
**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**11. Änderung
des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

„Bereich Interpark“

Begründung

Fassung: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2021

**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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
3.1	Anlass der Planung und Standortwahl	4
3.2	Bedarfsermittlung.....	4
4.	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013.....	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	5
5.	Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
6.	Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
7.	Erschließung	8
8.	Immissionsschutz.....	8
9.	Natur und Landschaft	9
10.	Denkmalschutz.....	9
11.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen... 	10

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 20.10.2020 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Beschluss zur Durchführung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)“ gefasst.

Betroffen sind folgende Flächen:

Gemarkung	Flur-Nr	Fläche [ha]
Demling	2100/3	0,30
Demling	2100/6 Teilfläche	0,01
Demling	2104/1	1,05
Demling	2104/11	0,14
Demling	2105/2 Teilfläche	0,44
Großmehring	1062	0,59
	Summe	2,53

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Umwidmungen vor:

Fläche für die Landwirtschaft	zu	Gewerbegebiet
Fläche für die Landwirtschaft	zu	Grünfläche
Fläche für Bahnanlagen	zu	Gewerbegebiet
Fläche für Bahnanlagen	zu	Grünflächen

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,53 ha.

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 bildet zusammen mit der bisher erfolgten 1. bis 10. Änderung die Grundlage für die hier gegenständliche 11. Änderung.

Auswahl der erfolgten Änderungen:

5. Änderung: 14 Teilflächen im Gemeindegebiet Großmehring, u.a. Bereich Gewerbegebiet: 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“

10. Änderung: Bereich ‚Gewerbegebiet‘ im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Mischgebiet am Gewerbegebiet“

3. Anlass der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der vorliegenden 11. Flächennutzungsplanänderung soll die gewerblich nutzbare Fläche des Interparks nach Südwesten hin, um eine arrundierte Teilfläche zwischen der Staatsstraße 2231 im Norden und der Kreisstraße EI 39 im Süden erweitert werden. Da die Fläche direkt benachbart zur Süderweiterung des Interparks auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße EI 39 liegt, bietet sich die Gewerbeflächenerweiterung an dieser Stelle an, da keine weiteren, flächenintensiven Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die arrundierte Gewerbefläche kann genutzt werden um kleinflächige Neuansiedlungen zu realisieren, da im bestehenden Gewerbepool des Interparks keine freien Flächen mehr verfügbar sind.

3.2 Bedarfsermittlung

Der Bedarf ergibt sich aus dem anhaltend starken wirtschaftlichen Wachstum in der Region Ingolstadt und der daraus resultierenden großen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Dies wird zusätzlich durch die räumliche Nähe des Gewerbe- und Industrieparks ‚Interpark‘ als attraktivem Standort verstärkt.

Daher soll für den Änderungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren die 12. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark) betrieben werden.

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.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

(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

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2020

(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.

Durch vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird zwar die Entwicklung einer weiteren Gewerbefläche ermöglicht. Es wird jedoch eine kleinräumige, zwischen mehreren Verkehrsanlagen gelegene Fläche im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen des „Interparks“ verwendet, so dass das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden kann.

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.

1.3 (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 I 2 Boden

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

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 03 „Hochalb“, welches sich im Bereich der Frankenalb erstreckt.

... „Die bestehenden Trocken-, Feucht- und Waldlebensräume und angrenzende Entwicklungsflächen sowie Trittsteinbiotopie an Heckensäumen, Waldrändern, Bächen, Wegeböschungen, Feldern und Ackerstreifen sind Ansatzpunkte zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems auf der ausgeräumten Albhochfläche und des Albanstiegs.“

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

8.2 Z „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung
- besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.“

„Daraus lassen sich Anforderungen und Handlungsspielräume für andere Nutzungen ableiten. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete. Mit der Festsetzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ist vielmehr die regionalplanerische Entscheidung über die herausragende Bedeutung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesen Gebieten getroffen. Dieses besondere Gewicht gilt es von den Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern bei der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen. Andere Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind damit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird. Die Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern haben auch die Möglichkeit, im Zuge der planerischen Abwägung das besondere Gewicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber einem noch gewichtigeren Belang unterliegen zu lassen, sofern das landschaftliche Vorbehaltsgebiet durch den geplanten Eingriff nicht zur Gänze funktionslos wird. Dieser dann noch gravierendere Belang ist im Einzelfall nachzuweisen und zu belegen.“³

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 03 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“, der sich entlang des Köschinger Baches erstreckt.

„Das Schuttertal mit seinem hohen Anteil naturnaher, unverbauter Flächen ist eine wichtige Frischluftschneise für den Verdichtungsraum Ingolstadt und dient darüber hinaus der naturbezogenen Erholung.

Die Bachtäler bei Ingolstadt umfassen die bachbegleitenden Gebiete von:

[...] Mailinger Bach [identisch mit Köschinger Bach] [...]

Die Bachtäler bei Ingolstadt übernehmen insbesondere die Funktion der Siedlungsgliederung. Darüber hinaus wird dem Norden Ingolstadts Frischluft zugeführt, so dass ein Wärmeausgleich stattfinden kann. Ihre Funktion der siedlungsnahen Erholung ist durch Überbauungen und zahlreiche Straßendurchschneidungen zum Teil eingeschränkt.“

„Regionale Grünzüge schützen zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit. Sie lenken die Siedlungsentwicklung, sichern den Luftaustausch und dienen der Erholungsvorsorge. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) erhalten bleiben.“⁴

Die westliche Hälfte des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb des regionalen Grünzuges und des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

³ Regionalplan Ingolstadt, Begründung B I 8.1, .2 Z

⁴ a.a.O, Begründung B I 9.1, .2 Z

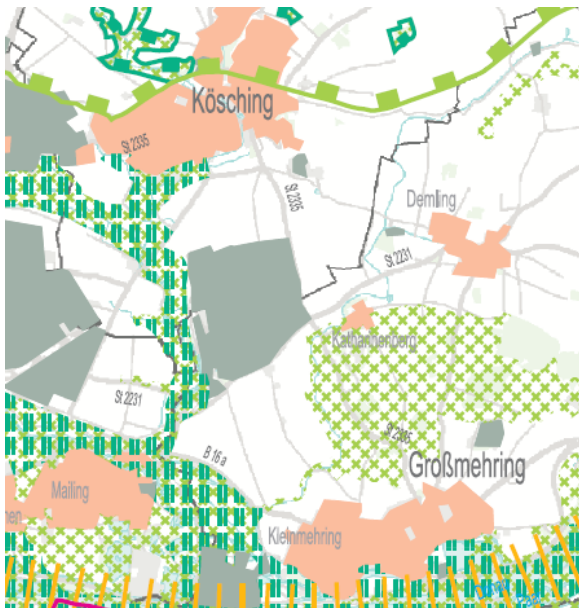


Abb. 1. Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 Landschaft und Erholung vom 8.9.2007

Die in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten relevanten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

werden im Zuge der Ausweisung berücksichtigt, da

- nur ein randlicher Bereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes betroffen ist, der aufgrund der durch das Industriegleis abgetrennten Lage bisher schon kaum Funktionen des Landschaftsbildes und der Erholung wahrnehmen konnte,
- die betroffenen Flächen sich auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Terrasse außerhalb des Niederungsbereiches des Köschinger Baches befinden (geringes Boden-, Wasserhaushalts-, Arten- und Biotopschutzpotential),
- den Darstellungen des Regionalplanes durch die Ausweisung eines Grünstreifens (ca. 0,5ha) zur Einbindung in die Landschaft am Westrand des Geltungsbereiches Rechnung getragen wird.

Die Ziele des Regionalen Grünzuges werden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Funktionen Gliederung der Siedlungsräume und Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen der isoliert gelegenen Fläche können durch den dargestellten Grünstreifen, z.B. durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege des Biotopbestandes im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung gesichert und gestärkt werden.
- Bezüglich der Funktionen klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches ist festzustellen, dass die Ausweisung des Gewerbegebiets nur eine randliche und durch das Industriegleis isoliert gelegene Fläche betrifft, die schon bisher kaum derartige Funktionen wahrnehmen konnte, sodass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Durch Ausweisung eines Grünstreifens zur Einbindung in die Landschaft am Westrand des Gewerbegebiets (0,5 ha).

Die Funktionen des Regionalen Grünzuges und des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes werden somit durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

5. Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Gemeinde Großmehring für die 11. Flächennutzungsplanänderung ist es, am Rand des Gewerbe- und Industrieparks ‚Interpark‘ zwischen der Staatsstraße 2231 und der Kreisstraße EI 38 ein weiteres Gewerbegebiet darzustellen.

Mit der Umwidmung der Flächen soll für die bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen die 12. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorbereitet werden.

6. Gegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 11. Flächennutzungsplanänderung umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke in einer Gesamtgröße von 2,53 ha.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, sowie am westlichen Rand als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Südwestlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden sich, jeweils durch Flächen für den überörtlichen Verkehr (St 2331, EI 38) getrennt, gewerbliche Bauflächen. Westlich des Geltungsbereiches, durch eine Fläche für Bahnanlagen getrennt, befindet sich in der Niederung des Köschinger Baches eine Fläche für die Forstwirtschaft.

Im Osten tangiert die 110-kV-Bahnstromleitung Landshut-Vohburg der DB Energie GmbH mit einem Schutzstreifen von 21,0 m beidseits der Leitungssachse den Änderungsbereich.

Der Geltungsbereich wird zum Großteil landwirtschaftlich und überwiegend als Acker, teilweise als Grünland genutzt. Zusätzlich liegen folgende Nutzungen vor:

- baumbestandene Böschung zum westlich angrenzenden Bahngleis
- befestigte Lagerfläche für Stammholz und Baumaterialien im südwestlichen Bereich
- Streuobstwiese, teilweise stark verbuscht am westlichen Rand
- wiesenartiges Verkehrsbegleitgrün am östlichen Rand.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung kann aus der angrenzenden Kreisstraße EI 39 heraus entwickelt werden. Für die weitere Erschließung (Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation) kann an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des bestehenden Interpark-Geländes angebunden werden.

8. Immissionsschutz

Durch die Müller-BBM GmbH wurde zur 12. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)“ eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 29.04.2021 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen sowie der Schienenstrecke im Nordwesten
- Geräuscheinwirkungen durch außerhalb des Plangebietes gelegene Flächen des Gewerbeparks „Interpark“
- Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet geplanten gewerblichen Nutzungen

Es wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Müller-BBM-Bericht Nr. M160143/01 vom 29.04.2021 dokumentiert und als Anlage beigefügt.

Unzulässig sind demnach Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} überschreitet:

<i>Flächenbezogener Schallleistungspegel</i>		
<i>L_{WA} in dB(A)</i>		
<i>Geltungsbereich</i>	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
	63	48

An den maßgeblichen umliegenden Immissionsorten werden die Vorgabe der TA Lärm eingehalten.

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der umliegenden Straßen sowie der Schienenstrecke im Nordwesten ein.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 2016-07 gegenüber Außenlärm vorzusehen.

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 11. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Landschaft insbesondere durch die Umwidmung der Flächen für die Landwirtschaft zu einem Gewerbegebiet wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Entsprechend der Bauleitplanung wird im parallel durchgeführten 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 festgelegt.

10. Denkmalschutz

Im Nordosten des Änderungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-1-7235-0412 (Siedlung der Bronzezeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist somit eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zulässigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

11. 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 umliegenden Bebauung des Gewerbe- und Industrieparks ‚Interpark‘ und des vorhandenen Straßennetzes ist die geplante Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, Bahnanlagen zu einem Gewerbegebiet mit randlichen Grünflächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Die Festlegung als Bau- bzw. Verkehrsflächen führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Als schwerwiegend sind hierbei vor allem die bau- und anlagebedingten Eingriffe in die Schutzgüter Wasser sowie Boden und Fläche und die bau- und anlagebedingten Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu betrachten.

Ingolstadt, 20.07.2021

Christian Semmler
Landschaftsarchitekt

L:\A543_12. Änd_BP Interpark\Text\Berichte\Begründung FNP\20210720_Begründung FNP_VE.docx