



Gemeinde Großmehring

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Am Südring“ im Ortsteil Demling

2. Änderung als Neufassung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB

Begründung (Teil D)

Vorentwurf vom 03.04.2025

Planverfasser Bebauungsplan:



Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg
Telefon 0941 4644874-0
regensburg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:



Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 | 92536 Pfreimd
Telefon 09606 915447
g.blank@blank-landschaft.de ■ www.blank-landschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANZEICHNUNG	3
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C TEXTLICHE HINWEISE	3
D BEGRÜNDUNG	3
1 ALLGEMEINE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2 LAGE DER GEMEINDE	4
3 DAS PLANGEBIET	5
3.1 Lage und Grenzen	5
3.2 Nutzung des Änderungsbereichs	6
3.3 Geltungsbereich der Änderung	6
4 ANLASS, ZIELE, ZWECKE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
4.1 Anlass der Planung	7
4.2 Änderungsplanung als Neufassung	7
4.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
4.4 Grundzüge der Planung	8
5 FLÄCHENBILANZ	9
6 ERSCHLIEBUNG	10
6.1 Verkehr	10
6.2 Wasserversorgung	10
6.3 Abwasserbeseitigung	10
6.4 Telekommunikation/ Breitband	10
6.5 Energie	10
6.6 Abfallwirtschaft	10
7 BRANDSCHUTZ	11
8 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	11
8.1 Baugesetzbuch (BauGB)	11
8.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	12
8.3 Regionaler Planungsverband	13
8.4 Flächennutzungsplan	14
8.5 Eingriffsregelung	14
8.6 Umweltbericht	14

Der Bebauungsplan besteht aus 4 Teilen (A, B, C und D) und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

A PLANZEICHNUNG

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1: 1.000, Stand: 03.04.2025

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe gesonderter Teil

C TEXTLICHE HINWEISE

Siehe gesonderter Teil

D BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen

Diese Begründung gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung, die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Festsetzungen. Die Ziele und Zwecke, sowie die Auswirkungen der Planung werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planänderung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

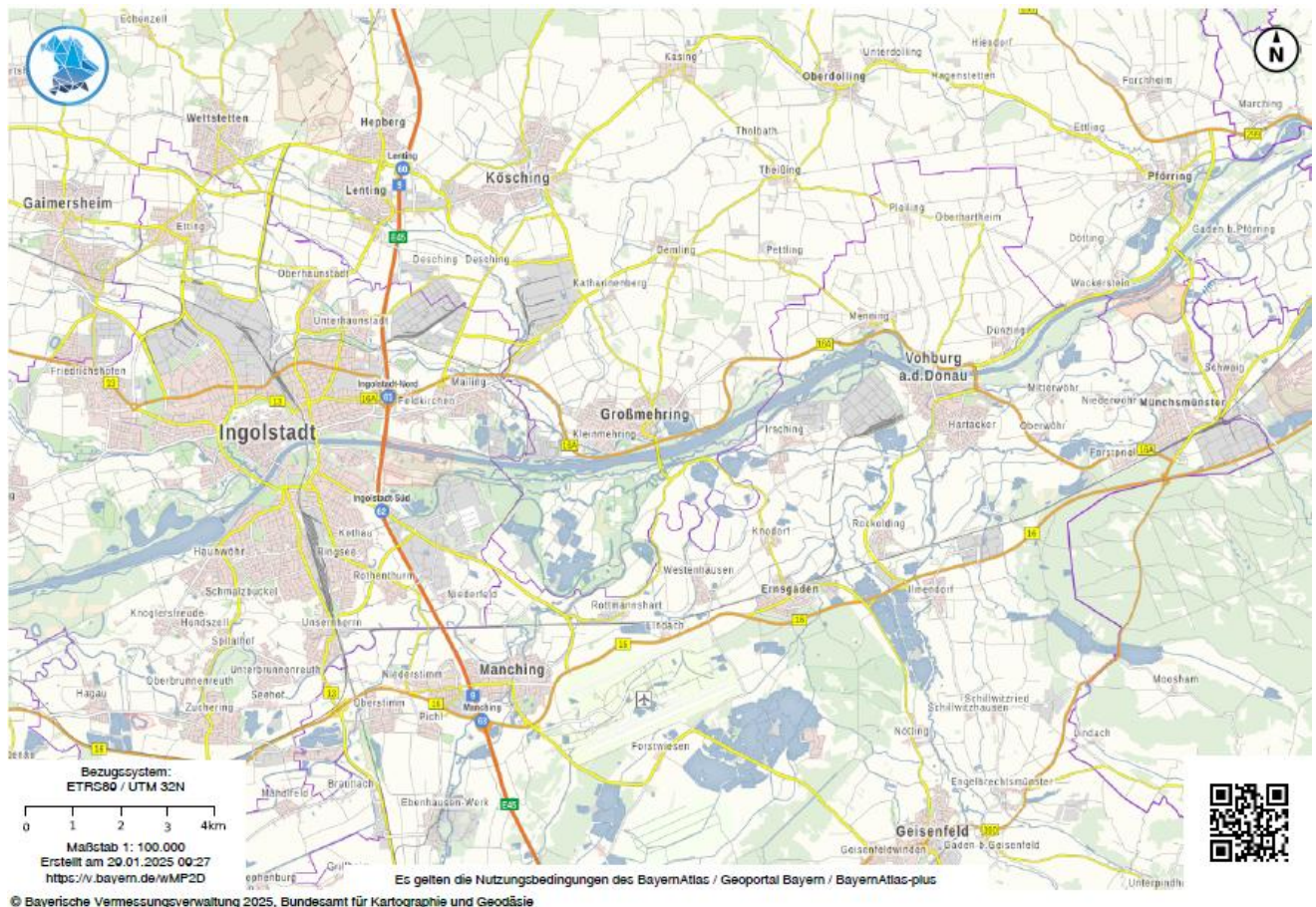
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Ingolstadt (10)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Großmehring

2 Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Großmehring liegt im Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern. Sie umfasst eine Fläche von 47,43 Quadratkilometern. Der Hauptort liegt an der Donau, ca. 7 km östlich der kreisfreien Stadt Ingolstadt.

Die Gemeinde hat 7.621 Einwohner (Stand 30.09.2024).

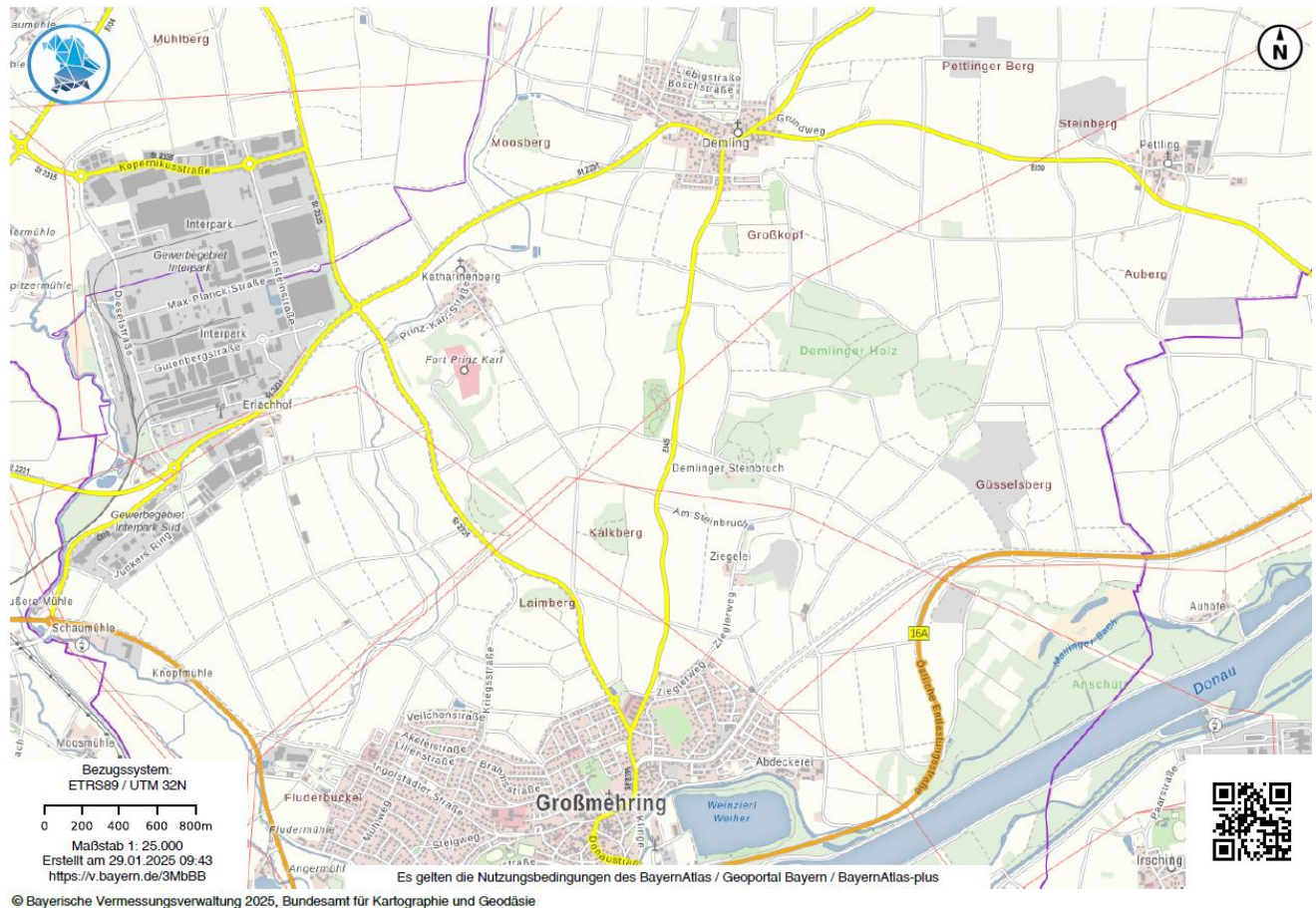
(Quellen: LEP und Stat. Bundesamt)



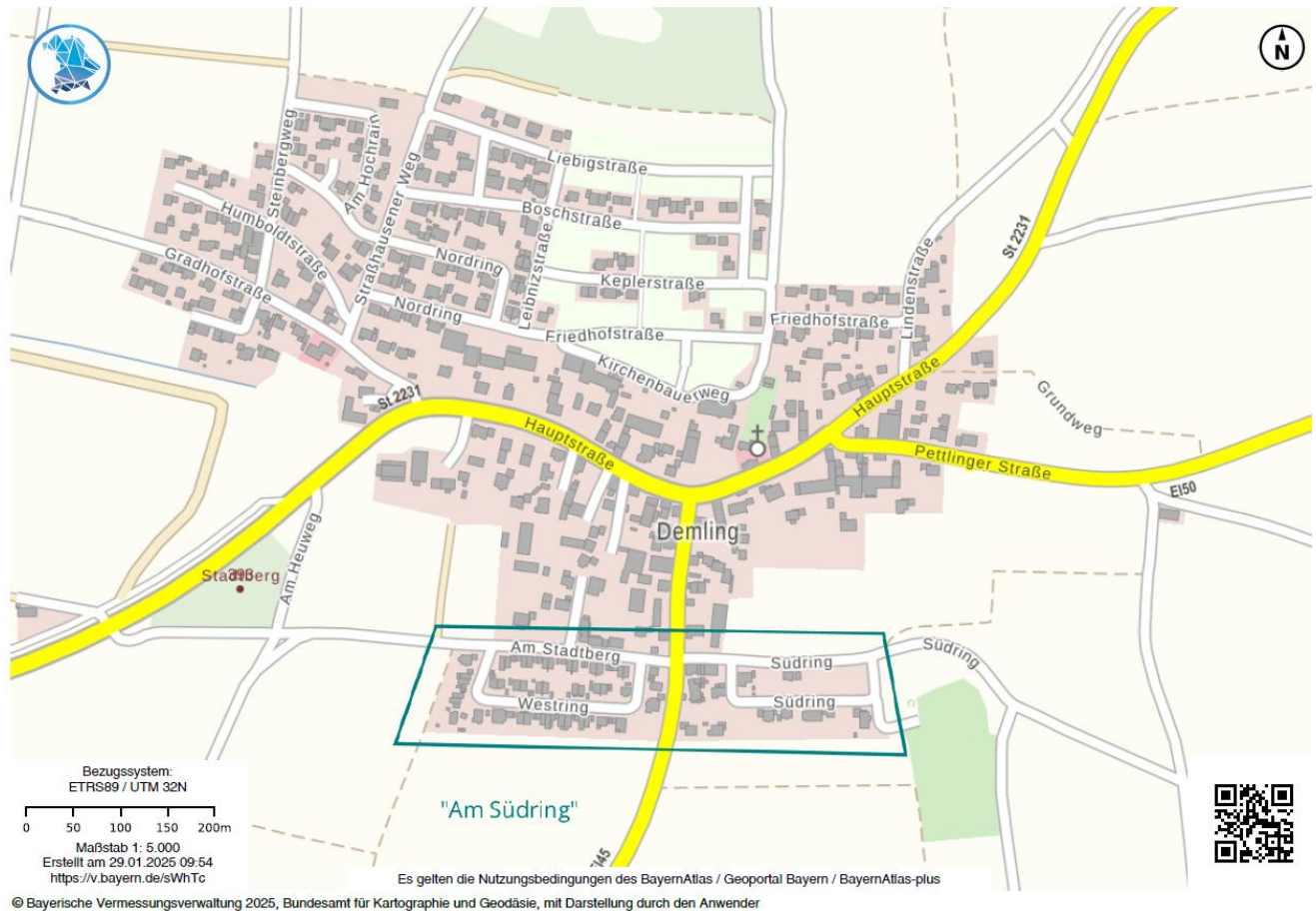
3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Grenzen

Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Demling, ca. 3 km nördlich von Großmehring.



In Demling bildet das Gebiet den südlichen Bebauungsabschluss des Ortes. Nördlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Ansonsten ist das Gebiet umgeben von Flächen für die Landwirtschaft und Wald.



3.2 Nutzung des Änderungsbereichs

Der Bereich wird als Wohngebiet genutzt, ist erschlossen und größtenteils bebaut.

3.3 Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich umfasst den kompletten Geltungsbereich des Ursprungsplanes inkl. der 1. Änderung mit einer Fläche von knapp 3,8 ha. Die öffentliche Straße wurden mit aufgenommen. Die Teilung des Geltungsbereiches durch die Großmehringener Straße wurde beibehalten.

Die genaue Abgrenzung ist dem Teil A (Planzeichnung) zu entnehmen.

4 Anlass, Ziele, Zwecke und Grundzüge der Planung

4.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Großmehring hat im Jahr 1998 für das Gebiet einen Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt. Der Plan ist seit dem 27.04.1998 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung im Jahr 1998 wurde im östlichen Planbereich insbesondere eine bestehende Straße in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Dieser Bebauungsplan erfüllt städtebaulich teilweise nicht mehr die heutigen Anforderungen und wird deshalb überarbeitet.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan incl. der 1. Änderung

4.2 Änderungsplanung als Neufassung

Die 2. Änderung wird als Neufassung des Bebauungsplanes erstellt und ersetzt damit die Fassung vom 10.02.1998 (rechtskräftig seit dem 27.04.1998) mit der 1. Änderung vom 19.10.1998.

4.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Landkreis Eichstätt liegt in der wirtschaftsstarken und wachsenden Region Ingolstadt. Die gute wirtschaftliche Lage führt auch in der Gemeinde Großmehring zu einem Siedlungsdruck. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen diesem und der Entwicklung der Baulandpreise Rechnung getragen werden.

Insbesondere wird das Maß der baulichen Nutzung großzügiger geregelt durch:

- Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Nachverdichtung durch großzügigere Baugrenzen
- Änderung der Gebäudehöhen
- Zulässigkeit von weiteren Dachformen

Damit werden den Eigentümern bessere Möglichkeiten zur Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen.
Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Es werden aber auch Festsetzungen und Hinweise zum Klimaschutz mit aufgenommen. Zusätzlich wird den Zielen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

4.4 Grundzüge der Planung

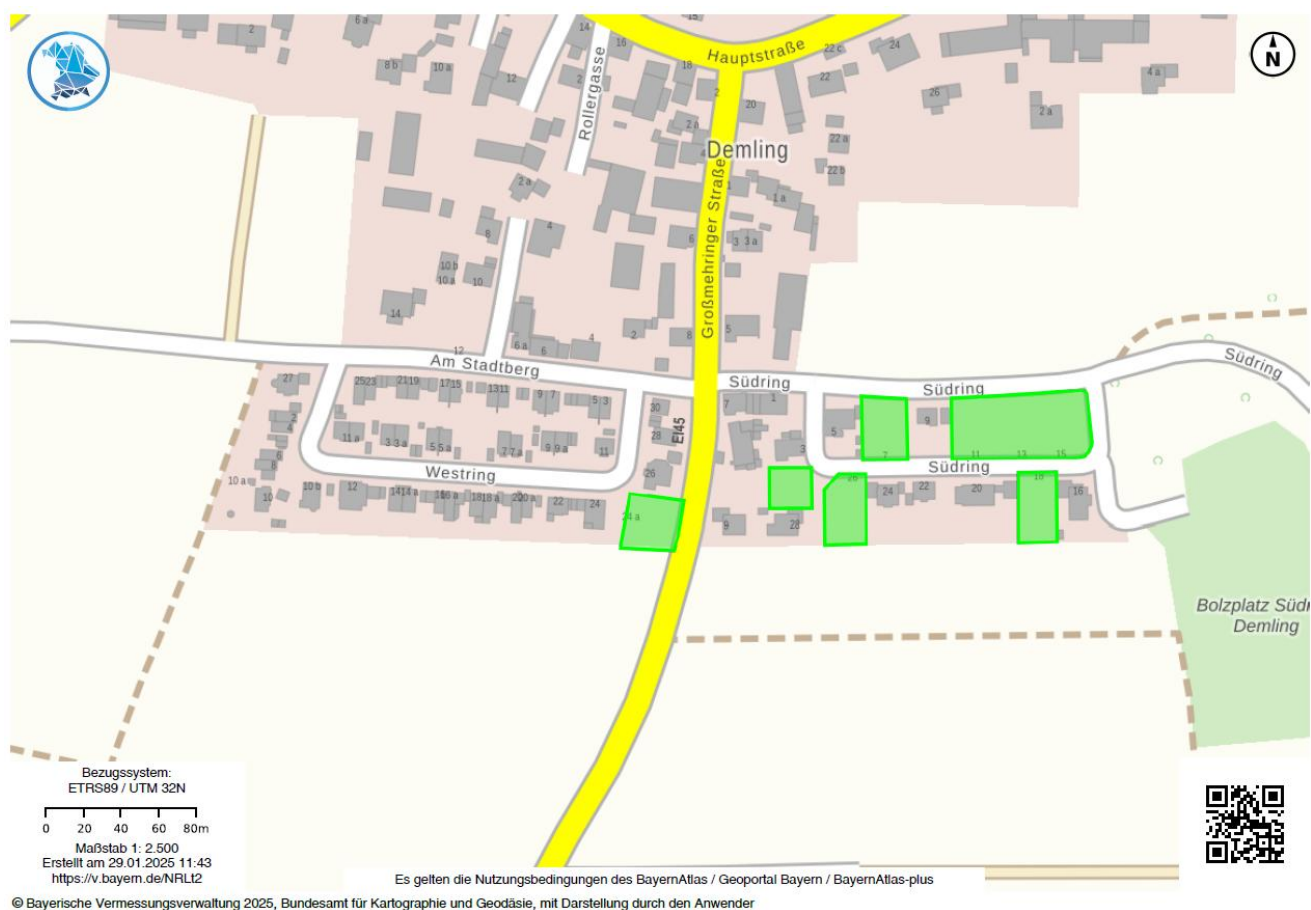
Die wesentlichen Grundzüge werden zum besseren Verständnis wie folgt gegenüberstellt:

	Ursprungsfassung mit 1. Änderung	Neufassung
Art der baulichen Nutzung	WA nach § 4 BauNVO	WA nach § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:		
Grundflächenzahl	Max. 0,4	Max. 0,4
Geschoßflächenzahl	Max. 0,6	Max. 0,8
Zahl der Vollgeschosse	Max. 2	Max. 2
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
Höhe der baulichen Anlagen	E+D: 4,50 m E+I+D: 6,50 m	E+D: 6,70 m E+I+D: 6,70 m Bei Flach- und Pultdach: 7,00 m
Zahl der Wohnungen	Je Einzelhaus max. 2	Je 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung
Dachformen	Satteldach (SD) Krüppelwalmdach (KWD)	Alle Dachformen
Dachneigungen	E+D Bauweise 30° – 40° E+I+D Bauweise 25° – 30°	0° bis 40°
Zwerchgiebel	Nicht erwähnt	Zulässig
Dachgauben	Zulässig	Zulässig
Garagen	SD und KWD DN 25° bis 40°	alle Dachformen Dachneigung 0° bis 40° Verweis auf Stellplatzsatzung der Gemeinde

5 Flächenbilanz

Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut. 8 Parzellen sind noch unbebaut. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Demling.

Übersicht über die unbebauten Grundstücke:



				Flächen ca. (m ²)	Flächen ca. (%)
Bauflächen inkl. privater Grünflächen	Bebaut			24.386	63,10
	Unbebaut	Fl.-Nr. 95/14	827	6.216	16,08
		Fl.-Nr. 411/4	500		
		Fl.-Nr. 415	818		
		Fl.-Nr. 415/5	764		
		Fl.-Nr. 414/5	864		
		Fl.-Nr. 414/4	836		
		Fl.-Nr. 414/3	809		
		Fl.-Nr. 414/1	798		

Öffentliche Verkehrsflächen	Straße Westring	2.336	7.676	19,86
	Straße Am Stadtberg	2.007		
	Straße Südring	3.045		
	Fußweg	52		
	Landwirtschaftlicher Weg	236		
Öffentliche Grünflächen	Kinderspielplatz		373	0,96
Summen			38.651	100

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Großmehring ist über die Bundesstraße B 16 a erschlossen. Der Gemeindeteil Demling und das Plangebiet sind ab Großmehring über die Kreisstraße EI 45 (Großmehringer Straße) erreichbar. Die Großmehringer Straße durchschneidet das Plangebiet. Von dort zweigen die Gemeindestraßen „Am Stadtberg“ und „Südring“ ab.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Großmehring.

6.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Ortsteil Demling wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle zur interkommunalen Kläranlage der Gemeinden Kösching und Großmehring im Gewerbegebiet Interpark geleitet. Das öffentliche und private Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal dem Dettelbach zugeführt.

Den Bauherren werden Regenrückhalteeinrichtungen zur Bewässerung der Gärten empfohlen.

6.4 Telekommunikation/ Breitband

Die Versorgung wird durch die Telekom AG sichergestellt.

6.5 Energie

Die Bayernwerk AG sichert die Versorgung mit elektrischer Energie.

6.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft wird in der Zuständigkeit des Landkreises Eichstätt organisiert.

7 Brandschutz

Dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Bonn) - Arbeitsblatt W 405:2008-02 sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf zu entnehmen. Danach ist ein Bedarf von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden notwendig. Dieser Bedarf wird sichergestellt über das öffentliche Trinkwassernetz der Nachbargemeinde Kösching.

8 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

8.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei dieser Änderung handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren vollzogen werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um eine Nachverdichtung von Flächen.
- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden. Zudem wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

8.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde befindet sich nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum:



Auszug aus Anhang 2 Strukturkarte zum LEP Bayern, Stand 15.11.2022

Hierfür ist in Nr. 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) folgender Grundsatz (G) definiert:

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

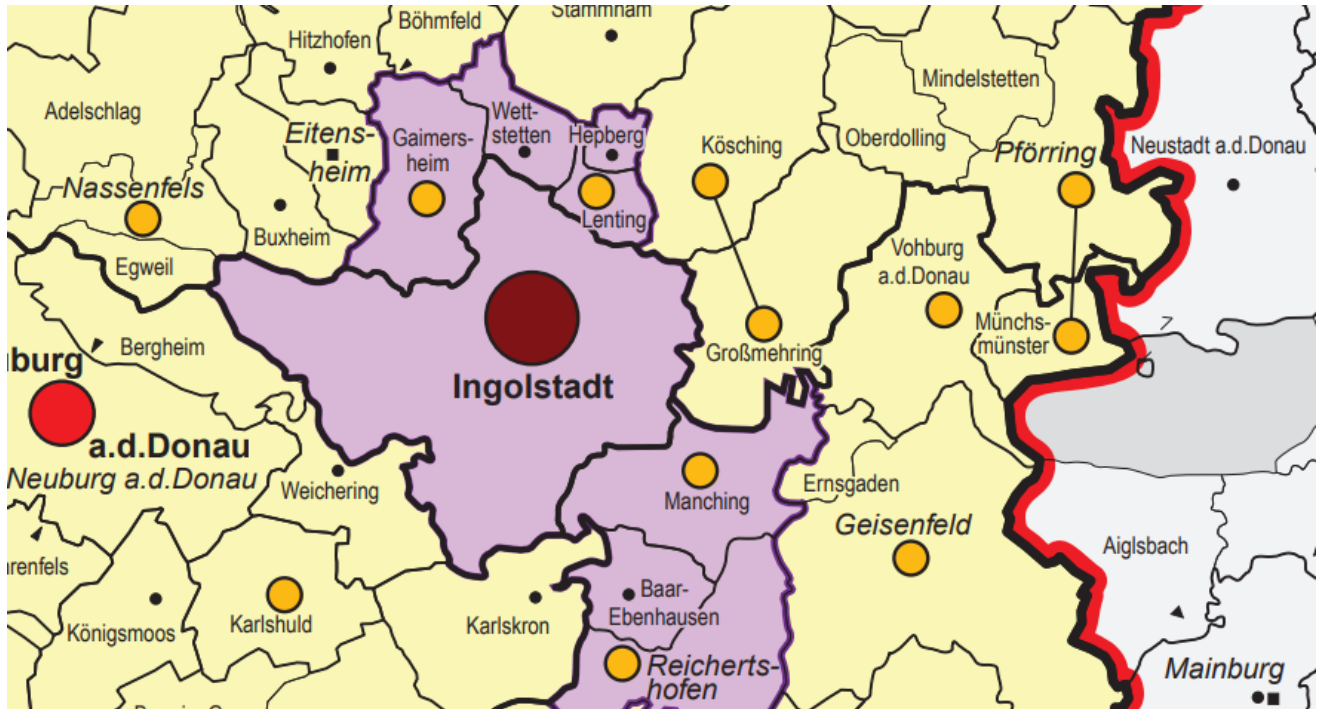
Weiter ist in Nr. 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) folgendes Ziel (Z) definiert:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“

Diesem wird mit der Überplanung des bestehenden Baugebietes entsprochen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

8.3 Regionaler Planungsverband

Die Gemeinde befindet sich in der Region Ingolstadt (10) im allgemein ländlichen Raum. Der Markt Kösching und die Gemeinde Großmehring bilden ein Doppel-Grundzentrum.



Auszug aus Karte 1 Raumstruktur zum Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022

Im Regionalplan ist derselbe Grundsatz (G) mit Ziel (Z) enthalten:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

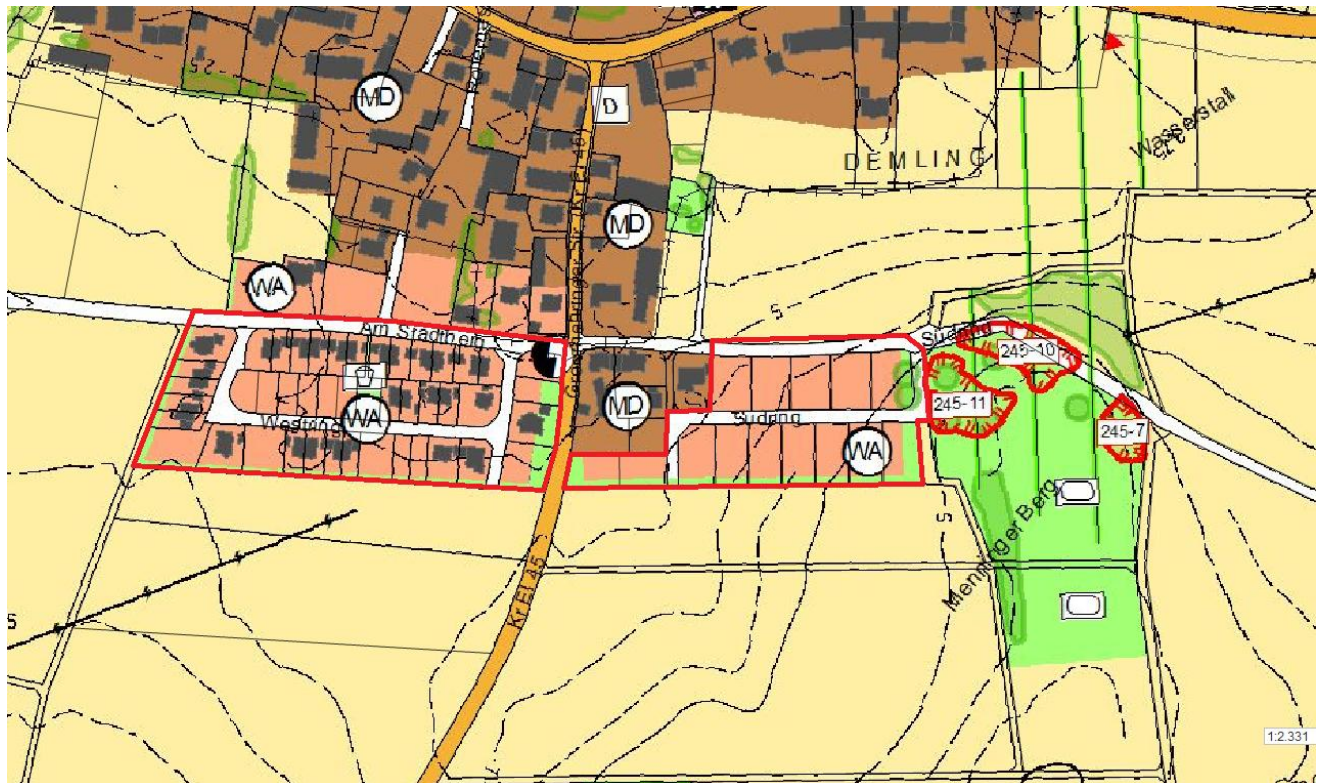
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.“

Dieses wird mit der Überplanung des bestehenden Baugebietes entsprochen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

8.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist dargestellt als Wohnbaufläche. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt.



8.5 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung über § 1 a Abs. 3 BauGB nach dem BNatSchG ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 6 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.6 Umweltbericht

Siehe gesonderter Teil

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stegmayr
Bauleitplanung

Verfasser Bebauungsplan:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg
Telefon 0941 4644874-0

Regensburg, 03.04.2025

.....
(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/ Umweltbericht:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Telefon 09606 915447

Pfreimd,

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit
Gemeinde Großmehring
Vertreten durch
Ersten Bürgermeister Rainer Stingl
Marienplatz 10
85098 Großmehring
Telefon 08407 929415

Großmehring,

.....
(Stempel / Unterschrift)