

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

„Demlinger Weg Katharinenberg“

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Fassung vom 21.11.2023

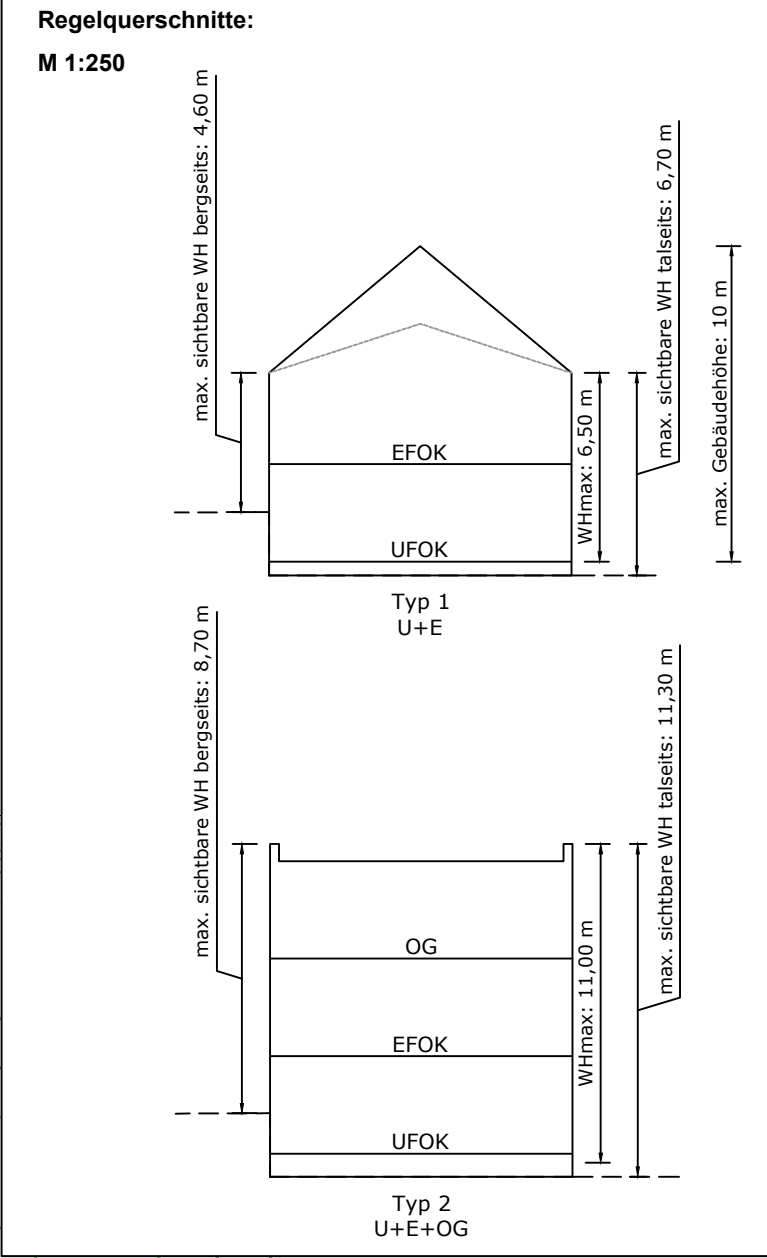
Verfahren gem. §3(2), §4(2) BauGB

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/ Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	
Teil A: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Anlage 1: Ausgleichsflächenplan	1 Blatt
Anlage 2: Eingriffsermittlung	1 Blatt
Teil B+C: Textliche Festsetzungen und Hinweise	21 Seiten
Teil D: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht	30 Seiten

LAGEPLAN M 1:1000



WA1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	ED
SD	
WA2	III
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	E
FD	



PLANLICHE FESTSETZUNGEN
(nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
o offene Bauweise	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig E nur Einzelhäuser zulässig
zulässige Dachform	SD = Satteldach FD = Flachdach

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), 2 Teilbereiche

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- Strassenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Bäume zu pflanzen
- naturnahes Regenrückhaltebecken
- Bäume zu roden

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Höhenschichtlinien in Meter ü. NN.
- Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Vorschlag Stellung Hauptgebäude
- Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort
- Parzellennummer
- ca. 580 m² ungefähre Grundstücksgröße in m²
- 3,00 Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom _____ ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom _____ vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan "Demlinger Weg Katharinenberg" gem. §§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Großmehring, den _____

1. Bürgermeister Rainer Stingl (Siegel)

Ausgefertigt
Großmehring, den _____

1. Bürgermeister Rainer Stingl (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

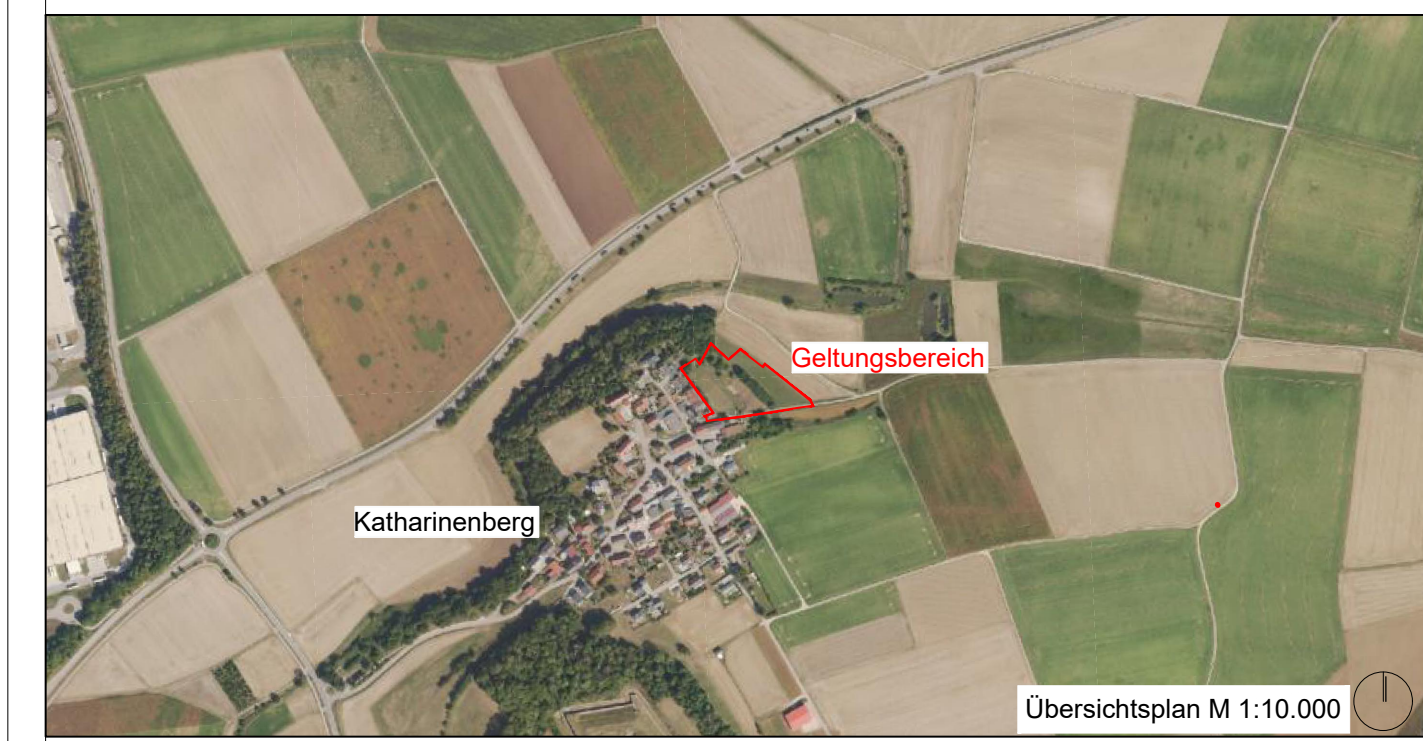
Großmehring, den _____

1. Bürgermeister Rainer Stingl (Siegel)

Qualifizierter Bebauungsplan
"Demlinger Weg Katharinenberg"



Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung
Regelquerschnitt
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

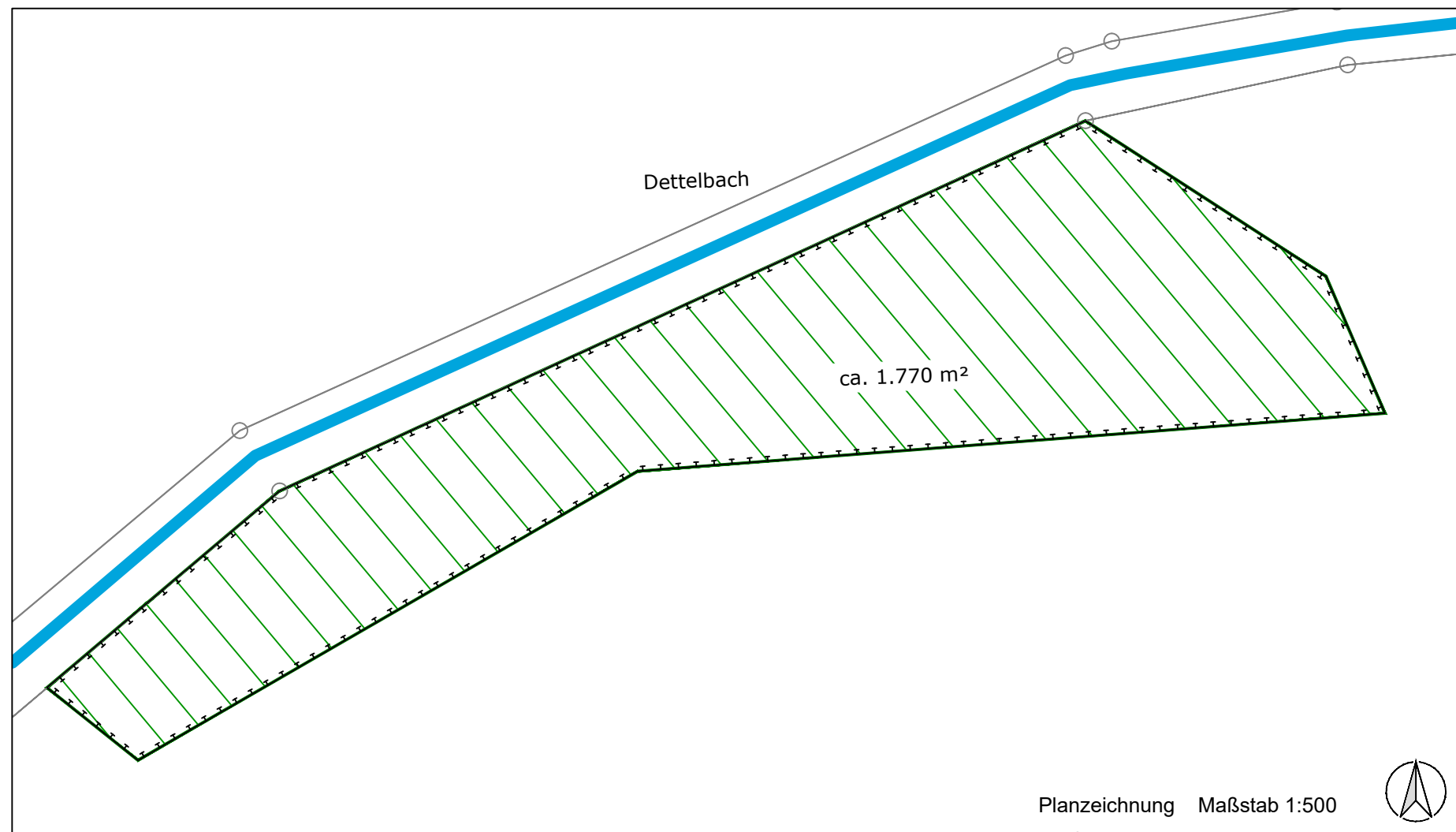
TEIL B Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i.d. Fassung vom 21.11.2023







Planfertiger:

Dipl. Ing. (FH) Andreas Eder

EDER INGENIEURE
Gabelberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu



Legende:

-  Extensives artenreiches Grünland
-  Waldmantel, Aufforstung
-  Wildschutzzaun, vorübergehend
-  Obstgehölze gem. Pflanzliste, zu pflanzen
-  Bachlauf Dettelbach, zu renaturieren
-  Bestand Flurstücksgrenzen und -nummern

Pflanzliste - Streuobstwiese

Gehölze - 1. und 2. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, 3-4xv., StU 12-14 oder 250 - 300 cm

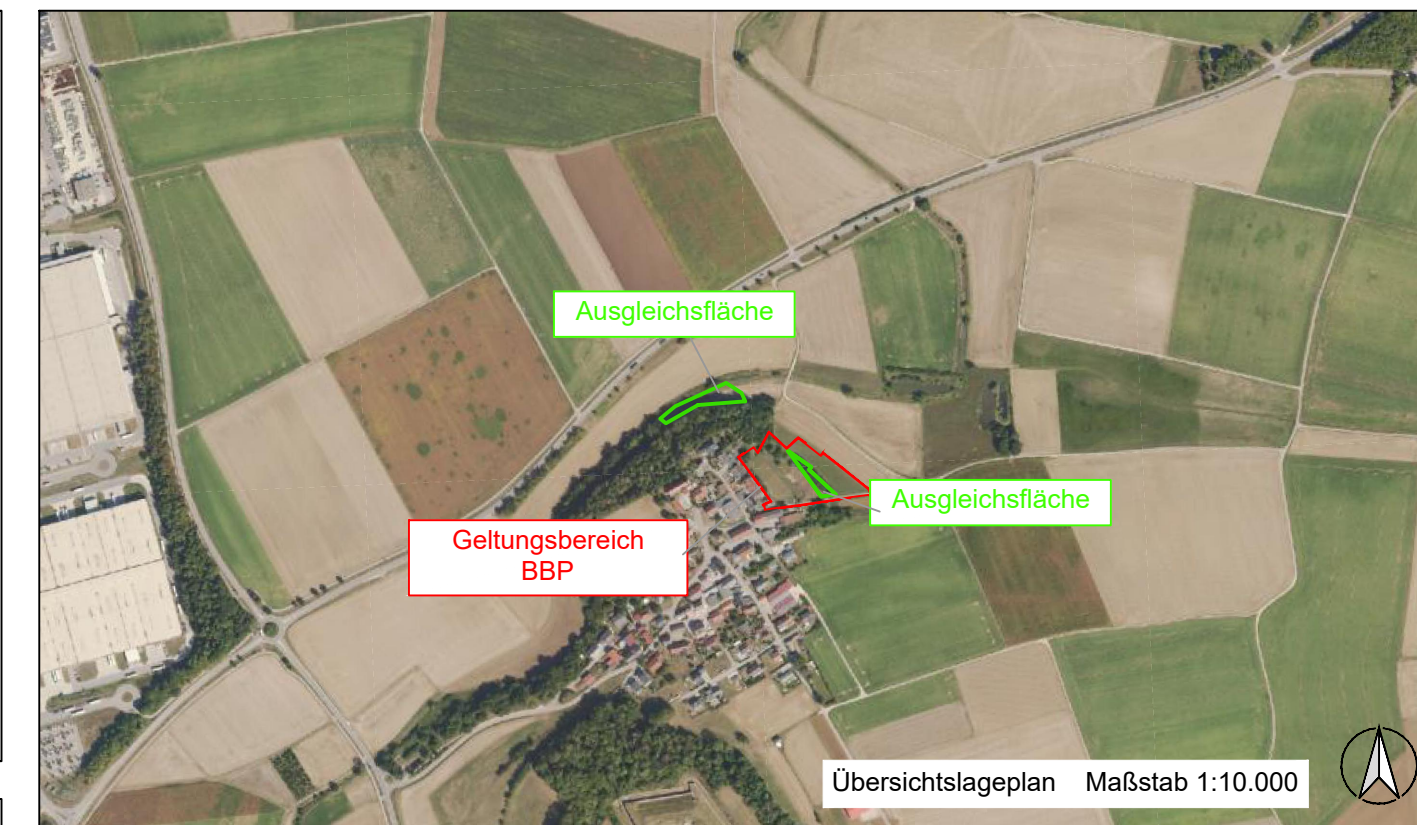
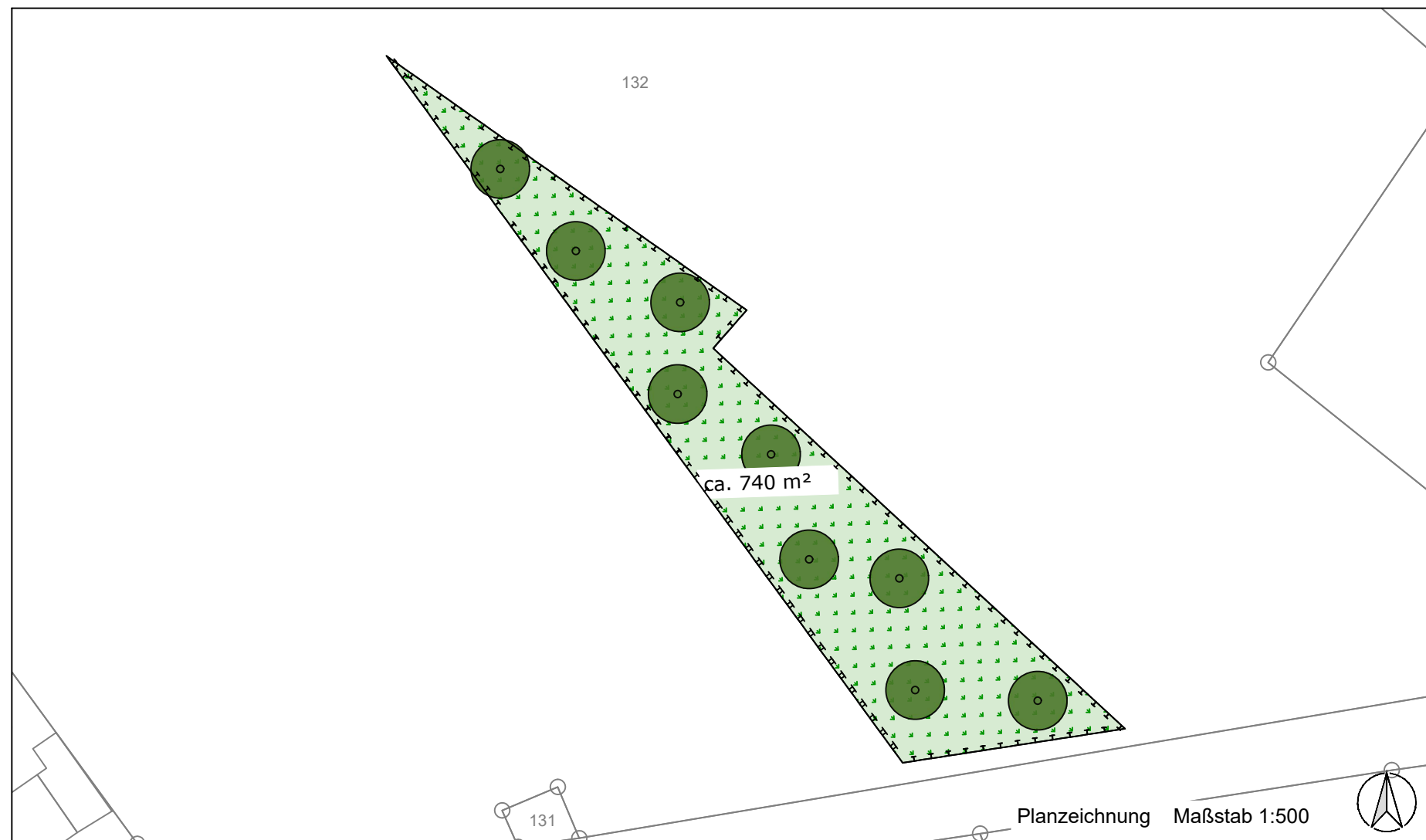
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel, sowie Apfelbäume in Sorten
Pyrus pyraster	Wildbirne, sowie Birnbäume in Sorten
Prunus domestica	Zwetschgenbäume in Sorten
Prunus avium	Kirschbäume in Sorten

Pflanzliste - Waldmantel

Sträucher

Mindestqualität: 2xv., o.B. 60 -100 cm

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera sylostium	Gew. Heckenkirsche
Rhamnus carhatica	Kreuzdorn
Salix viminalis	Kopf-Weide
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarze Holunder



FESTSETZUNGEN:

Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 132 (TF) Gemarkung Großmehring:

Maßnahmen und Entwicklungsziele:

- gestufter Waldmantel zur Strukturanreicherung, mit autochthonen heimischen Gehölzen und vorgelagerten, Offenlandflächen. (Gehölze gem. Pflanzliste Waldmantel)
- Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland zur Erhöhung der Biodiversität, Abstand der Gehölze zueinander: 10m (Gehölze gem. Pflanzliste Streuobstwiese)

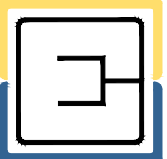
Pflegemaßnahmen

- Extensive Bewirtschaftung
- Keine Düngung (Startdüngung bei Pflanzung ist zulässig)
- Kein Formschnitt
- Aufwuchs ist zu unterstützen (ggfs. Gießen, Mulchen)
- Ersatz von ausgefallenen Gehölzen in der folgenden Pflanzperiode (Oktober - April)
- Keine dauerhafte Einfriedung (vorübergehender Wildschutzzaun als Anwuchsschutz zulässig)
- Ansaat mit Regiosaatgut oder durch Mähgutübertragung

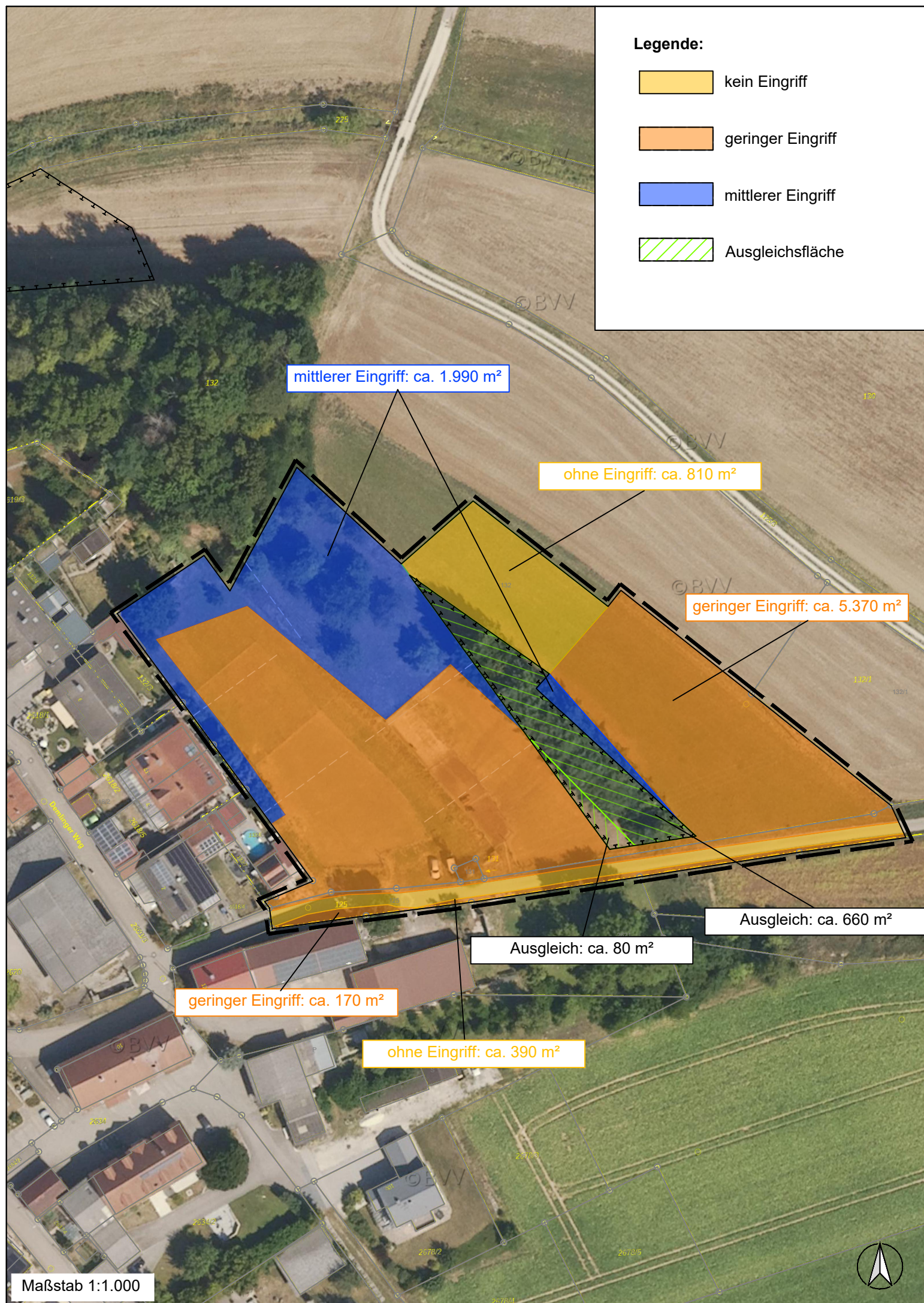
Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf Fl.-Nr. 132 (TF) Gemarkung Großmehring werden zwei Teilflächen mit ca. 1.770 m² und ca. 740 m² dem Bebauungsplan "Demlinger Weg Katharinenberg" zugeordnet.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt sein. Die Fertigstellung ist bei der Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Vorhaben			
Gemeinde Großmehring Bebauungsplan "Demlinger Weg Katharinenberg" Ausgleichsflächenplan			
Maßstab	Datum	Projekt-Nr.	Plan-Nr.
1 : 500	21.12.2023	06002	Anlage 1



EDER INGENIEURE
Gabelberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu



Eingriffsermittlung

GRZ= 0,4
 BNT (WP) x Fläche (m²) x GRZ = Ausgleichsbedarf in WP

Ausgangszustand	Bewertung	Eingriffsfläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	gering	ca. 5.340 m ²	3	GRZ 0,4	6.440
artenarme Säume	gering	ca. 170 m ²	3	GRZ 0,4	200
Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen mittlerer Ausprägung	mittel	ca. 1.990 m ²	8	GRZ 0,4	6.370
Verkehrsfläche vollversiegelt		ca. 390 m ²	0	-	-
Intensivgrünland	gering	ca. 810 m ²	3	-	-
GESAMT					13.010

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Gehölzen je Grundstücksfläche	Durchgrünung des neuen Baugebiets und Schaffung von Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebiets	Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe		5%
Summe Ausgleichsbedarf		12.360

Ausgleich

Maßnahme (WP) - Ausgangszustand (WP) x Fläche (m²) = Umfang des Ausgleichs (WP)

Maßnahme		Ausgangszustand		Fläche in m ²	Umfang des Ausgleichs (WP)
BNT	WP	BNT	WP		
B441	12	B312	9	ca. 660 m ²	1.980
B441	12	G11	3	ca. 80 m ²	720
W12	9	G11	3	ca. 1.770 m ²	10620
GESAMT					13.020

Vorhaben

Gemeinde Großmehring
 Bebauungsplan "Demlinger Weg" Katharinenberg
 Eingriffsermittlung



EDER INGENIEURE
 Gabelsberger Straße 5
 93047 Regensburg
 info@eder-ingenieure.eu

Maßstab

1 : 1000

Datum

19.12.2023

Projekt-Nr.

06002

Plan-Nr.

Anlage 2

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Demlinger Weg Katharinenberg“

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i.d. Fassung vom 21.11.2023

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Großmehring, den _____

Dipl. Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister
GEMEINDE GROßMEHRING
Marienplatz 10
85098 Großmehring

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Teilbereichen WA1 und WA2 festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) im WA1 und WA2 wie folgt festgesetzt:

GRZ_{max}	0,4
GFZ_{max}	0,8

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Teilgebiet WA1

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Es gilt die Vollgeschossdefinition des Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Für die Parzellen des WA1 sind folgende Bauweisen zulässig:

Untergeschoss (U) + Dachgeschoss (E) = II

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

Teilgebiet WA2

Je Hauptgebäude werden max. drei (III) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Es gilt die Vollgeschossdefinition des Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Für die Parzelle des WA2 sind folgende Bauweisen zulässig:

Untergeschoss (U) + Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (OG) = III

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermassten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Im WA1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei einer Doppelhausbebauung (2 Doppelhaushälften = 1 Doppelhaus) 600 m². Das Grundstück ist grundbuchrechtlich zu teilen, sodass jede Doppelhaushälfte auf einem eigenen Grundstück steht.

Zahl der Wohneinheiten

Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Maximal sind 5 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) bzw. Untergeschosses (UFOK) festgesetzt.

Für die Parzellen 1-3 des WA1 und Parzelle 8 des WA2 wird eine NHN-Höhe zur Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens des Untergeschosses (UFOK_{max}) festgesetzt.

Für die Parzellen 4-7 des WA1 wird eine NHN-Höhe zur Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (EFOK_{max}) festgesetzt.

Parzelle	Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull
----------	--

1	389,10 m ü. NHN
---	-----------------

2	388,60 m ü. NHN
---	-----------------

3	388,60 m ü. NHN
---	-----------------

4	388,30 m ü. NHN
---	-----------------

5	388,70 m ü. NHN
---	-----------------

6	388,80 m ü. NHN
---	-----------------

7	388,80 m ü. NHN
---	-----------------

8	376,80 m ü. NHN
---	-----------------

Je nach Abstand des Hauptgebäudes vom Fahrbahnrand, wird eine unterschiedliche maximale UFOK/EFOK festgesetzt vom Höhenbezugspunkt:

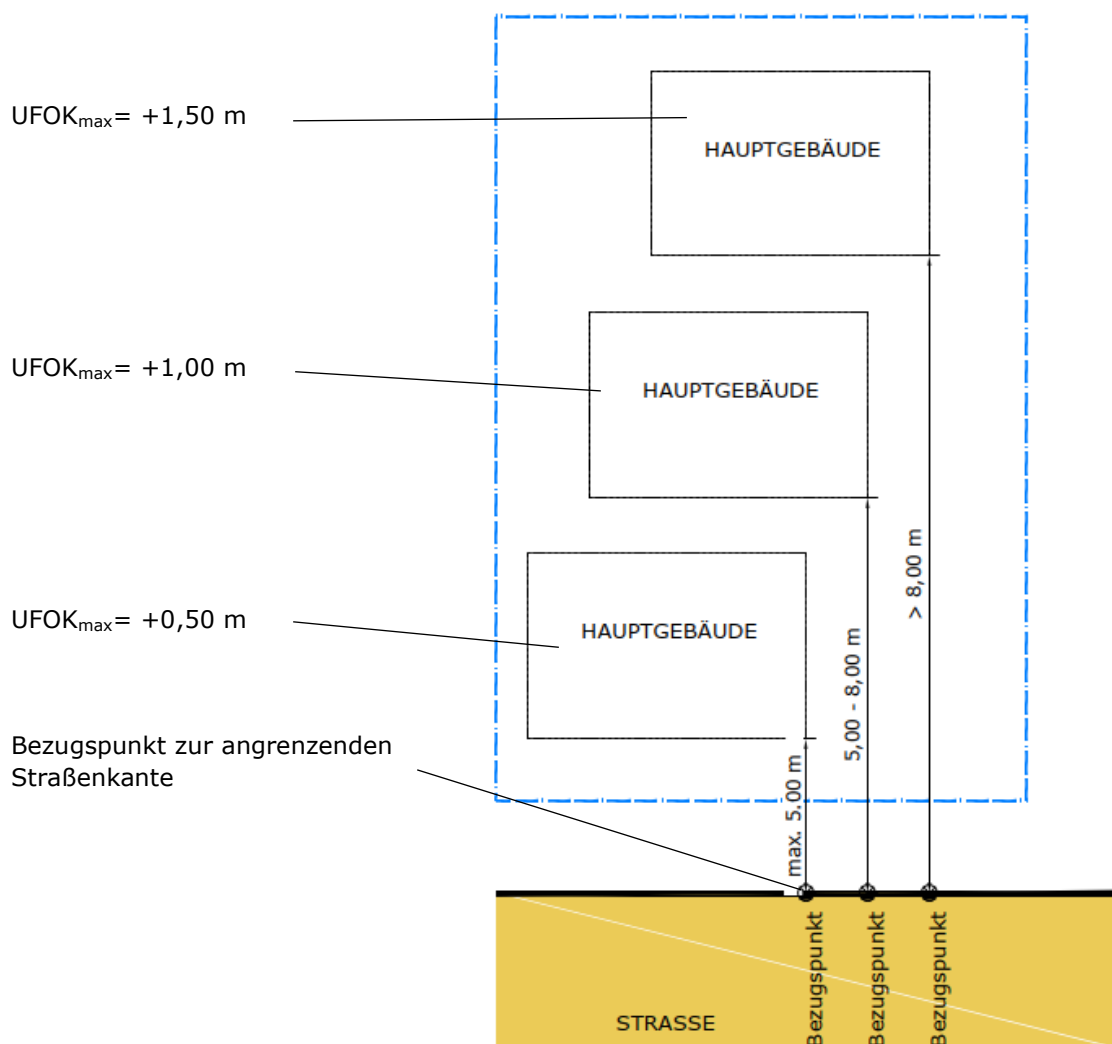
Parzellen 1-3, 8:

	Abstand < 5 m	Abstand 5 m - 8 m	Abstand > 8 m
UFOK_{max}:	+ 0,50 m	+ 1,00 m	+ 1,50 m

Beispiel Parzelle 1: Höhenbezugspunkt 389,10m, Abstand Hauptgebäude vom Fahrbahnrand 7m => maximal zulässige Höhe UFOK: 390,10 m (389,10 + 1,00)

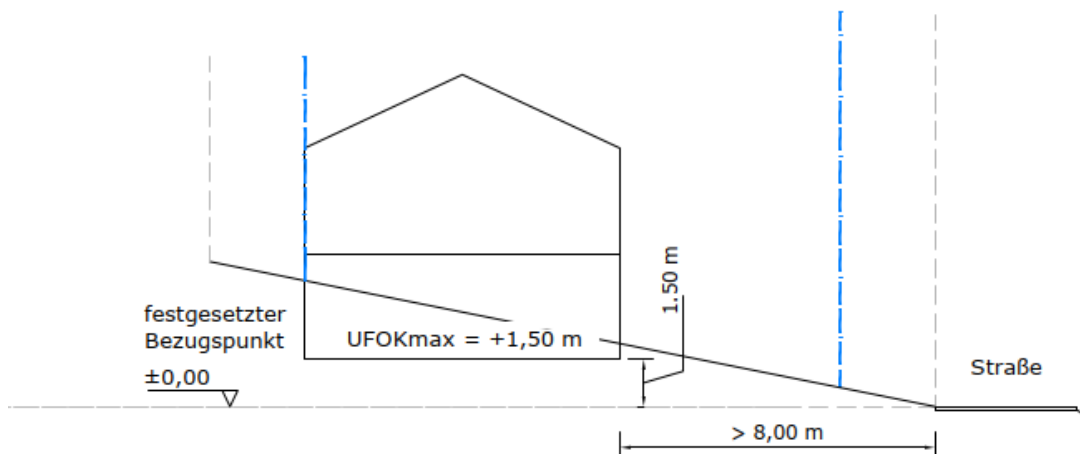
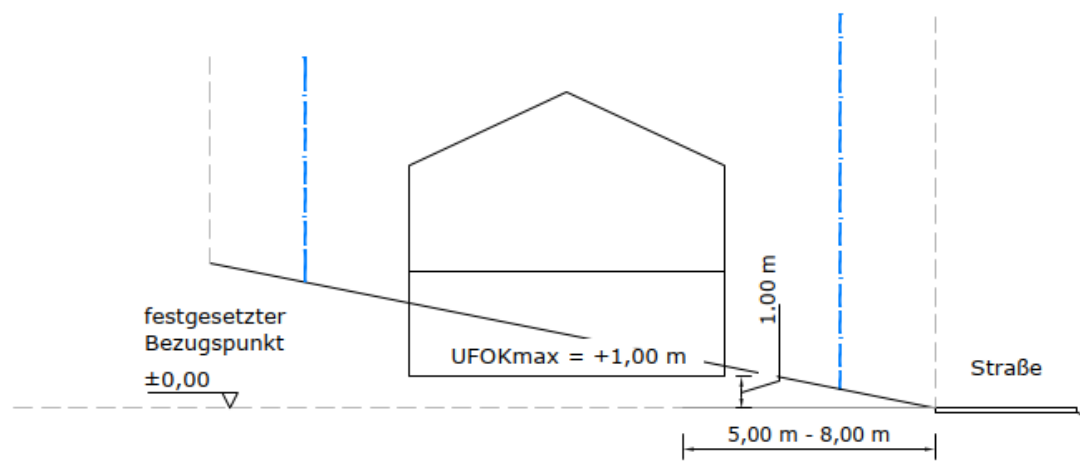
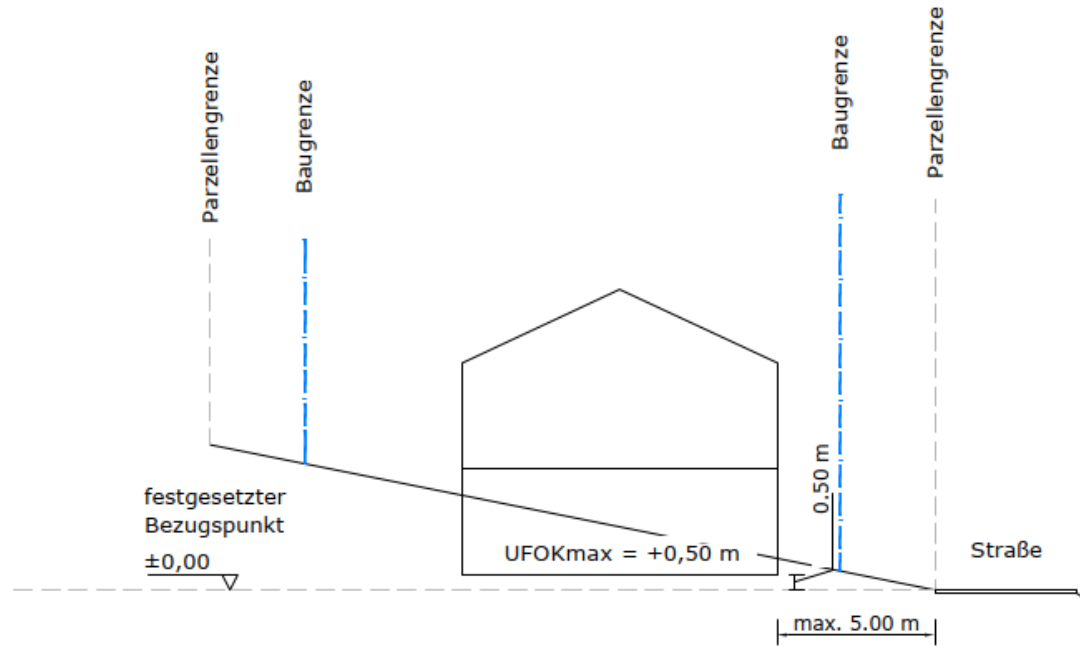
Messmethode:

Grundriss



Messmethode Parzellen 1-3, 8:

Schnittansicht o.M.

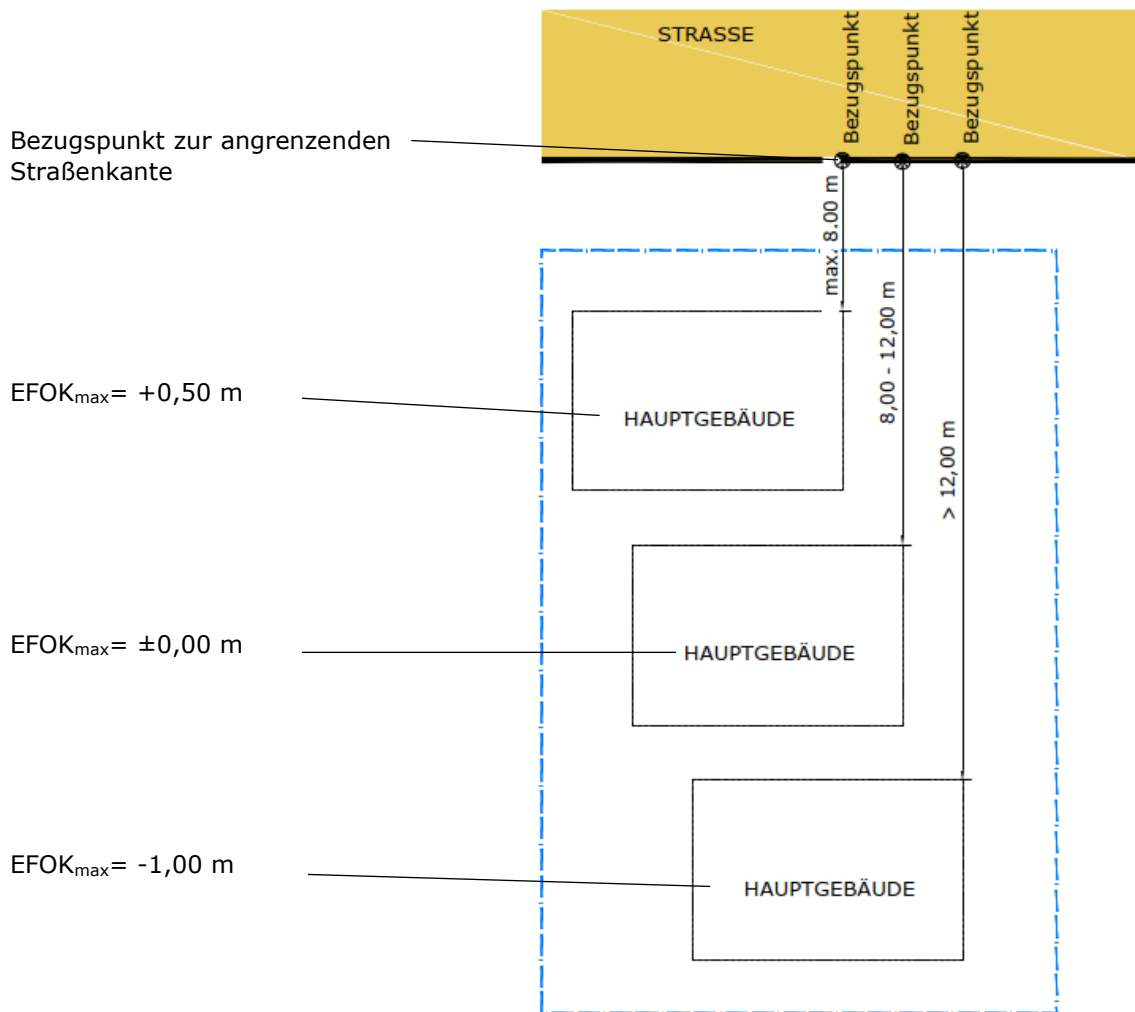


Parzellen 4-7:

	Abstand	Abstand	Abstand
	< 8 m	8 m - 12 m	> 12 m
EFOK _{max} :	+ 0,50 m	± 0,00 m	- 1,00 m

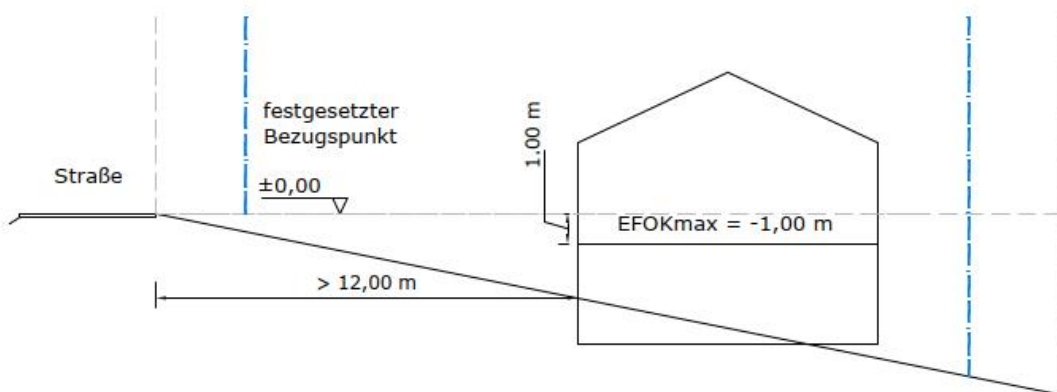
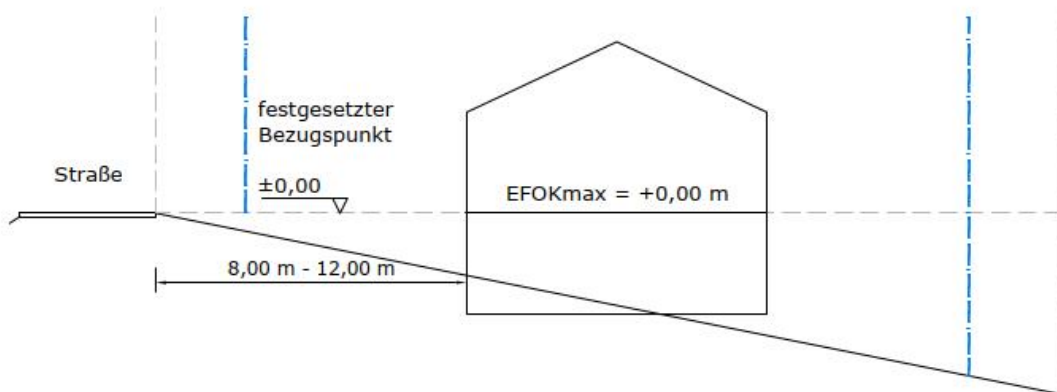
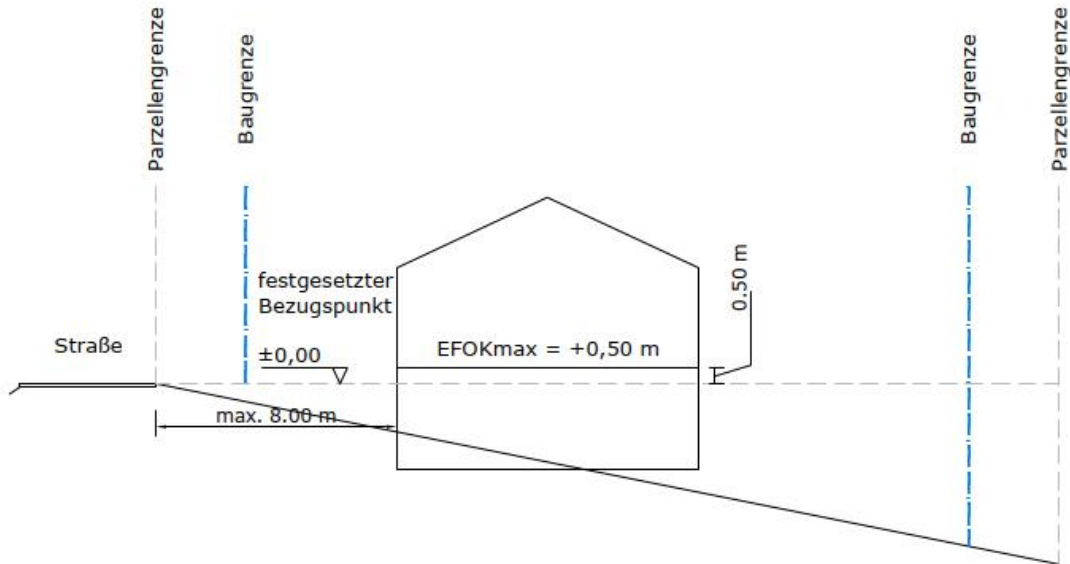
Messmethode:

Grundriss



Messmethode Parzellen 4-7

Schnittansicht o.M.



2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

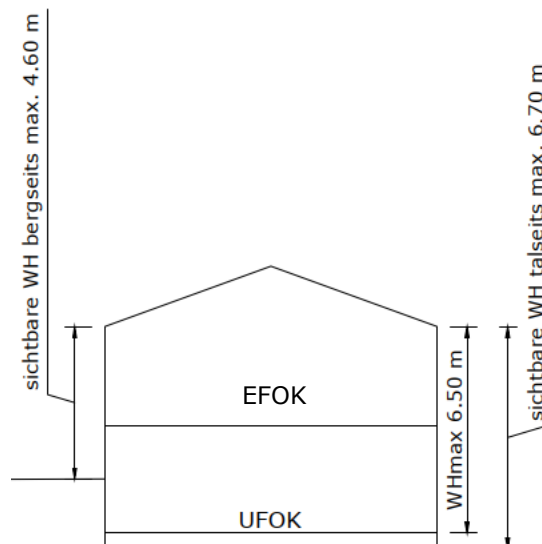
Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab UFOK bis Schnittpunkt Fassade/Dachhaut gemessen.

Zusätzlich wird eine *maximal zulässige sichtbare Wandhöhe* festgesetzt.

Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe *bergseits* wird auf max. 4,60 m festgesetzt und gemessen zwischen der Oberkante des bergseitig hergestellten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe *talseits* wird auf max. 6,70 m festgesetzt und gemessen zwischen dem *hergestellten Gelände talseits* und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Messmethode Wandhöhe:



Zusätzlich wird für das WA1 eine *maximal zulässige sichtbare Gesamthöhe* festgesetzt.

Die max. zulässige Gesamthöhe wird gemessen zwischen der UFOK und dem First.

Im WA1 ist das Abgraben eines Kellergeschosses nur bis max. 0,30 m zulässig.

Es werden folgende Dachform, First-, Gebäude- und Wandhöhen für das **WA1** festgesetzt:

Gebäudetyp 1

U + E oder U+DG = II Vollgeschosse

Dachneigung 18-40°, Satteldach

Wandhöhe max. 6,50 m, zulässige Gesamthöhe max. 10,0 m

sichtbare Wandhöhe bergseits max. 4,60 m

sichtbare Wandhöhe talseits max. 6,70 m

Es wird folgende Dachform, First-, Gebäude- und Wandhöhe für das **WA2** festgesetzt:

Gebäudetyp 2

U + E + OG = III Vollgeschosse

Dachneigung max. 3°, Flachdach

Wandhöhe max. 11,00 m

sichtbare Wandhöhe bergseits max. 8,70 m

sichtbare Wandhöhe talseits max. 11,30 m

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.8.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Dachüberstände: sind an den Traufseiten bis max. 0,50 m, an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.

Dachfarben: sind in rot bis braun und anthrazitfarben bis grau zugelassen.

Dachmaterialien: sind ausschließlich als Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Dachaufbauten: sind ab 30° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich der Hauptfläche unterordnen und gestalterisch dem Hauptbaukörper anpassen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerggiebel: sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte:	negative Dachgauben sind zulässig.
Energie-Anlagen:	Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt wie z.B. Wintergärten etc.

Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört.

2.8.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Parzellen bis max. 2,0 m zulässig. Für die Parzellen 4-7 dürfen Auffüllungen des Bereichs zwischen Erschließungsstraße und Hauptgebäude / Garage bis maximal EFOK erfolgen.

Im WA1 darf ein mögliches Kellergeschoss bis max. 0,3 m abgegraben werden.

Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt sowie der Grenzgarage dürfen immer erfolgen. Je nach Ausführung sind Abgrabungen (erdüberdeckte Garagen) oder Aufschüttungen immer zulässig.

Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind ab einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straße zulässig. Die zulässige Höhe der Stützmauern ist gleich dem Abstand der Stützmauer zur Straßengrenze und auf maximal 2,50 m Höhe der Stützmauer begrenzt.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu Nachbarparzellen sind zulässig. Die Höhe der Stützmauer ist so zu begrenzen, dass auf dem Nachbargrundstück eine max. Sockelhöhe von 0,20m, gemessen vom bestehenden Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht.

Abweichend hiervon darf im Bereich einer Zufahrt die Sockelhöhe bis max. $\pm 0,00$ m der FOK-Garage errichtet werden.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.8.5 Garagen / Carports

Die Anlage von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig oder als Gebäudeintegrierte Garage zulässig.

Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Höhe, Dachneigung und Dachform anzupassen. Das gilt nicht für den Anbau an Flachdachgaragen.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Durch die Höhenlage sind bei den Parzellen 1-3 erdüberdeckte / teils erdüberdeckte Garagen zulässig. Die Garage ist ausreichend gegenüber der Erdfeuchte bzw. gegen Staunässe abzudichten. Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe sowie eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Gebäudeintegrierte Garagen sind immer zulässig.

Stellung und Höhenlage

Es wird eine max. Oberkante des Fertigfußbodens der Garage (FOK_{max} Ga) festgesetzt. Diese gilt nicht bei in Gebäuden integrierten Garagen.

Parzellen 1-3, 8:

FOK_{max} Ga: max. 80 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt.

Wandhöhe: die max. Wandhöhe von 3,30 m bemisst sich ab FOK Garage bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Parzellen 4-7:

FOK_{max} Ga: max. 15 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt.

Wandhöhe: die max. Wandhöhe von 3,30 m bemisst sich ab FOK-Garage bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Zusätzlich wird talseitig eine maximal sichtbare Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt. Diese bemisst sich ab natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Sofern die talseitige Garagenwandhöhe größer als

4,80 m ist, muss sie durch terrassenförmige Auffüllungen in ihrer sichtbaren Wandhöhe reduziert werden.

Bei Grenzgaragen gelten diese Wandhöhenfestsetzungen vor den sich ergebenden Abstandflächen der BayBO Art. 7 Satz 1 in der Fassung vom 14. August 2007.

Dächer

Die Garagen sind in Dachform und -neigung in einheitlicher Gestaltung mit dem Haupthaus auszuführen. Flachdachgaragen sind immer zulässig. Bei der Ausbildung eines Flachdachs ist dieses zu begrünen.

2.8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m.

2.8.7 Einfriedung

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die zulässige Gesamthöhe (Stützmauer + Einfriedung) 1,20 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeverlauf des höher gelegenen Grundstücks nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt, die zu tieferliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 2.8.3 auszubilden sind.

Als straßenseitige Einfriedung sind grundsätzlich unzulässig:

- Einfriedungen aus Maschendrahtzaun
- Stacheldraht
- Betonwände
- Bossensteine und Mauerwerk
- Sichtschutzelemente

Zur Befestigung von straßenseitigen Türen und Toren oder der Zwischenfelder von Zaunelementen sind Beton- und Mauerwerkspfeiler in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist, neben der Einfriedung aus Maschendrahtzaun, die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen auf max. 1/3 der einzelnen Grundstückslänge bis max. 2,0 m Höhe innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf 1/3-Länge nicht anzurechnen. Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.

2.8.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden. Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem mit einer getrennten Schmutz- und Niederschlagswasserableitung entwässert.

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagwasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan soll die möglichen negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation und Verringerung der negativen Auswirkungen beitragen.

2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.9.2 Öffentlicher Bereich

Im Osten des Baugebietes ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes sowie eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zulässig.

Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Die Begrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

2.9.3 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (Taxus baccata) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

2.9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG ist das bestehende Feldgehölz zu roden und die Fläche als artenreiches Extensivgrünland mit einem Bestand an Streuobstgehölzen zu entwickeln.

Auf der zweiten Fläche, zwischen Waldrand und Dettelbach, ist ein ca. 10 m breiter Waldmantel anzulegen. (siehe Anlage 1)

Soweit erforderlich, ist der Gehölzbestand vor Wildverbiss und -verfegung zu schützen. Die Zäunung ist spätestens nach vier Jahren zu entfernen.

Maßnahmen, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind auf der Ausgleichsfläche dauerhaft zu unterlassen.

Alle Nutzungen, die der bezweckten Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziel, sowie zur Aufrechterhaltung des Entwicklungsziel, nicht dienlich sind oder die dem Entwicklungsziel und der Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels widersprechen, sind zu unterlassen.

Innerhalb der Fläche ist es verboten,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- zu düngen und Pflanzenschutzmittel auszubringen,

- die Fläche umzubrechen, aufzufüllen, abzugraben oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen zu betreiben,
- Pflanzenarten, die nicht der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, einzubringen,
- standortfremde Tiere auszusetzen.

Fällung, auf den Stock setzen und der Schnitt von Gehölzen ist generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Spätestens nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Staatsstraße 2231

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jede Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser -Hausanschlussschacht.

Schmutzwasser

Der Schmutzwasserkanal des Baugebiets wird an das bestehende Mischwasserkanalnetz in Katharinenberg angeschlossen, welches das Schmutzwasser zur Kläranlage ableitet.

Niederschlagswasser

Soweit es die Hanglage und Versickerungsfähigkeit des Untergrunds zulässt wird das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone in das Grundwasser versickert, oder gedrosselt in den Dettelbach abgeleitet. Zudem erhält jede Bauparzelle eine (Retentions-) Zisterne zur Regenwassernutzung.

Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Diese Zisternen werden bereits im Zuge der Erschließung auf jedem Baugrundstück errichtet. Die Kombizisterne kann gleichzeitig als Zisterne zur bspw. Gartenbewässerung genutzt werden. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird ebenfalls dem örtlichen Kanalnetz über den Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengittersteine. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Denkmalschutz

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

Kabelhausanschlüsse

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Artenschutz

Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepassten Farbtemperaturen, etc.; s. Publikationen „Insekten schützen leicht gemacht!“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit und „Informationen zur richtigen Beleuchtung“ des Projekts Sternenpark Schwäbische Alb).

Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden (siehe Publikation des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Vogelschlag an Glasflächen“)

An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/> ausführliche Informationen an und unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/> gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.)

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Demlinger Weg Katharinenberg“

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt



Teil D Begründung

Entwurf in der Fassung vom 21.11.2023

Planverfasser:
Regensburg, den _____

Auftraggeber:
Großmehring, den _____

Dipl. Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister
GEMEINDE GROßMEHRING
Marienplatz 10
85098 Großmehring

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Räumliche Lage	3
2.2 Geltungsbereich	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	4
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.5 Erschließung	5
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionalplan Region Ingolstadt	6
3.3 Flächennutzungsplan	7
4. Bedarfsberechnung	8
4.1 Strukturdaten	8
4.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde	13
4.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	13
4.4 Zusammenfassung	15
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	15
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.1 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept	15
5.2 Verkehrskonzept und Erschließung	16
5.3 Grundzüge der Planfestsetzungen	17
6. Auswirkungen des Bebauungsplans	17
6.1 Denkmalschutz	17
6.2 Klimaschutz	18
6.3 Immissionsschutz	19
6.4 Altlasten	19
6.5 Grünordnung	19
6.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
6.7 Europäischer Gebietsschutz	19
6.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen	19
6.9 Zusammenfassendes Ergebnis	20
7. Umweltbericht	21
7.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	21
7.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	29
7.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Großmehring hat das Ziel mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets den dringend benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.03.2023 wurde die Voraussetzung für den Bebauungsplan „Demlinger Weg Katharinenberg“ geschaffen. Im Laufe des Verfahrens

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche zu schaffen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Katharinenberg, der Gemeinde Großmehring und umfasst Teilflächen der Flurstücke 132 und 125 sowie das Flurstück 131, der Gemeinde Großmehring. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 0,9 ha.



Abb.: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 131, 132 (TF) und 125 (TF) der Gemeinde Großmehring.



Abb.: Geltungsbereich, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2023)

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Flurnummer 125 handelt es sich um die bestehende Straße, die verbreitert werden soll.

Die Fläche grenzt westlich und südlich an ein bestehendes Wohnbaugebiet, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.



Abb.: Blick von Südwesten Richtung Norden auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2022)



Abb.: Blick von Südosten Richtung Westen auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2022)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Katharinenberg als MD enthalten.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bestehende Flurwege dienen der Bewirtschaftung der Flächen sowie der Naherholung. Über die Anbindung an die Prinz-Karl-Straße im Süden, ist das Plangebiet verkehrstechnisch an das Infrastrukturnetz der Gemeinde Großmehring, OT Katharinenberg angebunden. In Zukunft soll die bestehende Erschließung weiter über die Verbreiterung der Prinz-Karl-Straße erfolgen.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Katharinenberg im allgemeinen ländlichen Raum. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 10 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 70 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

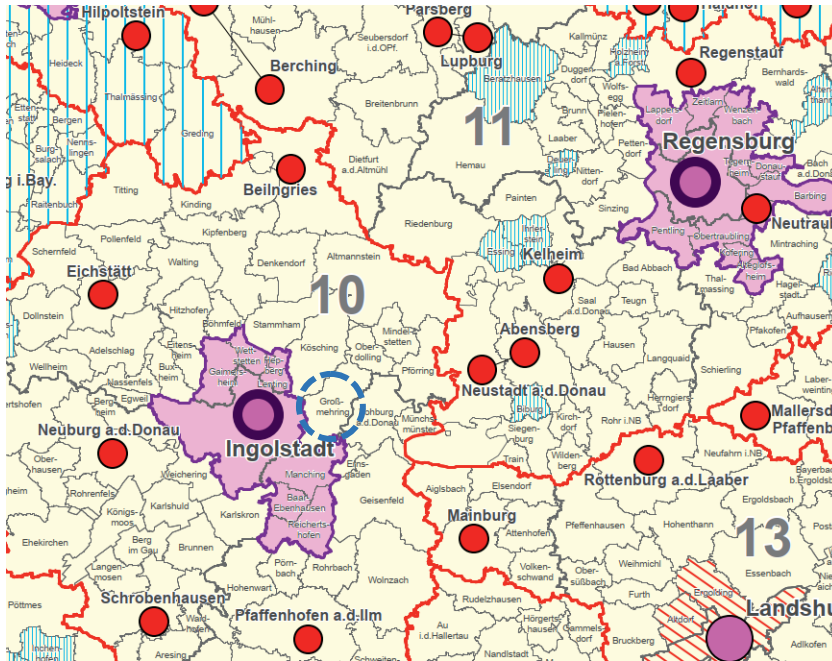


Abb.: Strukturkarte LEP (Stand 2021)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) verankert:

Ziel 3.2: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Katharinenberg vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher. Die Fläche befindet sich bereits als Potentialfläche im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt westlich und südlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an und stellt eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

3.2 Regionalplan Region Ingolstadt

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Stand 2022) bildet Großmehring gemeinsam mit Kösching als Doppelort ein Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

4. Bedarfsberechnung

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Im Marktgemeindegebiet sind kaum freie Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Katharinenberg wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Alle noch unbebauten Parzellen und Baulücken in Katharinenberg sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebauliche sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

4.1 Strukturdaten

4.1.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl des Ortsteils Katharinenberg liegt gem. Bayerisches Landesamt für Statistik bei 7.295 Einwohnern (Stand 31.12.2021).

4.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde zeigen in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl in Großmehring um ca. 14,35 % bzw. 916 Einwohner.

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz	Entwicklung gesamt ggü. 2011	Entwicklung gesamt [%] ggü. 2011
31.12.2011	6379		
31.12.2012	6655	276	4,32
31.12.2013	6520	141	2,21
31.12.2014	6573	194	3,04
31.12.2015	6695	316	4,95
31.12.2016	6923	544	8,52
31.12.2017	7011	632	9,90

31.12.2018	7207	828	12,98
31.12.2019	7278	899	14,09
31.12.2020	7242	863	13,52
31.12.2021	7295	916	14,35

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GENESIS Online Datenbank, Bevölkerung Großmehring

4.1.3 Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Gemäß Demographie-Spiegel wird für die Gemeinde Großmehring, für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 5-7 Jahren, ein leichter Bevölkerungsanstieg von ca. 10 % bzw. 420 – 430 Einwohnern prognostiziert.

Datenblatt 09 176 129 Großmehring

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 278	1 316	4 794	1 168
2020	7 200	1 300	4 700	1 200
2021	7 300	1 400	4 700	1 200
2022	7 300	1 400	4 800	1 200
2023	7 400	1 400	4 700	1 200
2024	7 400	1 400	4 700	1 300
2025	7 500	1 500	4 700	1 300
2026	7 500	1 500	4 700	1 300
2027	7 600	1 500	4 700	1 400
2028	7 600	1 500	4 700	1 400
2029	7 700	1 500	4 700	1 400
2030	7 700	1 500	4 700	1 500
2031	7 700	1 500	4 700	1 500
2032	7 800	1 600	4 700	1 500
2033	7 800	1 600	4 700	1 600
2034	7 800	1 600	4 700	1 600
2035	7 900	1 600	4 700	1 600
2036	7 900	1 500	4 700	1 600
2037	7 900	1 500	4 700	1 600
2038	7 900	1 500	4 800	1 600
2039	7 900	1 500	4 800	1 600

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb.: Für das Zieljahr der Planung 2024 ergibt sich eine prognostizierte Einwohnerzahl von 7.400.
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demografischer Wandel in Bayern, Bevölkerung Großmehring).

4.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Eichstätt liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2037 gegenüber dem Jahr 2017 bei 2,5 bis unter 7,5%.

Bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden einige Faktoren nicht berücksichtigen, wie z.B. die aktuelle Ankunft Schutzsuchender durch den Konflikt in der Ukraine oder die steigenden Baulandpreise in den nahegelegenen Stadtgebieten Ingolstadt und München.

Erfahrungsgemäß führt dies dazu, dass die Prognosen mit dem tatsächlichen Bedarf nicht übereinstimmen.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvorberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt ist auch die Gemeinde Großmehring einem hohen Baudruck ausgesetzt.

4.1.5 Einstufung im Zentrale Orte-System

Im Zentrale Orte-System des Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans der Region Ingolstadt wird Großmehring gemeinsam mit Kösching als gemeinsames Unterzentrum zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung eingestuft.

4.1.6 Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Großmehring im allgemeinen ländlichen Raum.

4.1.7 Verkehrsanbindung

Über die Bundesstraße B16a und die Staatsstraßen St2335 und St2231 ist Großmehring/ OT Katharinenberg verkehrstechnisch günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 85 km entfernt.

4.1.8 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.110	
2011	3.280	5,4
2012	3.300	0,6
2013	3.524	6,8
2014	3.734	6,0
2015	4.012	7,4
2016	4.232	5,5
2017	4.485	6,0
2018	4.752	6,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018

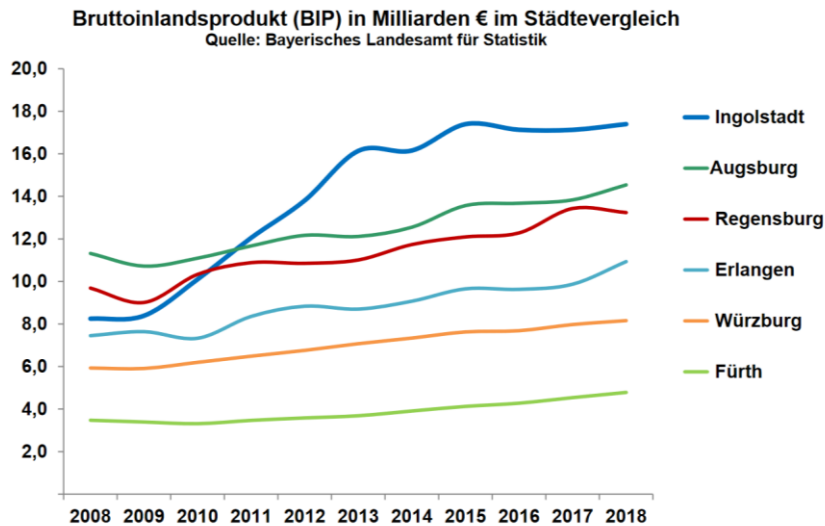
Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Auspendler 1.489, insbesondere nach Ingolstadt. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 37 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Gemeindegebiet Großmehring.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik zeigt die Stadt Ingolstadt einen Spitzenwert von 127.792 € BIP/Einwohner. Damit befindet sich die Gemeinde Großmehring als Umlandgemeinde innerhalb einer der stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der letzten Jahre wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	10.100	
2011	12.050	19,3
2012	13.805	14,6
2013	16.138	16,9
2014	16.153	0,1
2015	17.393	7,7
2016	17.128	-1,5
2017	17.125	0,0
2018	17.394	1,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018



Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

4.1.9 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus der Zahl der Einwohner pro ha Wohnbaufläche (Wohnbauflächen). Diese lag mit Stand vom 31.12.2021 bei 55,89 EW/ha.

Stichtag	Einwohnerzahl	Wohnbaufläche	Siedlungsdichte
31.12.2014	6573	119,54 ha	54,98 EW/ha
31.12.2015	6695	122,04 ha	54,85 EW/ha
31.12.2016	6923	124,16 ha	55,76 EW/ha
31.12.2017	7011	125,57 ha	55,83 EW/ha
31.12.2018	7207	126,74 ha	56,86 EW/ha
31.12.2019	7278	128,97 ha	56,43 EW/ha
31.12.2020	7242	129,61 ha	55,87 EW/ha
31.12.2021	7295	130,53 ha	55,89 EW/ha

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird eine erhöhte Siedlungsdichte von ca. 60 EW/ha angestrebt. Bei einem Bevölkerungsanstieg von ca. 700 Einwohnern innerhalb der nächsten 6 Jahre, entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **4,5 ha** für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 6 Jahren.

4.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Gemäß LEP 2018 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“¹

Innerhalb von Bebauungsplänen stehen im OT Katharinenberg derzeit kaum Bauparzellen zur Verfügung. Im gesamten Gemeindegebiet sind es aber ca. 240 (Angabe: Gemeinde Großmehring). Diese befinden sich in Privatbesitz. Es sind keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Die Baulücken können derzeit von der Gemeinde Großmehring nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Gemeinde hat im Jahr 2022 eine freiwillige Befragung der Bürger zur Erfassung der Baulücken gestartet. So kann, im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und mit Hilfe des kommunalen Flächemanagements ein Überblick über ggf. verfügbare Baulücken geschaffen werden. Eine Aktivierung der innerörtlichen Baulücken stellt sich jedoch als äußerst schwierig dar. Den bayerischen Kommunen fehlen hierzu die notwendigen Instrumente, um Eigentümer zur Abgabe ihrer Grundstücke zu bewegen. Mit einer Grundsteuer C – nach Vorbild des Bundesmodell – wäre es den Gemeinden möglich, höhere Hebesetze für baureife Grundstücke festzulegen und damit gegen die Spekulation mit Bauland vorzugehen. Die bayerische Landesregierung hat sich allerdings gegen die Grundsteuer C entschieden und schränkt damit die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen stark ein.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 6 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100% äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 20 Prozent ausgegangen. Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Großmehring eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Mit der Ausweisung von 7 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage von Bauinteressenten.

4.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Haushaltsstrukturveränderungen

Gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind bei der

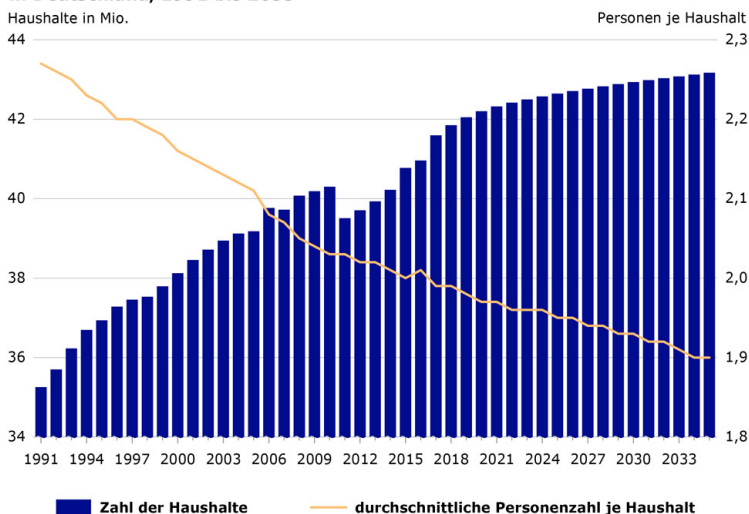
¹ Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)

Beurteilung des Bedarfs unter anderem die Strukturdaten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße und zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region heranzuziehen. Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden. Im Planungszeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren ist auf Grund von Haushaltsstrukturveränderungen mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen. Dieser Trend zeigt sich nicht nur in Großmehring und in den umliegenden Gemeinden. Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.“

„In den letzten Jahrzehnten steht dies in engem Zusammenhang mit den niedrigen Kinderzahlen, dem steigenden Anteil von Singles und dem Aufschub der Familienbildung in höhere Altersbereiche. Hinzu kommt, dass neue Lebensformen wie „bilokale Paarbeziehungen“ – also Partnerschaften mit getrennten Haushalten – mit der Bildung kleinerer Haushalte verbunden sind und damit die Gesamtzahl der Haushalte erhöhen. Außerdem steigt mit der Alterung der Gesellschaft der Anteil kleiner Haushalte durch mehr Paare und Alleinstehende, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben.“ (Quelle: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html?nn=9994262>)

Dass dieser Trend anhält, belegen auch die Prognosen des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bis 2035 ist weiterhin mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und einer Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu rechnen.

Zahl der Privathaushalte* und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 bis 2035



* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: 1991 bis 2016 Mikrozensus, ab 2016 Vorausberechnung der Privathaushalte bis 2035

© BiB 2018

Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde Großmehring das Ziel, das Abwandern junger ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dementsprechend sind bei einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die Auswirkungen der Haushaltsstrukturveränderungen zu beachten.

4.4 Zusammenfassung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen der Gemeinde Großmehring eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Marktgemeindegebiet sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Katharinenberg wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Fortzug der jungen Bevölkerung. Diesen Fortzügen möchte und muss die Gemeinde Großmehring mit neuen Bauflächen entgegenwirken.

Die vorliegende Bauleitplanung mit 7 Wohnbauparzellen entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Demlinger Weg Katharinenberg“ zugrunde liegt, sieht Wohnbauparzellen für Einzelhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Grünordnerische Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich das Baugebiet in die Landschaft einfügt.

Das künftige Baugebiet schließt mit dem westlichen Teilbereich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Topographisch fällt die Fläche von Westen nach Osten ab. Im Osten endet das neue Baugebiet mit einem besonderen Wohngebiet und eine Sondernutzung. Der neue Ortsrand wird nun in Richtung Nordosten verlagert. Zwischen den Teilgebieten soll eine neue

Grünfläche integriert werden. Im Nordosten soll außerdem ein großzügiger Spielplatz für den gesamten Ortsteil realisiert werden.

Die Erschließung der Fläche mit den neuen Bauparzellen erfolgt mithilfe einer Stichstraße, die in einer Wendeplatte endet. Mit einem Durchmesser von 12 m wird die Befahrbarkeit der Wendeplatte für Müllabfuhr und Rettungsdienst sichergestellt. Eine Fußwegeverbindung im Nordosten stellt eine fußläufige Anbindung in Richtung Spielplatz sicher.

Der westliche Teilbereich schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an.

Während die neuen Wohnbauparzellen eine kleinteiligere, ländliche Einfamilienhausbebauung vorsehen, wird das neue Gebiet mit einem größeren Baukörper abgeschlossen.

Um eine zu starke Versiegelung der Flächen zu verhindern, wurde die Bebauung durch die Festsetzungen einer GFZ von 0,8 und einer GRZ von 0,4 begrenzt.

Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukünftige, geordnete Siedlungsentwicklung.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 7 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. In einer Parzelle soll eine besondere Nutzung entstehen. Die Grundstücksflächen für Einzelhäuser variieren zwischen ca. 587 m² und 759 m², für die besondere Nutzung sind 1480 m² vorgesehen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt.

5.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Prinz-Karl-Straße im Süden erschlossen und nutzt damit die vorhandene Infrastruktur.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Großmehring. Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über eine Hauptleitung gesammelt und in die bestehende Kanalisation eingeleitet. In den privaten Grundstücken wird jeweils ein Revisionsschacht für Schmutzwasser sowie eine Kombi-Zisterne hergestellt. Die Kombi-Zisterne wird anteilig Regenwasser aufnehmen und gedrosselt ableiten, als auch anteilig Regenwasser zur Gartenbewässerung vorhalten. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets werden die Zisternen für jedes Grundstück bereits eingebaut. Der Gemeinde Großmehring hat ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung beauftragt. Die Planungen zur Entwässerung werden entsprechend mit dem Landratsamt Eichstätt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt rechtzeitig abgestimmt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

5.3 Grundzüge der Planfestsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen werden eine maximale Anzahl von zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt, sowie Regelungen zur Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe getroffen.

5.3.3 Überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand einer Baugrenze definiert. Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Baugrenze zulässig.

5.3.4 Flächenbilanz

Flächentyp	Fläche [m ²]	Prozent [%]
Wohngebiet WA	6.059	64
Verkehrsflächen	1.773	19
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege, Parkflächen, Anliegerweg)	71	1
Grünflächen	1.546	16
Flächen gesamter Geltungsbereich	9.449	100
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	2.424	26

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Denkmalschutz

Es befinden sich keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7235-0037 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“

D-1-7235-0185 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Katharina“

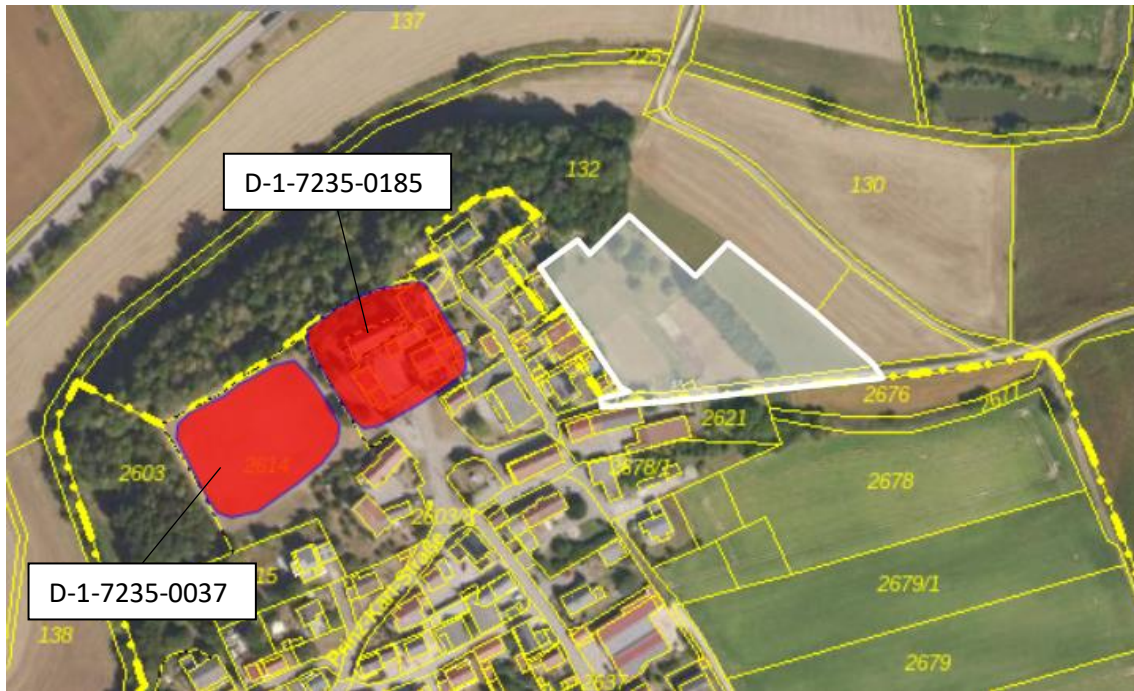


Abb. Lage des Plangebiets (weiß) in der Schutzgebietskulisse (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Wegen der großen Zahl bekannter Bodendenkmäler in der Umgebung und aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

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

6.2 Klimaschutz

Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Die Festsetzung eines großzügigen öffentlichen Grünzugs sowie weiterer grünordnerischer Festsetzungen zur Durchgrünung, ergeben sich positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Baugebiets.

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

6.3 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung eines allgemeinen und besonderen Wohngebiets sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

6.4 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so besteht die Verpflichtung, diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

6.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich hin zur angrenzenden freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden.

6.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Umweltbelange werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

6.7 Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich, Festsetzung einer ausreichend breiten Ortsrandeingrünung in Richtung Westen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

6.9 Zusammenfassendes Ergebnis

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen Artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.

7. Umweltbericht

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung zu Bauleitplänen vom 20.07.2004 eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu erstellen. Dieser ist gemäß § 2a als gesonderter Teil der Begründung zur Bauleitplanung beizufügen.

Ziel des Bebauungsplans mit einem Flächenumfang von ca. 0,9 ha und 8 Parzellen ist die Schaffung von Wohnbauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Bebauungsplan wird einen integrierten Grünordnungsplan zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes beinhalten.

Derzeit stehen anderweitige Entwicklungsflächen für den konkret vorhandenen Bedarf in Katharinenberg nicht zur Verfügung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Alternativen bzgl. der Erschließung und der Parzellierung des Gebiets untersucht.

7.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

7.1.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Bisher wird das Plangebiet und die angrenzenden nördlich und östlich gelegenen Flächen land- und forstwirtschaftlich genutzt. Im Süden liegt der Demlinger Weg (Verkehrsfläche) an. Im Westen grenzt das Gebiet an den bisherigen Siedlungsrand von Katharinenberg. Die angrenzenden Flurwege dienen der Naherholung sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen. Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung als Pferdekoppel keine erhöhte Bedeutung für die Naherholung.

Verkehrslärm entsteht durch die nördlich verlaufende Staatsstraße 2231 in ca. 200 m Entfernung. Gemäß Straßenverkehrszählung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt aus dem Jahr 2021, abrufbar über den Online-Dienst des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS), ergibt sich für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.846 DTV-KfZ davon 313 DTV-SV (Schwerverkehr) und 4.533 DTV-LV (Leichtverkehr).

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen ortsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen aus.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

Auswirkungen

Durch die künftige Bebauung ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzten Bereiche.

Fußwegeverbindungen durch das geplante Quartier verbinden das bestehende Wohngebiet mit dem Künftigen und schaffen eine Anbindungen an die umliegenden Naherholungsgebiete und die Spielplatzflächen.

Bewertung der Auswirkungen:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sind als nicht erheblich einzustufen.

Durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets entsteht Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

7.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet wurde bislang landwirtschaftlich, größtenteils als Koppel zur Pferdehaltung, genutzt. Die östliche Teilfläche wurde ackerbaulich bewirtschaftet. Auf der nördlichen Teilfläche befinden sich Gehölze junger bis mittlerer Ausprägung, überwiegend Obstgehölze auf einem artenarmen Grünland. Nördlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet, östlich erstreckt sich der bisherige Siedlungsrand von Katharinenberg. Die Teilflächen 1 und 2 werden durch eine Nadelgehölzreihe mittlerer bis alter Ausprägung voneinander getrennt.

In ca. 50 m östlicher Entfernung befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Gehölze und magere Offenlandreste bei Demling und Katharinenberg“ mit der Teilflächen-Nummer 7235-0245-003. Weiter östlich, in ca. 200 m Entfernung, erstreckt das amtlich kartierte Biotop „Gehölze und magere Offenlandreste bei Demling und Katharinenberg“ mit der Teilflächen-Nummer 7235-0245-002. Im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit keine aktuellen Vorkommen geschützter Arten vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen.



Abb.: Blick von Süden über das Plangebiet (Quelle: eigene Aufnahme, 2023)



Abb.: Blick von Westen über das Plangebiet auf die östliche Gehölzreihe (Quelle: eigene Aufnahme, 2023)

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **mittel**

Auswirkungen

Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Im Umfeld des Planbereichs sind ausreichend Ausweichlebensräume (Grünland- und Gartenflächen, landwirtschaftliche Flächen) vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen ist. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und angrenzenden Gehölze im Süden und Westen, kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund von vertikalen Strukturen keine Offenlandbrüter zu erwarten sind.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung werden die Gehölze im nördlichen Bereich gerodet. Zwischen den künftigen Wohnparzellen und dem Vereinszentrum erstreckt sich derzeit eine Nadelgehölzreihe, die im Zuge der Baugebietsentwicklung als Kompensationsmaßnahme in einen standortgerechten Grünzug mit Streuobstbeständen auf artenreichem Extensivgrünland umgewandelt werden soll.

Bewertung der Auswirkungen:

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nicht berührt werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

7.1.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche des Planungsgebiets umfasst ca. 0,9 ha. Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Acker- und Grünlandflächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Gemäß UmweltAtlas Boden weist der Änderungsbereich folgende Bodentypen auf:

104: Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache)Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)

4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelett-führendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

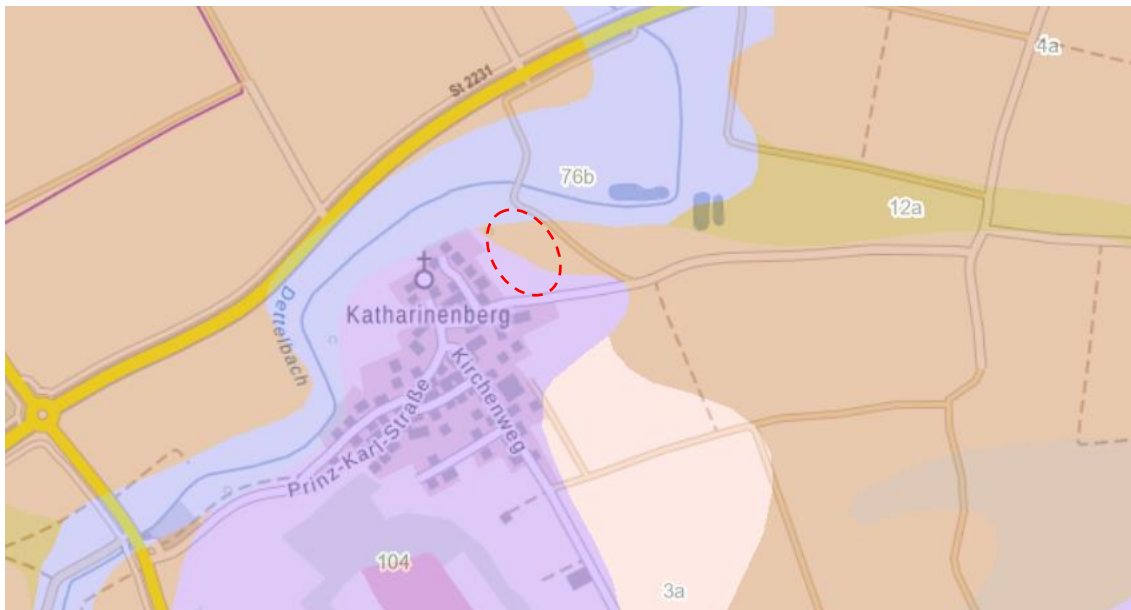


Abb.: Bodentypen mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: UmweltAtlas Boden, 2023)

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind dem Planverfasser im Änderungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen nicht vor.

Gemäß Bodenschätzung des Bayerischen Landesamt für Steuern handelt es sich innerhalb des Geltungsbereichs um Lehm der Zustandsstufe 4 bzw. 5 mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit. Die Ackerzahlen liegen bei 41 bis 62.

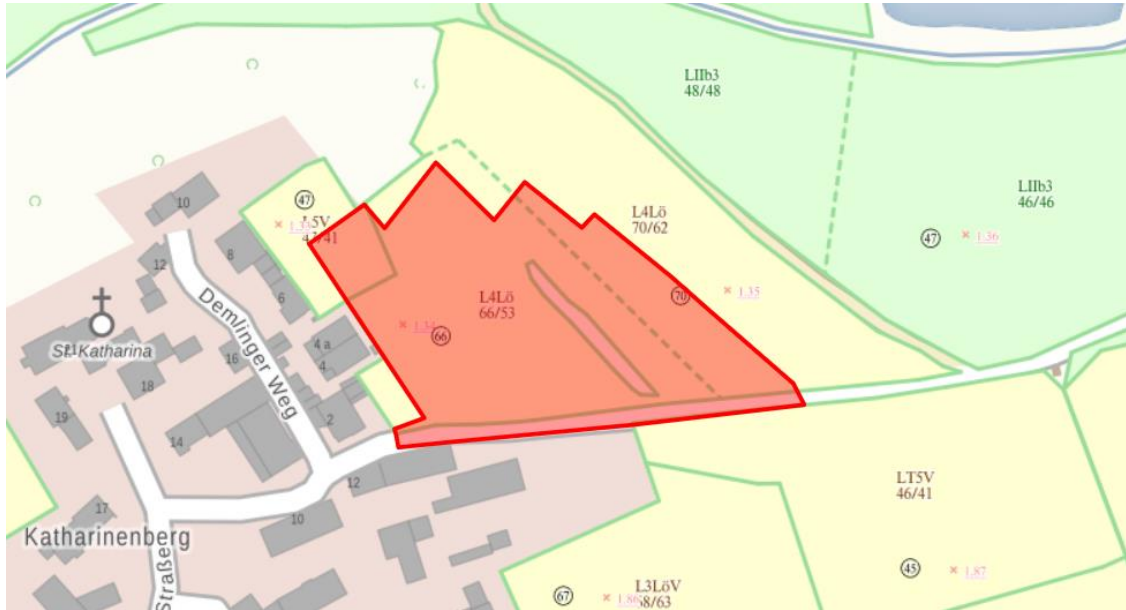


Abb.: Bodenschätzung Bayern mit Lage des Plangebiets (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus, Stand 2023)

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich in der Einheit „Fränkische Alb“ und in der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

Auswirkungen

Durch Überbauung und Befestigung von Flächen erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens. Der Boden wird seine bisherigen Funktionen (Speicher, Puffer, Filter, Lebensraum etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich. Dies würde allerdings gegen jedes Bauvorhaben sprechen.

Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten.

In ca. 100 m Entfernung fließt der Dettelbach, entlang dessen Verlauf sich wassersensible Bereiche erstrecken.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

Auswirkungen

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren.

7.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Katharinenberg. Der Planungsbereich hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Großmehring. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Aufgrund der vertikalen Strukturen besitzt die Fläche keine Funktion als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

Auswirkungen

Durch das geplante Baugebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

7.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an den nordöstlichen Siedlungsrand von Katharinenberg. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, Landwirtschafts- und Forstflächen geprägt. Charakteristisch für Katharinenberg ist die bergartige Höhenlage mit seiner Kirche am höchsten Punkt. Das geplante Baugebiet soll an der stark abfallenden Ostseite realisiert werden. Der Katharinenberg ist im Süden und Westen bereits bis in tiefere Lagen bebaut. Die beiden Teilflächen 1 und 2 werden durch eine Gehölzreihe mit Nadelgehölzen voneinander getrennt. Diese Gehölzreihe besitzt eine gewisse Fernwirksamkeit in Richtung Osten. Das Gelände fällt stark von Westen in Richtung Osten. Die landwirtschaftlichen Flächen sind zur besseren Bewirtschaftung durch Geländesprünge teilweise terrassiert. Die bestehende oberirdische Stromleitung wirkt sich ebenfalls negativ auf das Landschaftsbild aus.



Abb. Blick von Nordosten auf das Plangebiet und den Siedlungsrand von Katharinenberg (Quelle: Eder Ingenieure, 2023)



Abb. Blick von Nordosten auf das Plangebiet und den Siedlungsrand von Katharinenberg (Quelle: Eder Ingenieure, 2023)

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

Auswirkungen

Durch die Festsetzung einer Eingrünung in Richtung Osten wird das Baugebiet hin zur freien Landschaft eingegrünt. Durch die geplante Erschließung des neuen Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich östlich an das Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7-7235-0185 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Katharina“. Weiter östlich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7235-0037 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“.

Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmalern besteht nicht.

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: **gering**

Auswirkungen

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Eine negative Einflussnahme auf umliegende Baudenkmalern kann ausgeschlossen werden.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten sind nicht zu erwarten.

7.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Fläche würde weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Eingriffsbewertung erfolgt anhand der Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums siehe Anlage 1.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Nadelgehölzreihe zwischen den beiden Teilflächen in eine Streuobstwiese auf einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 740 m². Auf einer zweiten Fläche von ca. 1.770 m² wird der bestehende Waldrand hin zum Dettelbach mit einem Waldsaum ergänzt.

Literatur

BAYERNATLAS (2018): Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: Juli 2021

ALTLASTENKATASTER ABUDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN (02/2009): Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (2018): Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

REGIONALPLAN REGION INGOLSTADT (2018): Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt. Online verfügbar unter: <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, Letzter Zugriff: Juli 2019

UMWELTATLAS (2020): Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, Letzter Zugriff: März 2021