


Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt

**5. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Großmehring**

Begründung gemäß §5 BauGB



Fassung vom 11.04.2016

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<p>Gemeinde Großmehring</p> <p>Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10</p>	<p> T+R Ingenieure GmbH Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40</p>

Auftraggeber: **Gemeinde Großmehring**

Marktplatz 7
85098 Großmehring

Tel.: 08407 / 92 94 – 0
Fax.: 08407 / 92 94 – 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

**Auftragnehmer
und Verfasser:** **T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

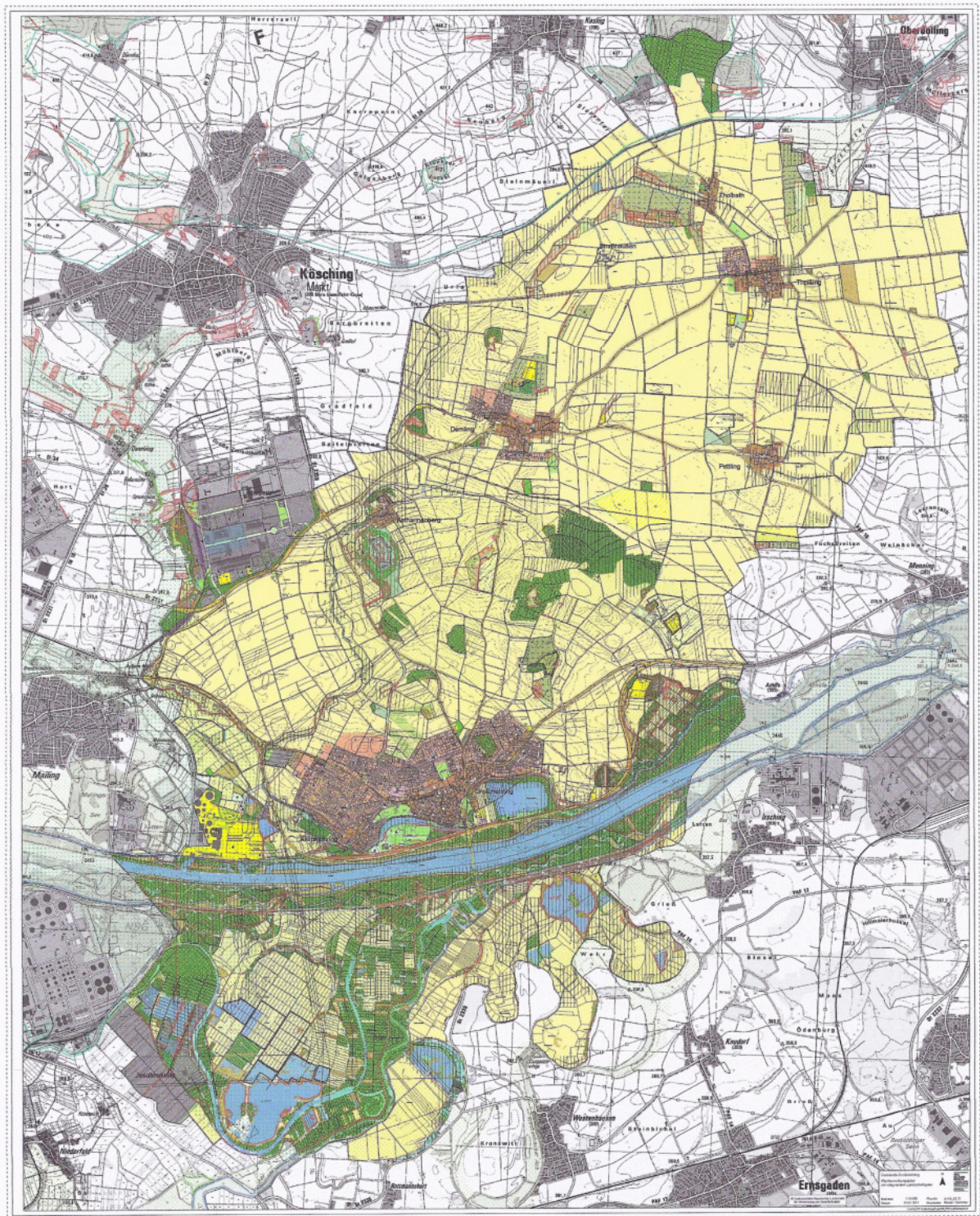
Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

Gegenstand: **5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung**

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

Ort, Datum: Ingolstadt, 19.02.2015/17.11.2105/11.04.2016



Übersicht Gemeindegebiet Großmehring

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluß wurde am 27.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.02.2015 hat in der Zeit vom 13.04.2015 bis 15.05.2015 stattgefunden

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.02.2015 hat in der Zeit vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 stattgefunden.

4. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 08.01.2016 beteiligt

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 08.01.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2016 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.04.2016 festgestellt.

Großmehring, den 20.04.2016

.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)

7. Das Landratsamt Eichstätt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Großmehring, den

.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Großmehring, den

.....
(L. Diepold, 1. Bgm.)

1. ANLASS UND AUFGABE DER PLANUNG

1.1 Vorausgegangene Planungen

Die Gemeinde Großmehring mit seinen Ortsteilen hat im Jahr 2011 den Flächennutzungsplan neu aufgestellt; welcher in der Fassung vom 19.04.2011 von der Regierung mit Schreiben vom 15.06.2011 genehmigt wurde.

1.2 Beschluss und Beauftragung der Änderungsplanung:

In der Vergangenheit wurden durch mehrere Einbeziehungssatzungen Bau-recht geschaffen, ohne dass dies bisher im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde. Die Flächen, welche durch diese Satzungen erfasst werden sind im Flächennutzungsplan immer noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dies macht eine Anpassung der Gebiete notwendig.

Folgende Flächen sind hiervon betroffen:

1. Demling, Grundstück „Ohrner“ (Gemarkung Demling, Fl.Nr. 43/1) **WA**
2. Großmehring, Grundstück „Geistbeck“ (Gem. Großmehring, Fl.Nr. 1337) **WA**
3. Großmehring, Grundstück „Hartmann“ (Gem. Großmehring, Fl.Nr. 1339/3) **MI**
4. Katharinenberg, Grundstück „Schäringer“ (Gem. Großmehring, Fl.Nr. 2678/2) als **WA**
5. Pettling, Grundstück „Mayer“ (Gem. Theißing, Fl.Nr. 2194) **MD**
6. Tholbath, Flur-Nr. 389 **MD**

Weiterhin wird durch weitere Umwidmungen die Grundlage für die u.a. aufgrund der Entwicklung des Gewerbeparks Großmehring-Kösching absehbar benötigten Wohngebietsflächen geschaffen.

Bereits im März 2012 wurden bei Eigentümern von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde Großmehring schriftlich mit einem Fragebogen angefragt, Angaben zur beabsichtigten Nutzung zu machen.

Nach Auswertung der Ergebnisse des Fragebogens ist festzustellen, dass hier keine markanten Bau- und Verkaufsabsichten vorliegen.

Die Grundstücke werden überwiegend als Baulandreserve für nachfolgende Generationen vorgesehen. Somit kann mittelfristig nicht von einer Entlastung des Baulandbedarfs durch Verkauf bzw. Bebauung vorhandener Baulücken-Grundstücke ausgegangen werden.

Bezüglich der demographischen Entwicklung der Gemeinde Großmehring gemäß dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vom Mai 2011 ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der 40 bis über 65-Jährigen bei „normaler“ Entwicklung des Gemeindebereiches markant (bis zu 50% bei den über 65-Jährigen) gegenüber den jüngeren Jahrgängen erhöhen wird.

Das Landesamt schränkt aber in dieser Statistik bereits ein, dass spezifische Faktoren die ermittelte Entwicklung verändern können („...Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 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, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt...“)

Maßgebend für die Neuausweisungen sind neben den laufenden Grundstücksanfragen bei der Gemeinde Großmehring eben der erwartete Zuzug von Mitarbeitern der im Gemeindegebiet konkret geplanten Gewerbegebiete. Somit ist nach Meinung der Gemeinde die demographische Entwicklung für die Neuausweisung nicht maßgebend.

Dementsprechend sind Umwidmungen bzw. Neuausweisungen folgender Bereiche vorgesehen:

7. Theissing, Umwidmung des WA von Fl.Nr. 82 in Landwirtschaftliche Nutzfläche und flächengleiche Widmung von **WA** auf Teilflächen der Fl.Nrn. 83 und 83/1
8. Demling, Umwidmung von extensiv genutzter Landwirtschaftlicher Flächen von Teilbereichen der Fl.Nrn. 289 und 301 in **WA**
9. Demling, Umwidmung von extensiv und intensiv genutzten Landwirtschaftlichen Flächen der Fl.Nrn. 300, 299, 296/1, 291, 296 und Teilfläche 301 in **WA**
10. Großmehring, Umwidmung von Gewerbegebiet GE der Flur-Nrn. 962, 962/2-5 und Teilfläche 981/2 sowie von Ackerflächen der Fl.Nrn. 978, 978/1-3 in **MI**. Die Umwidmung der im Vorentwurf enthaltenen Teilfläche von Fl.Nr. 1030 wurde aufgrund der Lage im Überflutungsbereich des Köschinger Baches aus der Planung herausgenommen.
11. Großmehring, Umwidmung des Mischgebietes MI der Fl.-Nr. 2709 und der Ackerfläche Fl.Nr. 2708 in **WA**
12. Demling, Umwidmung des Ackerlandes der Fl.-Nrn. 405/1 (TF) und 405/2 in **MD**
13. Demling, Umwidmung des Ackerlandes der Fl.-Nr. 63 in **MD**
14. Demling, Umwidmung des Ackerlandes der Fl.-Nr. 406 (TF) in **MD**

Der Gemeinderat Großmehring beschloss in der Sitzung vom 16.12.2014 sowie mit Erweiterung in der Sitzung vom 19.02.2015 das Änderungsverfahren Nr. 5 einzuleiten und beauftragte das Ingenieurbüro T+R Ingenieure GmbH in 85057 Ingolstadt mit der Planung.

1.3 Änderungen bzw. Ergänzungen:

Zum Vergleich ist zur Änderungsfassung der derzeit gültige Flächennutzungsplan Stand 19.04.2011, die Legende sowie die Vorgaben der Gemeinde Großmehring bezüglich der Änderungen beigefügt.

Die derzeit laufenden Änderungen des Flächennutzungsplanes (Nr. 1 Sondergebiet „Demlinger Holz, Nr. 3 für Baugebiet „Fluderbuckel West“ sowie Nr. 4 für die Erweiterung des Gewerbeparks Großmehring-Kösching (InTerPark)) sind in der Vorentwurfsfassung nachrichtlich dargestellt.

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan Stand 19.04.2011.

3. ZIELE UND ZWECKE / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN GEMÄSS § 2a, Satz 2 Nr. 1

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Großmehring enthält folgende neue bzw. geänderte Darstellungen:

Änderungsbereich 1-6:

Nachrichtliche Übernahmen aus den abgeschlossenen bzw. laufenden Einbeziehungssatzungen der Gemeinde Großmehring.

Änderungsbereich 7:

Im Ortsteil Theissing ist eine Umwidmung des WA von Fl.Nr. 82 in Landwirtschaftliche Nutzfläche und flächengleiche Widmung von WA auf Teilflächen der Fl.Nrn. 83 und 83/1 in einer Größe von jeweils ca. 6.770 m² vorgesehen.

Somit kann eine wirtschaftlichere Parzellierung und Ausweisung von Wohnbauland realisiert werden. Im derzeitigen Umgriff des Flächennutzungsplanes wäre nur eine einseitige Erschließung (Fahrbahn an der Nordseite der Parzellen) möglich. Dies wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren „Theissing Schliegen“ bereits dargestellt.

Durch den Entfall des Allgemeinen Wohngebietes der Flur Nr. 82 kommt es zu keiner Mehrausweisung von Bauland.

Die im bestehenden Flächennutzungsplan an der Nordseite vorgesehene Ortsrandeingrünung wird auch im neuen Umgriff wieder vorgesehen.

Änderungsbereich 8:

Im Ortsteil Demling wird an der Nordseite der Liebigstraße eine ca. 4.200 m² große Fläche der Teilbereiche der Fl.Nrn. 289 und 301 von extensiv genutzter Landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Aufgrund der bestehenden Erschließungsanlagen in der „Liebigstraße“ kann hier wirtschaftlich Wohnbauland realisiert werden.

Die extensiv genutzten Flächen sind in ausreichendem Umfang im Bebauungsplanverfahren auszugleichen.

Änderungsbereich 9:

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland und auch aufgrund der absehbaren Entwicklung der Gemeinde (Erweiterung InTer-Park mit Ansiedlung größerer Dienstleistungsunternehmen) sollen vorhandene Lücken geschlossen bzw. hier Baurecht geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird im Nordbereich des Ortsteiles Demling zwischen der „Boschstraße“ im Westen und der „Friedhofstraße“ im Osten ein Allgemeines Wohngebiet auf folgenden Flur-Nummern vorgesehen:

Fl.Nr.	291	Wirtschaftsweg
	296	Ackerfläche
	296/1	Ackerfläche
	299	Wirtschaftsweg
	300	Wirtschaftsweg
	301 (TF)	extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche

Es könnten hier zusätzlich zu bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohngebiet rund 50 Wohnparzellen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

Die Ausweisung in diesem Bereich bietet sich zudem aufgrund der günstigen Verkehrserschließungsmöglichkeiten (im Osten und Westen) sowie der weiteren vorhandenen Infrastruktur an.

Das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet stellt zudem eine Ortsabrundung dar und erweitert den Ortsteil harmonisch nach Norden.

Die Neuausweisung umfasst ca. 38.500 m² Acker- und Wegflächen sowie ca. 6.400 m² der extensiv genutzten Flächen im Norden des Gebietes.

Änderungsbereich 10:

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der Absehbaren Entwicklung ist vorgesehen am westlichen Ortsrand vom Großmehring im Bereich östlich der Kraftwerksanlagen der E.ON Netz GmbH das im Flächennutzungsplan vorhandene Gewerbegebiet GE der Flur-Nrn. 962, 962/2-5 und Teilfläche 981/2 sowie die Ackerflächen der Fl.Nrn. 978, 978/1-3 in Mischgebiet umzuwidmen.

Der Umgriff der Neuausweisung beträgt ca. 2.280 m².

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B16a sind nicht zulässig.

Entlang der freien Strecke von Bundes- und Staatsstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Änderungsbereich 11:

Aufgrund der anhaltenden geringen Nachfrage zur Nutzung des Mischgebietes Flur-Nr. 2709 in Großmehring wird vorgesehen, dieses in Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. In diesem Zuge soll auch neues Wohngebiet auf der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche Flur-Nr. 2708 mit ausgewiesen werden, um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen.

Die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes auf Flur-Nr. 2708 beträgt ca. 5.310 m².

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2335 sind nicht zulässig.

Entlang der freien Strecke von Bundes- und Staatsstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Änderungsbereich 12:

Im Ortsteil Demling wird gemäß Antrag der Eigentümer Schneider vom 09.08.2015 die bereits mit Wohnbebauung versehenen Grundstücke (ca. 1.520 m²) der Flur-Nrn. 405/1 (TF) und 405/2 von Landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Dorfgebiet umgewidmet.

Änderungsbereich 13:

Im Ortsteil Demling wird gemäß Antrag der Eigentümer Krapf vom 11.08.2015 zur baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke eine ca. 10 m tiefe Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 36 (ca. 670 m²) von Landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Dorfgebiet umgewidmet.

Änderungsbereich 14:

Im Ortsteil Demling wird gemäß Antrag der Eigentümer Strasser zur baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke nördlich entlang des „Südrings“ eine ca. 30 m tiefe Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 406 (ca. 4.100 m²) von Landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

4. HINWEISE UND AUFLAGEN

Es sind im Änderungsbereich 10 folgende Hinweise und Auflagen der TenneT TSO GmbH zu beachten:

- Sollten Bauvorhaben (Häuser, Stellplätze, Lagerflächen, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste etc.) innerhalb der Leitungsschutzzone unserer Freileitung realisiert werden, so sind uns alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier benötigen wir die tatsächlichen $\pm 0,00$ Ebenen (Standorthöhen) in Meter Ü. NN. Außerhalb der im Lageplan eingetragenen Schutzzone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zu unserer Höchstspannungsleitung separat mit uns abgestimmt werden müssen.
- Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb der Schutzzone muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden. Zur Vermeidung einer statischen Aufladung empfehlen wir - sofern vorgesehen - Trapezbleche an der Außenwand bzw. im Dachbereich leitend untereinander und mehrfach mit den Stahlkonstruktionen der Bauwerke und dem Fundament der (Potenzialausgleichsschiene) zu verbinden.
- Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sowie bei Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Grundsätzlich darf in der Schutzzone weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige

Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeneuveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle unsere vorherige Zustimmung erforderlich.

- Ebenso sind Anpflanzungen im Bereich der Freileitung mit unserem Unternehmen abzustimmen.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen, Photovoltaikanlagen und Gebäuden innerhalb der Schutzzone. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung, der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 IJT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist nicht erfolgt und müsste für bewohnte Objekte bei Bedarf nachgewiesen/berechnet werden.
- An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Mischgebieten, die Grenzwerte nach der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können.
- Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe unserer Freileitung bzw. innerhalb der Leitungsschutzzone machen wir darauf aufmerksam, dass sich durch unzulässige Annäherung an die unter Höchstspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung folgenschwere Unfälle ereignen können. Gefahr besteht insbesondere durch hoch schwenkende Fahrzeug- und Baumaschinenteile. Firmen, die Arbeiten innerhalb unserer Leitungsschutzzone ausführen wollen, müssen sich deshalb rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen, um sich über die notwendigen Sicherheitsvorschriften zu informieren.

5. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 Abs. 4 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

6. UMWELTBERICHT NACH DER ANLAGE ZU § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Grundsätzlich gilt der Umweltbericht der genehmigten Fassung des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen bzw. Flächenumwidmungen ist davon auszugehen, dass die Umwidmungen und Mehrausweisungen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen werden. Diese sind jedoch mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit angesehen, so dass durch die Vorhaben keine markanten Einwirkungen auf die Schutzgüter entstehen sollten.

Unter Anwendung des Leitfadens *'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'* (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ist der Eingriff zu bewerten und ein Kompensationsbedarf zu ermitteln. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der entsprechenden Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Großmehring erbracht und die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Umweltbericht wird detailliert als eigenständiger Teil im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren beigelegt.

Großmehring, 19.02.2015/17.11.2015/11.04.2016

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser

L. Diepold
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH