

**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Pettling“**

**Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

**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

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Pettling“ wird eine Gewerbefläche auf einer Teilfläche der Flurnr. 2194, Gemarkung Theissing im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beplant. Mit der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche soll der vorhandene Betrieb vergrößert werden und hierdurch Lager- und Produktionsflächen bereitgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss vom 20.10.2020) der Gemeinde Großmehring wurde die Fläche vorbereitend bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 16.11.2021 für den Ortsteil Pettling gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Pettling“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 26.09.2023 in der Fassung vom 26.09.2023 als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss vom 20.10.2020) der Gemeinde Großmehring sieht eine umliegende Ortseingrünung vor, Innerhalb dieser Ortsrandeingrünung liegt am nordwestlichen Rand ein kartierter „Einzelbaum“ (ca. 90 Jahre alte Pappel), der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt ist. Die Vorgaben zur Ortsrandeingrünung sowie der Schutz des Einzelbaums werden im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt.

Am 21.06.2011 wurde die Einbeziehungssatzung „Stättenweg“ in der Gemeinde Großmehring erlassen. Bestandteil der Satzung war, die Festsetzung einer Ausgleichsfläche von 1.500 m² auf der Flurnummer 2194. In diese wird durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan teilweise eingegriffen wird aber im Rahmen der geplanten Ortseingrünung über die Ausgleichfläche A4 auf selber Flurnr. kompensiert.

Der gesamte Ausgleichsbedarf liegt bei 6.361 m². Dieser wird teilweise innerhalb des Geltungsbereiches durch Ortsrandeingrünung mit Strauch- Baumgruppen nach Norden und Westen (A1 und A4) sowie durch die Verlängerung der bestehenden Lindenallee entlang der Ortsverbindungsstraße nach Norden (A2) erbracht.

Der zusätzlich benötigte Ausgleich wird, außerhalb des Geltungsbereiches, von der Ökokontofläche ID 195402 Stadt Vohburg/Donau, Gmk. Menning Flurnr. 225 abgebucht (A3). Das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm wurde eingeholt, da die fläche bereits im Landkreis Pfaffenhofen liegt.

Ausgleichfläche	Gemarkung	Flur-Nr	Fläche [m ²]
A1	Theissing	2194 Teilfläche	2.407
A2	Theissing	2194 Teilfläche	926
A3	Menning	225 Teilfläche (benötigte Fläche wegen 9 % Abschlag 2.428 m ²)	2.428x1,09 =2.646
A4	Theissing	2194 Teilfläche	382
		Summe	6.361

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.

Nachdem das Vorhabengebiet überwiegend als Ackerfläche genutzt wird, ist die biologische Vielfalt (d.h. die genetische und innerartliche Vielfalt von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, Nutztierassen und Kulturpflanzensorten als auch die generelle Vielfalt der Ökosysteme) nahezu ausschließlich von der angebauten Feldfrucht bestimmt.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Ebenso liegen keine nach § 23-27 BNatSchG geschützten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs oder grenzen an.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde von Dieter Jungwirth eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung erstellt. Bei Begehungen 2021 konnten weder auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs noch in deren näherem Umfeld saP-relevante Arten nachgewiesen werden.

„Ein Vorkommen und eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten im und um den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu erwarten. Der Verlust von Nahrungshabitaten für im Umfeld vorkommende Brutvogel- und Fledermausarten ist als nicht erheblich einzuschätzen. Der Erhaltungszustand der hier vorkommenden Populationen bleibt in ihrem räumlichen Zusammenhang durchaus gewahrt.“ (Dieter Jungwirth, artenschutzrechtliche Voruntersuchung, 08.Juli 2021)

Fläche und Boden:

Entsprechend der Bodenübersichtskarte Bayern 1:25.000 herrschen im Bereich des Vorhabengebietes „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ vor. Darüber hinaus handelt es sich laut dem UmweltAtlas des BayLfU um Standorte mit einem geringen Wasserspeichervermögen, einem sehr geringen Nitratrückhaltevermögen, einem sehr hohen Schwermetallrückhalt und einer sehr hohen natürlichen Ertragsfähigkeit.

Mit einer Bodenzahl der Ackerflächen von 76 wird die Ertragsfähigkeit als sehr hoch eingestuft (ab 75).

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Wasser:

Im Planungsgebiet selbst sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage sowie amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2021) ist der Untergrund als Karst-Grundwasserleiter mit Deckschichten aus Lockergesteinen mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit klassifiziert. Das bedeutende Grundwasservorkommen steht bei ca. 360 m NHN an (Höhe Gelände ca. 390 m NHN).

Aufgrund der nach Südosten geneigten Hanglage des örtlichen Geländes könnte bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet dem Änderungsbereich zufließen.

Klima/Luft:

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt innerhalb des Klimabezirks „Donautal“. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a (Bay. Klimaatlas, 1996), wobei über die Hälfte des Jahresniederschlages im Sommer von Mai bis Oktober fällt.

Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche des geplanten Gewerbegebietes besitzt bei entsprechend niedriger Vegetationsdecke der angebauten Feldfrucht eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt dann dem geneigten Geländeprofil folgend bodennah ab.

Landschaft:

Das Landschaftsbild im direkten Umfeld des geplanten Gewerbegebietes ist vor allem durch die solitär stehende ca. 90 Jahre alte Pappel an der nordwestlichen Ecke des Vorhabenstandortes, den Obstgehölzen auf dem direkt westlich angrenzenden Grundstück, der Feldhecke entlang der bisherigen Bebauungsgrenze sowie der Silhouette der, als Biotop kartierten Hecke (Biotop Nr. 7235-0256, Teilfläche 03 und 06) entlang des Kirchenweges geprägt.

Der Ortskern von Petting ist nach wie vor dörflich, was sich auch an den baulichen Strukturen im Ortsbild ablesen lässt.

Typisch für das großräumigere Umfeld des Vorhabengebietes ist der weithin sichtbare offene Charakter der Feldflur mit den kennzeichnenden Höhenkuppen, in die nur vereinzelte, unterschiedlich große Gehölzstrukturen eingestreut sind.

Kultur- und Sachgüter:

Gemäß dem Bayerischen Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich weder Boden- noch Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale vorhanden.

Mensch, menschliche Gesundheit:

Das geplante Gewerbegebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Petting. Es schließt unmittelbar an das Firmengelände des bestehenden Logistikunternehmens an.

Auf dem neuen Firmengelände sollen analog zum bestehenden Lager- Verpackungs- und Kommissionierarbeiten sowie leichte Montagearbeiten für die Automobilindustrie durchgeführt werden.

Die, in der landwirtschaftlichen Flur verlaufenden Wirtschaftswege, die das Bearbeitungsgebiet umgeben dienen der siedlungsnahen Freizeit- und Erholungsnutzung. Die Trasse der Ortsverbindungsstraße Petting-Theissing ist Teil des Wanderweges Nr. 14830 des Naturparks „Altmühltal“.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** sind von Seiten der Bürger **keine** Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Behandlung im Rahmen der Abwägung
<p><u>1) Landratsamt Eichstätt; Schreiben vom 17.01.2022</u></p> <p>Hinweis Naturschutz: Die Berechnung der Verzinsung der Ausgleichsfläche A3 Gemarkung Menning Fl.Nr. 225 ist zu korrigieren. Die Ausgleichsfläche A3 ist von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm abzunehmen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu bestätigen. Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden.</p> <p>Hinweis Bauverwaltung: Es wird um die Vermaßung der Baugrenzen, sowie der Mulde zur Niederschlagsversickerung gebeten.</p>	<p>Hinweis Naturschutz Die Berechnung wurde korrigiert</p> <p>Die Ausgleichsfläche A3 wurde durch die Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise Pfaffenhofen an der Ilm und Eichstätt bestätigt.</p> <p>Die Meldung der Ausgleichfläche erfolgt nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde Großmehring.</p> <p>Hinweis Bauverwaltung: Die Baugrenzen sowie die Rückhaltebecken sind nach Möglichkeit vermaßt.</p>
<p><u>2) Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 24.01.2022</u></p> <p>Hinweis: Unklarheit herrscht jedoch bei der Ausweisung der GFZ und der GKZ. In der Planzeichnung und dem entsprechenden Satzungstext werden verschiedene Festsetzungen genannt. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Die Werte sollten ebenfalls in der Planzeichnung übernommen werden.</p>	<p>Bei den zeichnerischen Festsetzungen handelt es sich um eine symbolhafte Darstellung der Festsetzung, daher kann diese vom entsprechenden Satzungstext abweichen. Um Unklarheiten zu vermeiden wird dies gleichgestellt.</p>
<p><u>3) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 13.01.2022</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p>	<p>Der Verweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG wird im Bebauungsplan unter Hinweisen mit aufgenommen.</p>

<p><u>4) Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 22.12.2021</u></p> <p>Hinweise zur elektrischen Versorgung (Kabelplanung, Versorgungsleistung, Kabelanschlüsse, Trafostation, Bauablauf)</p>	<p>Die Hinweise zur Kabelplanung werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der Versorgungsleistung wird im Zuge der weiteren Verfahrensschritte zur Umsetzung einzelner Vorhaben geklärt. Eine Fläche für eine Transformatorenstation wird bei Bedarf in der Gewerbegebietsfläche bereitgestellt.</p>
<p><u>5) Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 18.01.2022</u></p> <p>Das Plangebiet liegt deutlich abgelegen innerhalb des Gemeindegebietes, am Rande des Nebenortes Pettling, daher sollte gem. RP 10 B IV 3.3 (Z) vorsorglich der Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung im geplanten Gewerbegebiet erfolgen.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.1 (Z)).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p><u>6) Der Regierungsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 21.12.2021</u></p> <p>Bewertung</p> <p>Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes am Rande eines Nebenortes der Gemeinde sollte gem. RP 10 B IV 3.3 Z vorsorglich der Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung im geplanten Gewerbegebiet erfolgen. In diesem Zusammenhang sollte zudem darauf hingewiesen werden, dass gem. im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>

<p><u>7) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 03.02.2022</u></p> <p>Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung, Sickerschächte</p> <p>Wichtige Hinweise: Es ist erforderlich, rechtzeitig die notwendigen Voruntersuchungen, speziell was die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und den Grundwasserflurabstand betrifft, durchzuführen. Erst danach kann abgeschätzt werden, welche Flächen für eine ordnungsgemäße breitflächige Versickerung über belebten Oberboden benötigt werden. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Versickerungsflächen erscheinen sehr klein. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, falls die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen technischen Regeln TRENGW nicht eingehalten werden können.</p> <p>Hinweis: Es wird zudem empfohlen, speziell bei gewerblichen Bauten, Dachbegrünungen einzufordern, um den natürlichen Wasserhaushalt zumindest teilweise zu erhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem WWA abgestimmt.</p> <p>Das gesamte Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.</p> <p>Dachbegrünung ist zur Verwirklichung des abgestimmten Konzeptes nicht notwendig.</p>
<p><u>8) Handwerkskammer für München und Oberbayern. Mit Schreiben vom 04.02.2022</u></p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern verweist grundsätzlich auf ihre Stellungnahme von September 2018 zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren, die analog als gültig zu betrachten ist: <i>(Hier erfolgten keine Einwendungen)</i></p> <p>Wir bitten darum, durch entsprechende Festsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandel, sofern er nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet ist, im Gewerbegebiet auszuschließen, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den zentral gelegenen Versorgungsbereichen vorzubeugen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** gingen aus der Öffentlichkeit **keine** Stellungnahmen ein.

Im Rahmen **öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen vorgebracht:
 redaktioneller Hinweis: Es sind nur diejenigen Stellungnahmen aufgeführt, die über die im Rahmen der vorherigen Beteiligung gemachten Anregungen hinaus gehen.

Inhalt der Stellungnahme	Behandlung im Rahmen der Abwägung
<p><u>1) Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 17.08.2023</u></p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.</p> <p>Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 21.12.2021.</p>	<p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.12.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung vom 09.05.2023 wird grundsätzlich aufrechterhalten:</p> <p><i>Die Sicherstellung der Versorgungsleistung wird im Zuge der Gebietsentwicklung geklärt. Eine entsprechende Fläche für eine Transformatorenstation wird bei Bedarf in der Gewerbegebietsfläche bereitgestellt.</i></p>
<p><u>2) Landratsamt Eichstätt; Schreiben vom 28.08.2023</u></p> <p>Naturschutz: Einverständnis bei folgenden Auflagen: 1. Abbuchung und Verzinsung von der Ökokontofläche sind im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde Pfaffenhofen vorzunehmen.</p> <p>Bauverwaltung: 1. Soll die Nr. 9.2 in der Anlage zur GaStellV für sämtliche zulässige Nutzungen gelten? 2. In der Festsetzung zu den Stellplätzen wurde ein Bezug zwischen der Nr. 9.2 in der Anlage zur GaStellV und der Erforderlichkeit eines Stellplatzes je 100 m² Nutzfläche hergestellt. 3. Genaue Lage des Bebauungsplans sollte durch zusätzliche Vermaßung deutlicher festgesetzt werden. 4. Die Lage und Größe der privaten Verkehrsfläche über private Grünfläche im Osten ist nicht vermaßt. Im südlichen Bereich ist die Tiefe der privaten Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen nicht vermaßt. Das östliche Regenrückhaltebecken ist durch Vermaßungen zu ergänzen. 5. Die Lesbarkeit der Vermaßung sollte noch verbessert werden.</p>	<p>Naturschutz: Die Nutzung der Ökokontofläche Flurnummer 225 Gemarkung Menning wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen an der Ilm abgestimmt.</p> <p>Bauverwaltung: Zu 1: Der Bezug zu Ziffer 9.2 der GaStellV wird aus der Festsetzung entnommen. Zu 2: Es soll keine abweichende Regelung von der GaStellV gelten. Die Erforderlichkeit eines Stellplatzes je 100 m² Nutzfläche wird aus der Festsetzung entnommen. Der Verweis auf die GaStellV wird in die Begründung aufgenommen. Zu 3 bis 5: Die Anregungen werden beachtet und ergänzende Vermaßungen in die Planzeichnung aufgenommen. Da es sich bei den genannten Änderungen lediglich um redaktionelle Klarstellungen der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung handelt, ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 Bau GB nicht erforderlich.</p>

<p>3) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 11.08.2023</p> <p>Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung: Das gesammelte Niederschlagswasser des geplanten Gewerbegebietes soll, weil eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, nun in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, die in den Leerentalgraben mündet.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis für diese Einleitung (in den Leerentalgraben) ist bis zum 31.12.2023 befristet.</p> <p>Das Landratsamt Eichstätt hat die Gemeinde Großmehring in diesem Jahr bereits zweimal schriftlich daran erinnert. Wir bitten daher, zeitnah die wasserrechtlichen Antragsunterlagen zu erstellen und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachstand zum auslaufenden Wasserrecht ist der Gemeinde Großmehring bekannt. Mit Mail der Gemeinde Großmehring vom 03.08.2023 an das Landratsamt Eichstätt wurde die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Mit Bescheid (Aktenzeichen 46-GR-632-01-007-03-VL) vom 29.08.2023 wurde durch das Landratsamt Eichstätt Wasserrecht die Genehmigung bis zum 30.06.2025 verlängert.</p> <p>Der Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--

Großmehring, den 28.09.2023