
**Landkreis Eichstätt
Gemeinde Großmehring**

**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
,Am Dettelbach‘**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Erster Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....

(R. Stingl)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....

(A. Rieder)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.03.2023
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2023
Überarbeiteter Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.12.2023
Fassung zum Satzungsbeschluss vom

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	2
3.	Bodenordnende Maßnahmen	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
5.	Flächennutzungsplan	3
6.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	4
6.1	Anlass der Änderung.....	4
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.3	Maß der baulichen Nutzung	4
6.4	Anzahl der Wohnungen.....	5
6.5	Bauliche Ordnung	5
6.6	Grünordnung.....	6
7.	Erschließung	6
7.1	Straßen und Wege.....	6
7.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
7.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	7
8.	Immissionsschutz	7
9.	Altlasten	7
10.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	7
11.	Bodendenkmäler	8
12.	Flächenbilanz	8

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Dettelbach“

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt östlich des Baugebietes Kriegsstraße. Er umfasst die Flurstücke Nummer 1230/1, 1231/1, 1232/1(*), 1246/1(*) und 1247(*) (* nur Teilfläche der Flurnummer) der Gemeinde Großmehring und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“.

1. Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ wurden die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte am westlichen Ortsrand von Großmehring geschaffen und die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Norden der Kindertagesstätte zur Wohnnutzung bereitgestellt.

Mit Beschluss des Gemeinderates Großmehring vom 18.02.2020 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Dettelbach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen.

Aufgrund der weiterführenden Planung der Kindertagesstätte nach dem Wettbewerbsentwurf durch das planende Architekturbüro ist eine 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Dettelbach" erforderlich, da sich aus der Planung des Kita-Gebäudes inklusive Außenanlagen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben haben und sich daraus punktuell erforderliche Anpassungen der textlichen Festsetzungen zur baulichen Ordnung des Bebauungsplans ergeben. Zudem sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die zulässige Bauweise im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Westlich der Kriegsstraße“ angepasst werden um die dort mit der 6. Änderung beschlossenen Festsetzungen (Satzungsbeschluss vom 15.03.2022) zur Nachverdichtung der Wohnbebauung auch für das Gebiet „Am Dettelbach“ zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat von Großmehring in der Sitzung vom 21.03.2023 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ gefasst.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Bebauung von Großmehring und hat eine Größe von 2 ha. Im Osten schließt die Bebauung des Wohngebietes Kriegsstraße an, sowie im Nordosten die Erweiterung des Baugebietes. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und der namensgebende Dettelbach an. Südlich verläuft die Ingolstädter Straße, die zur westlich verlaufenden B 16a, sowie zum Nahversorgungszentrum an der Ingolstädter Straße führt. Südlich der Ingolstädter Straße liegt das Wohn- und Baugebiet Fluderbuckel.

2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ wurden die verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Darstellungen im Bauleitplan inzwischen umgesetzt. Das Kita-Gebäude befindet sich als kommunales

Bauvorhaben derzeit im Bau; nördlich davon ist ein erstes Wohnbauvorhaben plangemäß ebenfalls derzeit in der Realisierung. Die weiteren Wohnbauflächen nördlich der geplanten Kindertagesstätte sind erschlossen aber noch unbebaut.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Neben den in der ursprünglichen Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 18.02.2020 beschriebenen Maßnahmen werden mit der 1. Änderung keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und auch des Regionalplanes Ingolstadt (Region 10) sind in der Begründung zur ursprünglichen Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 18.02.2020 ausführlich beschrieben und bewertet und werden von der 1. Änderung nicht berührt.

Den landes- und regionalplanerischen Zielen verdichtete Wohnformen in der Innenentwicklung zu fördern wird mit den geänderten Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan war die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Dettelbach“ bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. An der Stelle war ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Ortsrandeingrünung nach Norden, Westen und Süden vorgesehen.

Die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf wurde im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den „Bereich am Dettelbach“ in der Planfassung vom 18.02.2020 geregelt.



Abb. 1. Berichtigung Flächennutzungsplan Großmehring in der Fassung vom 18.02.2020

6. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

6.1 Anlass der Änderung

Im Rahmen der Prüfung des über die Gemeinde Großmehring beim Landratsamt Eichstätt eingereichten Bauantrages kommt das Landratsamt Eichstätt zu dem Ergebnis, dass Abweichungen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Bezug auf den als Satzung beschlossenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ nicht vertretbar erscheinen und somit einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden müssen.

Insbesondere ist die zulässige Art der Dachdeckung und die zulässige Höhe der Einfriedung des Grundstückes der Kindertagesstätte bezogen auf die Genehmigungsplanung der Kindertagesstätte anzupassen.

Zudem hat der Gemeinderat Großmehring mit Satzungsbeschluss vom 15.03.2022 für das östlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes „Westlich der Kriegsstraße“ Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die in der Innenentwicklung eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes ermöglichen sollen. Diese Festsetzungen sollen auch für das Wohngebiet „Am Dettelbach“ gelten um auch hier verdichtete Wohnformen zu ermöglichen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen im Geltungsbereich bleibt gemäß der ursprünglichen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindertagesstätte)
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze und verkehrsberechtigter Bereich zur Erschließung und Regelung des Verkehrs der Kindertagesstätte, sowie Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets

Die Grünfläche im Süden mit straßenbegleitender Baumreihe wird geändert in eine Grünfläche mit durchgehender Heckenpflanzung.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche (zulässige Grundfläche 3.000m², max. zulässige Wandhöhe 11,0m) bleiben unverändert.

Um im Zuge der Verdichtungsmöglichkeiten des Gebietes, die vorhandenen Baugrundstücke möglichst sinnvoll nutzbar zu machen, hat der Gemeinderat beschlossen, neben dem möglichen Ausbau des Daches (Dach kein Vollgeschoss) auch ein Staffelgeschoss auf dem zweiten Vollgeschoss zuzulassen. Zum Schutz der Nachbarrechte und um große Wandhöhen zu vermeiden, wurde dabei festgelegt, dass Staffelgeschosse grundsätzlich um je 2 m zurückversetzt auszubilden sind. Abweichend davon können die Außenwände des Staffelgeschosses nur zu öffentlichen Erschließungsstraßen über maximal 2/3 der Länge der, der Verkehrsfläche zugewandten, Gebäudeseite an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur einmal; es kann die kürzere oder die längere

Gebäudeseite über maximal 2/3 ihrer Länge an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses herangerückt werden. Da dies nur zum öffentlichen Raum hin zulässig ist, wird eine technisch-konstruktive und statisch nutzbare Errichtung des Staffelgeschosses ohne Nachbarverschattung durch höhere Wandteile erreicht.

Zur Festsetzung der zulässigen Baumasse ist bisher im gesamten Wohngebiet eine maximale Wandhöhe von 6,75 m zulässig. Sowohl für Gebäude mit Dach als auch für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt hier künftig eine Gesamthöhe von 10,0 m bezogen auf den angrenzenden Fahrbahnrand.

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

Wohngebäude dürfen im WA 1 und WA 4 als Einzelhäuser, im WA 2 als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und im WA 3 als Reihenhäuser errichtet werden. Die dichtere Bebauung durch Reihenhäuser ist somit in der Gebietsmitte und zum östlichen Rand im Übergang zum benachbarten Baugebiet „Westlich der Kriegsstraße“ angeordnet, während am Übergang zur Landschaft Einzelhäuser angesiedelt sind.

6.4 Anzahl der Wohnungen

Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen wird die bisherige Festsetzung zur Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten geändert. Während bisher die Anzahl der Wohneinheiten grundstücksunabhängig festgesetzt ist, soll sich die Festsetzung künftig an der Grundstücksgröße orientieren.

Als zulässige Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche wird für die Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt:

Je volle **200 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für Reihenebebauung gilt abweichend eine Grundstücksgröße von **150 m²** je Hauseinheit. Damit kann mit dem Reihenhaustyp eine verdichtete Bauweise auf kleineren Teilgrundstücken erreicht werden.

Im WA 4 sind bisher Mehrfamilienhäuser bis max. 6 Wohneinheiten als planerisches Ziel festgesetzt. Im Norden der Kindertagesstätte soll keine weitere Erhöhung der möglichen Wohnungen je Einzelgebäude zugelassen werden, so dass dies weiterhin gilt.

6.5 Bauliche Ordnung

Im Weiteren werden folgende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes neu geregelt:

- Die zulässige Wandhöhe für eingeschossige Wohngebäude wird mit 3,90 m neu in die Festsetzungen aufgenommen.
- Als Dachdeckung wird neben Beton und Ziegel auch beschichtetes Metall sowie Dachbegrünung zugelassen.
- Für das zusätzlich zugelassene Staffelgeschoss wird die zulässige Ausgestaltung geregelt und für die zugelassenen Dachformen eine Dachneigung von 0-20° festgesetzt. Es werden Folien, Kies- oder Gründächer zugelassen. Dabei Generell ist für eine extensive Dachbegrünung eine Vegetationstragschicht von mind. 6 cm gefordert.
- Die bisherige textliche Festsetzung der zulässigen Einfriedungen bleibt aufrechterhalten, wird jedoch bezüglich zulässiger Sockel und Stützmauern zwischen unterschiedlich

hoch gelegenen Nachbargrundstücken präzisiert. Für die Zäune zwischen den Grundstücken werden generell Holz- und Metallzäune zugelassen (Maschendraht, Stabgitter o. ä.). Die ergänzend zulässigen Sichtschutzanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch mit einem Abstand von mindestens 3 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

- Die zulässige Höhe der Einfriedung der Gemeinbedarfsfläche wird von 1,20 m auf 1,40 m angehoben um der erforderlichen Sicherung des Grundstückes gerecht zu werden.

6.6 Grünordnung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die zur Ortsrandeingrünung nach Nordosten hin festgesetzte Fläche bleibt unverändert. Ergänzend wird die Unzulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in diesen Flächen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:

Die Randeingrünung auf öffentlichen Grünflächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung gemäß Pflanzliste bleibt unverändert.

Die bisher am Südrand entlang der Ingolstädter Straße vorgeschlagene Baumreihe wird durch eine durchgängige Heckenpflanzung ersetzt. Zum einen soll mit der Hecke eine blickdichte Abpflanzung der Grundstücksfläche der Kindertagesstätte zur Ingolstädter Straße hin erreicht werden, um die Kinder wirksam von einem ungewollten Zugang zur Ingolstädter Straße abzuhalten. Zu anderen ist unter der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkfläche“ eine Rigole zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eingebaut, die bei Pflanzung von großkronigen Solitäräumen durch einwachsende Wurzeln langfristig in ihrer Funktion beeinträchtigt würde. Mit dem Wechsel der Südrandeingrünung auf eine Strauchhecke soll dieses Risiko vermindert werden, da Sträucher einen geringeren Wurzelraum ausbilden als großkronige Solitäräume, die zudem in der Wirkung im Straßenbild am gegenüberliegenden Südrand der Ingolstädter Straße bereits vorhanden sind.

Private Grünflächen

Neben der bisher festgesetzten Regelung zur Pflanzung eines Baumes/Obstbaumes je 300m² Grundstücksfläche wird ergänzend die Unzulässigkeit der Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung festgesetzt um einer wenig klima- und umweltgerechten Gartengestaltung entgegen zu wirken. Demnach müssen Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind gärtnerisch mit Rasen oder Pflanzflächen angelegt werden um die Sickerfähigkeit des offenen Bodens soweit als möglich zu erhalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ sind keine Änderungen des bilanzierten Eingriffes in Natur und Landschaft verbunden, da in der Fläche kein höheres Baurecht geschaffen wird. Der in der ursprünglichen Planfassung ermittelte Ausgleichsbedarf und die demnach festgelegte Ausgleichsfläche bleiben deshalb unverändert.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist gemäß der ursprünglichen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ bereits hergestellt und wird nicht geändert.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Gebietes ist gemäß der ursprünglichen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ bereits hergestellt und wird nicht geändert.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

In der Entwässerungsplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan ist die Rückhaltung und zeitlich verzögerte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal südlich der Ingolstädter Straße vorgesehen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde hier auf die kostenintensive Errichtung eines unterirdischen Beckens verzichtet, sondern eingeschweißte Kunststoffkästen als unterirdischer Regenwasserrückhalteraum (295 m³) unter der Verkehrsfläche südlich der Kindertagesstätte eingebaut, die das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen und im gedrosselten Überlauf an den Regenwasserkanal südlich der Ingolstädter Straße ableiten. Zum dauerhaften Schutz der Rigole vor dem Eindringen von Wurzeln aus angrenzender Bepflanzung wird die grünordnerisch vorgesehene Baumreihe entlang dem Südrand der Verkehrsfläche durch eine durchgängige Heckenpflanzung mit geringerem Wurzelraumanspruch ersetzt (vgl. Ziffer 6.6).

Für die Flächen im Geltungsbereich wird zudem die Sammlung von Regenwasser und die Anlage von Zisternen empfohlen um die Menge des anfallenden Niederschlagswassers so gering als möglich zu halten und das Wasser als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) nutzen zu können.

8. Immissionsschutz

Von der 1. Änderung sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen.

9. Altlasten

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

10. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind ausführlich im Umweltbericht zur ursprünglichen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ beschrieben.

Im Verfahren zur 1. Änderung wird auf eine Neufassung eines Umweltberichtes verzichtet, weil mit den punktuellen Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Ordnung keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. So wird die der Eingriffsregelung unterliegende überbaubare Fläche nicht geändert und die bisher zulässige Grundflächenzahl nicht erhöht (vgl. Flächenbilanz unter Ziffer 12). Die ergänzende Zulässigkeit eines Staffelgeschosses auf zweigeschossigen Wohngebäuden führt zu keinen nachhaltigen Auswirkungen des Baugebietes im Orts- und Landschaftsbild, da die bisher nicht festgelegte, zulässige Gesamthöhe mit 10,0 m weiterhin unterhalb der zulässigen Gesamthöhe des Gebäudes der Kindertagesstätte von 11,0 m liegt.

Die ergänzenden Anpassungen (Dachdeckung, Stützmauern, Einfriedungen, Unzulässigkeit von „Schottergärten“) sind ebenfalls mit keinen nachhaltigen Umweltauswirkungen verbunden.

11. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2018) liegt im Norden des Geltungsbereichs das Bodendenkmal D-1-7235-0451 (Siedlung der Urnenfelderzeit). Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Mit der 1. Änderung ergibt sich keine Änderung der denkmalpflegerischen Belange.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 10.12.2019 bleibt unverändert.

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Wohnbauflächen:	8.230 m ²
Fläche für Gemeinbedarf:	5.158 m ²
Öffentliche Grünflächen:	1.978 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>4.865 m²</u>
Geltungsbereich B-Plan:	20.231 m ²

Ingolstadt, 21.03.2023, 20.06.2023, 19.12.2023

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A454-2_1.Änd. BP Am Dettelbach\Text\Berichte\Begründung BP\20231219_Begründung_BP_erneuter Entwurf.docx