
GEMEINDE GROSSMEHRING

LANDKREIS EICHSTÄTT

8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Umweltbericht zur Begründung nach § 2a BauGB

Stand:

Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.01.2026
Planfassung vom xxx zum Satzungsbeschluss vom

**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.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
2.1	Schutzwert Mensch und menschliche Gesundheit	10
2.2	Schutzwert Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	11
2.3	Schutzwert Fläche und Boden	14
2.4	Schutzwert Wasser.....	15
2.5	Schutzwert Klima/Luft	16
2.6	Schutzwert Landschaft.....	17
2.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	18
2.8	Zusammenfassende Bewertung.....	20
3.	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.....	20
4.	Eingriffsregelung	20
4.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	20
4.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	21
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
5.1	Vermeidung und Verringerung	26
5.2	Ausgleich	27
6.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28

Abbildungen

Abb. 1.	Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Ingolstadt	Regionalplans
		6
Abb. 2.	Auszug aus dem ABSView 2.0 – ABS-Objekte im Geltungsbereich	7
Abb. 3.	Ausschnitt Waldfunktionenkarte Landkreis Eichstätt (Quelle: Bay. Forstverwaltung, Stand: 2015)	8
Abb. 4.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011 Darstellung mit Abgrenzungen	9
Abb. 5.	Obstgarten und Holzlagerplatz auf Flurnummer 2948/26	12
Abb. 6.	BodenDenkmäler im Osten Großmehrings	19
Abb. 7.	Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	24

Tabellen

Tab. 1	Schutzgutbezogene Bewertung.....	22
Tab. 2	Verwendete Beeinträchtigungsfaktoren.....	23
Tab. 3	Ermittlung Ausgleichsbedarf.....	25
Tab. 4	Kompensationsumfang.....	25
Tab. 5	Übersicht der Ergebnisse	28

Anlagen

- A601_102-01_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E1 – M 1:500
- A601_102-02_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E2 – M 1:500
- A601_102-03_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E3 – M 1:500
- A601_102-04_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E4 – M 1:500
- A601_102-05_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E5 – M 1:500
- A601_102-06_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E6 – M 1:500
- A601_103-01_Lage Ausgleichsfläche – M 1:2.000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

Am 20.01.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur 8. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ gefasst, um die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen und so dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ betrifft den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ in der Fassung vom 15.06.1994 (Architekturbüro Werner Arndt, Ingolstadt) inklusive der bereits sieben durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert mit 7. Änderung vom 19.07.2016), wobei die 4. Änderung nicht abgeschlossen, sondern das Änderungsverfahren eingestellt wurde.

Da für diesen Bebauungsplan längst eine Neueinteilung der Einzelgrundstücke stattgefunden hat und im Kataster hinterlegt ist und auch einzelne Änderungen der Abgrenzung des neuen Bebauungsplangebietes vorgenommen werden (vgl. Ziffer 2.1), kommt es zu einzelnen Verschiebungen der alten Bebauungsplangrenzen. Demnach liegen heute folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches:

Teilbereiche Bebauungsplan „Großmehring Ost II“:

Nördlicher Teilgeltungsbereich Zieglerweg und Kochstraße

Gesamtflächen:

2740/1, 2740/2, 2740/3, 2740/4, 2740/5, 2740/6, 2740/7, 2740/8, 2740/9, 2740/10, 2740/11, 2740/12, 2740/13, 2740/14, 2740/15, 2740/16, 2740/17, 2740/18, 2740/19, 2740/20, 2740/21 (Kochstraße), 2740/22 (Straßenbegleitgrün), 2740/23 (Zieglerweg), 2740/24 (Flurweg), 2740/25, 2740/26, 2740/27, 2740/28, 2740/29, 2740/30, 2740/31, 2740/32, 2740/33

Nordöstlicher Teilgeltungsbereich Tannenstraße etc.

Gesamtflächen:

2955/3, 2955/5, 2955/6, 2955/7, 2955/8, 2955/9, 2955/10, 2955/11, 2955/12, 2955/13, 2955/14, 2955/15, 2955/16, 2955/17, 2955/18, 2955/20, 2955/21, 2955/22, 2955/23, 2955/24, 2955/26 (Grünfläche Rückhaltebecken), 2955/27, 2955/28, 2955/29, 2955/30, 2955/31, 2955/32, 2955/33, 2955/34, 2955/35, 2955/36, 2955/37, 2955/38, 2955/39, 2955/40 (Tannenstraße), 2955/41 (Kiefernweg), 2955/42 (Eschenweg), 2955/43 (Flurweg), 2955/45, 2955/46, 2955/47, 2955/48, 2955/49, 2955/50, 2955/51, 2955/52, 2955/53, 2955/54, 2955/55, 2955/56, 2955/57 (Kiefernweg), 2955/58 (Eschenweg), 2955/60, 2955/61, 2956 (Regenwasserrückhaltebecken)

Südöstlicher Teilgeltungsbereich Eichenstraße, Ahornstraße etc.

Gesamtflächen:

2948/1 (Radweg), 2948/2 (Eichenstr.), 2948/3, 2948/4, 2948/5, 2948/6, 2948/7, 2948/8, 2948/9, 2948/10, 2948/11, 2948/12, 2948/13, 2948/14, 2948/15, 2948/16, 2948/17, 2948/18, 2948/19, 2948/20, 2948/21 (Schotterweg), 2948/22, 2948/23, 2948/24, 2948/25, 2948/26, 2948/27 (Wald), 2948/28 (Waldweg), 2948/29 (Straße), 2948/31, 2948/35, 2948/36, 2948/37, 2948/38, 2948/39, 2948/40, 2948/41, 2948/42, 2948/43, 2948/44, 2948/45, 2948/46, 2948/47, 2948/48, 2948/49, 2948/50, 2948/51, 2948/52, 2948/53, 2948/54, 2948/55, 2948/56, 2948/57, 2948/58, 2948/59, 2948/60, 2948/61, 2948/65 (Straße), 2948/66, 2948/68, 2948/69, 2948/70, 2948/71, 2948/72, 2948/73, 2948/74, 2948/75 (Straße), 2948/76, 2948/77, 2948/79, 2948/80, 2948/81, 2948/82, 2948/83, 2948/84, 2948/85, 2948/86, 2948/87, 2948/88, 2948/89, 2948/90, 2948/91, 2948/92, 2948/93, 2948/94, 2948/95, 2948/96, 2948/97, 2948/98, 2948/99, 2948/100, 2948/101, 2948/102, 2948/103, 2948/104, 2948/105, 2948/106, 2948/107, 2948/108, 2948/109, 2948/110, 2948/111, 2948/112, 2948/113, 2948/114, 2948/115, 2948/116, 2948/117, 2948/118, 2948/119, 2948/120,

2948/121, 2948/122, 2948/123, 2948/124, 2948/125, 2948/126, 2948/127, 2948/128, 2948/129, 2948/130, 2948/131, 2948/132, 2948/133, 2948/134 (Radweg), 2948/135, 2948/136, 2948/137, 2948/138, 2948/139, 2948/140, 2948/141, 2948/142, 2948/143, 2948/144, 2948/145, 2948/146, 2948/147, 2948/151, 2948/152, 2948/153 (Am Hanfgarten), 2948/154 (Erlenweg), 2948/155 (Ahornstraße), 2948/156 (Weidenweg), 2948/157 (Kastanienweg), 2948/158 (Föhrenweg), 2948/159 (Flurweg), 2948/160, 2948/161 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/162 (Dillgasse), 2948/164, 2948/166, 2948/167, 2948/168, 2948/169, 2948/170, 2948/171, 2948/172, 2948/173, 2948/174, 2948/175, 2948/176 (Park), 2948/177, 2948/178, 2948/179, 2948/180 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/181, 2948/182, 2948/183, 2948/184, 2948/185, 2948/186, 2948/187, 2948/188 (Ulmenweg), 2948/189 (Eichenstr.), 2948/190, 2948/191, 2948/192, 2948/193, 2948/194, 2948/195, 2948/196, 2948/197, 2948/198, 2948/199, 2948/200, 2948/201, 2948/202, 2948/203, 2948/204, 2948/205 (Weidenweg), 2948/206 (Kastanienweg), 2948/207 (Radweg), 2948/208 (Straße), 2948/211, 2948/217, 2948/218, 2948/219, 2948/220, 2948/221, 2948/222, 2948/223

Teilflächen:
2951 (Regensburger Straße)

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird an die digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring angepasst und umfasst für die 8. Änderung eine Fläche von 15,7 ha.

Der über 30 Jahre alte rechtskräftige Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ inklusive seiner bisher erfolgten Änderungen bilden die baurechtliche Vorgabe für die Bauvorhaben innerhalb des Gebietes am Ostrand des Hauptortes der Gemeinde Großmehring. In der Vergangenheit sind in diesem Gebiet mehrere Bauvorhaben durchgeführt worden, bei denen die vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung der Baugrenzen) und zur städtebaulichen Ordnung (z.B. Firstrichtung, Kniestock) nicht eingehalten worden sind. Da innerhalb des Gesamtgebiets noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind, auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- bzw. Generationenwechsel) nachverdichtet werden soll und darüber hinaus die ehemalige Bundesstraße 16a in eine Gemeindestraße umgewandelt wurde, wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ kann gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden, da die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 2 erfüllt sind (vgl. Begründung Kapitel 1). Als Nachweis, dass mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, wurde vorliegender Umweltbericht nach § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung erstellt und den Bauleitplanunterlagen beigegeben. Darin ist auch die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für zusätzlich entstehendes Baurecht auf bisher nicht bebaubaren Flächen abgehandelt.

Weil mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes auch eine Umwidmung der Art der baulichen Nutzung einzelner Teilflächen vorgesehen ist (z. B.: Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete) ist mit der Planaufstellung auch eine nachfolgende verfahrenslose Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Zuge einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 erforderlich.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan für den bereits im Zusammenhang bebauten Teilbereich „Ost II“ von Großmehring geändert wird und die Bebaubarkeit der Mischgebiets- und Wohnbauflächen über den derzeit gültigen Bebauungsplan „Ost II“ bereits gegeben ist, entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG weitestgehend.

Punktuell sollen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes aber auch bisher nicht bebaubare Flächen (Spielplatzflächen, privater Obstgarten, private Grünflächen im Gartenbereich) als Wohnbauflächen neu festgesetzt werden, so dass für diese Einzelflächen die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt und der erforderliche Ausgleich festgelegt wurde.

Durch das im geänderten Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird die Möglichkeit geschaffen auf den bereits bebauten Grundstücken nachzuverdichten, wodurch wiederum der Verbrauch zusätzlicher Flächen an anderer Stelle vermieden wird.

Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Großmehring befindet sich im allgemein ländlichen Raum direkt östlich angrenzend an den Verdichtungsraum von Ingolstadt. Im LEP wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), um einem weiteren Flächenverbrauch entgegenzuwirken und Zersiedelung zu vermeiden.

Regionalplan Ingolstadt (10)

Großmehring ist im Regionalplan zusammen mit dem Markt Kösching als Doppelgrundzentrum direkt östlich des Regionalzentrums Ingolstadt dargestellt. Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) formuliert der Regionalplan Ingolstadt für Großmehring folgende Grundsätze (Flächensparen) und Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung):

3 Siedlungsstruktur

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

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

Regionalplanerische Ziele von Natur und Landschaft sind von der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes mit innerörtlichem Geltungsbereich nicht betroffen. Sowohl das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet *Donauniederung (06)* sowie der Regionale Grüngürtel *Engeres Donautal (02)* tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden entlang des Mailinger Baches, wobei jedoch keine Neubetroffenheit der Entwicklungsziele entsteht.

„Der regionale Grüngürtel 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 geschränkt werden, da sie als weitgehend geschlossenes Auwaldband diese Frischluft den größeren Siedlungen und dem Verdichtungsraum Ingolstadt, insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen im Sommer, zuführen und die hohe Wärmebelastung der Städte Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt mindern (Regionalplan der Region Ingolstadt).“

Da die Gehölzbestände am Südrand des Wohngebietes unverändert verbleiben, ist durch die Änderung der baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des nördlich angrenzenden

Wohngebietes mit keiner weitergehenden Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsfunktion des konkreten regionalen Grünzuges zu rechnen.

Der als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes ausgewiesene Talraum der südlich angrenzenden Donau bleibt ebenfalls unbeeinträchtigt.

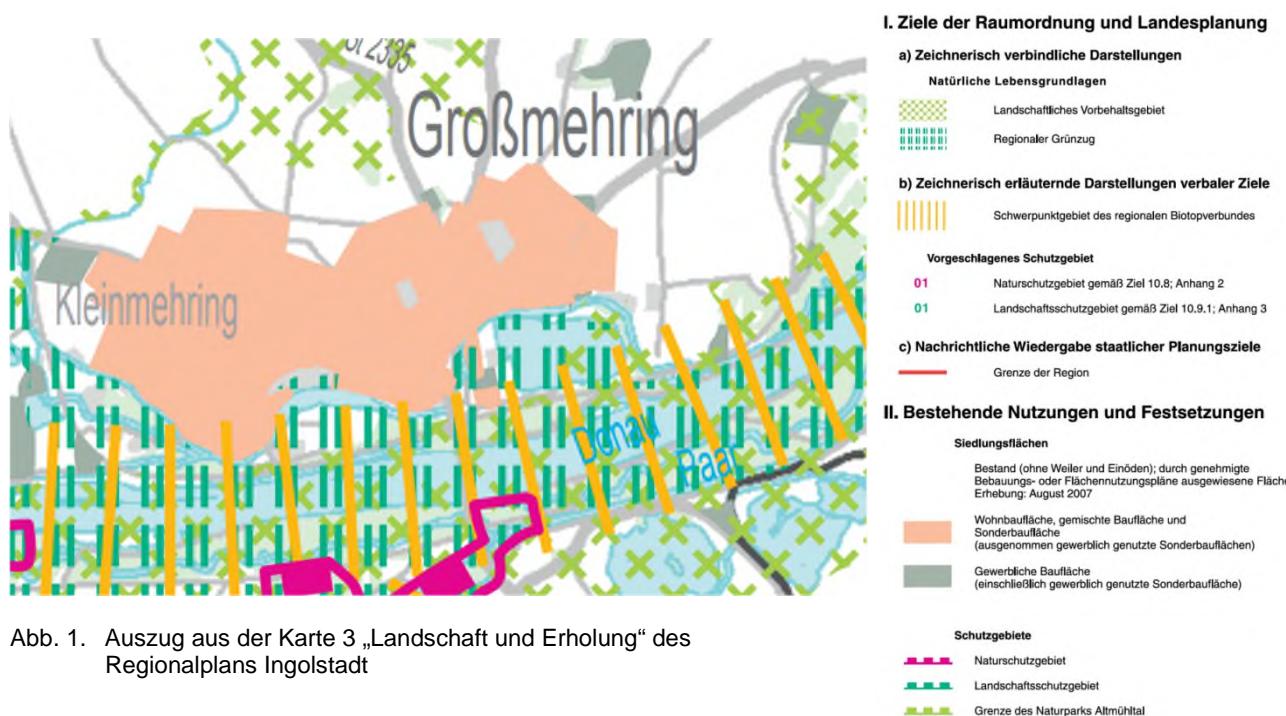


Abb. 1. Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Ingolstadt

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird das gesamte Bebauungsplangebiet baurechtlich und bauwirtschaftlich aufgewertet, so dass unbebaute Grundstücke für eine Neubebauung und schon bebaute Grundstücke für eine Nachverdichtung an Attraktivität gewinnen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Eichstätt (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, 2010) liegt der Geltungsbereich südlich des Erlenwegs im Schwerpunktgebiet ‚Donauauen (063-C)‘ und nördlich des Erlenwegs im Schwerpunktgebiet ‚Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)‘.

Schwerpunktgebiet ‚Donauauen (063-C)‘:

- Aufbau eines funktionierenden Biotopverbundsystems in den Donauauen mit Schwerpunkten im Bereich Auwälder, Gewässer und Feuchtlebensräume (s. a. Angaben zum Biotopverbund in Absatz E)
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung auetypischer Standortverhältnisse und Lebensräume
- Erhaltung und Optimierung der Auwälder, insbesondere Förderung einer auetypischen Baumartenzusammensetzung
- Förderung naturnaher und strukturreicher Fließgewässerlebensräume an der Donau und an den anderen Fließgewässern; Sicherung der wertvollen Artvorkommen an Gräben
- Sicherung der Altwasser in den Donauauen als wertvolle Gewässerlebensräume
- Entwicklung der Baggerseen als Ersatzlebensraum für Auen-Arten, v. a. Vögel und Amphibien; vorrangige Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte bei zukünftigen Abbauvorhaben im Schuttermoos und in den Donauauen
- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Brennenstandorte und sonstigen Trockenlebensräume durch Pflege
- Förderung von Niedermoorstandorten, Feucht-, Nass- und Extensivwiesen sowie weiteren Feuchtlebensräumen in den Fluss- und Bachauen

- Sicherung und Optimierung der Wiesenbrüterlebensräume im Schuttermoos, in der Deschinger Au und in den Donauauen
- Sicherung wertvoller Artvorkommen durch gezielte Schutz- und Pflegemaßnahmen

Schwerpunktgebiet ‚Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)‘:

- Aufbau eines Biotopverbundsystems mit den verbliebenen Trocken- und Feuchtlebensräumen als Kernlebensräumen und der Vernetzung der Bestände über die Anlage von Biotop-Trittsteinen und Korridoren (s. a. Angaben zum Biotopverbund in Absatz E)
- Erhaltung und Optimierung der verbliebenen Mager- und Trockenstandorte auf der Albhochfläche, insbesondere Sicherstellung der biotopprägenden Nutzung
- Erhaltung und Optimierung der Steinbrüche als Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten in Abstimmung mit den Betreibern
- Sicherung der letzten Feuchtlebensräume auf der Albhochfläche, insbesondere Verbesserung der hydrologischen Situation sowie Pflege/Nutzung der Flächen
- Erhaltung und ggf. Entwicklung von Kleingewässern und Landlebensräumen zum Verbund der Amphibienpopulationen, insbesondere in den Schwerpunkt vorkommen von Kammmolch, Gelbbuchenke, Spring- und Laubfrosch sowie Knoblauch-, Kreuz- und Wechselkröte
- Optimierung der Bachtäler als Gewässer- und Feuchtlebensräume und Biotopverbundachsen
- Erhaltung und Neuentwicklung von Hecken, Feldgehölzen und Säumen in strukturarmen Bereichen (Gehölze nur soweit diese nicht zu Beeinträchtigungen wertvoller Mager-, Trocken- und Feuchtlebensräume führen)
- Erhaltung und Förderung strukturreicher, standortheimischer Laubwälder sowie Sicherung und Neuanlage von wertvollen Strukturelementen in allen Wäldern (Alt- und Totholz, Höhlen- und Horstbäume, Dolinen, Kleingewässer etc.)
- gezielte Sicherung der wertvollen Artvorkommen auf der Albhochfläche, u. a. von Fledermäusen und bodenbrütenden Vogelarten

Nördlich des Mailinger Baches befinden sich auf den Flurstücken 2948/161 und 2948/164 Einzelhecken und Feldgehölze, die gleichzeitig auch als amtlich kartierte Biotope (Nr. 7235-0217-006 und Nr. 7235-0217-007) kartiert sind. Diese gelten als lokal bedeutsame Lebensräume, die erhalten und optimiert werden sollen.

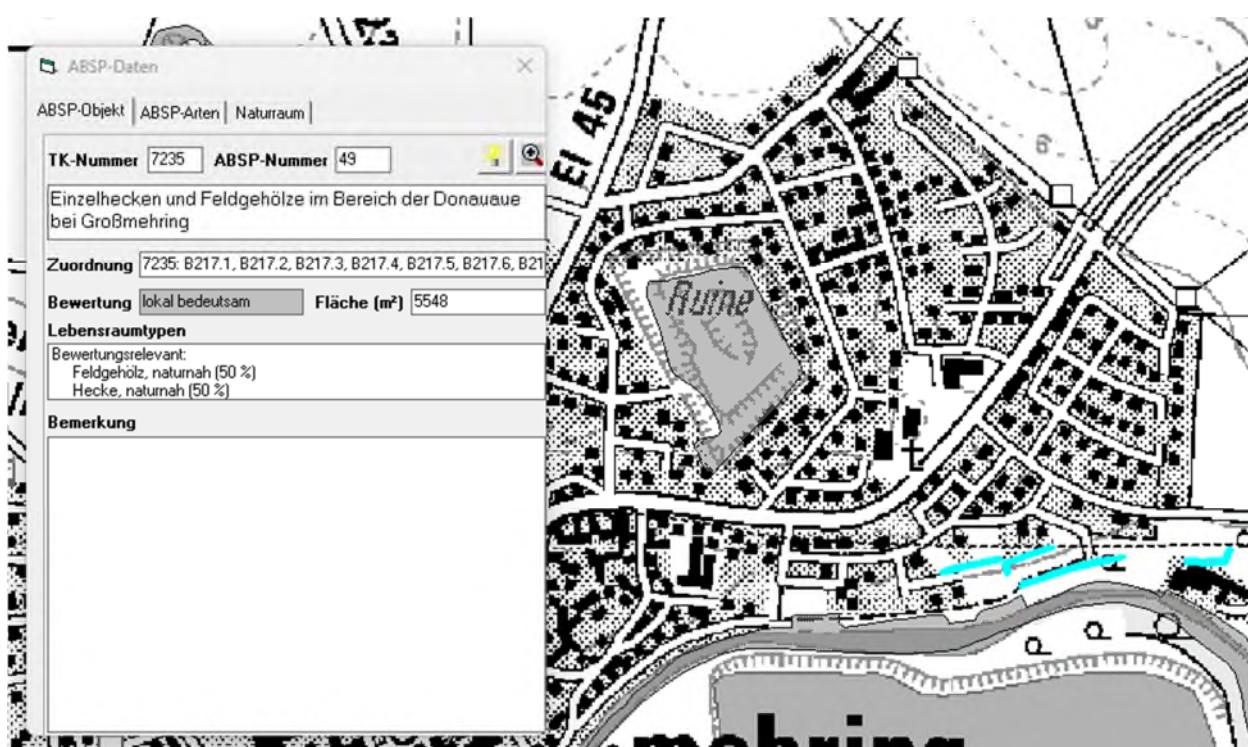


Abb. 2. Auszug aus dem ABSPView 2.0 – ABSP-Objekte im Geltungsbereich

Waldfunktionsplan

Die bandartigen Waldrestbestände um den Weinzierl-Weiher sind im Waldfunktionsplan u. a. als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum sowie als Genressource klassifiziert (Waldfunktionenkarte für den Landkreis Eichstätt und der Stadt Ingolstadt, Stand: 08/2015).



Abb. 3. Ausschnitt Waldfunktionenkarte Landkreis Eichstätt (Quelle: Bay. Forstverwaltung, Stand: 2015)

Diesen Waldbeständen wurde eine Schutzfunktion als lokaler Klimaschutz-, Immissionsschutz- und Lärmschutzwald sowie als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum, für das Landschaftsbild, als Genressource und historisch wertvollen Waldbestand gemäß dem Waldgesetz zugeordnet. Da die Gehölzbestände am Südrand des Wohngebietes unverändert verbleiben, ist durch die Änderung der baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des nördlich angrenzenden Wohngebietes mit keiner weitergehenden Beeinträchtigung der Schutzfunktionen des Waldes zu rechnen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Gebiet des bisherigen Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ ist im gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Nur die Grundstücke südlich des Eschenweges sowie das Einzelgrundstück Flurnummer 2740/20 an der Nordspitze des Geltungsbereiches sind als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ ist dabei nur der Bereich am östlichen Ast des Eschenweges als Mischgebiet festgesetzt (Gebietskategorie D des ursprünglichen Bebauungsplanes), während der Bereich des westlichen Astes des Eschenweges als Wohnbaufläche (Gebietskategorie B des ursprünglichen Bebauungsplanes) festgesetzt ist.

Ziele des kommunalen Landschaftsplans sind von der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes mit innerörtlichem Geltungsbereich nicht betroffen. Die im Süden des Geltungsbereiches zum Mailinger Bach hin vorhandenen Biotope amtlicher Kartierung bleiben erhalten. Die landschaftsplanerisch festgelegten „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ entlang der Aue des Mailinger Baches bleibt ebenfalls unberührt, da keine ergänzende Bebaubarkeit von dort gelegenen Flächen festgesetzt wird.

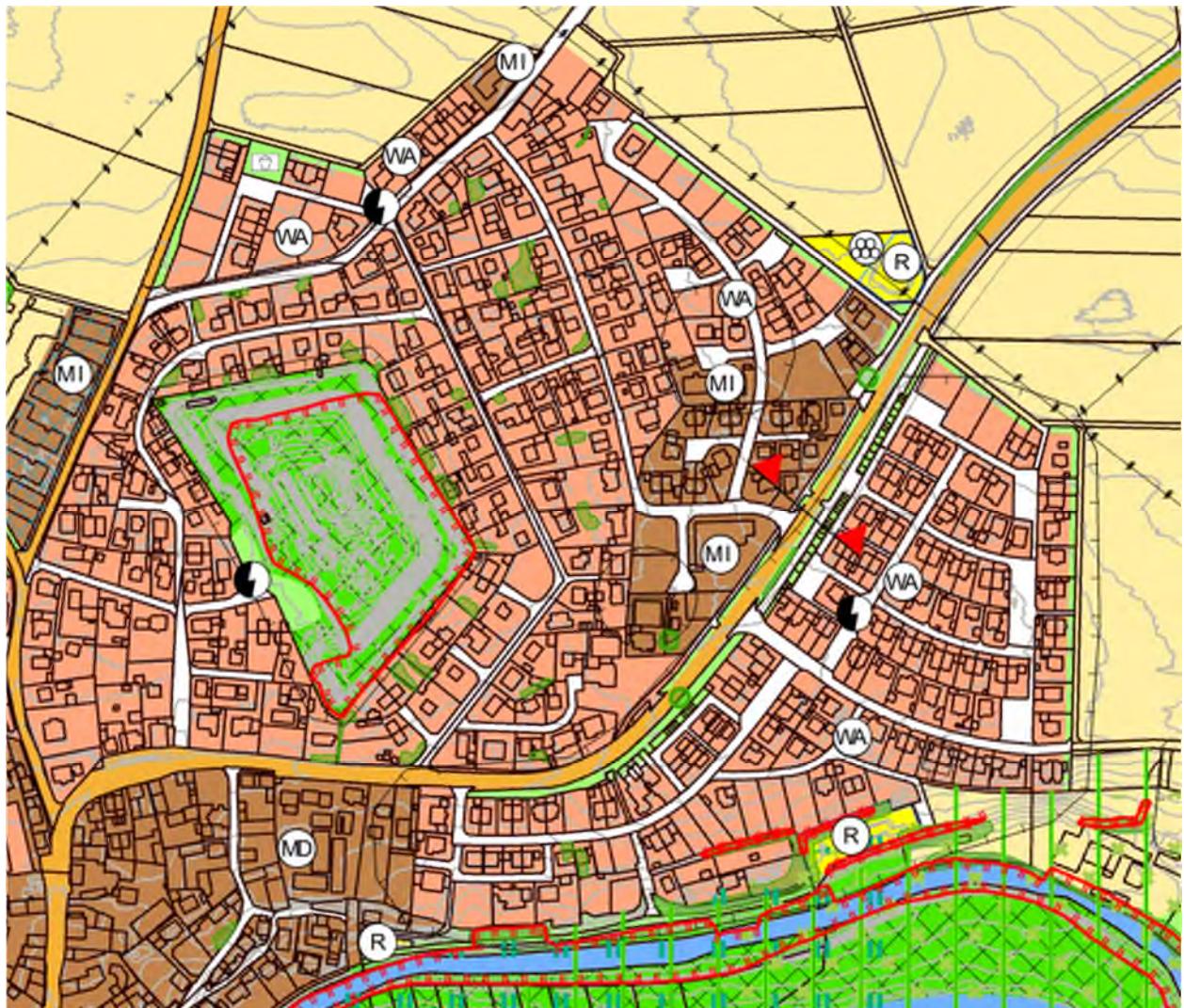


Abb. 4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011

Nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann der Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ auch bei abweichender Darstellung des Flächennutzungsplanes (hier: im FNP dargestellte Mischgebietsteilflächen, die mit der Bebauungsplanänderung als Wohnbauflächen festgesetzt werden) geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst; auf eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) daher verzichtet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ soll für das Gebiet die Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung und Nachverdichtung geschaffen werden. Da auch laut Regionalplan Region 10 und Landesentwicklungsprogramm (LEP) eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll, um Wohnraum zu schaffen, ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen.

Mit dem Umweltbericht werden die relevanten Schutzgüter aufgegriffen und bewertet. In der Beschreibung und Bewertung wird auf einen verbal-argumentativem Methodenansatz zurückgegriffen. Dabei werden die durch die Planung und Eingriffe verursachten Umweltauswirkungen zwischen niedriger, mittlerer und hoher Erheblichkeit für die Schutzgüter unterschieden.

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich von Großmehring direkt westlich und östlich angrenzend entlang der Regensburger Straße (ehemalige B16a). Westlich des Plangebietes grenzen der unbeplante Innenbereich entlang der Stephan- und Sudetenstraße und der Bebauungsplan „Großmehring Ost“ entlang der Fichten- und Tannenstraße (Teilbereich) an. Nach Norden und Osten schließen sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine weitere bauliche Entwicklung ist gemäß gültigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring derzeit nicht vorgesehen. Zudem begrenzt die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Landshut-Vohburg der DB Energie GmbH eine Siedlungsentwicklung nach Nordosten.

Das gesamte Gebiet ist erschließungs- und versorgungstechnisch komplett erschlossen, sodass erforderliche Ergänzungen aus dem Bestand heraus geplant und entwickelt werden können. Mehrere im Gebiet vorhandene Trafostationen (z. B. Flurnummer 2740/15) dienen der Stromversorgung des Gebietes.

Am Ostrand des Gebietes auf Flurnummer 2948/157 befindet sich am Kastanienweg ein im Urplan des gültigen Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ festgesetzter Kinderspielplatz. Ein auf Flurnummer 2948/177 festgesetzter Kinderspielplatz existiert nicht.

Die vorhandene Bebauung zeichnet sich weitestgehend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung aus, wobei im Zuge vergangener Baugenehmigungsverfahren Befreiungen, Ausnahmen und Grundstücksteilungen erteilt und vorgenommen worden sind. Zudem sind einzelne Reihenhäuser (3/4-Spänner) vorhanden.

Innerhalb des Gebietes befinden sich einzelne Gewerbebetriebe die als nichtstörendes Gewerbe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO rechtlich zulässig sind.

Öffentliche Grünfläche mit Einzelgehölzen existieren im Bestand auf der Spielplatzfläche mit der Flurnummer 2948/157 und auf kleineren Grünflächen am Föhrenweg Flurnummer 2948/156 und /158, einer gestalteten Platzfläche auf Flurnummer 2948/176, im Bereich der Regenrückhaltebecken am Nord- und Südrand des Geltungsbereiches (Flurnummer 2956, 2948/161) sowie als Verkehrsbegleitgrün beidseits entlang der Regensburger Straße und am Zieglerweg.

Private Grünflächen innerhalb des Baugebietes wurden von den Eigentümern grünordnerisch gepflegt und gärtnerisch angelegt.

Da mit dem Neubau der südlichen und östlichen Teilentlastungsstraße in den 1990er/2000er Jahren der Durchfahrtsverkehr aus der Ingolstädter und Regensburger Straße auf diese Umgehungsstraßen gelegt werden konnte, sind die auf das Gebiet wirkenden Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Regensburger Straße deutlich zurückgegangen. Es ist davon auszugehen, dass

die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) nicht mehr überschritten werden und damit keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit verbleiben. Festsetzungen zum Immissions- schutz sind daher im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht mehr getroffen.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und den damit verbundenen Eingriffen in Form von Bauvorhaben innerhalb des Baugebietes kommt es im Vergleich zu dem derzeitig noch gültigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ (Urplan mit sieben Änderungen) zu keinen nachhaltigen baubedingten Auswirkungen. Generell muss jedoch während den Bauphasen der einzelnen Vorhaben mit Staub und Lärmimmission gerechnet werden. Von daher ist nur mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da schon auf fast allen Grundstücken (Spielplatz auf Fl. Nr. 2948/177, Grünflächen auf Fl. Nr. 2948/156 (TF) und /176 und private Grünflächen auf Flurnummer 2948/26 (Obstgarten) und 2948/57 als Ausnahme) Baurecht für eine Wohnbebauung existiert und dabei die Baugrenzen teilweise überschritten worden sind, sind mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Entnahme der Spielplatzfläche auf Fl. Nr. 2948/177 (kein Spielplatz hergestellt), mit dem Ziel einen weiteren Bauplatz zu generieren, ist ebenfalls nur mit geringen Auswirkungen verbunden, da in dem direkt nördlich angrenzenden Gebiet am Kastanienweg eine Spielplatzfläche in unmittelbarer Umgebung neugestaltet ist.

Auch die Umwidmung der öffentlichen Grünflächen auf den Flurnummern 2948/156 (TF) und /176 ist aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Aufenthaltsqualität der Flächen nur mit geringen Auswirkungen verbunden. In der Abwägung wurde daher der Umwidmung dieser Flächen in Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt, um weiteren Wohnraum im Innenbereich schaffen zu können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planänderung sind keine wesentlichen Änderungen der betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kann lediglich davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsflächen durch eine höhere Anwohnerdichte stärker (auch als Parkfläche) genutzt werden. Betriebsbedingt kann mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.

Ergebnis

Insgesamt ist von keinen nennenswerten Auswirkungen für das Schutzgut Mensch auszugehen. Im Gegensatz dazu kann im Zuge der Innenentwicklung neuer Wohnraum geschaffen werden, was in Bezug auf das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten ist.

2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Feldulmen-Eschen-Auwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, 2017). Aufgrund der aktuellen Nutzung weicht die reale Vegetation innerhalb des Wohngebietes hier von jedoch stark ab, so dass auf den zum Großteil bereits bebauten Flächen keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Am Südrand des Geltungsbereiches sind entlang des Mailinger Baches gewässerbegleitende Gehölzbestände ausgebildet, die als Gehölzbestände auf öffentlichen Grundstücken festgesetzt sind, soweit sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen (Flurnummern 2948/20, /27, /48).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Die Donau in ca. 600 m Entfernung nach Süden ist Teil des FFH-Schutzgebietes Nr. 7136-304.06 „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“. Bei dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet handelt es sich um die Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt (SPA-Gebiet Nr. 7231-471-02), die in ca. 10 km südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort liegen.

Das Vorhabengebiet beinhaltet zudem auch keine nach § 23-27 BNatSchG geschützten Flächen oder grenzt an solche an.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Biotope der amtlichen Biotopkartierung:

- 7235-0217-006 „*Einzelhecken und Feldgehölze im Bereich der Donau bei um Großmehring*“ auf Flurnummer 2948/164.
- 7235-0217-007 „*Einzelhecken und Feldgehölze im Bereich der Donau bei um Großmehring*“ auf Flurnummer 2948/161.

Die amtlich kartierten Biotope sind gleichzeitig ABSP-Objekte (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern) lokaler Bedeutsamkeit.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt zudem das großflächige Biotop amtlicher Kartierung

- 7235-0220-004 „*Mailinger Bach im Ortsbereich von Großmehring*“ an und reicht bei Flurnummer 2948/27 mit einer Teilfläche mit Gewässerbegleitgehölzen auch kleinflächig in den Geltungsbereich hinein.

Auf Flurnummer 2948/26 ist ein extensiv genutzter Obstgarten vorhanden, dessen Baumbestand bei einem möglichen baulichen Eingriff gefällt werden müsste. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Grundstückes (ca. 500 m²) und dem überwiegend jungen Baumbestand (teilweise neu gepflanzt, teilweise noch geringe Stammdurchmesser), liegt hier kein schützenswerter Streuobstbestand nach § 30 BNatSchG vor.



Abb. 5. Obstgarten und Holzlagerplatz auf Flurnummer 2948/26

Die öffentlichen Grünflächen auf den Flurnummern 2948/156, /158 und /177 sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern junger bis mittlerer Ausprägung bepflanzt und werden gärtnerisch gepflegt.



Abb. 6. öffentliche Grünflächen Flurnummern 2948/156 (TF) /158, /176

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Gemäß der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamts für Umwelt in Bezug auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung, sind für die am Südrand des Geltungsbereiches vorkommenden Lebensraumtypen „Hecken und Feldgehölze“ sowie „gewässerbegleitende Gehölzbestände“ als mögliche betroffene Tiergruppen die Säugetiere (nur Biiber und Fledermäuse), die Vögel sowie die Amphibien genannt. Im Bereich der nach Süden geneigten Terrassenkante zum Mailinger Bach hin, ist auch das mögliche Vorkommen der Zaudrechse zu beachten.

Da das Wohngebiet bereits seit den 1990er Jahren besteht, sind alle vorkommenden Tierarten an auftretende Störungen durch die Wohnnutzung der Einzelgrundstücke gewöhnt; ihre Lebensräume außerhalb der Wohnbauflächen werden größtenteils nicht verändert, da die Wohnbauflächen weitestgehend nur in ihren bereits bestehenden Ausmaßen mit der Änderung des Bebauungsplanes wieder baurechtlich festgesetzt werden sollen. Nur auf den Flurnummern 2948/156 (TF - öffentliche Grün- und Parkfläche), 2948/176 (öffentliche Grünanlage), 2948/177 (öffentliche Grünfläche - für Spielplatz vorgehalten), 2948/26 (Obstgarten) und 2948/57 (private Gartenfläche) wird zusätzliches Baurecht geschaffen. Da diese Flächen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bereits bebauten Grundstücken liegen und besonders wertbestimmende Gegebenheiten nicht vorliegen, ist eine Neubetroffenheit vorkommender Arten und daraus resultierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Insofern sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 werden daher mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt.

Biologische Vielfalt:

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist bereits als Siedlungsgebiet entwickelt und größtenteils bebaut. Nur im südlichen Randbereich sind Gehölzflächen ausgebildet, deren Genpotential aus der direkten Umgebung (Mailinger Bach und Weinzierlweiher südlich angrenzend) stammt.

Die biologische Vielfalt (d.h. die genetische und innerartliche Vielfalt von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, Nutztierrassen und Kulturpflanzensorten als auch die generelle Vielfalt der Ökosysteme) im Vorhabengebiet wird daher vor allem von anpassungsfähigen Arten der Siedlungsgebiete bestimmt. Dabei überwiegen in erster Linie weit verbreitete Arten. Insofern finden sich keine Flächen mit besonders hohem naturschutzfachlichem Wert in diesem Bereich; vorhandene Einzelbiotope sind in den südlichen Siedlungsrand eingebunden.

Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Da innerhalb des Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplanes keine wertvollen Vegetationsstrukturen oder Tierarten vorkommen, ist für die bereits im Bestand festgesetzten Bauflächen mit keinen baubedingten Auswirkungen auf das Schutgzug Pflanzen und Tiere zu rechnen. Nur für die zusätzlich als Wohnbaufläche festgesetzten Flächen ist mit ergänzenden

Eingriffen in mögliche Lebensraumstrukturen zu rechnen. Da alle Flächen jedoch in unmittelbarer Nähe zu den bereits festgesetzten Bauflächen liegen und einer menschlichen Nutzung im Rahmen der gärtnerischen Pflege der Flächen unterliegen, ist nur mit bau- und anlagebedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen der bereits bestehenden Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches ist betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen aus der Wohnnutzung der Flächen bereits gegeben sind.

Ergebnis

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mit keinen bis geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) im BayernAtlas vollständig im Bereich einer im Pleistozän (vorwiegend Jungpleistozän) entstandenen Löß- oder Lößlehmdecke. Die Gesteine sind als Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei beschrieben. Der Baugrundtyp ist gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karten von Bayern (1:25.000) im BayernAtlas als bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert anzusprechen.

Im gesamten Bereich oberhalb der Niederung des Mailinger Baches sind gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern im BayernAtlas überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) die vorherrschenden Bodenarten. In der Bachaue am Südrand des Geltungsbereiches liegen vorherrschend Gley-Kalkpanteria, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum.

Die Fläche und der Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ (Gesamtfläche 15,7 ha) wird zu einem großen Teil bereits durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Gärten genutzt. Einzelne Baugrundstücke am nördlichen und südlichen Rand des Gebietes sind jedoch noch unbaut und besitzen bereits entsprechendes Baurecht. Nur bei den Flächen, bei denen zusätzliches Baurecht durch Festlegung bebaubarer Flächen auf bisher festgesetzten Grünflächen geschaffen wird (2.910 m² gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung), entsteht eine zusätzliche Überbaubarkeit des Bodens, der bislang nicht als Bau-land gewidmet war.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Neben den möglichen Wohnbauvorhaben selbst sind durch den Bauvorgang nur geringe weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden (Baustelleneinrichtungsflächen, baubedingte Zufahrten) zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die, mit der 8. Änderung des Bebauungsplans geschaffene, Erweiterung des Baurechts (Verschiebung der Baugrenzen an den Grundstücksrand) ist mit einer Erhöhung des Anteils der Bodenversiegelung im gesamten Baugebiet durch Ausschöpfung der Grundflächenzahl auf größerer überbaubarer Fläche zu rechnen. Durch die Versiegelung wird dem Boden in den betroffenen Bereichen die natürliche Funktion genommen und der Naturhaushalt aktiv belastet. Da jedoch im Bestand die Bebaubarkeit der Fläche mit Wohngebäuden bereits weitestgehend

gegeben ist, ist die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung und -überbauung durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen als gering zu betrachten bzw. als Innenentwicklung positiv zu bewerten. Mit dem weiterhin festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche bleiben anteilig auch privat genutzte Grünflächen bestehen. Daher ist anlagebedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Dem versiegelten Boden der bereits bebauten Grundstücke sind bereits alle natürlichen Funktionen genommen. Die nicht versiegelten Flächen der öffentlichen Grünanlagen und Privatgrundstücke sind gärtnerisch angelegt oder werden bei noch unbebauten Grundstücken als Grünflächen gepflegt. Großflächige Bodenveränderungen sind durch Wohnnutzung – versiegelt oder unversiegelt als Gartenfläche – nicht zu erwarten. Durch den Betrieb der baulichen Anlagen als private Wohngebäude entstehen keine negativen Auswirkungen in Form von konzentrierten Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Fläche und Boden.

Ergebnis

Insgesamt wird das Schutzgut Fläche und Boden mit den geplanten Eingriffen der 8. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit betroffen sein.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Ein Kanalsystem zur Wasserver- und Wasserentsorgung ist im Bestand vorhanden und kann genutzt werden. Niederschlagswasser wird entweder auf den Grundstücken versickert oder über ein bestehendes Trennsystem den Regenrückhaltebecken auf den Flurnummern 2956, 2948/161 und /180 zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der ehemaligen Kläranlage im Südosten Großmehrings südlich dem Mailinger Bach zugeführt und über die dortige Pumpstation der Kläranlage im Interpark zugeleitet.

Südlich unterhalb des Wohngebietes verläuft der Mailinger Bach zur Donau hin. Das ca. 12 bis 17 m über der Bachniederung liegende Wohngebiet ist von den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} nicht betroffen.

Maßgeblicher Grundwasserleiter ist im Plangebiet innerhalb der südlichen Frankenalb, der zerklüftete und verkarstete Jura im Übergang zur Kreide (Malm). Gemäß der Hydrogeologischen Karte des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2021) ist der Untergrund hydrogeologisch als ergiebiger Poren-Grundwasserleiter klassifiziert. Es handelt sich um einen Grundwasserleiter *mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit* und in der Regel mit *sehr geringem bis geringem Filtervermögen*. Der Untergrund ist dabei als bedeutendes Grundwasservorkommen zu bezeichnen. Da das Grundwasser (ca. 358 m ü NHN = Wasserspiegel Weinzierlweiher) gemäß den Grundwassergleichen ca. 12 bis 17 m unter Gelände (Wohngebiet ca. 370 bis 375 m ü NHN) ansteht ist auch ein ausreichender Grundwasserflurabstand gewährleistet.

Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit und ist geringmächtig und/oder lückenhaft ausgebildet.

Aufgrund des zerklüfteten und verkarsteten Gesteins kann Niederschlagswasser schnell versickern, wobei aber das Retentionsvermögen laut Bodeninformationssystem Bayern dennoch als mittel und die Bindungsstärke für Schwermetalle als sehr hoch¹ angegeben wird.

¹ Vgl. GeoFachdatenAtlas BIS Bayern (2012)

■ Januar 2026

■ Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH · Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt

Baubedingte Auswirkungen

Da die Baugebietsentwicklung (Herstellung der Baugebietseröffnung und Beginn der Besiedelung) zum größten Teil bereits in den 1990er/2000er Jahren vorangetrieben wurde, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes weiterer Einzelvorhaben als gering eingestuft werden können.

Anlagebedingte Auswirkungen

Wegen der Lage außerhalb in der Gefahrenflächen HQ_{Extrem} besteht keine Überflutungsgefahr des örtlichen Geländes bei einem Extremhochwasserereignis der Donau (bei Versagen des Damms an der Donau). Aufgrund der erhöhten Lage der Wohnbauflächen über dem Niederungsbereich des Mailinger Baches und der Donau ist anlagebedingt mit keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Teile der flächigen Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken gehen durch eine mögliche zusätzliche Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Die meisten Grundstücke innerhalb des Baugebietes weisen einen der Wohnnutzung entsprechenden Versiegelungsgrad auf (Gebäude; Garage, Zufahrt, ...). Auf einigen Grundstücken wurde die zulässige Grundflächenzahl überschritten. Mit der geplanten Ausweitung des Baurechts bei gleichbleibender Grundflächenzahl (0,4) sind in Bezug auf den Bestand anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da die Wohnbaufläche ca. 8 bis 10 m über dem Grundwasserspiegel liegt und der Untergrund ein sehr hohes Säurepuffer- und Schwermetallrückhaltevermögen aufweist sowie eine direkte Regenwassereinleitung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mailinger Bach nicht vorgesehen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Gewässerökosystem des naheliegenden Baches oder des Grundwassers zu erwarten. Betriebsbedingt ist für das Bebauungsgebiet, nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die Nutzungen mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

Ergebnis

Insgesamt ist in Hinblick auf das Schutzgut Wasser mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestandssituation

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Klimabezirks „Donautal im Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm trocken) im Norden und dem Klimabezirk „Niederbayrisches Hügelland“ (mäßig feucht) im Süden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.²

Nebel kommt an ca. 60-80 Tagen im Jahr vor. Das Auftreten von Nebel beruht auf Kaltluftansammlungen, in denen die Luftfeuchte zu Nebelfeldern kondensiert. Dieser Effekt ist im Bereich der Niederung des Mailinger Baches bzw. der Donau aufgrund der erhöhten Luftfeuchte und Verdunstungskälte am höchsten.

Die großflächigen nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen haben die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes. Klimatisch gesehen haben die offenen Flächen aufgrund der topografisch teilweise tieferen Lage als das Baugebiet keine besondere Funktion zur Durchlüftung des leicht höher gelegenen Gebietes.

² Vgl. Klimaatlas von Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996)

Laut dem Entwurf der Waldfunktionskarte für den Landkreis Eichstätt und der Stadt Ingolstadt (Bearbeitungsstand 08/2015) ist der Waldstreifen am Mailinger Bach südlich des Wohngebietes u. a. als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz und den Immissionsschutz klassifiziert.

Baubedingte Auswirkungen

Da die Entwicklung des Gebietes bereits in den 1990er/2000er Jahren begonnen wurde, sind durch punktuelle Einzelvorhaben im Gebiet keine nachhaltigen baubedingten Auswirkungen mehr auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Während der Einzelbauvorhaben kann vereinzelt mit temporärer Staubentwicklung gerechnet werden. Insgesamt ist nur mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes kann es punktuell zu einer erhöhten baulichen Dichte innerhalb des Gebietes und damit auch zu mehr Wärmeabstrahlung innerhalb des Gebietes kommen. Da die zulässige GRZ jedoch nicht angehoben wird, ist insgesamt nur mit geringen klimatischen Auswirkungen zu rechnen.

Da der Waldbestand gemäß Waldfunktionsplan südlich der Wohnbauflächen entlang des Mailinger Baches nicht beeinträchtigt wird, ist davon auszugehen, dass die klimaökologische Ausgleichsfunktion des Regionalen Grünzuges weiterhin aufrechterhalten bleiben kann. Die anlagebedingten Auswirkungen sind daher insgesamt als gering zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch eine mögliche höhere Anwohnerdichte ist mit geringfügig höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da das Gebiet in sich geschlossen ist, und keine zusätzliche Verkehrsanbindung realisiert wird, werden die verkehrsspezifischen Veränderungen gering ausfallen. Insgesamt sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft als gering zu beschreiben.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die Wohnbebauung des gegenständlichen Gebietes und der umliegenden Flächen sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Nördlich und östlich des Plangebiets bestimmen die weitläufigen Ackerflächen das Landschaftsbild. Die von Südwest nach Nordost durch das Gebiet verlaufende Regensburger Straße ist immer noch in den Maßen der ehemaligen Bundesstraße 16a dimensioniert, hat jedoch keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ortsbild.

Im Süden der Wohnbauflächen (367 bis 370 m üNN) fällt das Gelände zum Mailinger Bach und Weinzierlweiher bis auf 358 m üNN hin steil ab. Die Bachniederung und dortigen Gehölzbestände sind als amtlich kartierte Biotope Nr. 7235-0220-004 „Mailinger Bach im Ortsbereich von Großmehring“ und 7235-0217-006 bis 007 „Einzelhecken und Feldgehölze im Bereich der Donau bei um Großmehring“ erfasst. Diese Gehölzbestände prägen das Landschaftsbild und binden gleichzeitig die Wohnbauflächen von Süden her in die Landschaft ein.

Laut dem Entwurf der Waldfunktionskarte für den Landkreis Eichstätt und der Stadt Ingolstadt (Bearbeitungsstand 08/2015) ist der Waldstreifen westlich der Bebauung u. a. als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild klassifiziert.

Die nach Nordosten anschließende Ackerlandschaft sowie die im Süden angrenzende Niederung des Mailinger Baches können von den Bewohnern als Naherholungsraum genutzt werden. Die Zugangsmöglichkeiten bleiben über das bestehende Wegenetz unverändert bestehen.

Baubedingte Auswirkungen

Die im Bereich des Plangebietes möglichen Bauarbeiten weiterer Einzelvorhaben werden keinen maßgeblichen Einfluss auf das gewohnte Landschaftsbild ausüben. Es ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da im Allgemeinen Wohngebiet die Wohnbebauung mit lediglich weiterer Wohnbebauung ergänzt wird und dabei die zulässige Höhenentwicklung für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nicht geändert wird, ist mit nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Die ergänzende Zulässigkeit von Staffelgeschossen (als weiteres Geschoss auf zwei zulässigen Vollgeschossen) mit flach geneigten Dächern, wirkt dabei nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild, da deren zulässige Gesamthöhe von 10,0 m, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach nicht wesentlich überragt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb des Baugebietes, das heißt durch Mehrung der Einwohner im Zuge der Nachverdichtung und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild kommen, so dass nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Ergebnis

In Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von geringen Auswirkungen auszugehen.

2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandssituation

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) befinden sich im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ zwei registrierte Bodendenkmäler. Die für die Bodendenkmäler relevanten Grundstücke sind im Bestand schon dicht bebaut.

- **D-1-7235-0149:** *Gräber des Jung- und Endneolithikums, der frühen und späten Bronzezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters; Siedlung des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, römische Villa rustica*
- **D-1-7235-0264:** *Siedlung der Glockenbecherzeit*

Drei weitere Bodendenkmäler befinden sich westlich (D-1-7235-0186: *Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Zwischenwerk Nr. 5)*, D-1-7235-0265: *Brandgräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung*) und südöstlich (D-1-7235-0261: *Siedlung der Bronze- und Latènezeit*) in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

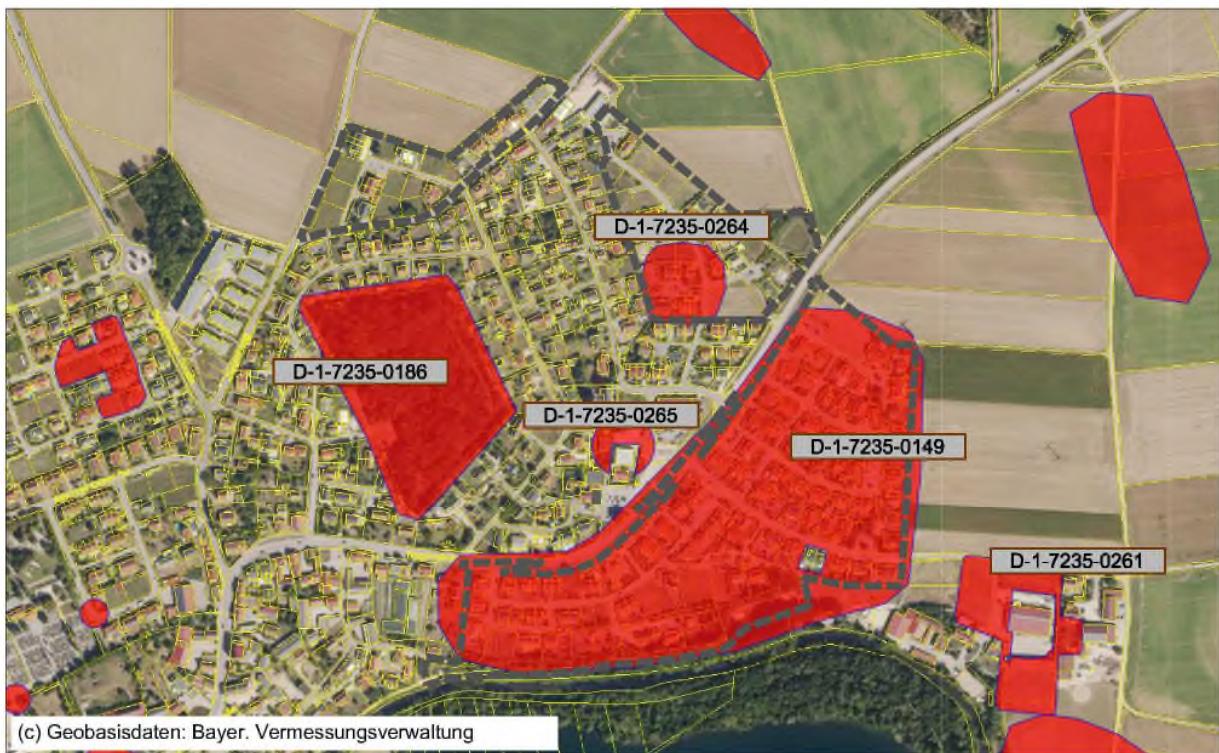


Abb. 7. Bodendenkmäler „Großmehring Ost II“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das nächstgelegene Baudenkmal (D-1-76-129-10: *Heiligenfigur*) befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches, ca. 170 m entfernt.

Baubedingte Auswirkungen

In dem Bereich des Bebauungsplangebietes sind nachgewiesene Bodendenkmäler vorhanden, die mit dicht stehenden Anlagen (Wohngebäude, Garage, Zufahrt) bereits überbaut sind. Da einzelne Baugrundstücke noch nicht bebaut sind, ist mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Für Bodenarbeiten ist daher bei allen Grundstücken eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Es ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzbau Kulturelles Erbe zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung ist, nach Bergung möglicherweise vorkommender Bodendenkmäler im Zuge der Bauarbeiten, mit keinen weiteren anlagebedingten Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis

Baubedingt ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen hinsichtlich des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter zu rechnen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der nur innerhalb der bereits bestehenden Bauflächen wirkenden Entwicklung mit Umwidmung der Art der baulichen Nutzung bzw. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, ist wie oben beschrieben mit keiner bis gering nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Nur die mögliche Betroffenheit von noch nicht bekannten Bodendenkmälern kann mit mittleren Auswirkungen angesetzt werden. Da die Änderung des Bauleitplans zur Innenentwicklung somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB von einer weiteren Umweltprüfung abgesehen.

3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die oben beschriebenen Schutzgebiete und Biotope der näheren und weiteren Umgebung werden durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ nicht nachhaltig beeinträchtigt.

In den siedlungsbezogenen Freiflächen innerhalb als auch am Südrand des Gebietes ist das Vorkommen kommunaler Gartenvögel zu beachten. Es handelt sich dabei aber ausschließlich um häufige und störungsunempfindliche Arten, die sowohl in den verbleibenden als auch – bei Neubebauung – neu zu schaffenden Gärten weiterhin ihren Lebensraum finden.

Da für den Geltungsbereich, gemäß den Beschreibungen unter Ziffer 2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, somit keine entsprechenden Artnachweise vorliegen und mit der möglichen weiteren Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

4. Eingriffsregelung

4.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen. Das Baugesetzbuch enthält somit nach § 1 a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.

Demnach sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen und bei Eingriffen in die Natur und Landschaft nach § 14 BNatschG die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatschG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden.

Eingriffe in Grund und Boden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Grundsatz der Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie die Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 sind in der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2021 angewandt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erforderlich, wenn aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. *Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht* (Leitfaden S. 6). Da im vorliegenden Fall zwar bestehendes Baurecht aus 1990/94 überplant wird, mit Änderung des Bebauungsplanes die überbaubaren Teilflächen jedoch vergrößert werden sollen, ist der Tatbestand einer möglichen zusätzlichen Flächenversiegelung erfüllt und somit die Ausgleichsflächenpflicht für diese zusätzlich mögliche Versiegelung und Überbaubarkeit gegeben.

Zusätzliches Baurecht entsteht dabei für folgende Teilbereiche: (Ergebnis Eingriffsregelung)

- Flurnummer 2948/26 (543 m², gesamtes Flurstück)
 - Flurnummer 2948/57 (535 m², gesamtes Flurstück)
 - Flurnummer 2948/135 (145 m²)
 - Flurnummer 2948/136 (119 m²)
 - Flurnummer 2948/137 (120 m²)
 - Flurnummer 2948/156 (391 m²)
 - Flurnummer 2948/176 (349 m², gesamtes Flurstück)
 - Flurnummer 2948/177 (708 m², gesamtes Flurstück)
- ⇒ Gesamtfläche 2.910 m²

Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt.³

- Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung
- Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in diesen 4 Schritten erfolgt daher im Rahmen dieser Bauleitplanung nur für die oben genannten Flächen auf denen über den bisher gültigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ hinaus zusätzliches Baurecht im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes entsteht.

Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. [...] Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter [...] bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild. [...]

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind. [...]

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörigen

³ vgl. BayStMWBV (2021), S. 16f

■ Januar 2026

■ Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH · Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt

Arbeitshilfen [J]) zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotoptwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z.B. bei Biotoptverbundachsen oder Austauschbeziehungen, bedarf es einer verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.“⁴

Im vorliegenden Fall wird auf die laut dem Leitfaden mögliche vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung von Biotopt- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückgegriffen und eine Pauschalierung der Wertpunkte vorgenommen.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ anhand der Einordnung, ob sie von geringer, mittlerer oder hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung für das Plangebiet (vgl. Beschreibung in Kap.2):

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Siedlungsbereich incl. typischer Freiräume (hier: Flurnummer 2948/26: kleinflächiger Obstgarten am Siedlungsrand junger bis mittlerer Ausprägung Flurnummer 2948/57: gestaltete Gartenfläche Flurnummern 2948/135 bis /137: Intensivgrünland auf unbebauten Bauparzellen Flurnummer 2948/177: Feldgehölze junger Ausprägung Flurnummern 2948/156 und /176: kleinflächige gestaltete Grünanlagen mittlerer Ausprägung	geringe Bedeutung
Schutzgut Boden und Fläche	
anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gartenflächen) am Siedlungsrand oder im Siedlungsgebiet (alle Flurnummern)	mittlere Bedeutung
Schutzgut Wasser	
Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand (alle Flurnummern)	mittlere Bedeutung
Schutzgut Klima und Luft	
Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen (Mailinger Bach) (Flurnummern 2948/26 und /57, 177)	mittlere Bedeutung
Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld (Flurnummern 2948/135 bis /137)	geringe Bedeutung
Kleinflächige gestaltete Grünanlagen innerhalb des Gebietes (Flurnummern 2948/156 und /176)	
Schutzgut Landschaftsbild	
Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Flurnummern 2948/26 und /57, 177)	mittlere Bedeutung
Bisherige Ortsrandbereiche ohne bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Flurnummern 2948/135 bis /137)	geringe Bedeutung
Kleinflächige gestaltete Grünanlagen innerhalb des Gebietes (Flurnummern 2948/156 und /176)	

Tab. 1 Schutzgutbezogene Bewertung

⁴ a.a.O. S. 14f

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Es sind die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu prognostizieren. „Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.“

[...] Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand deren die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können.⁵

Dementsprechend werden für BNT mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) angesetzt. Bei BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Aufgrund der gewählten vereinfachten Vorgehensweise wird der gesamte Geltungsbereich inklusive aller Grün- und Erschließungsflächen pauschal mit der GRZ der Wohnbebauung von 0,4 bilanziert.

Vorhabenplanung / Eingriff	naturschutzfachliche Bedeutung*	Bewertung Wertpunkte pauschaliert	gewählter Faktor	Begründung
8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ Eingriffsrelevant sind nur Teilflächen auf denen künftig zusätzlich neues Baurecht entsteht (vgl. Bilanzierungspläne)	geringe oder mittlere Bedeutung	3 oder 8	0,4	Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet

* 1-5 WP: geringe Bedeutung, 6-10 WP mittlere Bedeutung, 11-15 WP hohe Bedeutung, 0 WP: keine Bedeutung

Tab. 2 Verwendete Beeinträchtigungsfaktoren

Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit

⁵ a.a.O. S. 15f

Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.“⁶

Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann gemäß Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' durch einen Planungsfaktor um bis zu 20% reduziert werden, „soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“⁷

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und dadurch Vermeidung der Neuausweisung von Siedlungsräumen durch Erhöhung des Baurechts innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes „Großmehring Ost II“
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden (durch vorhandene Rückhaltebecken bereits gegeben)

Der **Planungsfaktor** wird aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen **auf 10%** festgelegt.

„Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.“⁸



Abb. 8. Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume, das auch die Lebensräume der Stadtnatur umfasst, bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.“⁹

Laut den Anlagen „Nachweis Kompensationsbedarf: „Fläche E1“ bis „Fläche E6“ wurde, bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume, ein Kompensationsbedarf von 5.533 Wertpunkten ermittelt. Unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 10 % ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **4.979 Wertpunkten**.

⁶ a.a.O. S. 18

⁷ a.a.O. S. 19

⁸ a.a.O. S. 18f

⁹ a.a.O. S. 20

■ Januar 2026

	Wertpunkte	-10%	Wertpunkte abzüglich 10%
Fläche E1 Flurstück 2948/26	1.450	145	1.305
Fläche E2 Flurstück 2948/57	642	64	578
Fläche E3 Flurstück 2948/177	2.266	227	2.039
Fläche E4 Flurstücke 2948/135 - /137	461	46	415
Fläche E5 Flurstück 2948/156	395	40	355
Fläche E6 Flurstück 2948/176	319	32	287
Wertpunkte, bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume	5.533	553	<u>4.979</u>

Tab. 3 Ermittlung Ausgleichsbedarf

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Da der Ausgleichsbedarf von 4.979 Wertpunkten innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld des Vorhabens nicht erbracht werden kann, ist dieser an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

Der Ausgleich wird auf Flurnummer 522 (Gemarkung Tettenagger, Gemeinde Mindelstetten) aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht.

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Geltungsbereiches:

Maß-nahmen-nummer	Flur-Nr.	Ausgangszustand	Biotoptwert Bestand*	Eingriff/Entwicklungsziel	Biotoptwert Maßnahmen*	Faktr Ausgleich	Delta Wert-punkte	Fläche	Kompen-sations-umfang	Wertpunkte je Ausgleichs-fläche
		Biotoplyencode Biotoptwertliste zur	Wertpunkte	Biotoplyencode Biotoptwertliste zur BayKompV	Wertpunkte			[m ²]	Wertpunkte	
Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger										
A1	522	G11 Intensivgrünland (genutzt)	3	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1	5	866	4.330	4.330
		Ökolog. Verzinsung ab 01.01.2021 = 5 Jahre							zuzügl. 5 Jahre ökolog. Verzinsung à 3 %	650
		* Auf-/Abwertung Biotoptgrundwert gemäß BayKompV, vgl. Umweltbericht Kap. 2.4.2						Summe Ausgleich	866 m²	4.980 Wertpunkte

Tab. 4 Kompensationsumfang

Auf dem Flurstück 522 der Gemarkung Tettenagger wird der Kompensationsumfang von 4.979 Wertpunkten erbracht. Dafür wird von der Gesamtfläche 24.511 m² unter Berücksichtigung der anzurechnenden Verzinsung der bereits bestehenden Ökokontofläche eine Teilfläche in Größe von 866 m² beansprucht.

Die Ökokontofläche wurde bereits umgesetzt und wird seit dem Jahr 2020 entsprechend den Vorgaben gepflegt. Für die Jahre 2021 bis 2025 kann daher für jedes Kalenderjahr eine ökologische Verzinsung in Höhe von 3 % veranschlagt werden.

Kompensationsumfang:	4.330 Wertpunkte
bei Umsetzung der Maßnahme in 2020	
<u>3 % Ökolog. Verzinsung 2021 – 2025</u>	<u>5 x 130 Wertpunkte</u>
Gesamtkompensationsumfang	4.980 Wertpunkte

Die Maßnahmen haben in Korrespondenz mit den bestehenden nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen zu erfolgen:

- Entwicklungsziel
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- Erstgestaltungsmaßnahmen
 - Aufweitung von bestehenden Gräben und Ausbildung von Geländemulden
- Pflege Grünland
 - pro Jahr 2-schürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes
 - Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ die vorherigen Änderungen ersetzten soll und sich der Geltungsbereich verglichen mit dem Urplan des Bebauungsplanes aufgrund der Anpassung des Geltungsbereiches an das Kataster nur geringfügig verkleinert hat, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben und nicht prüfbar.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Fläche und Boden

- Durch die Ausweitung der Baugrenzen und Schaffung zusätzlich bebaubarer Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, kann auf die Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche im unbebauten Außenbereich verzichtet werden.

Schutzgut Wasser

- Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Rückhaltebecken ist gegeben.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten (Schutz des Karstuntergrundes)

Schutzbau Klima, Luft

- Entsprechend den Vorgaben des LEP soll auf eine vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird zur Energieversorgung, den geltenden gesetzlichen Regelungen folgend (Gebäudeenergiegesetz GEG), der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen empfohlen.

Grünordnerische Maßnahmen

- grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan zur Ortsrandeingrünung

5.2 Ausgleich

Der 866 m² große Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einem Grundstück aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht.

Die verwendete Fläche befindet sich außerhalb des Gemeindegebiets Großmehring auf einer Teilfläche eines Grundstücks der Gemeinde Mindelstetten, Flurnummer 522 der Gemarkung Tettenagger. Die Eignung des Flurstückes als Ausgleichsfläche wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Bewirtschaftungsvorgaben formuliert:

Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland mit 2 Mahden/Jahr (1. Mahd vor dem 15. Juni; 2. Mahd nach dem 31. August) mit Entfernung des Mähgutes in Korrespondenz mit den bestehenden westlich angrenzenden Ausgleichsflächen anderer Bauleitplanungen der Gemeinde Großmehring. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss vorhandener baulicher Anlagen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde Großmehring erbracht (gemeinsame Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Gemeinde Großmehring meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökokontrollenkataster. Im Ökokonto der Gemeinde Großmehring wird die Entnahme der Fläche erfasst.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ hat verglichen mit dem Urplan des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ aufgrund der Anpassung des Geltungsbereiches an das Kataster nur noch eine Größe von ca. 15,7 ha. Mit ihr wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Grundstücke neu geregelt.

Gleichzeitig werden die bisher als Mischgebietsflächen festgesetzten Bereiche nunmehr als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da fast alle Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut sind und die geforderte Durchmischung mit Gewerbebetrieben somit nicht gegeben ist. Die punktuell vorhandenen gewerblichen Betriebe sind immissionsschutzrechtlich in Wohngebieten ebenfalls zulässig. Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Betroffenheit der Schutzgüter nach UPG auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zu ergänzenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet. Schwerwiegende Eingriffe treten dabei nicht auf, da die Teilflächen des Wohngebietes mit den notwendigen Erschließungsanlagen bereits Bestand haben. Auf alle Schutzgüter sind keine oder nur geringe bis mittlere Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) festzustellen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche und Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering-mittel	keine	keine	gering-mittel

Tab. 5 Übersicht der Ergebnisse

Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering, mittel, hoch), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.

Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Unter der Anwendung des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021) wurde der zusätzlich mögliche Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 4.979 Wertpunkten ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Fläche (Flurnummer 522, Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger) aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Ingolstadt, 20.01.2026



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Text\Berichte\Umweltbericht FNP+BP\20260120_Umweltbericht_8.Änd. Ost II_Entwurf.docx