

**Gemeinde Großmehring**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnungsplan**



**„Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“**

**Begründung und Umweltbericht**

# Begründung

## 1. Grund für die Aufstellung

Die Fa. Mayr THC GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Hans Mayr, Schleifmühlweg 25a, 86633 Neuburg hat bei der Gemeinde Großmehring die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beantragt. Der Gemeinderat hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein Sonder- und Gewerbegebiet im Sinne der §§ 8 und 11 BauNVO in der Sitzung vom 25. Februar 2014 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der VI. Vorhaben- und Erschliessungsplan werden in einer Planzeichnung zusammengefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschliessungsplan identisch.

Zur Realisierbarkeit einer zeitgemäßen Nahversorgung sollen die Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen sind hierfür nutzbar gemacht werden.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Sonder- und Gewerbegebietes:

1328 (Acker bzw. Wiese mit 10.558 m<sup>2</sup> )

1329 (Acker bzw. Wiese mit 9.303 m<sup>2</sup> )

TF 1247 (Verkehrsflächen, Grün mit 4.725m<sup>2</sup>)

TF 1247/26 (Verkehrsflächen, Grün mit 1.157m<sup>2</sup>)

TF 1335 (Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 344 m<sup>2</sup> für gepl. Verkehrsflächen)

TF 1329/1 (Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 96 m<sup>2</sup> für gepl. Grün-/Maßnahmenfläche)

Gesamtfläche: ca. **26.087 m<sup>2</sup>**

Das Gebiet soll als „Sonder- und Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden.

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

im Norden durch die Ingolstädter Strasse

im Osten durch Fl.Nr. 1335 TF (landwirtschaftlicher Weg)

im Süden durch Fl.Nr. 1330 (Ackerfläche)

im Westen durch Fl.Nr. 1036/12 (Grünfläche, Heckenzug)

Das zukünftige Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,44 ha.

## 2. Andere Planungen

2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem zuletzt in der Fassung vom 19. April 2011 genehmigten Flächennutzungsplan Großmehring als „Gewerbegebiet“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt. Für die Bereiche des Sondergebietes ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren notwendig.

Im Süden und Osten wird der zukünftige Bebauungsplan „Fluderbuckel-West“ anschliessen.

Dadurch wird dem Ziel des LEP vom 1.9.2013, der geordneten Entwicklung vom Ort her Rechnung getragen. Es wird sichergestellt, dass keine Splittersiedlungen entstehen. Den Zielen der Raumordnung wird ebenso Rechnung getragen und es wird eine integrierte Lage erreicht. Ebenso wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes erst die Möglichkeit geschaffen, Betriebsverlagerungen aus dem Ort heraus zu ermöglichen, um Flächen innerorts für eine Ansiedlung von geplanten kleineren Märkten und Einzelhändlern zu erreichen.

Die Gemeinde Grossmehring ist gemäss den Regionalplan Ingolstadt zusammen mit der Marktgemeinde Kösching als gemeinsames Grundzentrum eingestuft, unmittelbar östlich des Oberzentrums Ingolstadt.

Das von der Gemeinde Grossmehring beauftragte BBE-Gutachten zur Untersuchung der Versorgungssituation kam zu dem Schluss dass das geplante Gebiet am

Fluderbuckel als Nahversorgungsstandort am besten für einen nachhaltigen Nahversorgungsstandort geeignet sei.

### **3. Rechtliche Vorgaben**

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume 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 folgende Bodendenkmäler vor:
- Siedlung, Straße und Weg vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung. Inv.Nr. D-1-7235-0227
- Diese Denkmäler sind gem. Art 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Da nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeiten bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung 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 bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.
- Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### **4. Planerische Gestaltung**

Das künftige Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Großmehring, im Bereich der Abfahrt von der B16a an der Ingolstädter Straße. Das Gebiet ist leicht geneigt und liegt am Ende einer Hügelkuppe, deren Rücken in West-Ost-Richtung bis zum Planbereiches verläuft und nach Norden, Westen und Süden mit Neigungen von ca. 1,5% abfällt. Dadurch kann die Erschließungsstraße auf der ursprüngliche Topografie zu liegen kommen.

Das Gebiet wird mit einer Randeingrünung umfasst, die zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft beiträgt. Im Westen des Planungsgebietes wird ein großzügig bemessener Grünbereich naturnah gestaltet. Dies trägt zur Ausbildung einer ansprechenden Ortseingangssituation bei. Mit den hier vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen wird der gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderliche Ausgleichsbedarf abgegolten.

Zudem ist hier Platz für ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### **5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen**

- 5.1 Der Straßenanschluss des Baugebietes erfolgt an die „Ingolstädter Straße“ über eine direkte Zufahrt als auch über die noch auszubauende Erschließungsstraße im Osten des Planungsgebietes. Diese Straße dient auch der geplanten Erweiterung der Gewerbegebiete nach Süden.
- 5.2 Zur Abwicklung des zu erwartenden Individualverkehrs wird die Ingolstädter Straße im Bereich der Erschließungsstraße aufgeweitet und es wird eine Linksabbiegespur errichtet.
- 5.3 Die Gesamtbreite des neuen Straßenraumes beträgt 7,5 m. Die Anordnung eines separaten Gehweges ist möglich.

### **6. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO und als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 2.300 m<sup>2</sup> im SO 1 (Vollsortimenter) und einer zulässigen

Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> im SO 2 (Discounter) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind entsprechend §12 Abs. 3a BauGB nur Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag zulässig.

## **7. Bauliche Ordnung**

Im Baugebiet sind aufgrund der zu erwartenden Nutzungen Gebäudelängen >50m zulässig.

Im „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ sind nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauNVO dieselben Abstandsflächenregelungen wie in einem Gewerbegebiet zulässig. Dies begründet sich aus der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan welcher die südlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet ausweist und der ansonsten unterschiedlichen Abstandsflächenregelung innerhalb eines Baufensters.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

- 8.1 Festgesetzte Geschossflächenzahl = 0,80. Festgesetzte Grundflächenzahl = 1,00
- 8.2 Die maximale Wandhöhe wird mit 9,5m festgesetzt. Gebäudelängen grösser 50m sind zulässig.
- 8.3 Die Abstandsflächen werden aus städtebaulichen Gründen im gesamten Plangebiet wie in Gewerbegebieten mit 0,25H, mindestens 3m festgelegt. Grundlage ist hierfür der §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.

## **9. Sonstige Festsetzungen**

- 9.1 Das Baugebiet hat ein leicht abfallendes Gelände. Der Höhenrücken befindet sich etwa in Mitte des Baugebietes in Ost-West-Richtung. Das Gelände liegt zwischen etwa 365,20 m ü.N.N. in der Mitte und 366,50 m ü.N.N. im Nordwesten des Baugebietes.
- 9.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt. Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet „Nord“ ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Aus diesem Grund wird ein Regenrückhaltebecken zur Einleitung in den angrenzenden Dettelbach geplant.

## **10. Grünflächen**

- 10.1 Entlang der Ingolstädter Straße ist ein privater bzw. öffentlicher ca. 5,0 m breiter Grünstreifen als Straßenabgrenzung vorgesehen. Zur geplanten Erschließungsstraße und im Süden zum geplanten Gewerbegebiet ist ein ca. 3 m breiter privater Grünstreifen vorgesehen.
- 10.2 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

## **11. Einrichtungen der Infrastruktur**

- 11.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes wird die Möglichkeit geschaffen, die Nahversorgungssituation in Großmehring grundlegend zu verbessern und nachhaltig zu sichern.
- 11.2 Der zu erwartende zusätzliche Verkehr kann nach Angabe der Gemeinde von der Ingolstädter Straße kapazitativ aufgenommen werden.

## **12. Ver- und Entsorgung**

- 12.1 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.

#### 12.2 Energieversorgung

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

#### 12.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im nördlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parkflächen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal in das ebenfalls neu zu errichtende Regenrückhaltesystem geleitet.

Der weitere Ablauf des Oberflächenwassers erfolgt nach der Rückhaltung über einen wirtschaftlich dimensionierten Ablaufkanal in den „Dettelbach“ nordwestlich des Baugebietes. Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

#### 12.4 Müllabfuhr

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

### 13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Investor hat die Grundstücke 1328 und 1329 notariell gesichert. Die TF 1247, TF 1247/26, TF 1329/1 und TF 1335 sind im Besitz der Gemeinde Großmehring.

### 14. Umweltschutz

14.1 Bei den für das Baugebiet beanspruchten Grundstücken handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

14.2 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 Bestandesschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Nutzungsqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

### 15. Grünordnung, Landschaftspflege

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete 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 bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden..

### 16. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214044 / 2 vom 27.02.2015 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.