan des Büros Weinzieler zur ausnahmsweisen Zulassung dargestellt und bearbeitet.

Im Falle der Zauneidechsen-Population ist davon auszugehen, dass sich eine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population nicht vermeiden lässt.

Es wird daher in einem separaten Verfahren eine ausnahmsweise Zulassung durch die Höhere Naturschutzbehörde beantragt.

Aus diesem Grund wird die Teilfläche der Flur Nr. 301, die Flur-Nr. 300 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 299 im Bebauungsplan auch nur vorbehaltlich dieser Genehmigung ausgewiesen.

- 14.3 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandeschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

15. Grünordnung, Landschaftspflege

15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft Mit Ausnahme der Feststellungen der saP
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- keine prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen auf den Ackerflächen; im Bereich der Fl.Nr. 301 Ranken, Magerrasenreste und Buschwerk
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen (Bergkuppe) oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

15.2 Die Gemeinde Großmehring hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

15.3 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Im Zeitraum der Frühjahrsvegetation wird vom Büro D. Jungwirth, Ingolstadt, in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt eine Relevanzprüfung zur Klärung der Betroffenheit der Arten Baugebiet „Am Hochrain II“ durchgeführt.

Es wird aufgrund der festgestellten Extensivgrünlandbereichen und der Heckenvegetation in geringem Umfang mit Betroffenheiten von Arten gerechnet, so dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wurde.

Die Ergebnisse und Auswirkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich wie unter Punkt 14.2 dargestellt.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Wohngebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes beträgt ca. 6,07 ha.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Durchgrünung des Baugebietes, privates Grün als Randeingrünung udgl. werden zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 und in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, folgender erforderlicher Ausgleich ermittelt (Detailermittlung siehe Umweltbericht):

Ausgleichsfläche = ca. 21.381 m²

Wahl der Ausgleichsflächen:

Nach Erfahrungen mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Naturschutz, sollen Ausgleichsflächen möglichst in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereiches realisiert werden.

Wahl der Ausgleichsflächen:

1.	Ortsrandeingrünung auf Flur-Nr. 301	1.700 m ²
2.	Flur-Nr. 191 Gemarkung Demling gem. Anlage Büro Weinzierl	7.470 m ²
3.	Flur-Nr. 202 Gemarkung Demling gem. Anlage Büro Weinzierl	1.650 m ²
4.	Flur-Nr. 301 (TF) nördlich Geltungsbereich Büro Weinzierl	7.580 m ²
5.	Flur Nr. 319 (TF) östlich Geltungsbereich	2.640 m ²
6.	Flur-Nr. 133 (TF) entlang „Dettelbach“	341m ²

		21.381 m²
		=====

Die Fläche Nr. 1 Ortsrandeingrünung wird gemäß Plandarstellung im Bebauungsplan als Magerrasen mit einzelnen Baum- und Strauchpflanzungen versehen und hergestellt.

Für die Ausgleichsflächen 2 bis 4 wurden ein entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durch das Büro Weinzierl in Bezug auf den Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG gem. § 67 BNatSchG erarbeitet; der entsprechende Maßnahmenplan liegt dem Bebauungsplan bei.

Für die restlichen geplanten Ausgleichsflächen 5 und 6 wird Ackerland zu extensiv genutztem Grünland umgewandelt.

Die Pflegemaßnahmen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche wird im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke gekennzeichnet.

Die Zugangsmöglichkeit zu den neuen Ausgleichsflächen für eine mindestens halbjährliche Beweidung wird über öffentliche Wege sichergestellt.

15.5 Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Ortsrandeingrünung sind ausschließlich autochtone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend folgender Pflanzliste zu verwenden.

Es sind je ein Baum pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Gehölzliste (Auswahlliste) in der freien Landschaft

Ausschließlich autochthones Pflanzmaterial folgender Arten:

Sträucher

Cornus mas (Hurlnuß)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
Rosa nitida (Glanzrose)
Rosa arvensis

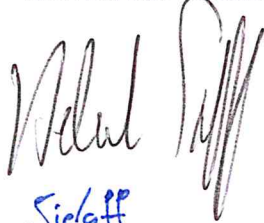
Sambucus nigra (Holunder) ,
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume


Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Juglans regia (Walnuß)

Großmehring, 27.04.2018 / 19.02.2019 / 10.09.2019

Gemeinde Großmehring


Siegfried
Diepold
Bürgermeister

Entwurfsverfasser


T+R Ingenieure GmbH