
**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Ochsenschütt“**

Begründung

nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 21. Mai 2019
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 16. Juli 2019
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom 15. Oktober 2019

**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	2
2.	Grundlagen.....	2
3.	Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
4.3	Luftverkehrsrechtliche Vorgaben.....	5
5.	Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
6.	Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
8.	Natur und Landschaft	6
9.	Altlasten / Erdmassen.....	6
10.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	7

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Großmehring hatte mit Beschluss vom 20.10.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ in der Fassung vom 06.10.2015 als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 19.12.2018 hat die Fa. Röss GmbH & Co.KG für ihr Firmenareal innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bei der Gemeinde Großmehring die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beantragt und dabei um folgende Änderungen gebeten:

- Aufhebung der südlichen Baugrenze und Verschiebung nach Süden
- Aufhebung der Ausgleichflächen auf Flur-Nr. 7241, 7242, 7257 und 7258
- Festlegung neuer Ausgleichflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Löschwasserteich im Bestand festsetzen; neuen Standort aufheben.

Auf der Grundlage dieses Antragschreibens hat der Gemeinderat Großmehring in der Sitzung vom 15.01.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ gefasst. Damit diese Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist hat der Gemeinderat Großmehring in seiner Sitzung vom 19.02.2019 auch den Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Fl-Nr. 7241, 7257 und 7258 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Großmehring für die Arrondierung des Industriegebietes „Ochsenschütt“ im Süden des bereits dargestellten Industriegebietes gefasst.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Antragstellers und stehen für die Flächenumwidmung zur Verfügung. Nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Änderungsbereiches.



Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes (Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Großmehring)

2. Grundlagen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Großmehring wurde in der Fassung vom 19.04.2011 von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid Nr. 34.1-4621-Ei-12-1/10 vom 15.06.2011 gemäß § 6 BauGB genehmigt und bildet zusammen mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 9. Änderung.

Der Flächennutzungsplan von Großmehring stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Forstwirtschaft dar, die gemäß Landschaftsplan eine Funktion als Ausgleichsfläche tragen.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 7241, 7244, 7255, 7256 und 7257.

3. Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes größtenteils bereits als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung des südlichen Areals der Fa. Röss unter den 110 kV-Freileitungen Zolling-Kothau, Ltg. Nr. J96 und Kothau-Ingolstadt, Ltg. Nr. J148 (in Parallellage zueinander) der Bayernwerk Netz GmbH als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist somit bei parzellenunscharfer Betrachtung aus der vorbereitenden Bauleitplanung heraus entwickelt, da hier die Flächen unter der Hochspannungsfreileitung bereits als Industriegebiet dargestellt sind.

Um die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ planungsrechtlich abzusichern wird der Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Parallelverfahren angepasst.

Hinweis: das ursprüngliche Parallelverfahren wurde im Anschluss an das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.07.2019 aufgespalten und vorerst nur für die Flächennutzungsplanänderung weitergeführt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Gemeinde Großmehring ist als allgemeiner ländlicher Raum als Teil der Region Ingolstadt definiert und grenzt im Westen direkt an den Verdichtungsraum Ingolstadt mit dem Oberzentrum Ingolstadt an.

Bezüglich der Raumstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.4 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Die Gemeinde Großmehring befindet sich auf der Entwicklungsachse Ingolstadt-Regensburg im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt. Zusammen mit Kösching bildet Großmehring als Doppelort ein Unterzentrum. Als Unterzentrum soll es die ansässige Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des „qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen.“

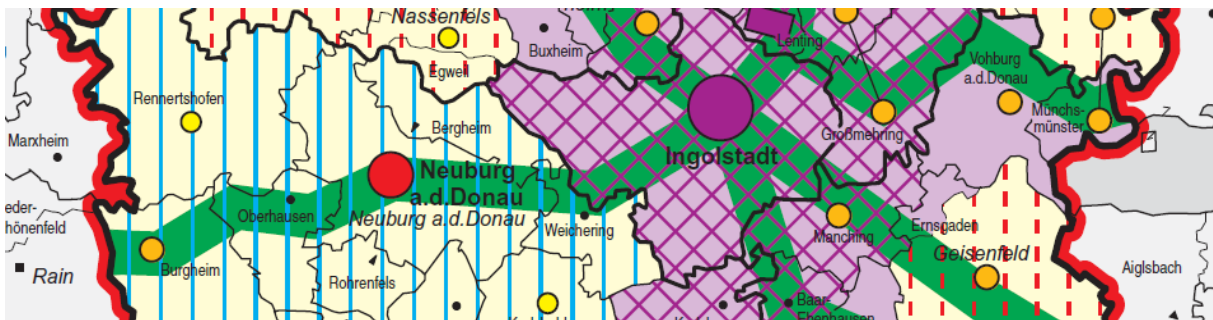


Abb. 2: Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Ingolstadt, Karte 1, Stand: 2011)

In der Zielkarte für den Bereich „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet „Ochsenschütt“ schon großflächig als gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt, so dass mit der geringfügigen Arrondierung des bestehenden Gebietes kein Widerspruch zu den regionalplanerischen Zielen entsteht.

Im Regionalplan (Stand vom 04.11.2015) werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

AIV Bestimmung und Ausbau zentraler Orte und Siedlungsschwerpunkte

5 (G) Ausbau der Unterzentren

Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.

BIV Wirtschaft

2.2 (G) *Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei können Existenz-Gründerzentren sowie interkommunale Gewerbegebiete die Entwicklung beschleunigen.*

2.4 (G) *Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.*

Der südlich von Großmehring gelegene Niederungsbereich der Donau bis zur alten Donau im Süden gehört seit der 4. Regionalplanfortschreibung 2004 zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet *Donauniederung (06)* und zum Regionalen Grünzug *Engeres Donautal (02)*. Hierin sind auch die Betriebsflächen der Firma Röss eingeschlossen. Da diese, mit der zum 26.05.2003 wirksamen 6. Flächennutzungsplanänderung, dargestellten Industriegebietsflächen im Regionalplan innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Regionalen Grünzuges eingetragen sind, wurde bereits im ursprünglichen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Be-

bauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ vom Regionalen Planungsverband bestätigt, dass mit der baurechtlichen Sicherung der Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes bei Beachtung der naturschutzfachlichen Belange kein Widerspruch zu den nicht abwägbaren Grundsätzen des Regionalplanes (Ziele der Karte 3 Landschaft und Erholung) entsteht. Mit der nur geringfügigen Arrondierung des Industriegebietes entsprechend der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind demnach keine wesentlichen Beeinträchtigungen der weiteren Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Regionalen Grünzuges zu befürchten.

4.3 Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Nach § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 22.12.2008 ist „in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen:

1. außerhalb der Anflugsektoren

- a) im Umkreis von 4 Kilometern Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt),
- b)

Da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich liegt, gilt die Bauhöhenbeschränkung auf 25 m (über Flughafenbezugspunkt = 364,37 m ü. NN) bzw. ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen, wenn die Bauwerke diese Begrenzung überschreiten sollen.

Weiterhin ist für den Einsatz von temporären Luftfahrthindernissen zu beachten:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) weist zudem darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem ist mit Fluglärm durch überfliegende Luftfahrzeuge zu rechnen.

5. Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung umfasst Teile der Grundstücke mit den FI-Nr. 7241, 7244, 7255, 7256 und 7257 in der Gemarkung Großmehring.

Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung soll das Industriegebiet „Ochsenschütt“ im Bereich des Firmenareals der Fa. Röss nach Süden hin entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes arrondiert werden.

6. Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundfläche der in Ziffer 1 genannten Flurnummern in einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 0,5 ha für die Arrondierung der dort bereits dargestellten Industriegebietsfläche nach § 9 BauNVO und Darstellung der Fläche für Aufschüttungen (dauerhafte Oberbodenaufschüttung).

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung kann für die Flächennutzungsplanänderung aus dem Bestand heraus hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Erweiterung des Bauhofes ist durch das bereits vorhandene Straßennetz (Kreisstraße PAF 34 mit Linksabbiegespur und Ochenschüttstraße) gewährleistet.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des erweiterten Industriegebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt.

Eine öffentliche Wärmeversorgung des Standortes existiert nicht.

Am Nordrand des Änderungsbereiches verlaufen in Parallellage zueinander die 110-kV-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH:

- Zolling – Kothau, Ltg. Nr. J96 mit einer Schutzzone von 25,00 m beiderseits der Leitungssachse
- Kothau – Ingolstadt, Ltg. Nr. J148, mit einer Schutzzone von 22,50 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Bau- und Pflanzbeschränkungen für bauliche Anlagen und Bepflanzung innerhalb der Schutzzone sind bei der weiteren Entwicklung der geplanten Industriegebietsflächen in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu beachten.

8. Natur und Landschaft

Die Erweiterung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegt auch die in der 9. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnde Flächenausweisung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Diese wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitverfahren abgearbeitet. Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9. Altlasten / Erdmassen

Bei den Flurstücken 7241-7251 und 7254-7273 (Teilbereich Fa. Röss) handelt es sich um ehemalige Nasskiesabbauflächen (1964 bis 1990), deren Wiederverfüllung 2002 abgeschlossen wurde. Auf Basis des Berichtes des Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (Art. 78 BayWG) vom 01.08.2006 (Geo+Plan, Bad Wörishofen) erfolgte für die sog. „Verfüllfläche Nord“ die Freigabe zur Folgenutzung. Die Flächen wurden aus dem Altlastenkataster entnommen. Für die sog. „Verfüllfläche Süd“ (Flurnummer 7255 bis 7260) wurden jedoch erhöhte Konzentrationen mehrerer Schadstoffe festgestellt, so dass für diesen Bereich in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt weiterhin gutachterliche Untersuchungen mit Grundwasserbeprobungen an ausgewählten Grundwassermessstellen betrieben werden (Geo+Plan, Bad Wörishofen, 29.08.2008). Zuletzt wurden im Oktober 2009 erhöhte Gehalte an Vinylchlorid festgestellt, womit davon auszugehen ist, dass CKW-haltiger Boden oder Bauschutt verfüllt wurden.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weist in seiner Stellungnahme vom 04.07.2019 zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, *dass bei den bereits durchgeführten Detailuntersuchungen festgestellt wurde, dass im Grundwasser bei den Parametern Arsen und Vinylchlorid der Stufe-2-Wert überschritten wurde und von einer sanierungsbedürftigen Grundwasserverunreinigung auszugehen ist. Der Schadensherd und die Grundwasserverhältnisse sind zu erkunden damit der weitere Umgang mit der Untergrundverunreinigung geklärt werden kann.* In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind daher im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Unterlagen zu erstellen und demnach notwendige Maßnahmen im Bauleitplan festzusetzen bzw. zu veranlassen.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt worden, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplanes bildet. Im vorliegenden Fall wurde für das Parallelverfahren ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (bestehendes Industriegebiet „Ochsenschütt“) ist die geplante Arrondierung der Industriegebietsfläche aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Durch die geplante Erweiterung des Industriegebietes entstehen geringfügige Auswirkungen vor allem durch Eingriffe in den Auwaldbestand sowie in den gewachsenen Boden.

Nachdem die Fläche des vorliegenden Änderungsbereiches außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ liegt, ist mit keinen Beeinträchtigungen der Rückhaltefunktion von Überschwemmungsgebieten zu rechnen.

Ebenfalls sind durch das vorliegende Vorhaben keine Bodendenkmäler betroffen, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Ingolstadt, 21.05.2019

Geändert: 16.07.2019

Festgestellt: 15.10.2019



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A208-1_BP Ochsenschütt 1. Änd\Text\Berichte\Begründung FNP\20191015 FNP_Begründung_Feststellung.docx