
Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Bereich ‚Gewerbeweg‘

Begründung

Fassung: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.12.2019
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2020
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom 15.09.2020

**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.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen.....	3
3.	Anlass der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
3.1	Bedarfsermittlung.....	4
4.	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013.....	5
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	5
5.	Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
6.	Gegenstand der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
7.	Erschließung	7
8.	Immissionsschutz.....	7
9.	Natur und Landschaft	7
10.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	8

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 19.11.2019 den Beschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Großmehringers Amtsblatt vom Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Betroffen ist folgender Bereich der Gemarkung Großmehring:

- Flurstück 962/2, Fläche ca. 0,19 ha
- Teilfläche des Flurstücks 962/5 ca. 0,03 ha

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Umwidmung eines Mischgebietes zu einem Gewerbegebiet vor.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,22 ha.

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 bildet zusammen mit der bisher erfolgten 1. bis 9. Änderung die Grundlage für die hier gegenständliche 10. Änderung.

Auswahl der erfolgten Änderungen:

5. Änderung: 14 Teilflächen im Gemeindegebiet Großmehring, u.a. Bereich Gewerbeweg: Umwidmung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet und von Fläche für die Landwirtschaft zu Mischgebiet

8. Änderung: Bauhof Großmehring im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof Großmehring“.

9. Änderung: Ochenschütt im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ochenschütt“

Bei dem westlich gelegenen Kraftwerk Ingolstadt der Uniper Kraftwerke GmbH handelt es sich um einen Störfallbetrieb, in dem in großen Mengen gefährliche Stoffe vorhanden sind (§50 BImSchG).

Gemäß § 50 BImSchG sind *„bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“*

Auf Nachfrage wurde von der Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 23.4.2020 der Sicherheitsabstand mit mindestens 500 m angegeben. Der Bereich der 10. Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb dieses Sicherheitsabstandes und ist bisher als Mischgebiet dargestellt.

Das vorgesehene Gewerbegebiet stellt durch den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ein schutzbedürftiges Gebiet i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG dar. Durch die vorgesehene Änderung in ein Gewerbegebiet entsteht kein neues Gefahrenpotential, die Entfernung Kraftwerk Ingolstadt zur Bebauung bleibt unverändert. Zusätzlich sind auch die sozialen und wirtschaftlichen Belange der Eigentümer der bereits bestehenden Bebauung zu berücksichtigen.

3. Anlass der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1 Bedarfsermittlung

Der Bedarf ergibt sich aus dem Wunsch einiger Grundeigentümer am Gewerbeweg im bisherigen baurechtlichen Außenbereich nicht privilegierte Gebäude zur Wohn- und Gewerbenutzung zu errichten.

Daher soll für den Bereich des Gewerbewegs ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden. Aufgrund der maximal zulässigen Lärmemissionen (Beurteilungspegel) des südwestlich gelegenen Kraftwerks und Umspannwerks Ingolstadt ist der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festzusetzen.

Mit der Änderung der Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan zu einem Gewerbegebiet wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet.

4. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

Großmehring befindet sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)¹ im ländlichen Raum, direkt östlich an den Verdichtungsraum Ingolstadt angrenzend.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgereicht werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen...

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10)² liegt Großmehring im Stadt- und Umlandbereich von Ingolstadt im Verdichtungsraum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Zusammen mit dem nördlich liegenden Markt Kösching bildet es einen Doppelort.

Bezüglich der Raumstruktur werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen:

B III Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2018

² Planungsverband Region Ingolstadt; <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, 2015

1.3 (Z) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

B | 2 Boden

G Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden

Durch die Darstellung als Gewerbegebiet können die bestehenden Bauflächen rechtlich gesichert werden. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu regeln.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 02 „Engeres Donautal“, der sich quer durch die gesamte Region Ingolstadt zieht.

„Der regionale Grünzug Engeres Donautal umfasst die beidseitigen, flussbegleitenden Auwälder der Donau sowie die zur städtischen Naherholung geeigneten Gebiete bei Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt. Die zum Teil großflächigen Auwälder sind wichtige Frischluftproduzenten im dicht besiedelten Donautal. Sie sollen in ihrem Bestand nicht geschmälert werden, da sie als weitgehend geschlossenes Auwaldband diese Frischluft den größeren Siedlungen und dem Verdichtungsraum Ingolstadt, insbesondere bei austauschenden Hochdruckwetterlagen im Sommer, zuführen und die hohe Wärmebelastung der Städte Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt mindern (Regionalplan der Region Ingolstadt).“

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des regionalen Grünzuges. Da der Geltungsbereich aber bereits mit baulichen Anlagen und Gebäuden bebaut ist, wird der regionale Grünzug durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden nicht tangiert.

5. Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Gemeinde Großmehring für die 10. Flächennutzungsplanänderung ist es, am Südende des Gewerbewegs, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, ein Gewerbegebiet darzustellen. Mit der Umwidmung der Flächen soll für die bereits durch gewerbliche Betriebe genutzten Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplans vorbereitet werden.

6. Gegenstand der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 10. Flächennutzungsplanänderung umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke in einer Gesamtgröße von 0,22 ha.

Im Flächennutzungsplan sind der Änderungsbereich und die nördlich angrenzenden Flächen am Gewerbeweg als Mischgebiet dargestellt. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Kraftwerk Ingolstadt Uniper). Ebenso grenzen Flächen für die Wasserwirtschaft (Mailingener Bach und Kiesweiher südlich des Geltungsbereichs) an. Direkt westlich des Geltungsbereichs befinden sich Flächen für die Forstwirtschaft. Östlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bundesstraße 16a (Südliche Entlastungsstraße) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr beschrieben.

Der Bestand stellt sich als mit Gewerbebetrieben (Baggerbetrieb, Busunternehmen) bebaute Flächen dar.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung kann aus dem Bestand heraus entwickelt werden, da die Flächen bereits über den Gewerbeweg Straße erschlossen sind und die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung mit Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser gesichert ist.

8. Immissionsschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 17.06.2020 (Bericht Nr. F18/389-LG) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr auf der östlich verlaufenden Bundesstraße B 16a
- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die südwestlich gelegenen Anlagen des Kraftwerkes Ingolstadt der Uniper Kraftwerke GmbH und des zugeordneten Umspannwerks der TenneT TSO GmbH
- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die westlich bzw. z.T. auch über dem Plangebiet verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen
- Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes zur Norm DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht überschritten werden.

Gegenüber den einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Herkunft sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig und festzusetzen.

9. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 10. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Landschaft durch die Umwidmung des Mischgebiets zu einem Gewerbegebiet wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Entsprechend der Bauleitplanung muss im Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) ausgearbeitet und die notwendige Ausgleichsfläche entsprechend des Kompensationsbedarfes festgesetzt werden.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplans bildet.

Aufgrund der bestehenden Bebauung am Gewerbeweg und des vorhandenen Straßennetzes ist die geplante kleinflächige Änderung der Darstellung von Misch- zu Gewerbegebiet aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Da der Änderungsbereich bereits bebaut ist und die Darstellung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan der bisherigen Nutzung entspricht, sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keinen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wodurch auch von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der geprüften Schutzgüter auszugehen ist.

Ingolstadt, 10.12.2019, 19.05.2020, 15.09.2020

Christian Semmler
Landschaftsarchitekt

L:\A442_BP MI Gewerbeweg Großmehring\Text\Berichte\Begründung FNP\20200915_Begründung FNP_festgest.docx