

---

**Landkreis Eichstätt  
Gemeinde Großmehring**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
,Bauhof Großmehring‘**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....  
(L. Diepold)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
(C. Semmler)

Stand: Vorentwurf vom 17.07.2018  
Entwurf vom 18.09.2018  
Fassung vom 18.09.2018 zum Satzungsbeschluss vom 20.11.2018

---

**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

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

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof Großmehring“**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt im südlichen Randbereich von Großmehring (Fläche ca. 0,566 ha) und schließt an den östlich gelegenen bereits bestehenden Teil des Bauhofs an. Er umfasst die Flurstücke Nummer 4672/7 und 4672/8 (Teilfläche) der Gemarkung Großmehring.

### **1. Verfahren**

Am 17.04.2018 hat der Gemeinderat von Großmehring in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bauhof Großmehring“ gefasst. Demnach soll der am südlichen Ortsrand von Großmehring gelegene Bauhof nach Westen erweitert werden.

### **2. Lage, Größe, Beschaffenheit**

#### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Bebauung des Hauptortes Großmehring und hat eine Größe von 0,566 ha. Im Osten schließt die Bebauung des bestehenden Bauhofes mit der ehemaligen Kläranlage von Großmehring an. Im Westen und Norden verläuft der „Klärweg“ und im Süden verläuft die Straße „Am Weinzierlweiher“.

#### **2.2 Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Gelände im Geltungsbereich ist weitgehend eben. Im Südwesten verlaufen die Straßen „Am Klärweg“ und „Am Weinzierlweiher“ mit begleitenden Böschungen bis zu 1,5 m über dem Niveau des Geltungsbereiches.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan, welcher mit 8. Änderung gerade im Parallelverfahren geändert wird, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zum einen

- Flächen für die Landwirtschaft dar, in die vereinzelt Laub- und Obstgehölze sowie Gehölzflächen eingestreut sind (Fl.Nr. 4672/7) und zum anderen
- eine Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dar.
- Östlich schließt der bestehende Bauhof von Großmehring und die ehemalige Kläranlage von Großmehring als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser an, die nicht mehr im Betrieb ist, da die Gemeinde zwischenzeitlich vollständig an die im Interpark neu errichtete Kläranlage angebunden wurde. Nach Aussage der Gemeinde werden der Turm und das Becken der ehemaligen Kläranlage rückgebaut.
- Im Westen und Norden verläuft der „Klärweg“ und im Süden verläuft die Straße „Am Weinzierlweiher“.

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Bauhof Großmehring“, Feststellungsbeschluss vom 18.09.2018, soll die Umwidmung von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

und Abwasser in eine Fläche für den Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung Bauhof vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich wird derzeit wie folgt genutzt:

- Zufahrt zum Bauhof auf Flur-Nr. 4672/8 (Teilfläche)
- Einzelgehölze, Gras-/Staudenfluren und Lagerflächen auf dem südlichen Teil der Flur-Nr. 4672/7
- Feldgehölz und unversiegelte Wegeflächen auf dem mittleren Teil der Flur-Nr. 4672/7
- Versiegelte Wegeflächen, Hecken, eine Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH und ein Sendemast für BOS-Funk (für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) auf dem nördlichen Teil der Flur-Nr. 4672/7

Im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Bauhof verläuft ein Mischwasserkanal der Gemeinde Großmehring und ein Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH.

### **3. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht veranlasst, da sich sämtliche Grundstücke im Besitz der Gemeinde Großmehring befinden.

## **4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung**

### **4.1 Anlass der Planung und Standortwahl**

Aufgrund von Kapazitätsengpässen auf den Flächen des bestehenden Bauhofes der Gemeinde Großmehring, besteht das Erfordernis weitere Flächen als Lagerplatz für Baumaterialien und -maschinen nutzen zu können. Um dieser Erfordernis entsprechen zu können, beabsichtigt die Gemeinde auf dem Flurstück Flur-Nr. 4672/7 der Gemarkung Großmehring zunächst eine Kalthalle mit einem zeitweise beheizten Hallenfeld zu errichten. Im Dachgeschoss des Warmhallensegmentes sollen Aufenthalts- und Schulungsräume für die Ortsgruppe der Wasserwacht Großmehring entstehen.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Für die Flächen im Geltungsbereich wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Fläche für Gemeinbedarf / Öffentliche Verwaltungen - hier: Bauhof, sowie
- Fläche für Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche für die bestehende Zufahrt zum Bauhof
- Private Grünflächen zur Eingrünung des Vorhabens nach Norden, Westen und Süden
- Flächen für Versorgungsanlagen (Transformatorenstation, Sendemast für BOS-Funk)

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und der Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Um den Betriebserfordernissen eines Bauhofes gerecht zu werden, müssen ausreichend Lagerflächen geschaffen werden. Es wurde daher eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,8 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung erreicht. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wurde auf maximal 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt der maximalen

Höhenentwicklung ist die Oberkante Deckel Kanalschacht (Mischwasserkanal) in der vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit 359,697 m über NN.

#### **4.4 Bauliche Ordnung**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Als abweichende Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

#### **4.5 Grünplanung**

Private Grünflächen:

Im Geltungsbereich ist entlang der angrenzenden Straßen im Norden, Westen und Süden ein mindestens fünf Meter breiter Grünstreifen als Eingrünung festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung gemäß Pflanzliste anzulegen. Am Südrand des Geltungsbereiches befinden sich zwei Bestandsbäume (Birken), auf deren Erhalt wird hingewiesen.

#### **4.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der bisher überwiegend als Feldgehölz, Einzelgehölze sowie als aufgelassene Gartenflächen mit Gras-Krautfluren und Lagerflächen genutzte Bereich des Geltungsbereichs wird einer Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen - hier: Bauhof, sowie Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zugeführt

Mit Ausnahme der Grenzbereiche zum bestehenden Bauhof und zur ehemaligen Kläranlage entsteht eine fünf Meter breite Ortsrandeingrünung in Form von privaten Grünflächen mit Pflanzbindung. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Straßen und Wege**

Für die Besucher der Fläche für Gemeinbedarf / Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Aufenthaltsraum für die Ortsgruppe der Wasserwacht Großmehring), die Angestellten des Bauhofs und die internen Verkehre des Bauhofs selbst erfolgt die verkehrliche Erschließung von Süden her über die Straße ‚Am Weinzierlweiher‘ sowie im weiteren Verlauf über die Donaustraße.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, Ziffer 9.2) zu erfolgen (ein Stellplatz je drei Mitarbeiter).

Im Sinne des Flächensparens können überwiegend zu unterschiedlichen Zeiten erforderliche Stellplätze (Bauhof / Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) multifunktional auf der gleichen Fläche erbracht werden. Am bestehenden Bauhof stehen bereits sieben Stellplätze zur Verfügung.

#### **5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Hochwasserschutz**

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser) wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt.

Demnach verläuft östlich des Geltungsbereiches der Schmutzwasserkanal (DN 150) über den das Abwasser des Bauhofs und des Badesees (Toiletten, Imbiss) zur Pumpstation auf dem Kläranlagengelände gleitet wird (im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt). Die Erweiterungsfläche „Bauhof“ soll daher an diesen Kanal angeschlossen werden.

Das von gering verschmutzten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Nachdem die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb in der Gefahrenfläche  $HQ_{\text{Extrem}}$  der Donau liegt, wäre nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt eine Überflutung des örtlichen Geländes bei einem Extremhochwasserereignis der Donau möglich (bei Versagen des Dammes an der Donau). Ebenso ist der Geltungsbereich als „wassersensibler Bereich“ einzustufen, da bei größerem Hochwasser der Donau bzw. Hochwasser im Mailing Bach das Grundwasser geländegleich ansteigen könnte. Diese Tatsache ist bei der Höhenlage der Gebäude, den Gebäudeöffnungen, bei der Wahl der Baustoffe und der Standsicherheit zu beachten. Zur Sicherung der Hochwasserfreiheit wird daher für zu errichtende Gebäude die Fußbodenoberkante (FOK) auf 359,90 m ü NN (enthält 15 cm Sicherheit über dem  $HQ_{100}$ -Wasserspiegel) festgesetzt.

### 5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt.

Bei dem Bauvorhaben sind auch die kreuzenden Versorgungsleitungen zu berücksichtigen:

- Mischwasserkanal der Gemeinde Großmehring
- Mittelspannungskabel und Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH
- Sendemast für BOS-Funk

Bezüglich der vorhandenen Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachflächen ist erwünscht.

### 5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die zu Zufahrt zum Bauhof als öffentliche Verkehrsfläche abgewickelt werden.

## 6. Immissionsschutz

Das Bauvorhaben löst für die bestehende Straße ‚Am Weinzierlweiher‘ eine geringfügige Zunahme der Verkehrsbelastung mit den mittelbaren Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs aus, da die Erweiterungsfläche des bestehenden Bauhofs und die sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Aufenthaltsraum für die Ortsgruppe der Wasserwacht Großmehring) über diese

Straße erschlossen und somit der zugehörige Verkehr über diesen Verkehrsweg abgewickelt wird. Eine wesentliche Belastung der nächst gelegenen Bebauung ist damit nicht verbunden.

## **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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes ‚Bauhof Großmehring‘ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist.

### **8.1 Ausgleichsflächen**

Insgesamt sind 1.545 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 522 (Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger) des Ökokontos der Gemeinde Großmehring.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von Extensivgrünland durch zweimalige Mahd mit Mähgutabtrag zum Aushagern, Graben aufweiten und Mulden ausbilden vorgesehen.

## **9. Bodendenkmäler**

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2018) sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler vorhanden.

Da aber im Umfeld eine Vielzahl von bekannten Bodendenkmälern liegt, wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

## **10. Luftverkehrsrechtliche Belange**

Zur Berücksichtigung der Belange der Bundeswehr hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 24.05.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB der 8. Flächennutzungsplanänderung darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe des Vorhabens zum militärischen Flugplatz Ingolstadt/Manching aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht der Bundeswehr eine maximale Bauhöhe über Grund zu beachten ist. Diese Bauhöhenbeschränkung ist mit Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 9,0 m beachtet (vgl. Ziffer 4.3).

Bezüglich zulässiger Kranhöhen ist im Baugenehmigungsverfahren das Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzubeziehen; aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

Weiterhin ist bei einer geplanten PV-Anlage auf dem Dach eine Beteiligung der Bundeswehr zwingend erforderlich.

## 11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Fläche für Gemeinbedarf:	3.493 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen:	1.107 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	956 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	<u>100 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich B-Plan:	5.656 m <sup>2</sup>

Ingolstadt, 17.07.2018, 18.09.2018

Christian Semmler  
Landschaftsarchitekt

*L:\A444-1 BP Bauhof Großmehring\Text\Berichte\Begründung BP\20181120\_Begründung\_BP Satzung.docx*