

---

# **GEMEINDE GROSSMEHRING LANDKREIS EICHSTÄTT**

## **6. Änderung Bebauungsplan**

### **“Westlich der Kriegsstraße“**

#### **Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....

(Rainer Stingl)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
(Alois Rieder)

Stand:

Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2019

Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2020

Überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.04.2021

Erneut überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2021

Planfassung vom 16.11.2021 zum Satzungsbeschluss vom 15.03.2022

---

**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

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe, Beschaffenheit</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage des Plangebiets .....	3
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke .....	4
<b>3.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Städtebauliche Gesamtüberlegung .....	6
4.2	Anlass der Planung .....	7
4.3	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.4	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.4.1	Haustypen .....	9
4.4.2	Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche .....	9
4.4.3	Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB .....	10
4.5	Bauliche Ordnung .....	10
4.6	Grünordnung .....	11
4.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Straßen und Wege, Stellplätze .....	12
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
5.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	13
5.4	Entwässerung .....	13
5.5	Energieversorgung .....	13
5.6	Telekommunikation .....	13
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltauswirkungen der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Denkmalpflege</b> .....	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Luftverkehrsrechtliche Belange</b> .....	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>

## Anlagen

Anlage Wandhöhen gemäß Festsetzung Nr. B 4 (maßstabslos)  
 Diskrepanzplan (1:1000)  
 Änderungsplan (1:1000)

## Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Kriegsstraße"

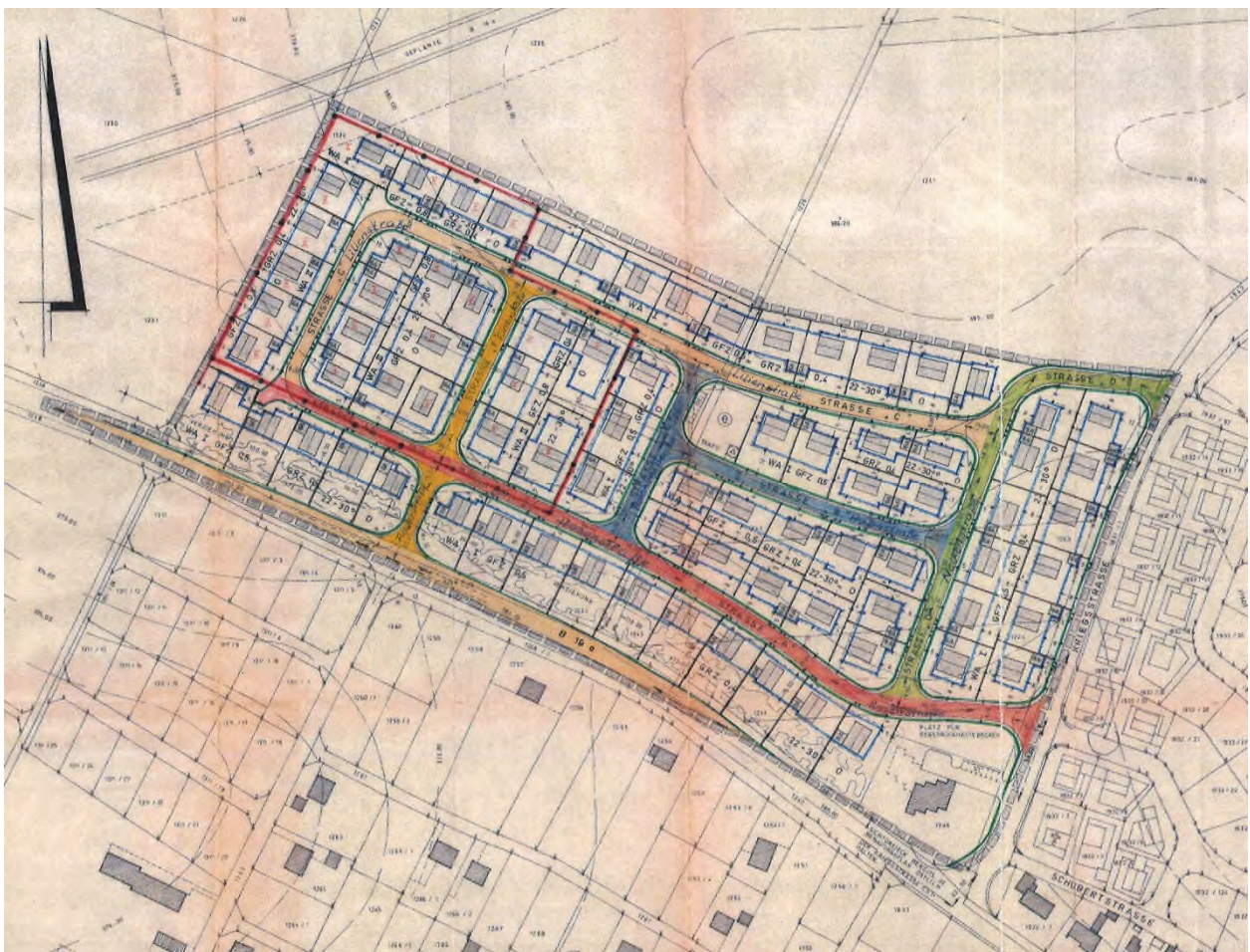
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan „Westlich der Kriegsstraße“ in der Fassung vom 03.10.1975 (Manfred Törmer, Ingolstadt) inklusive der bereits 5 durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert am 20.10.2008). Da die gegenständliche 6. Änderung den gesamten Bebauungsplan betrifft und dieser auch räumlich an den neuen Ausweisungstatbestand angepasst wird, kommt es zu einer Verschiebung der alten Bebauungsgrenze. Nach Umsetzung der Bebauungsplaninhalte liegen heute folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern 1234/2 - 1234/17, 1234/19 - 1234/76, 1234/80 - 1234/93, 1234/96 - 1234/127 und 1247 (anteilig)

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird an die digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring angepasst und umfasst eine Fläche von 8,74 ha.

### 1. Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung beruht auf der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ vom 03.10.1975.



Die fünf bereits durchgeführten Änderungen beziehen sich auf verschiedene Festsetzungen zur Erschließung, zu Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zulässiger Einfriedungen:

- 1. Änderung vom 29.01.1980 – bekannt gemacht am 28.02.1980:  
Neuanlage des Fußweges in Verbindung der Narzissenstraße mit der Bundesstraße 16a auf dem Grundstück Fl. Nr. 1234/76
- 2. Änderung vom 22.12.1980 – bekannt gemacht am 29.01.1981:  
Festsetzung des Abstandes der Baugrenzen zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 16a für die Grundstücke zwischen der B16a und der Narzissenstraße auf 20 m.
- 3. Änderung vom 20.10.1988 – genehmigt vom LRA Eichstätt am 28.03.1989:  
Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen: Zulassung von Nebenanlagen mit einer Nutzfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> und einer max. Traufhöhe von 2,75 m gemäß Art. 7 Abs. 5 der BayBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.
- 4. Änderung vom 19.02.1991:  
Ziffer 3 und 4 der textlichen Festsetzungen: Neufestsetzung der zulässigen Dachneigungen und Zulassung von Dachgauben unterschiedlichen Ausmaßes.
- 5. Änderung vom 20.10.2008:  
Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen: Festsetzung zulässiger und unzulässiger Einfriedungen und Stützmauern sowie deren maximale Höhe.

Am 16.02.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Kriegsstraße" beschlossen. Hintergrund des Änderungsverfahrens ist es, durch Neuregelung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Schließung von bestehenden Baulücken und Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da keine wesentliche Nutzungsänderung erfolgt, kann die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Lage, Größe, Beschaffenheit

### 2.1 Lage des Plangebiets

Der gegenständliche Geltungsbereich des bestehenden Wohnbaugebietes „Westlich der Kriegsstraße“ liegt am Nord-Westrand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Großmehring angrenzend dem Verlauf der ehemaligen Bundesstraße 16a – heute gemeindliche Straße / Ingolstädter Straße – folgend. Nach Osten erstreckt es sich bis an die Einmündung der nach Norden Richtung Kösching führenden Kriegsstraße. Nördlich wurde inzwischen das Neubaugebiet „Nord-West“ ausgewiesen, das im Bestand noch unbebaut ist.

Mit vorliegender Änderung wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Im Norden und Süden werden folgende Anpassungen vorgenommen:

#### Im Norden:

- Der ursprüngliche Flurweg am Nordrand der Bebauung als Verbindung zwischen den Wegen Flurnummer 1232/1 und 1236/1 wird aus dem Geltungsbereich entnommen, da die



Einzelbaugrundstücke des zwischenzeitlich neu ausgewiesenen Wohngebietes „Nordwest“ direkt an die nördlichen Grundstücksgrenzen des Wohngebietes „Westlich der Kriegsstraße“ angrenzen.

#### Im Süden:

- Die Sichtdreiecke aus der Fliederstraße in die Ingolstädter Straße (vormals B16a) werden dem Straßentyp entsprechend korrigiert; nicht mehr erforderliche Teilflächen der Sichtdreiecke werden aus dem Geltungsbereich entnommen.
- Im Bereich der Flurnummer 1234/80 wird der Geltungsbereich an die tatsächliche Abgrenzung des Grundstückes gemäß digitaler Flurkarte angepasst.

## 2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Die als Wohnbauflächen festgesetzten Grundstücke sind im Bebauungsplan von 1975 ausschließlich mit Einfamilienhäusern und Doppelgaragenstandorten sowie zugehörigen Zufahrten dargestellt. In der realen Gebietsentwicklung der letzten 40 Jahre sind einzelne Grundstücksteilungen vorgenommen worden und zahlreiche Doppelhäuser (ebenfalls mit Doppelgaragen) sowie vereinzelt auch Reihenhäuser (3-spännig) und Mehrfamilienhäuser mit entsprechendem Stellplatzangebot entstanden. Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei bezüglich der Baugrenzen (Garagen- und Gebäudeflächen teilweise außerhalb der Baugrenzen), der Geschossigkeit bzw. zulässigen Firstrichtung, Kniestockhöhe oder Geschossflächenzahl in mehreren Fällen nicht eingehalten worden.

Dabei sind die sieben direkt nördlich der Ingolstädter Straße angrenzenden Grundstücke 1234/65, 67-70 und 73, 74 derzeit noch unbebaut. Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich auf Flurnummer 1234/20 sowie 44, 45, 46 und 123 weitere fünf unbebaute Wohnbaugrundstücke. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen während im Norden das Neubaugebiet „Großmehring Nord-West“ angrenzt, deren südlichste Parzellenreihe direkt an den Nordrand der Baugrundstücke des Gebietes „Westlich der Kriegsstraße“ angrenzt. Innerhalb des Gebietes liegen auf Flurnummer 1234/37 der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz und auf Flurnummer 1234/97 eine Trafostation zur Stromversorgung des Gebietes.



Abb. 1: Spielplatz auf Flurnummer 1234/37



Abb. 2: öffentliche Grünfläche auf Flurnummer 1234/81

Im Flächennutzungsplan ist auch das Grundstück Fl. Nr. 1234/80 im Südosten des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Westlich der Kriegsstraße“ von 1975 ist die damals schon vorhandene Bebauung als vorhandenes Gebäude mit Zufahrt und Stellplätzen nachrichtlich dargestellt, jedoch ohne Darstellung des zulässigen Baurechts in Form einer Baugrenze oder sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Gemäß dem Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Eichstätt vom 08.03.1972 wurde für dieses Grundstück der Bauantrag für die Errichtung eines Gebäudes für eine Raiffeisenbank genehmigt. Entsprechend § 4 der damals anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) waren Anlagen für

Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung als Geldinstitut als Dienstleistung für die Versorgung des Gebietes war dem Genehmigungsbescheid entsprechend somit zulässig. Die heutige Nutzung des Grundstückes durch einen Entwickler für Fahrzeuginterieur in den Bereichen Automotive, Aircraft und Design ist als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen und nach derzeit anzuwendender BauNVO 1990 gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 in Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls zulässig. Die Fläche bedarf somit keiner Umwidmung im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“.



Abb. 3: ehemaliges Gebäude der Raiffeisenbank auf Flurnummer 1234/80

Flurnummer 1234/81 ist im Bebauungsplan „Westlich der Kriegsstraße“ als „Platz für Regenrückhaltebecken“ dargestellt. An dieser Stelle befindet sich ein unterirdisches Mischwasserrückhaltebecken zur zwischenzeitlichen Pufferung des anfallenden Ab- und Oberflächenwassers aus dem Gebiet um die Kläranlage Interpark bei besonderen Belastungsereignissen zu entlasten.

Zur städtebaulichen Entwicklung eines weiteren Wohngebietes und Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in der westlich angrenzenden Fläche hat der Gemeinderat Großmehring zwischenzeitlich den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ gefasst.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Einzelparzellen des Gebietes befinden sich im Grundbesitz der Privateigentümer. Die Gemeinde Großmehring ist im Besitz der Spielplatzfläche auf Flurnummer 1234/37. Bodenordnende Maßnahmen sind mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes vorerst nicht verbunden. Im Hinblick auf einen anstehenden Generationenwechsel der Grundeigentümer oder je nach Bauvorhaben sind Neuordnungen der Grundstückszuschnitte (Zusammenlegungen, Teilungen) zu erwarten und im Zuge einer Nachverdichtung erwünscht. Das mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes festzusetzende Maß der baulichen Nutzung soll die künftige Entwicklung und mögliche Dichte des Wohngebietes vorgeben.

## 4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

### 4.1 Städtebauliche Gesamtüberlegung

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen um dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Grundsätzlich gilt für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden die gesetzliche Vorschrift des BauGB § 1 a, Ziff. 2: „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Das Siedlungswachstum in Deutschland hält ungebrems an – jeden Tag werden bundesweit knapp 90 Hektar Natur und Landschaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommen. Die Bundesregierung strebt an, den Landschaftsverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar am Tag zu verringern. Durch die aktuelle Novelle soll das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ deutlicher als bisher im Baugesetzbuch (BauGB) verankert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll auf der einen Seite die Neuinanspruchnahme des Landschaftsraumes erschwert und auf der anderen das Ausschöpfen der Bebauungsmöglichkeiten in den bestehenden Siedlungen erleichtert werden. Der Referentenentwurf des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ nennt u. a. die ausdrückliche Betonung des Vorrangs der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB).

Die Gemeinde Großmehring mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarke und wachsende Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Eichstätt ziehen. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert eine Bevölkerungszunahme von 2017 bis 2037 von 5,7% für die kreisfreie Stadt Ingolstadt und sogar 7,3 % für den Landkreis Eichstätt.

Die Gemeinde Großmehring liegt mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 10 % oder mehr von 2017 bis 2031 sogar weit über dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierten Trend. So unterliegt die Gemeinde Großmehring in direkter Nachbarschaft zur kreisfreien Großstadt Ingolstadt ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Eichstätt und insgesamt der Region Ingolstadt. Dabei hat die Gemeinde der Bevölkerung in den vergangenen Jahren großflächig baureifes Land durch neue Wohnbaugebiete als Außenentwicklung zur Verfügung stellen können. Um der Außenentwicklung entgegen zu wirken und der ansässigen Bevölkerung, sowie möglichen Zuwanderern ausreichend Wohnmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde auch eine maßvolle Verdichtung des bereits beplanten Innenbereichs zu ermöglichen.

Das in der gesamten Region sehr knappe Wohnraumangebot führt zu starken Preisanstiegen bei Wohnbauland und anzubietendem Wohnraum, so dass eine maßvoll verdichtete Wohnnutzung des Innenbereiches anzustreben ist. Ziel der Gemeinde Großmehring ist es daher die baurechtlichen Vorgaben zur Innenentwicklung neu zu regeln und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. So soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Bestandsbebauungsplänen angepasst werden, um eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und den ständig steigenden Baulandpreisen entgegen zu wirken.

Entsprechend dieser Grundsätze beabsichtigt die Gemeinde Großmehring das zulässige Baurecht der Grundstücke durch Aufweitung der Baugrenzen (auf 7 m Abstand zur Grundstücksgrenze zur Ingolstädter Straße und auf 3 m zum Grundstücksrand an allen anderen Straßen im Geltungsbereich) über das bisherige Maß hinaus auszuweiten. Inwieweit dieses Baurecht für Mehrfamilienhäuser genutzt wird obliegt dem jeweiligen Grundeigentümer, der im Bauantrag die



gesetzlichen Vorgaben (z. B. Nachbarrecht) sowie die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. örtlichen Satzungen (z. B. Stellplatzsatzung) beachten muss. Das zulässige Baurecht ist dabei nicht nur nach dem derzeitigen Bestand (nur Einfamilienhäuser) ausgerichtet, sondern lässt zukunftsorientiert auch eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Gebietes zu.

## 4.2 Anlass der Planung

Der über 40 Jahre alte, rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich der Kriegsstraße“ von 1975 mit seinen bisher erfolgten fünf Änderungen bildet die baurechtliche Vorgabe für die Bauvorhaben innerhalb des Gebietes. In der Vergangenheit sind mehrfach 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 Gebietes noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind und auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- bzw. Generationenwechsel) neue Gebäude gebaut werden (sollen), wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Dabei soll auch der auf Flurnummer 1234/37 vorhandene Spielplatz als bebaubare Teilfläche des Wohngebietes festgesetzt werden.

Die Gemeinde Großmehring hat vorab im Herbst 2015 eine Spielplatzumfrage (11 Spielplätze zu bewerten) unter allen im Gemeindegebiet Großmehring wohnenden Elternteilen der Kinder von drei bis acht Jahren durchgeführt. Dabei wurde dem Spielplatz an der A sternstraße nur eine geringe Nutzungsintensität bescheinigt (16 % der abgegebenen Stimmen). Die Auswertung ergab, dass die meisten der Befragten die Spielplätze in der räumlichen Nähe ihrer Wohnhäuser und zusätzlich vor allem auch die Spielplätze an der Nibelungenhalle bzw. am Friedhof besuchen. Im Umfeld des Spielplatzes an der A sternstraße sind somit kaum mehr Kinder vorhanden, die das Angebot nutzen. Da das Grundstück demnach dem ursprünglichen Zweck kaum mehr dient, soll die Fläche zur Nachverdichtung innerhalb des Wohngebietes nutzbar werden. Gleichzeitig ist im Bebauungsplan „Nord-West“ innerhalb des direkt nördlich entstehenden Neubaugebietes ebenfalls eine Spielplatzfläche festgesetzt, so dass in direkter räumlicher Nähe wieder ein neuer Spielplatz geschaffen wird, der dann auch für den Bereich „Westlich der Kriegsstraße“ nutzbar ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ 1974/75 war die Ingolstädter Straße als West-Ost-gerichtete Ortsdurchfahrt durch Großmehring in der Straßenbaulast des Freistaates Bayern, vertreten durch das Straßenbauamt Ingolstadt, als Bundesstraße 16a gewidmet. Im ursprünglichen Bebauungsplan war darum für die Grundstücke zwischen der B16a und der Straße „A“ (Narzissenstraße) ein Abstand der Baugrenze zum äußersten Fahrbahnrand der B16a von 25 m festgesetzt. Ebenso sind Auflagen zum Schallschutz für diese Grundstücke festgesetzt, u.a. dass die Freiflächen zur B16a hin dicht zu bepflanzen sind. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde 1980 der festgesetzte Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand auf 20 m reduziert. In den 1990er/Anfang 2000er Jahren hat die Gemeinde Großmehring in kommunaler Baulast eine Östliche Entlastungsstraße realisiert nachdem im Zuge des Baus der Donau-Staufstufe Vohburg, deren Stauwurzel bis Großmehring zurückreicht, bereits eine Südliche Entlastungsstraße entstanden war. Somit wurde für den überörtlichen Verkehr in Ost-Westrichtung eine Umfahrung im Süden um den Ort herum ermöglicht und die Ortsdurchfahrt im Zuge der B16a vor allem vom Schwerlastverkehr deutlich entlastet.

Nachdem inzwischen die Entlastungsstraße zur Bundesstraße 16a erhoben wurde und die ehemalige B16a als Ingolstädter Straße nun in der kommunalen Baulast liegt entfallen die Restriktionen auf das Baurecht der angrenzenden Flächen, so dass mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes der festgesetzte Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand aufgehoben wird. Ebenso werden die erforderlichen Sichtdreiecke von der Fliederstraße in die Ingolstädter Straße einer Kommunalstraße entsprechend reduziert.



### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für das im Gebiet auf Flurnummer 1234/80 liegende Gebäude (gewerblich genutzter Betrieb) wurde vom Landratsamt Eichstätt mit Aktenzeichen 43-BV-Nr. 1496-2013-B vom 21.01.2014 ein Baugenehmigungsbescheid zu Umnutzung, Umbau und Erweiterung des Gebäudes erlassen. Diese baurechtliche Genehmigung wurde unter Auflagen erteilt, deren Einhaltung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich ist. Die im Bescheid genannten Auflagen sind in die Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Neuregelung des Baurechts innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Standortbedingungen und Betriebsabläufe von Gewerbebetrieben im baulichen Umfeld verbunden. Für den im Geltungsbereich (Flurnummer 1234/80) befindlichen Betriebsstandort sind grundstücksbezogene Festsetzungen getroffen, die sich am bestehenden Genehmigungsbescheid des Betriebes orientieren und eine bauliche Erweiterung zulassen, so dass negative Veränderungen der Standortbedingungen mit der Neuordnung des Baurechts für das Allgemeine Wohngebiet nicht entstehen.

### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die im bestehenden Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt festgesetzt.

Der bisherige Bebauungsplan grenzt zwei Bereiche mit unterschiedlich zulässiger Nutzung bezüglich der Geschossfläche ab. So ist im Nordwesten für den Bereich nördlich der Narzissenstraße, beidseits der Fliederstraße sowie westlich und zum Teil nördlich der Lilienstraße bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt während ansonsten nur 1 Vollgeschoss bei einer GFZ von 0,5 zulässig ist. Um für das gesamte Baugebiet eine städtebauliche Grundordnung, bei möglichst wirtschaftlicher Nutzbarkeit des vorhandenen Baugrundes, zu erreichen wird die festgesetzte Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung bezüglich der Geschosszahl aufgehoben. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (wobei das Dachgeschoss dann kein Vollgeschoss mehr sein darf) und einer GFZ von 0,8 soll für den gesamten Geltungsbereich gelten. Zusätzlich werden Aufenthaltsräume im Dachgeschoss und Kellergeschoss zugelassen wobei die Fläche auf die GFZ anzurechnen ist.

Zur Festsetzung der zulässigen Baumasse ist für Grundstücke deren öffentliche Verkehrsfläche östlich, westlich oder nördlich vor dem Grundstück liegt, zudem die maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt, für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt hier ein Gesamthöhe von 10,0 m bezogen auf den Fahrbahnrand. Für die nordseitig einer Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke (z. B. angrenzend an das Neubaugebiet „Nord-West“) wird eine maximale Wandhöhe von 6,90 m festgesetzt; für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt hier eine Gesamthöhe von 11,0 m bezogen auf den Fahrbahnrand. Durch diese Höhenzugaben kann der Nachteil des nach Norden ansteigenden Hanges bezogen auf die Erschließungsstraße im Süden der bergseitigen Grundstücke als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ausgeglichen werden. Um aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine ausgewogene Entwicklung der Bebauung zu erreichen, ist die maximal zulässige Wandhöhe bzw. Gesamthöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ab der mittleren Höhe (arithmetisches Mittel) der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassade Dachhaut bzw. Oberkante oberste Geschossebene zu messen. Zur Höhenermittlung gilt das arithmetische Mittel der gesamten Straßenlänge des Grundstückes um Höhenlagen innerhalb des Grundstückes auszugleichen.

Um im Zuge der Innenentwicklung und Nachverdichtungsmöglichkeiten des Gebietes, die vorhandenen Baugrundstücke möglichst sinnvoll nutzbar zu machen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.04.2021 zudem beschlossen, neben dem bisher schon möglichen Ausbau des Daches (Dach kein Vollgeschoss) auch ein Staffelgeschoss auf dem zweiten Vollgeschoss

zuzulassen. Zum Schutz der Nachbarrechte und um große Wandhöhen innerhalb des bereits bebauten Gebietes zu vermeiden, wurde dabei festgelegt, dass Staffelgeschosse grundsätzlich um je 2 m zurückversetzt auszubilden sind. Nur zu öffentlichen Erschließungsstraßen können die Außenwände des Staffelgeschosses über maximal 2/3 der längeren Gebäudeseite des Gebäudes an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken. Da dies nur zum öffentlichen Raum hin zulässig ist, wird eine technisch-konstruktive und statisch nutzbare Errichtung des Staffelgeschosses ohne Nachbar-Verschattung durch höhere Wandteile erreicht.

Die festgelegten Wandhöhen gelten für zwei Vollgeschosse auch wenn oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss aufgebracht wird. Als maximal zulässige Wandhöhe der ersten zwei Vollgeschosse gilt dann die Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses; aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt.

Gleichzeitig ist eine Gesamthöhe der zulässigen Gebäude mit 10,0 m (hangabwärts) bzw. 11,0 m (hangaufwärts) über Höhenbezugspunkt (benachbarte Verkehrsfläche) festgesetzt.

Der bisherige Bebauungsplan beinhaltet keine Regelungen zur Dichte der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohneinheiten. Zudem sind in der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes nachrichtlich nur Einfamilienhäuser dargestellt und keine verdichtete Bauweise mit Doppel- oder Reihenhäusern. Der geänderte Bebauungsplan soll nunmehr eine begrenzte Verdichtung zulassen, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, gleichzeitig sollen aber eine ungeordnete Entwicklung und die Entstehung überdimensionierter Bauvorhaben verhindert werden. Deshalb werden im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes sowohl die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche, als auch maximal zulässige Anzahl von Wohnungen geregelt. So kann die zulässige Baumasse der Einzelbauvorhaben geregelt und die Entstehung überdimensionierter Mehrfamilienhäuser vermieden werden.

#### 4.4.1 Haustypen

Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser), Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig. Planungsrechtliche werden dabei Doppel- und Reihenhäuser auf ungeteilten Grundstücken als Einzelhäuser bewertet. Um eine kleinteilige Aufteilung der Grundstücke zu vermeiden sind Doppel- und Reihenhäuser auf geteilten Grundstücken unzulässig.

#### 4.4.2 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche

Um die Struktur des Baugebietes zu erhalten und die Schaffung von neuem Wohnraum in zielgerichtetem Maße zu ermöglichen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen als Grundstücksgrößen-Pauschalbestimmung hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 08.10.1998 entschieden: *Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann durch eine Verhältniszahl, z. B. je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung geregelt werden.*

Gerade in bereits bebauten Bereichen löst eine zu große Nachverdichtung mit Wohnungen verbunden mit den zu schaffenden Stellplätzen immer wieder Konflikte aus.

Als zulässige Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche wird festgesetzt:

Je volle **200 m<sup>2</sup>** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Aufgrund der unter Ziffer 4.4.1 beschriebenen Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen für Reihenbebauung von 150 m<sup>2</sup> je Hauseinheit ist die Reihenhausbauweise bei dieser Festsetzung ausgenommen. Damit kann mit dem Reihenhaustyp eine verdichtete Bauweise auf kleineren Teilgrundstücken erreicht werden.

#### 4.4.3 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Um zu große Wohnungszahlen je Wohngebäude zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgelegt. Als maximal zulässige Anzahl von Wohnungen wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt:

- Je Einzelhaus sind maximal **5** Wohnungen zulässig.
- Je Doppelhaushälfte sind maximal **2** Wohnungen zulässig.
- Je Hauseinheit Reihenhäuser sind maximal **1** Wohnungen zulässig.

#### 4.5 Bauliche Ordnung

Im Weiteren werden folgende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes neu geregelt:

- Die im Bestand zum Teil überbauten Baugrenzen der straßenbegleitenden Einzelbaufelder werden quartiersweise in arrondierte Baufelder zwischen den umgebenden Erschließungsstraßen zusammengefasst.
- Die Baugrenzen werden einheitlich auf einen Abstand von 3,00 m zur Straßenhinterkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Diese neue Festlegung der Baugrenze folgt einem Beschluss des Gemeinderates dieses nach Bayerischer Bauordnung zulässige Mindestmaß künftig grundsätzlich festzusetzen um eine möglichst wirtschaftliche Nutzung von Baugrundstücken zu ermöglichen.
- Für die Grundstücke entlang der Ingolstädter Straße (ehemals B16a) wird die Baugrenze im Abstand von 7,00 m zum südlichen Grundstücksrand (= 11 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Ingolstädter Straße) festgesetzt. Diese neue Festlegung der Baugrenze folgt einem Neubauvorhaben auf der gegenüber liegenden Straßenseite, wo auf Flurnummer 1254/1 (Ingolstädter Straße 53) ein Wohngebäude im Abstand von 11 m zum südlichen Fahrbahnrand der Ingolstädter Straße errichtet wurde. Die bisher auf 20,0 m zum äußersten Fahrbahnrand der Straße festgesetzte, von Bebauung frei zu haltende Fläche wird somit teilweise in die überbaubare Fläche aufgenommen.
- Für die Fläche des vorhandenen Spielplatzes auf Flurnummer 1234/37 wird zusammen mit dem Quartier zwischen Lilienstraße und A sternstraße bei Bedarf mögliches Baurecht geschaffen.
- Neben Einzel- und Doppelhäusern sind auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig.
- Die bisher pro Einzelgrundstück zwingend festgesetzte Firstrichtung wird aufgehoben.
- Die zulässige Dachneigung wird auf 18-30° bei 2 Vollgeschossen und 18 (22)-40° bei 1 Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung zur Dachneigung von Garagen wird auf 0-40°, jedoch nicht steiler als das Wohngebäude geändert.
- Neben dem Satteldach werden auch das Zeltdach, Walmdach und Krüppelwalmdach zugelassen.
- Für Gebäude mit Staffelgeschoss werden Pult-, Flach- und Zeltdächer mit 0-20° zugelassen.
- Die bisher mit Planzeichen festgesetzten Garageneinfahrten werden aufgehoben zumal gemäß bisheriger textlicher Festsetzung Nr. 9 Garagen neben den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen auch an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.
- Die bisherige textliche Festsetzung der zulässigen Einfriedungen bleibt aufrechterhalten, wird jedoch bezüglich zulässiger Stützmauern zwischen unterschiedlich hoch gelegenen Nachbargrundstücken präzisiert. Mauern und Gabionenwände bleiben nicht zulässig. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen (max. 1/3 der Grundstückslänge bis zu einer Höhe von max. 2,0 m) an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geregelt um dem Nachbarschutz der im Zuge der Nachverdichtung dichter zu bebauenden Grundstücke gerecht zu werden.
- Aufgrund der Verkehrslärmbelastung wird für die Grundstücksgrenzen entlang der Ingolstädter Straße eine Sonderregelung für die Erstellung von Sicht- und Lärmschutzanlagen festgelegt. Demnach dürfen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke in der Narzissenstraße zur Ingolstädter Straße durchgängige Einfriedungen (Wände,

Wälle, Wall-Wand-Kombinationen) bis maximal 2 m Höhe außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei darf aus Gründen des Ortsbildes nur maximal 1/3 der Gesamtlänge als massive Mauer (Beton, Gabionen) ausgebildet werden; 2/3 der Grundstückslänge sind mit organischen Materialien (Holz, Vegetation) einzufrieden.

- Neben der grundsätzlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist künftig je Grundstück auch eine Nebenanlage mit 2 m<sup>2</sup> Grundfläche und 1,5 m Höhe (z. B. Mülltonnen-Einhausung) außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die nicht überbaubare Fläche der Grundstücke entlang der Ingolstädter Straße (7m-Streifen) ist festgelegt, dass je Grundstück ein verfahrensfreies Nebengebäude nach § 14 BauNVO und des Art. 57 BayBO bis maximal 2,20 m Wandhöhe zur Ingolstädter Straße hin außerhalb der zur Ingolstädter Straße gerichteten Baugrenze zulässig ist, um hier den Nachteil der eingerückten Baugrenze auszugleichen.

## 4.6 Grünordnung

### Öffentliche Grünflächen:

Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz entfällt in der Plandarstellung. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich die Möglichkeit der Bebaubarkeit des Spielplatz-Grundstückes geschaffen um dies bei Bedarf zu ermöglichen. Der vorerst weiteren Erhaltung des Spielplatzes steht – solange dafür der Bedarf besteht – dies nicht entgegen.

Die im Bebauungsplan als „Platz für Regenrückhaltebecken“ gekennzeichnete Fläche (= Fl.Nr. 1234/81) ist im Bestand als öffentliche Grünfläche gestaltet, da das Becken als unterirdisches Bauwerk errichtet wurde (vgl. Abb. 2). Die Darstellung bleibt erhalten.

### Private Grünflächen:

Die privaten Gartenflächen sind in dem seit Jahrzehnten gewachsenen Wohngebiet bereits vorhanden. Bislang nicht bebaute Grundstücke werden von den jeweiligen Grundbesitzern als Grünlandflächen gepflegt und können in der weiteren Entwicklung des Gebietes einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes zugeführt werden.

Die unter Ziffer 12 der textlichen Festsetzung getroffene Auflage, dass *nicht überbaute Grundstücksflächen soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden gärtnerische anzulegen sind* wird dahingehend konkretisiert als dass nicht überbaute Flächen als Freianlagen mit Rasen, Wiesen oder Pflanzflächen anzulegen sind.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Auflage zum Schallschutz formulierte textliche Festsetzung, dass *die der Bundesstraße zugewandten Grundstücksflächen mit dichter Bepflanzung zu versehen sind*, wird aufgehoben da der Status der Bundesstraße nicht mehr gegeben ist und im Zuge der Errichtung der Entlastungsstraße eine Verringerung der Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Schallentwicklung erreicht wurde.

Im gültigen Bebauungsplan "Westlich der Kriegsstraße" sind keine weitergehenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen, so dass keine Anpassung an die Änderungen der städtebaulichen Vorgaben erforderlich ist.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind die Zwischenflächen der Hausgruppen in den einzelnen Straßenquartieren und ein 20 m breiter Streifen entlang der damaligen Bundesstraße 16a als nicht überbaubare Fläche dargestellt. Mit der relativ engen Abgrenzung der Baugrenzen sollte eine städtebauliche Grundordnung für die Entwicklung des Gebietes vorgegeben werden. Im Zuge der nun schon 40 Jahre andauernden Entwicklung des Gebietes wurde oftmals von diesen Vorgaben abgewichen, so dass mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes diese nicht



überbaubaren Flächen aufgelöst werden und somit zusätzliches Baurecht innerhalb der Teilflächen geschaffen werden kann. Ebenso wird die Bebauung der Spielplatzfläche ermöglicht.

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. 4). Da im vorliegenden Fall zwar bestehendes Baurecht aus 1975 überplant wird, mit Änderung des Bebauungsplanes das zulässige Maß der baulichen Nutzung jedoch erhöht werden soll, ist der Tatbestand einer möglichen zusätzlichen Flächenversiegelung erfüllt und somit die Ausgleichsflächenpflicht für diese zusätzlich mögliche Versiegelung gegeben.

Entsprechend der im Umweltbericht dargestellten Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 8.334 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Geltungsgebietes aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht wird.

Als Ausgleichsfläche wird ein Teil des Flurstücks Nr. 492 der Gemarkung Tettenagger in der Gemeinde Mindelstetten genutzt.

#### **4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll der zum Teil bereits erfolgten Entwicklung einer höheren Verdichtung innerhalb des Gebietes nachgekommen werden. Dem hohen Wohnbaulandbedarf bei gleichzeitig hohem Wert der Grundstücke in der Region um Ingolstadt kann durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der Ausweitung der Baugrenzen mit Nutzbarmachung bisher nicht überbaubarer Flächen (Spielplatz, Gartenstreifen entlang ehemaliger B16a, Zwischenflächen innerhalb der Straßenquartiere) nachgekommen werden.

Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit eröffnet den Freiflächenanteil innerhalb des Gebietes zu reduzieren. Dies bezieht sich neben dem Verlust des Spielplatzes jedoch hauptsächlich nur auf die damit einhergehende Versiegelung auf eher kleinen, als Gärten intensiv genutzten Flächen. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten ist, bis auf eine temporäre Nutzung durch häufig vorkommende Vögel, unwahrscheinlich. Nachhaltige Auswirkungen auf die Biotop- und Habitatfunktion des Gebietes sind somit nicht zu erwarten.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Straßen und Wege, Stellplätze**

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist vollständig gegeben und wird nicht geändert. Durch die Abstufung der ehemaligen Bundesstraße B16a zur innerörtlichen Gemeindestraße können die Sichtdreiecke an der Ausfahrt Fliederstraße reduziert werden. Die Ingolstädter Straße ist inzwischen als Gemeindestraße gewidmet. Das z. T. überdimensionierte Profil der Straße kann daher in der Planungshoheit der Gemeinde überplant werden und ist als kommende Aufgabe erkannt. Konkrete Überlegungen dazu liegen derzeit noch nicht vor.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring regelt die Erforderlichkeit von Kfz-Stellplätzen entsprechend der Anzahl der Wohnungen auf einem Grundstück. Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum sind demnach vorhabenbedingt nicht zu erbringen. Da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind, besteht kein Raum für die Erstellung weiterer Kfz-Stellflächen im Straßenprofil.

## 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Baugebiet „Westlich der Kriegsstraße“ ist mit der Haltestelle „Kriegsstraße“ an der Ingolstädter Straße in den Verbund des öffentlichen Personennahverkehrs mit den Linien 25 (Ingolstadt – Großmehring – Pförring), 26 (Ingolstadt – Großmehring – Vohburg – Pförring) und S5 (Ingolstadt – Mailing – Großmehring) sowie der Nachtlinie N25 (Ingolstadt – Großmehring – Vohburg) eingebunden.

## 5.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist vollständig gegeben und wird nicht geändert. Alle künftigen Bauvorhaben können an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

## 5.4 Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über den im Gebiet vorhandenen Mischwasserkanal (Schmutz- und Regenwasser) dem unterirdischen Mischwasserrückhaltebecken auf Flurnummer 1234/81 an der Kriegsstraße / Narzissenstraße zugeführt, bevor es zur Kläranlage im Interpark weitergeleitet wird. Das Becken ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“.

## 5.5 Energieversorgung

Im gültigen Bebauungsplan ist am Südrand des Spielplatzes an der A Sternstraße auf Flurnummer 1234/97 eine Versorgungsanlage der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatoren-Häuschen) festgesetzt. Die Versorgung für das Gebiet ist über das bestehende Leitungsnetz gegeben.

Am Ostrand der Flurnummer 1234/81 betreibt die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH eine Gasdruckregelstation. Die Gasversorgung für das Gebiet ist über das bestehende Leitungsnetz gegeben. Gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist bei Baumpflanzungen im Nahbereich der Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitung und Baummitte einzuhalten.

## 5.6 Telekommunikation

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sowie der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei der Planung und Bauausführung von Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

# 6. Immissionsschutz

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält fünf textliche Festsetzungen mit Auflagen für den Schallschutz die für die Bebauung des Gebietes zwischen der (damaligen) Bundesstraße 16A und der Wohnstraße „A“ (Narzissenstraße) gelten:

1. *Die der Bundesstraße zugewandten Grundstücksflächen sind mit dichter Bepflanzung zu versehen. Eine Unterteilung des Bewuchses in einzelne Riegel quer zur Schallausbreitungsrichtung ist vorzunehmen.*
2. *Wohn- und Schlafräume sind in die, der Bundesstraße abgewandten Seite, zu legen.*

3. *Die Errichtung von Schall absorbierenden Mauern zum Schutz von Terrassen und Wohnräumen, in Verbindung mit dem Gebäude, wird als zulässig erklärt.*
4. *Die Außenwände der Wohngebäude sind in massiver Ausführung mit mindestens 35 kg/m² Flächengewicht herzustellen. Kein Fertighaus zulässig.*
5. *Im Schallausbreitungsbereich der Bundesstraße sind schalldämmende Fenster vorzusehen.*

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Ortsdurchfahrt im Zuge der Ingolstädter Straße als Bundesstraße B16a gewidmet. Mit Realisierung der Teilentlastungsstraßen als Südumgehung der Gemeinde Großmehring ist die Belastung der Ingolstädter Straße im Jahr 2010 auf ca. 3.689 Kfz/24 Std. und einem Schwerlastanteil von 149 gesunken. Da die Auflagen zum Schallschutz damit nicht mehr gültig sind, werden diese Festsetzungen aus dem Bebauungsplan entnommen.

Die Tabelle zeigt, wie sich mit der Inbetriebnahme der südlichen und östlichen Entlastungsstraße um Großmehring, das Verkehrsaufkommen seit der Verkehrszählung im Jahr 2005 deutlich verringert hat. Von der ersten Zählung nach der Verlegung im Jahr 2005 bis zur zweiten Zählung im Jahr 2010 hat sich die Menge der Kraftfahrzeuge weiter verringert, so dass von einer weiteren Verkehrsabnahme zur nächsten Erhebung ausgegangen werden kann. Mit der Verlegung der Bundesstraße auf die südliche Entlastungsstraße konnte die durch Großmehring verlaufende Straße als Gemeindestraße ausgewiesen werden.

Mit der Verringerung des Verkehrsaufkommens und der Änderung der Straßengattung ändert sich die Berechnungsgrundlage für eine Lärmpegelrechnung nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) dahingehend, dass die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzaufgaben für die Grundstücke entlang der Ingolstädter Straße aufgehoben werden können.

Messstelle 72359110; Ortsdurchfahrt Ingolstadt; B16A später Gemeindestraße Ingolstädter Straße; Von OA Großmehring bis Großmehring (L2335) Nord			
Jahr	Gesamtverkehr/Tag	Davon Schwerverkehr/Tag	Anteil Schwerverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen (%)
1995	7769	466	6,4
2000	9448	538	5,7
2005	4240	192	4,5
2010	3689	149	4

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Ingolstädter Straße und der Wirkungen auf das nördlich angrenzende Wohngebiet „Westlich der Kriegsstraße“ wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 217006/5 vom 06.09.2019, Ingenieurbüro Greiner, Germering) erarbeitet. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Geltungsbereiches wirksamen Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Ingolstädter Straße auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung vom März 2019 ermittelt und beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) an der südlichen Baugrenze an der Ingolstädter Straße um bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten werden. Für neue Bauvorhaben bzw. baulich zu ändernde Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen auf den Grundstücken zwischen der Ingolstädter Straße und Narzissenstraße sind die Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 anzusetzen. Nördlich der Narzissenstraße treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte mehr auf. Auf die Überschreitungen wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die zuständige Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt mit Stellungnahme vom 17.12.2019 *die Ausweitung der Baugrenze nach Süden auf 7m zur südlichen Grundstücksgrenze wird immissionsschutzrechtlich abgelehnt, da sich für die Bebauung südlich der*

*Narzissenstraße gemäß Lärmgutachten Überschreitungen der Nachtwerte um bis zu 8 dB(A) ergeben und sich eine Reduzierung der Verkehrsmengen auf der Ingolstädter Straße von 2010 auf 2019 gemäß aktueller Zahlung (2019) nicht fortgesetzt hat. Die Rückversetzung der Baugrenze gemäß Bestand oder mindestens auf 15 m zur südlichen Grundstücksgrenze wird angeregt. Die Auflagen im Bebauungsplan zum Lärmschutz können beibehalten werden.*

Die Gemeinde Großmehring hat daraufhin in einer ergänzenden Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (IB Greiner, Germering - Bericht 217006/6 vom 16.01.2020) die möglichen Auswirkungen der Errichtung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Ingolstädter Straße (= südliche Grundstücksgrenze der Bebauung entlang Narzissenstraße) feststellen lassen.

Unter Berücksichtigung dieses ergänzenden Gutachtens wird der genannten Anregung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt in der Abwägung aus nachfolgenden Gründen nicht gefolgt:

- Der Gemeinderat Großmehring hat sich in seiner Sitzung vom 15.10.2019 für ein Heranrücken der Baugrenze bis auf 7 m zur Grundstücksgrenze der Ingolstädter Straße entschieden, da die ursprüngliche Verkehrsbelastung der ehemaligen Bundesstraße 16a nach Herstellung der südlichen Ortsumfahrung deutlich zurück gegangen ist und aufgrund der Bemühungen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete auf den großflächigen Einzelgrundstücken zwischen Narzissenstraße und Ingolstädter Straße ein hohes Potenzial für ergänzende Wohnbebauung gesehen wird.
- So lag die Verkehrsbelastung der ehemaligen B16a nach den Angaben der Obersten Baubehörde im damaligen Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr im Jahr 2000 noch bei 9.448 Kfz, so dass selbst der in der Schalltechnischen Untersuchung angenommene Prognosewert für 2030 von 7.100 Kfz um 25 % darunter liegt. Das ursprünglich verkehrsbedingte Abrücken der Bebauung vom Straßenrand ist somit nur noch eingeschränkt ansetzbar, zumal bis zum nördlichen Fahrbahnrand der Ingolstädter Straße insgesamt 11 m Abstand verbleiben. Im weiteren Verlauf der Ingolstädter Straße nach Osten rückt die Wohnbebauung zum Teil noch näher an den Straßenrand heran, wobei ebenfalls kein aktiver Lärmschutz gegeben ist, jedoch eine vergleichbare Verkehrsbelastung anzusetzen ist.
- Die alternative Betrachtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer 2m hohen Schallschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Einzelgrundstücke nördlich der Ingolstädter Straße (IB Greiner, Germering - Bericht 217006/6 vom 16.01.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass für das Erdgeschoss sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) [außer westlich der Fliederstraße: hier trotzdem Überschreitungen um 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts)] als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) eingehalten werden. Im ersten OG sind jedoch auch mit derartiger Schallschutzwand kaum rechnerische Verbesserungen erreichbar; es ergeben sich in etwa dieselben Berechnungsergebnisse wie bei den Berechnungen ohne Schallschutzwand.
- Somit wird auch eine Lärmschutzwand entlang der Ingolstädter Straße bei noch ortsbildverträglicher Gesamthöhe nur das Erdgeschoss und den nach Süden orientierten Freiraum schützen, nicht aber Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss. Die Erforderlichkeit der Festsetzung der Lärmschutzbereiche III und IV mit den entsprechend notwendigen Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile nach DIN 4109-1 Tabelle 7 für die Bebauung entlang der Ingolstädter Straße bleibt daher unverändert erhalten.
- Da im Wesentlichen die nächtlichen Immissionsgrenzwerte überschritten sind und bei der Bebauung nördlich der Ingolstädter Straße eher die Wohnräume nach Süden und die Schlafräume nach Norden exponiert sein werden, kann der Lärmeinwirkung auf Schlafräume auch durch entsprechende Grundriss-Orientierung begegnet werden.



- Da auch im Ergebnis der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ohne Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen (IB Greiner, Germering - Bericht 217006/5 vom 06.09.2019) unter Beachtung passiver Schallschutzmaßnahmen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtend festgelegt sind, keine Bedenken gegen das vorgeschlagene Heranrücken der Baugrenze an die Ingolstädter Straße gesehen wird, wird an der bisher beschlossenen Abgrenzung der bebaubaren Flächen festgehalten um die Entwicklung von wertvollem Wohnraum im Zuge der Nachverdichtung zu ermöglichen ohne erneut Flächen im Außenbereich verbrauchen zu müssen. Der Bericht wird Teil der Unterlagen zum weiteren Bauleitplanverfahren.
- Auf die Errichtung einer Schallschutzwand wird verzichtet, da damit hohe Kosten verbunden sind obwohl im 1. Obergeschoss keine Schutzwirkung erreicht wird und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen in jedem Fall zu erbringen sind. Grundstücksbezogene aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß BayBO bleiben dem jeweiligen Grundstücksbesitzer vorbehalten; die Wirksamkeit auf die notwendigen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

Für das im Plangebiet auf Flurnummer 1234/80 liegende Gebäude (gewerblich genutzter Betrieb) wurde vom Landratsamt Eichstätt mit Aktenzeichen 43-BV-Nr. 1496-2013-B vom 21.01.2014 ein Baugenehmigungsbescheid zu Umnutzung, Umbau und Erweiterung des Gebäudes erlassen. Diese baurechtliche Genehmigung wurde unter Auflagen erteilt, deren Einhaltung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich ist. Die im Bescheid genannten immissionschutzrechtlichen Auflagen sind in die Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt hierzu zu dem Ergebnis: *Bei künftig ggf. geplanten Erweiterungen, Umbauten, bzw. Umnutzungen des Gewerbebetriebes wäre dann im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte auch weiterhin eingehalten werden können. Eine Umwandlung dieser Teilfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich, zumal aufgrund der bestehenden schalltechnischen Auflagen keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.*

## 7. Umweltauswirkungen der Planung

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Umweltbericht dargestellt.

Die Auswirkungen der Verkehrsräusche auf der Ingolstädter Straße sind in den Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen (zuletzt: IB Greiner, Germering - Bericht 217006/6 vom 16.01.2020) ausführlich dargestellt und im Ergebnis der Abwägung unter o. g. Ziffer 6 ausführlich behandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls erforderliche Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind.

## 8. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 9. Denkmalpflege

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) ist im nord-westlichen Bereich Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Kriegsstraße" ein Teil eines registrierten Bodendenkmals (D-1-7235-0451: Siedlung der Urnenfelderzeit) vorhanden. Die für das Bodendenkmal relevanten Grundstücke sind im Bestand schon dicht bebaut. Zwei weitere Bodendenkmäler befinden sich nördlich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches (D-1-7235-0219: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung; D-1-7235-0220: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung).

Für alle weiteren Bauvorhaben auf den für das Bodendenkmal relevanten Grundstücken ist nach Art. 7 (1) DSchG eine Erlaubnis einzuholen. Sollten im weiteren Verlauf von Bauarbeiten Bodendenkmale zutage treten ist dies nach Art. 8 (1) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

Das nächstgelegene Baudenkmal (D-1-76-129-12: Bergkapelle) befindet sich nord-östlich des Geltungsbereiches ca. 250 m entfernt.

## 10. Luftverkehrsrechtliche Belange

Zur Berücksichtigung der Belange der Bundeswehr hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 27.11.2019 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe des Vorhabens zum militärischen Flugplatz Ingolstadt/Manching die Belange der Bundeswehr berührt aber nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis Kraneinsatz:

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.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Abteilung Referat 1 d  
Luftwaffenkaserne Wahn  
Postfach 90 61 10 / 529  
51127 Köln

[LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org)

## 11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Bruttobauland WA	70.512 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	487 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	16.437 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich B-Plan	87.436m <sup>2</sup>

Ingolstadt, 15.10.2019, 20.10.2020, 20.04.2021, 16.11.2021



Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

L:\A369\_BP westlich Kriegsstraße\Text\Berichte\Begründung BP\20220315\_BPlan\_Begründung\_Satzung.docx

Anlage - Wandhöhen gemäß Festsetzung Nr. B 1

