GEMEINDE GROSSMEHRING
LANDKREIS EICHSTÄTT

8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....
(Rainer Stingl)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Alois Rieder)

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 170 926

Stand:
Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.01.2026
Überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.07.2026
Planfassung vom 22.09.2026 zum Satzungsbeschluss vom 22.09.2026

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 5
2. Lage, Größe, Beschaffenheit 8
2.1 Lage des Plangebiets 8
2.2 Beschaffenheit der Grundstücke 9
3. Bodenordnende Maßnahmen 11
4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung 13
4.1 Städtebauliche Gesamtüberlegung 13
4.2 Anlass der Planung 15
4.3 Art der baulichen Nutzung 16
4.4 Maß der baulichen Nutzung 17
4.4.1 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche 18
4.5 Bauliche Ordnung 19
4.6 Grünordnung 20
4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung 22
5. Erschließung 22
5.1 Straßen und Wege, Stellplätze 22
5.2 Öffentlicher Personennahverkehr 22
5.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 23
5.4 Entwässerung 23
5.5 Energieversorgung 23
5.6 Telekommunikation 23
6. Immissionsschutz 24
6.1 Verkehrslärm 24
6.2 Gewerbelärm 24
6.3 Landwirtschaftliche Immissionen 24
7. Umweltauswirkungen der Planung 24
8. Altlasten 25
9. Denkmalpflege 25
10. Belange der Deutschen Bahn AG 27

Abbildungen

Abb. 1 Ursprungsfassung Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ vom 15.06.1994 5
Abb. 2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011 7
Abb. 3 Östlicher Ortsrand zur Bahnstromleitung südlicher Ortsrand zum Mailinger Bach . 10
Abb. 4 Rückhaltebecken auf Flurnummer 2948/180 Trafostation auf Flurnummer 2740/15 10
Abb. 5 Wohn- und Betriebsgebäude auf Flurnummer 2740/20 11
Abb. 6 Flurnummer 2948/177 oberhalb RRB (Spielplatzfläche) 12
Abb. 7 Flurnummer 2948/176: öffentliche Grünfläche mit Platzgestaltung 12
Abb. 8 Flurnummer 2948/156 Grün- und Parkplatzfläche 12
Abb. 9 Flurnummer 2948/26 Obstgarten 13
Abb. 10 Blick in Dillgasse – Flurnummer 2948/57 im Hintergrund 13
Abb. 11 Neu gestaltete Spielplatzfläche am Föhrenweg 15
Abb. 12 Abgrenzung WA 2 im Bebauungsplan 16
Abb. 13 Bodendenkmäler im Osten Großmehrings 25

Tabellen

Tab. 1 Flächenermittlung 4

Anlagen

- A601_101-05_Lageplan Schnitte – M 1:250

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II"

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II" betrifft den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan „Großmehring Ost II" in der Fassung vom 15.06.1994 (Architekturbüro Werner Arndt, Ingolstadt) inklusive der bereits sieben durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert mit 7. Änderung vom 27.07.2016), wobei die 4. Änderung nicht abgeschlossen, sondern das Änderungsverfahren eingestellt wurde.

Da für diesen Bebauungsplan längst eine Neueinteilung der Einzelgrundstücke stattgefunden hat und im Kataster hinterlegt ist und auch einzelne Änderungen der Abgrenzung des neuen Bebauungsplangebietes vorgenommen werden (vgl. Ziffer 2.1), kommt es zu einzelnen Verschiebungen der alten Bebauungsplangrenzen. Demnach liegen heute folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zur 8. Änderung:

Teilbereiche Bebauungsplan „Großmehring Ost II":

Nördlicher Teilgeltungsbereich Zieglerweg und Kochstraße
Gesamtflächen:
2740/1, 2740/2, 2740/3, 2740/4, 2740/5, 2740/6, 2740/7, 2740/8, 2740/9, 2740/10, 2740/11, 2740/12, 2740/13, 2740/14, 2740/15, 2740/16, 2740/17, 2740/18, 2740/19, 2740/20, 2740/21 (Kochstraße), 2740/22 (Straßenbegleitgrün), 2740/23 (Zieglerweg), 2740/24 (Flurweg), 2740/25, 2740/26, 2740/27, 2740/28, 2740/29, 2740/30, 2740/31, 2740/32, 2740/33

Nordöstlicher Teilgeltungsbereich Tannenstraße etc.
Gesamtflächen:
2955/3, 2955/5, 2955/6, 2955/7, 2955/8, 2955/9, 2955/10, 2955/11, 2955/12, 2955/13, 2955/14, 2955/15, 2955/16, 2955/17, 2955/18, 2955/20, 2955/21, 2955/22, 2955/23, 2955/24, 2955/26 (Grünfläche Rückhaltebecken), 2955/27, 2955/28, 2955/29, 2955/30, 2955/31, 2955/32, 2955/33, 2955/34, 2955/35, 2955/36, 2955/37, 2955/38, 2955/39, 2955/40 (Tannenstraße), 2955/41 (Kiefernweg), 2955/42 (Eschenweg), 2955/43 (Flurweg), 2955/45, 2955/46, 2955/47, 2955/48, 2955/49, 2955/50, 2955/51, 2955/52, 2955/53, 2955/54, 2955/55, 2955/56, 2955/57 (Kiefernweg), 2955/58 (Eschenweg), 2955/60, 2955/61, 2956 (Regenwasserrückhaltebecken)

Südöstlicher Teilgeltungsbereich Eichenstraße, Ahornstraße etc.
Gesamtflächen:
2948/1 (Radweg), 2948/2 (Eichenstr.), 2948/3, 2948/4, 2948/5, 2948/6, 2948/7, 2948/8, 2948/9, 2948/10, 2948/11, 2948/12, 2948/13, 2948/14, 2948/15, 2948/16, 2948/17, 2948/18, 2948/19, 2948/20, 2948/21 (Schotterweg), 2948/22, 2948/23, 2948/24, 2948/25, 2948/26, 2948/27 (Wald), 2948/28 (Waldweg), 2948/29 (Straße), 2948/31, 2948/35, 2948/36, 2948/37, 2948/38, 2948/39, 2948/40, 2948/41, 2948/42, 2948/43, 2948/44, 2948/45, 2948/46, 2948/47, 2948/48, 2948/49, 2948/50, 2948/51, 2948/52, 2948/53, 2948/54, 2948/55, 2948/56, 2948/57, 2948/58, 2948/59,2948/60, 2948/61, 2948/65 (Straße),2948/66, 2948/68, 2948/69, 2948/70, 2948/71, 2948/72, 2948/73, 2948/74, 2948/75 (Straße), 2948/76, 2948/77, 2948/79, 2948/80, 2948/81, 2948/82, 2948/83, 2948/84, 2948/85, 2948/86,2948/87, 2948/88, 2948/90, 2948/91, 2948/92, 2948/93, 2948/94, 2948/95, 2948/96, 2948/97, 2948/98, 2948/99, 2948/100, 2948/101, 2948/102, 2948/103, 2948/104, 2948/105, 2948/106, 2948/107, 2948/108, 2948/109, 2948/110, 2948/111, 2948/112, 2948/113, 2948/114, 2948/115, 2948/116, 2948/117, 2948/118, 2948/119, 2948/120, 2948/121, 2948/122, 2948/123, 2948/124, 2948/125, 2948/126, 2948/127, 2948/128, 2948/129, 2948/130, 2948/131, 2948/132, 2948/133, 2948/134 (Radweg), 2948/135, 2948/136, 2948/137, 2948/138, 2948/139, 2948/140, 2948/141, 2948/142, 2948/143, 2948/144, 2948/145, 2948/146,2948/147, 2948/151, 2948/152, 2948/153 (Am Hanfgarten), 2948/154 (Erlenweg), 2948/155 (Ahornstraße), 2948/156 (Weidenweg), 2948/157 (Kastanienweg), 2948/158

(Föhrenweg), 2948/159 (Flurweg), 2948/160, 2948/161 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/162 (Dillgasse), 2948/164, 2948/166, 2948/167, 2948/168, 2948/169, 2948/170, 2948/171, 2948/172, 2948/173, 2948/174, 2948/175, 2948/176 (Park), 2948/177, 2948/178, 2948/179, 2948/180 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/181, 2948/182, 2948/183, 2948/184, 2948/185, 2948/186, 2948/187, 2948/188 (Ulmenweg), 2948/189 (Eichenstr.), 2948/190, 2948/191, 2948/192, 2948/193, 2948/194, 2948/195, 2948/196, 2948/197, 2948/198, 2948/199, 2948/200, 2948/201, 2948/202, 2948/203, 2948/204, 2948/205 (Weidenweg), 2948/206 (Kastanienweg), 2948/207 (Radweg), 2948/208 (Straße), 2948/211, 2948/217, 2948/218, 2948/219, 2948/220, 2948/221, 2948/222, 2948/223

Teilflächen:
2951 (Regensburger Straße)

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird an die digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring angepasst und umfasst für die 8. Änderung eine Fläche von 15,7 ha.

Flächenermittlung:

	Urplan	**Neu**
Geltungsbereich Ost II Nord	18.807 m²	18.290 m²
Geltungsbereich Ost II Nordost	31.689 m²	30.760 m²
Geltungsbereich Ost II Südost	118.181 m²	107.550 m²
Summe	**168.677 m² = 16,9 ha**	**156.600 m² = 15,7 ha**

Tab. 1 Flächenermittlung

1. Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung beruht auf:

- der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II" in der Fassung vom 15.06.1994 (Satzungsbeschluss vom 21.06.1994), für den vom Landratsamt Eichstätt mit Bestätigung vom 09.12.1994 keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurden. Rechtsverbindlich in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring vom 28.11.1994.

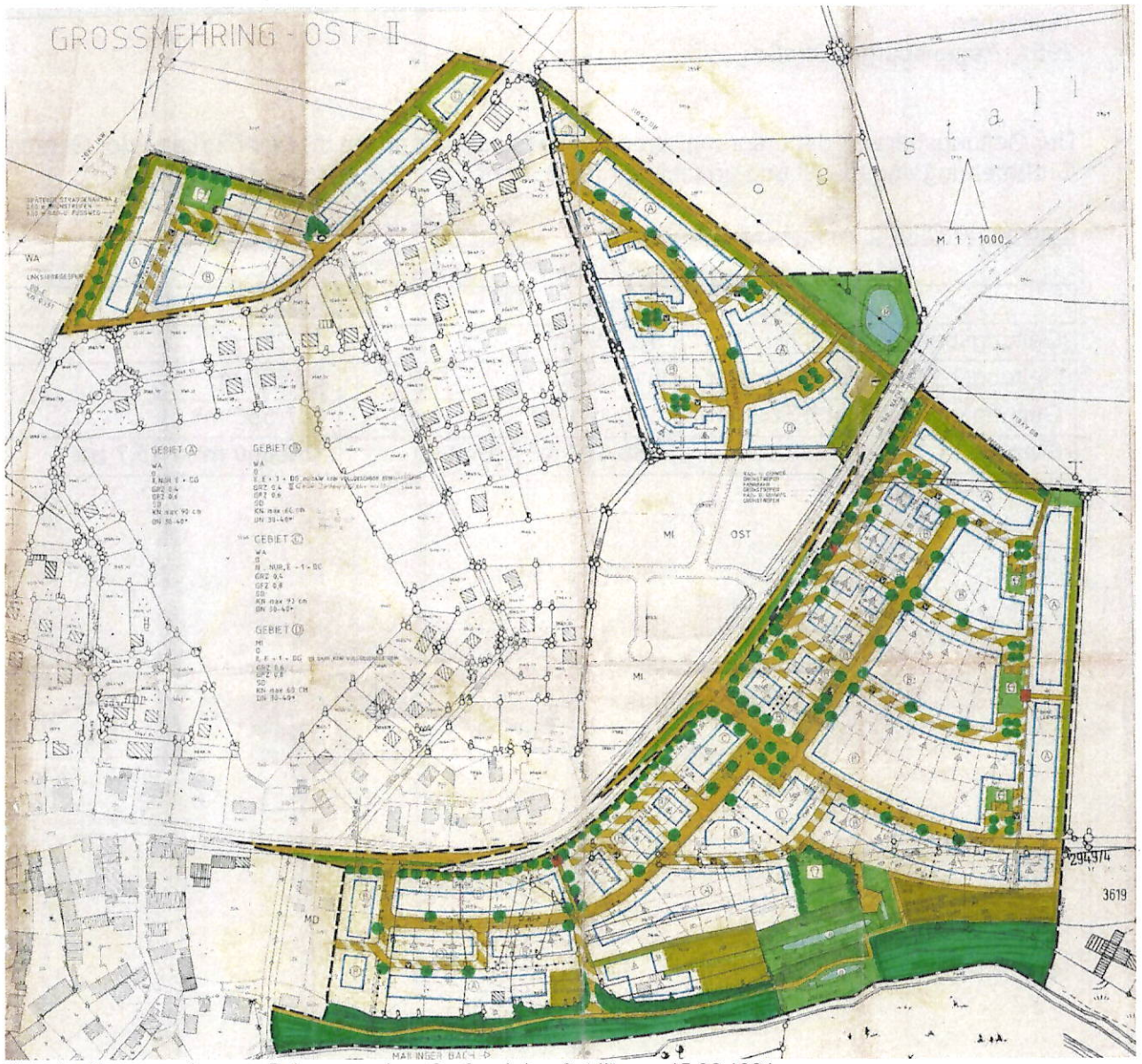


Abb. 1 Ursprungsfassung Bebauungsplan „Großmehring Ost II" vom 15.06.1994

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

- 1. Änderung vom 05.12.1995 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 12/95 vom 22.12.2995:

- Der Abstand der Baugrenzen zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 16a wird für die Grundstücke zwischen der Eichenstraße und der Dillgasse auf 15 m festgesetzt (bisher 20m).

- 2. Änderung vom 18.06.1996 in der Fassung vom 04.04.1996 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 7/96 vom 29.07.1996:
  - Änderung der zulässigen Höhe der Kniestöcke im Bereich des Gebietes B.

- 3. Änderung vom 18.03.1997 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 3/97 vom 27.03.1997:
  - Änderung der Baugrenzen Flurnummern 2948/24, 2948/43 bis /46, 2948/54, /55 und /56, 2948/169 bis /175; Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche Flurnummer 2948/176; Änderung Lage und Umgriff Spielplatz am Erlenweg.

- 4. Änderung vom 18.07.2000 (nur Änderungsbeschluss):
  - Im Rahmen der Änderung sollten die Grundstücke Fl.Nr. 2955/22, 2955/23, 2955/24, 2955/26 und 2956 der Gemarkung Großmehring nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung von ihrer bisherigen Ausweisung als Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.
  - Aufhebung dieses Änderungsbeschlusses am 21.01.2003 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 2/2003

- 5. Änderung vom 20.12.2011 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 1/12 vom 27.01.2012:
  - Änderung der Baugrenzen und zulässiges Maß der baulichen Nutzung Flurnummern 2948/30 bis /34 sowie 2948/165; Festsetzung Baugrenze Garagen.

- 6. Änderung vom 20.12.2011 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 2/12 vom 30.01.2012:
  - Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen: Festsetzung zulässiger und unzulässiger Dachformen und Dachneigungen
  - Ziffer 8.5 der textlichen Festsetzungen: Entnahme der Festlegung des Kniestocks
  - Ziffer 8.13 der textlichen Festsetzungen: Entnahme der festgesetzten Firstrichtung; Entnahme der Unzulässigkeit von quadratischen Grundrissen der Hauptgebäude bei Einzelhäusern
  - Ziffer 9.2 Festsetzung, dass Dachneigungen der Garagen in gleicher Dachneigung wie die der Hauptgebäude auszuführen sind
  - Plandarstellung: Der Pfeil für die zwingende östliche Zufahrt in das Grundstück Fl. Nr. 2948/19 wird ersatzlos gestrichen.

- 7. Änderung vom 19.07.2016 - bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring vom 27.07.2016:
  - Umwidmung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) auf Flurnummer 2740/5 in Wohnbaufläche

Am 17.12.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes “Großmehring Ost II“ gefasst, da in der Vergangenheit, mit der Begründung und dem Versprechen gegenüber dem Landratsamt Eichstätt den Bebauungsplan erneut zu ändern, bereits mehrere Befreiungen erteilt wurden (Baugrenzen, Dachformen, Wohneinheiten usw.). Hintergrund des angestrebten Änderungsverfahrens war es, durch Neuregelung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine zeitgemäße Bebaubarkeit der Grundstücke im gesamten Baugebiet zu erreichen,

insbesondere soll künftig das gleiche Maß der baulichen Nutzung für alle Teilflächen des Geltungsbereiches gültig sein.

Gleichzeitig wurde aufgrund der mittlerweile überwiegenden Wohnbebauung in den Mischgebietsflächen entlang der Südseite des östlichen Eschenweges vorgeschlagen, die Art der baulichen Nutzung dieser Gebiete im Rahmen der Bebauungsplanänderung in Wohnbauflächen umzuwidmen. Die Aufrechthaltung des Mischgebietes ist aufgrund des fehlenden Mischverhältnisses von Wohn- und Gewerbenutzung auf den bebauten Grundstücken nicht möglich. Auf den unbebauten Grundstücken des Mischgebietes (Flurnummern 2955/22 und 2955/23) ist keine gewerbliche Nutzung geplant.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ ist im gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Nur das Einzelgrundstück Flurnummer 2740/20 an der Nordspitze des Geltungsbereiches sowie die Grundstücke südlich des Eschenweges sind als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ ist dabei nur der Bereich am östlichen Ast des Eschenweges als Mischgebiet festgesetzt (Gebietskategorie D des ursprünglichen Bebauungsplanes), während der Bereich des westlichen Astes des Eschenweges als Wohnbaufläche (Gebietskategorie B des ursprünglichen Bebauungsplanes) festgesetzt ist.

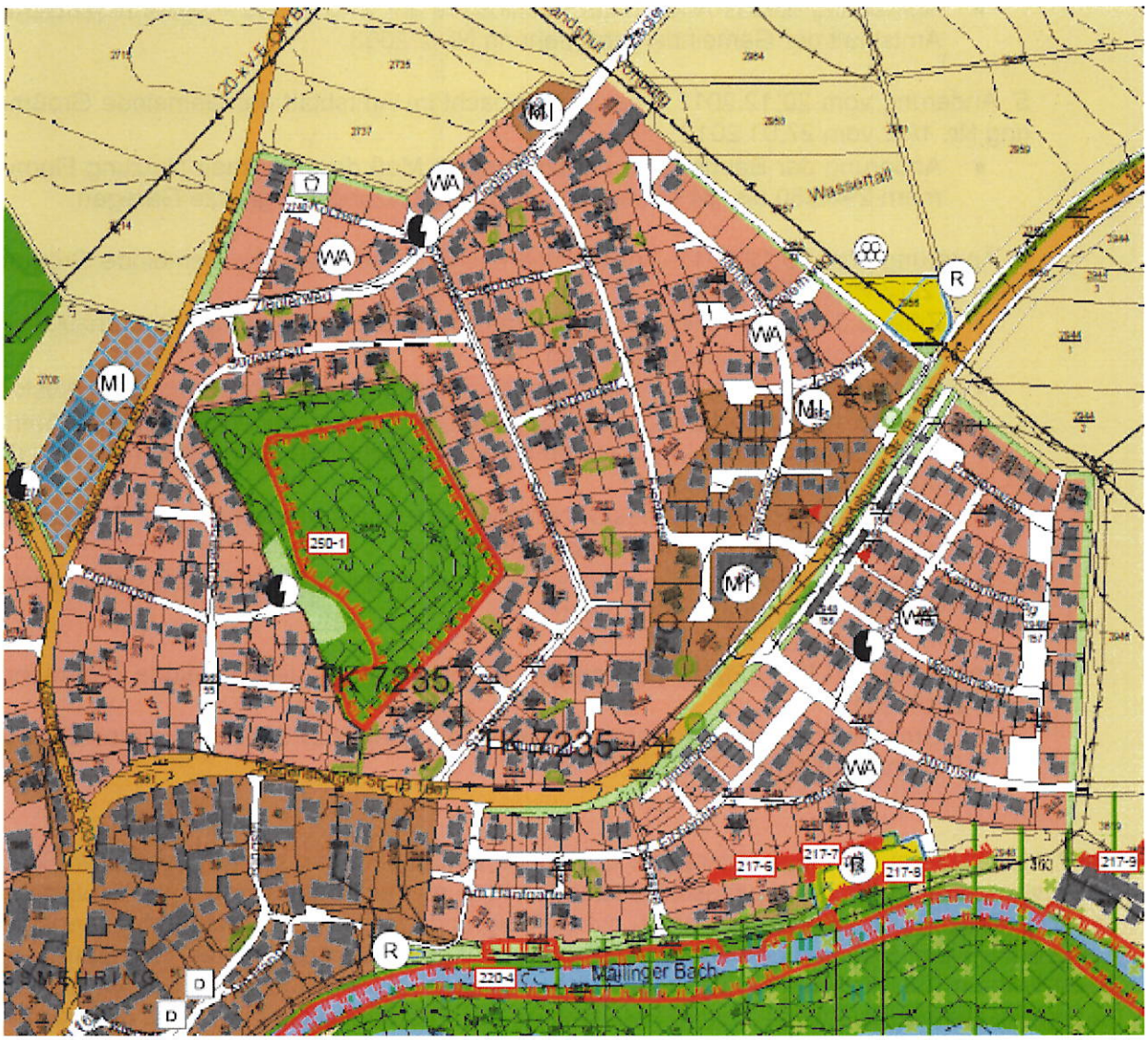


Abb. 2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ kann gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden, da die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 2 erfüllt sind:

- *Festsetzung der zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²:*
  WA nördlich Regensburger Straße 32.249 m² Wohnbaufläche
  WA südlich Regensburger Straße 70.291 m² Wohnbaufläche
  Summe WA 102.540 m² Wohnbaufläche
  102.540 m² x 0,4 (GRZ) = 41.016 m² zulässige Grundfläche

- *Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)*
  Als Nachweis, dass mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung erstellt und den Bauleitplanunterlagen beigegeben. Darin ist auch die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für zusätzlich entstehendes Baurecht auf bisher nicht bebaubaren Flächen abgehandelt.

Nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann der Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ auch bei abweichender Darstellung des Flächennutzungsplanes (hier: im FNP dargestellte Mischgebietsteilflächen, die mit der Bebauungsplanänderung als Wohnbauflächen festgesetzt werden) geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst; auf eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) daher verzichtet.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des bestehenden Wohnbaugebietes „Großmehring Ost II“ liegt am Nord-Ostrand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Großmehring beidseitig der ehemaligen Bundesstraße 16a – heute gemeindliche Straße / Regensburger Straße.

Im Westen grenzen der unbeplante Innenbereich Großmehrings um das Bodendenkmal „Zwischenwerk Nr. 5“ (Teil der ehemaligen Landesfestung Ingolstadt) und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großmehring Ost“ an, während nach Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, so dass der Bebauungsplan „Ost II“ den derzeitigen östlichen Siedlungsrand von Großmehring bildet. Nach Süden bindet der Bebauungsplan „Ost II“ den Südhang zum Mailinger Bach im Norden des Weinzierlweihers in den Geltungsbereich ein und bildet auch dort den Siedlungsabschluss von Großmehring.

Mit vorliegender 8. Änderung wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ost II“ an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Dabei werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Im Norden:
- Der dreiecksförmig spitz nach Norden zulaufende Geltungsbereich am Nordende der Tannenstraße bildet sich im reellen Kataster nicht ab und wird an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst. Flurnummer 2968/2 (= Teilfläche eines Handwerksbetriebes (Zimmerei) am Zieglerweg 16) und randliche Teilflächen der Flurnummern 2967/2 und /3 werden aus dem Geltungsbereich entnommen.

Im Süden:

- Im Bereich der Flurnummer 2948/148 wird der Geltungsbereich an die tatsächliche Abgrenzung des Grundstückes nördlich des Mailinger Baches gemäß digitaler Flurkarte angepasst.

- Flurnummer 2948/62 wird aus dem Geltungsbereich entnommen, da bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für diese Fläche keine städtebauliche Festsetzung mehr getroffen wird. Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Großmehring Ost II" noch getroffene Festlegung eines Rückhaltebeckens ist nicht mehr erforderlich, da ein ausreichend groß dimensioniertes Becken auf der nördlich gelegenen Flurnummer 2948/61 vorhanden ist.

- Flurnummer 2948/64 und die östlich daran angrenzende Teilfläche der Flurnummer 4666 werden aus dem Geltungsbereich entnommen. Die Flächen sind im ursprünglichen Bebauungsplan „Ost II" als Flächen für Landwirtschaft und Wald festgesetzt und wurden zwischenzeitlich einer privilegierten baulichen Nutzung im Außenbereich unterzogen, da für die dort vorhandene Bebauung folgende Genehmigungen zum dortigen Reithof in der Ahornstr. 24/24a vorliegen:
  - 79/2010: Neubau einer landw. Lagerhalle und Reithalle (§35 BauGB, privilegiert) Fl.Nr. 3621
  - 68/2001: Neubau einer landw. genutzten Maschinenhalle Fl.Nr. 4666 + 2948/64
  - 117/1997: Anbau an das bestehende Wohnhaus und Ausbau Dachgeschoss
  - 38/1995: Neubau eines Pferdestalls Fl.Nr. 4666
  - 84/1971: Wohnhausneubau

  Ahornstr. 26:
  - 81/2017: Hallenerweiterung Fl.Nr. 3621
  - 55/1990: Dachgeschossausbau
  - 33/1985: Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage

- Die geplante Wegeführung entlang des Mailinger Baches und von dort in das Wohngebiet „Ost II" hinein wird an den reellen Wegeverlauf und die im Kataster abgegrenzten Wegegrundstücke (Flurnummern 2948/21, 2948/28, 2948/75, 2958/161) angepasst.

Entlang Regensburger Straße:

- Die Sichtdreiecke aus der Eichenstraße und Ahornstraße des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ost II" in die Regensburger Straße (vormals B16a) werden dem Straßentyp entsprechend korrigiert (Reduzierung auf 70m Sichtweite); nicht mehr erforderliche Teilflächen der Sichtdreiecke werden aus dem Geltungsbereich entnommen.
  Entsprechend der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Eichstätt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2026 sind zusätzlich die Sichtdreiecke auf den straßenbegleitend bevorrechtigten Fuß- und Radweg (Sichtweite 30 m) in der Planzeichnung dargestellt.

2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Den im Bebauungsplan „Großmehring Ost II" von 1994 überwiegend als Wohnbauflächen festgesetzten Grundstücken liegt ein detailliertes städtebauliches Konzept zugrunde, welches großflächige Baufelder für Einzelhäuser vorsieht, an bestimmten Stellen aber auch zwingend die Bebauung nur mit Doppelhäusern, Reihenhäusern oder geschlossener Blöcke zulässt.

In der reellen Gebietsentwicklung der letzten 30 Jahre sind einzelne Grundstücksteilungen vorgenommen worden und einzelne abweichende Bauvorhaben realisiert worden, wozu die o. g. Änderungen der beiden Ursprungsbebauungspläne durchgeführt worden sind.

Zudem ist das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Baugrenzen (Garagen- und Gebäudeflächen teilweise außerhalb der Baugrenzen), der Geschossigkeit bzw. zulässigen Firstrichtung,

Kniestockhöhe oder Geschossflächenzahl in mehreren Fällen nicht eingehalten und durch die bisherigen Bebauungsplanänderungen korrigiert worden.

Entlang der Kochstraße und dem Zieglerweg (2740/1 bis /3, /5, /7, /10 bis 13) und entlang der Tannenstraße (2955/7, /8, 13 bis /15, /22, /23, /35 bis /38) sowie am Föhrenweg (2948/35 bis /37) befinden sich vor allem in nordwestlicher und nordöstlicher Ortsrandlage noch unbebaute Grundstücke. Im Süden des Gebietes, zum Mailinger Bach hin, stehen die Grundstücke 2948/8, /17, /18, /22, /25, /49, /50 sowie /52 bis /54 ebenfalls noch für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Ebenso sind die Flurnummern 2953/7, /13 und /32 in der Fichtenstraße noch unbebaut.

Das großflächige Wohngebiet „Großmehring Ost II“ bildet den derzeitigen Ortsrand im Osten des Hauptortes Großmehring. Daher schließen nach Norden und Osten großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dabei begrenzt die 110 kV-Bahnstromleitung Landshut-Vohburg der DB Energie GmbH eine bauliche Weiterentwicklung nach Nordosten. Im Süden grenzt die Tallage des Mailinger Baches mit zahlreichen Biotopstrukturen an und nach Westen schließt der unbeplante Innenbereich mit vornehmlich Einfamilienhäusern entlang der Stephan- und Sudetenstraße an. Im Gebiet befinden sich zudem einzelne Kinderspielflächen, Regenwasserrückhaltebecken und Flächen für Versorgungsanlagen.



Abb. 3 Östlicher Ortsrand zur Bahnstromleitung



südlicher Ortsrand zum Mailinger Bach



Abb. 4 Rückhaltebecken auf Flurnummer 2948/180



Trafostation auf Flurnummer 2740/15

Als Art der baulichen Nutzung ist im bisherigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ nur für einzelne Grundstücke im Geltungsbereich eine Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet südlich des Eschenweges sind dabei neben Wohngebäuden nur nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Personalberatung) vorhanden, die somit einer Umwidmung der Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet nicht entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan ist neben den als Mischgebiet gewidmeten Flächen südlich des Eschenweges auch das Grundstück Fl. Nr. 2740/20 an der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches (Zieglerweg 15) als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes bleibt dieses Grundstück als Mischgebiet erhalten. Gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Eichstätt vom 31.03.2000 wurde für dieses Grundstück der Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes (Türen- und Fensterstudio) genehmigt. Bei dem derzeit vorhandenen Unternehmen handelt es sich um ein Türen- und Fensterstudio mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen und einem Wohnbereich. Entsprechend § 6 der damals schon anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten zulässig. Die heutige Nutzung des Grundstückes durch ein Türen- und Fensterstudio ist als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen und nach derzeit immer noch anzuwendender BauNVO 1990 gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 4 in Mischgebieten zulässig.



Abb. 5 Wohn- und Betriebsgebäude auf Flurnummer 2740/20

Eine städtebauliche Entwicklung weiterer Siedlungsgebiete nördlich oder östlich des derzeitigen Siedlungsrandes des bestehenden Bebauungsplanes „Großmehring Ost II" ist in der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Großmehring derzeit nicht vorgesehen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Einzelparzellen des Gebietes befinden sich im Grundbesitz der Privateigentümer. Die Gemeinde Großmehring ist im Besitz der Spielplatzfläche auf Flurnummer 2948/177, der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Eichenstraße in die Ahornstraße auf Flurnummer 2948/176 sowie der öffentlichen Grün- und Parkplatzfläche am Ostende der Ahornstraße auf Flurnummer 2948/156. Im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden diese Grünflächen in Wohnbauflächen überführt. Die Flächen der Flurnummern 2048/177 und 2948/176 sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die Grün- und Parkplatzfläche der Flurnummer 2948/156 ist im Flächennutzungsplan als Teil der Verkehrsfläche dargestellt und wird mit dem Änderungsverfahren in Wohnbaufläche umgewidmet.



Abb. 6 Flurnummer 2948/177 oberhalb RRB (Spielplatzfläche)

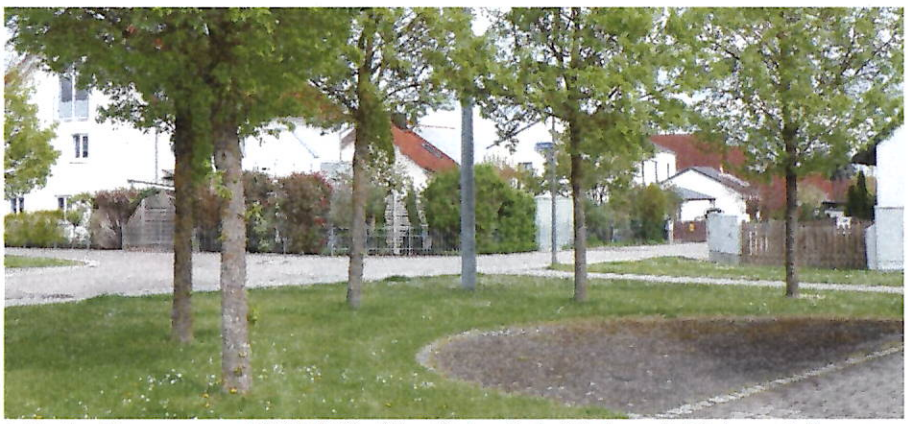


Abb. 7 Flurnummer 2948/176: öffentliche Grünfläche mit Platzgestaltung



Abb. 8 Flurnummer 2948/156 Grün- und Parkplatzfläche

Ebenso werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes einer geänderten Nutzbarkeit zugeführt:

- Flurnummer 2948/26: Fläche für die Landwirtschaft (Obstgarten) in Wohnbaufläche
- Flurnummer 2948/57: Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauland (westliche Hälfte) und private Grünfläche (östliche Hälfte)
- Flurnummer 2948/60: Fläche für die Landwirtschaft in private Grünfläche
- Flurnummer 2948/180: Auwald in Fläche für Regenwasserrückhaltebecken (die Beckenanlage ist bereits hergestellt)
- Flurnummern 2948/135 bis /138 und /178: Verringerung der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung von 10 m Breite auf 5 m Breite und dementsprechende Ausweitung der verfügbaren Wohnbaufläche



Abb. 9 Flurnummer 2948/26 Obstgarten



Abb. 10 Blick in Dillgasse – Flurnummer 2948/57 im Hintergrund

Die Mehrungen an Wohnbauflächen unterliegen dabei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Dienstbarkeiten mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Großmehring liegen auf den Flurnummern 2740/29 mit /31 (Kochstraße 7, 7a) sowie 2955/3 (Tannenstraße 33 und 35).

Bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ vorerst nicht verbunden. Im Hinblick auf einen anstehenden Generationenwechsel der Grundeigentümer oder je nach Bauvorhaben sind Neuordnungen der Grundstückszuschnitte (Zusammenlegungen, Teilungen) zu erwarten und im Zuge einer Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB möglich. Das mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ festzusetzende Maß der baulichen Nutzung soll die künftige Entwicklung und mögliche Dichte des Wohngebietes vorgeben.

4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

4.1 Städtebauliche Gesamtüberlegung

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen um dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden. Gleichzeitig soll das Mischgebiet südlich des Eschenweges in Wohnbaufläche überführt werden, da keine gemischte Nutzungsstruktur der Flächen mehr gewünscht ist.

Grundsätzlich gilt für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden die gesetzliche Vorschrift des BauGB § 1 a, Ziff. 2: *„zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“*. Das Siedlungswachstum in Deutschland hält ungebremst an – ausweislich der amtlichen Flächenstatistik des Bundes wurden in Deutschland im Vierjahresmittel 2019 bis 2022 jeden Tag rund 52 Hektar als Siedlungsflächen und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Die Bundesregierung strebt im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie an, den Landschaftsverbrauch bis zum Jahr 2030 auf 30 Hektar am Tag und bis 2050 auf null zu verringern. Durch die Novelle ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ deutlicher als bisher im Baugesetzbuch (BauGB) verankert worden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll auf der einen Seite die Neuinanspruchnahme des Landschaftsraumes erschwert und auf der anderen das Ausschöpfen der Bebauungsmöglichkeiten in den bestehenden Siedlungen erleichtert werden. Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013 nennt u. a. die ausdrückliche Betonung des Vorrangs der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB).

Die Gemeinde Großmehring mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarken und wachsenden Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht noch Vollbeschäftigung, wobei auch hier die derzeitige Krise der deutschen Automobilindustrie langsam spürbar wird. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Eichstätt ziehen. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert eine Bevölkerungszunahme von 2017 bis 2037 von 5,7% für die kreisfreie Stadt Ingolstadt und sogar 7,3 % für den Landkreis Eichstätt.
Die Gemeinde Großmehring liegt mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 10 % oder mehr von 2017 bis 2031 sogar weit über dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierten Trend. So unterliegt die Gemeinde Großmehring in direkter Nachbarschaft zur kreisfreien Großstadt Ingolstadt ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Eichstätt und insgesamt der Region Ingolstadt. Dabei hat die Gemeinde der Bevölkerung in den vergangenen Jahren großflächig baureifes Land durch neue Wohnbaugebiete als Außenentwicklung zur Verfügung stellen können. Um der Außenentwicklung entgegen zu wirken und der ansässigen Bevölkerung, sowie möglichen Zuwanderern ausreichend Wohnmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde auch eine maßvolle Verdichtung des bereits beplanten Innenbereichs zu ermöglichen.

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

Entsprechend dieser Grundsätze beabsichtigt die Gemeinde Großmehring das zulässige Baurecht der Grundstücke durch Aufweitung der Baugrenzen (grundsätzlich auf 3 m zum Grundstücksrand) über das bisherige Maß hinaus auszuweiten. Inwieweit dieses Baurecht für Mehrfamilienhäuser genutzt wird obliegt dem jeweiligen Grundeigentümer, der im Bauantrag die gesetzlichen Vorgaben (z. B. Nachbarrecht) sowie die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. örtlichen Satzungen (z. B. Stellplatzsatzung) beachten muss. Das zulässige Baurecht ist dabei nicht nur nach dem derzeitigen Bestand (nur Doppel- und Einfamilienhäuser, vereinzelt Reihen- und Mehrfamilienhäuser) ausgerichtet, sondern lässt zukunftsorientiert auch eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Gebietes zu.

Durch Ausweitung der Baugrenze wird vornehmlich in den Grundstücken entlang Am Hanfgarten, der Eichenstraße, dem Erlenweg und in Teilen der Ahornstraße ein erweitertes Baurecht ermöglicht.

4.2 Anlass der Planung

Der über 30 Jahre alte, rechtskräftige Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ von 1994 mit seinen bisher erfolgten Änderungen bildet die baurechtliche Vorgabe für die Bauvorhaben innerhalb des Gebietes. In der Vergangenheit sind mehrfach Bauvorhaben durchgeführt worden, bei denen die vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung der Baugrenzen) und zur städtebaulichen Ordnung (z. B. Dachform, Firstrichtung, Kniestock) nicht eingehalten worden sind. Da innerhalb des Gebietes noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind und auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- bzw. Generationenwechsel) neue Gebäude gebaut werden könnten, wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Dabei sollen auch der auf Flurnummer 2948/177 festgesetzte Spielplatz, die öffentliche Grünfläche auf Flurnummer 2948/176 sowie die Grün- und Parkfläche als Teil der Flurnummer 2948/156 zusätzlich als bebaubare Teilflächen des Wohngebietes festgesetzt werden. Da am Föhrenweg auf Flurnummer 2948/157 jüngst der dortige Spielplatz vollständig neu ausgestattet wurde und somit eine attraktive Spielplatzfläche im Quartier vorhanden ist, kann auf die zusätzliche Einrichtung eines weiteren Spielplatzes auf Flurnummer 2948/177 verzichtet werden. Die öffentlichen Grünflächen der Flurnummern 2948/176 und 2948/156 (TF) bieten wenig Aufenthaltsqualität und sollen daher im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung zu Wohnraum entwickelt werden. Ebenso werden der auf Flurnummer 2948/26 vorhandene Obstgarten sowie eine bislang nicht als Wohnbaufläche ausgewiesene Teilfläche der Flurnummer 2948/57 zusätzlich als bebaubare Teilflächen des Wohngebietes festgesetzt.



Abb. 11 Neu gestaltete Spielplatzfläche am Föhrenweg

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ 1994 war die Regensburger Straße als von Südwest nach Nordost gerichtete Ortsdurchfahrt durch Großmehring in der Straßenbaulast des Freistaates Bayern, vertreten durch das Straßenbauamt Ingolstadt, als Bundesstraße 16a gewidmet. In den ursprünglichen Bebauungsplänen Ost und Ost II war darum für die Grundstücke entlang der B16a ein Abstand der Baugrenze zum äußersten Fahrbahnrand der B16a von 20 m festgesetzt, oder Anlagen zum Schallschutz im Vorfeld der Wohnbebauung vorgesehen (Garagenzeilen, Lärmschutzwand, Durchgangsbauwerke). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ost II wurde 1995 der festgesetzte Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand für einzelne Grundstücke zwischen der Eichenstraße und der Dillgasse auf 15 m reduziert. In den 1990er/Anfang 2000er Jahren hat die Gemeinde Großmehring in kommunaler Baulast eine Östliche Entlastungsstraße realisiert nachdem im Zuge des Baus der Donau-Staustufe Vohburg, deren Stauwurzel bis Großmehring zurückreicht, bereits eine Südliche Entlastungsstraße

entstanden war. Somit wurde für den überörtlichen Verkehr in Ost-Westrichtung eine Umfahrung im Süden um den Ort herum ermöglicht und die Ortsdurchfahrt im Zuge der B16a vor allem vom Schwerlastverkehr deutlich entlastet.

Nachdem inzwischen die Entlastungsstraße zur Bundesstraße 16a erhoben wurde und die ehemalige B16a als Regensburger Straße nun in der kommunalen Baulast liegt, entfallen die Restriktionen auf das Baurecht der angrenzenden Flächen, so dass mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes der festgesetzte Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand aufgehoben wird. Ebenso werden die erforderlichen Sichtdreiecke von der Eichen- und Ahornstraße in die Regensburger Straße einer Kommunalstraße entsprechend reduziert.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach werden die bisher noch als Mischgebiete, ausgenommen Flurnummer 2740/20, festgesetzten Teilflächen des bisherigen Bebauungsplanes Ost II mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wie unter Ziffer 2.2 beschrieben, nun ebenfalls in Wohnbauflächen umgewidmet. Der derzeitigen Gebietsstruktur entsprechend sind dabei neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieb zugelassen, während Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig sind. Damit soll die bestehende Gebietsstruktur gewahrt und auch bei künftigen Bauvorhaben störende Entwicklungen vermieden werden. Zur Klärung des Gebietserhaltungsanspruches der Grundstückseigentümer im Plangebiet wurden die Grundeigentümer der Mischgebietsflächen zur beabsichtigten Umwidmung befragt. Die Umwidmung der bestehenden Mischgebietsflächen am Eschenweg in Wohnbauflächen wird auf Wunsch der Grundeigentümer durchgeführt, da kein Bedarf mehr für gemischte Bauflächen innerhalb dieses Gebietes besteht. Mit den Grundeigentümern der Mischgebietsgrundstücke südlich des Eschenweges wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Umwidmung geschlossen; die Zustimmung ist somit gegeben.

Innerhalb der Wohnbaufläche soll künftig, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, in zwei getrennten Teilbereichen ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung gelten. Im Bebauungsplan ist daher eine Wohnbaufläche WA 1 für das weitestgehend ebene Gelände oberhalb der Hanglage zum Mailinger Bach und eine Wohnbaufläche WA 2 für das nach Süden hängige Gelände südlich des von West nach Ost durch das Gebiet laufenden Straßenzuges Am Hanfgarten – Eichenstraße – Erlenweg – Ahornstraße



Abb. 12 Abgrenzung WA 2 im Bebauungsplan

Die Neuregelung des Baurechts innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Standortbedingungen und Betriebsabläufe von Gewerbebetrieben im baulichen Umfeld verbunden.

Für Flurnummer 2740/20 bleibt die derzeitige Ausweisung als Mischgebiet erhalten (Türen- und Fensterstudio Zieglerweg 15), um nachbarliche Betriebsabläufe nicht zu beeinträchtigen. Um den benachbarten Zimmereibetrieb auf den Flurnummern 2968 und 2968/2 (Zieglerweg 16 außerhalb des Geltungsbereiches) durch eine Umwidmung der Mischgebietsparzelle 2740/20 in Wohngebiet immissionsschutzrechtlich nicht in seinen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort einzuschränken, bleibt das Grundstück Flurnummer 2740/20 weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die im bestehenden Bebauungsplan Ost II im gesamten Geltungsbereich geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt festgesetzt. Davon ausgenommen bleibt die als Mischgebiet festgesetzte Flurnummer 2740/20 mit einer weiterhin geltenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Ost II grenzte einzelne Bereiche mit unterschiedlich zulässiger Nutzung bezüglich der Geschossigkeit und Geschossflächenzahl sowie zulässiger Kniestockhöhe ab. In den bisherigen Änderungen wurde dies teilweise revidiert. Um für das gesamte Baugebiet nun eine städtebauliche Grundordnung, bei möglichst wirtschaftlicher Nutzbarkeit des vorhandenen Baugrundes, zu erreichen, wird die bisherige Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung aufgehoben (außer Flurnummer 2740/20).
Unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie wird das Wohngebiet jedoch in zwei Teilbereiche unterteilt, wobei für die ebene Fläche oberhalb der Hangleite zum Mailinger Bach als WA 1 und die hängigen Grundstücke am Südrand des Gebietes als WA 2 eine unterschiedliche Geschossigkeit zugelassen wird.

Um im Zuge der Verdichtungsmöglichkeiten des Gebietes, die vorhandenen Baugrundstücke möglichst sinnvoll nutzbar zu machen, hat der Gemeinderat beschlossen, in der weitestgehend ebenen Fläche des WA 1 neben dem möglichen Ausbau des Daches (Dach kein Vollgeschoss) auch ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss auf dem zweiten Vollgeschoss zuzulassen, um eine möglichst wirtschaftliche Nutzung des Baugrundes im Sinne der Nachverdichtung zu gewährleisten.

Im Hangbereich des WA 2 ist zusätzlich zu 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss (wobei das Dachgeschoss dann kein Vollgeschoss mehr sein darf) die Errichtung eines Vollgeschosses im Untergeschoss zulässig, um hier im Umgang mit der Topografie mehr Wohnraum auf gleicher Grundfläche zu generieren. Aufgrund der teilweise großen Grundstückstiefe ist in den Grundstücken des WA 2 ggf. auch eine Wohnbebauung in zweiter Reihe möglich. Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen zur Wandhöhe und dem Bezugspunkt sollen dabei sicherstellen, dass das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes gewahrt bleibt und mögliche Häuser der zweiten Reihe die straßennahe Bebauung der ersten Reihe baulich nicht überragen.

Zur Festsetzung der zulässigen Baumasse ist für die Grundstücke eine maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe von hangseitig maximal 6,70 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht weitestgehend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II" für das Gebiet C (hangseitig 7,00 m, talseitig 7,40 m), in dem die höchste Baumasse zulässig war.

Gleichzeitig ist für Gebäude mit Pultdach eine Traufhöhe von maximal 7,00 m und eine Gesamthöhe der zulässigen Gebäude mit maximal 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach gilt ebenso eine Gesamthöhe bis Oberkante Attika von maximal 8,50 m. Für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt im WA 1 künftig eine Gesamthöhe von 10,0 m über dem

Höhenbezugspunkt. 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.

Als Höhenbezugspunkt wird für die beiden Wohnbauflächen festgesetzt:

- WA 1: *Die Wandhöhe bzw. Gesamthöhe (bei Staffelgeschoss) wird gemessen ab mittlerem Maß der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten Hauswand.*
  Damit ist gewährleistet, dass für alle Grundstücke in der weitestgehend ebenen Fläche des WA 1 die jeweils nächstgelegene bereits vorhandene Erschließungsstraße die zulässige Wand- oder Gesamthöhe bestimmt und ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes gewahrt wird.
- WA 2: *Die Wandhöhe wird gemessen über Geländeoberkante des geplanten Geländes entlang der bergseitigen Bauflucht an topografisch höchster Stelle des geplanten Gebäudes*
  Damit ist gewährleistet, dass bei den zur Erschließungsstraße hangabwärts gerichteten Grundstücke des WA 2 die maximal 0,5 h hohe zulässige Auffüllung (gegen hangabwärts gerichtetes wild abfließendes Oberflächenwasser) den Bezugspunkt darstellt, der auch von einer möglichen Bebauung hangabwärts in zweiter Reihe nicht überschritten werden darf und so die Staffelung der möglichen Gebäude zueinander erreicht wird.
- Bei Eckgrundstücken gilt in WA 1 und WA 2 als Höhenbezugspunkt die topografisch höher liegende Erschießungsstraße.

Eine Abwicklung der möglichen Bebauung ist in den Schemaschnitten im Anhang zur Begründung dargestellt.

Der bisherige Bebauungsplan Ost II beinhaltet keine Regelungen zur Dichte der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohneinheiten. Der geänderte Bebauungsplan soll nunmehr eine begrenzte Verdichtung zulassen, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, gleichzeitig sollen aber eine ungeordnete Entwicklung und die Entstehung überdimensionierter Bauvorhaben verhindert werden. Deshalb werden im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche geregelt. So kann die zulässige Baumasse der Einzelbauvorhaben geregelt und die Entstehung überdimensionierter Mehrfamilienhäuser vermieden werden.

4.4.1 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche

Um die Struktur des Baugebietes zu erhalten und die Schaffung von neuem Wohnraum in zielgerichtetem Maße zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen als Grundstücksgrößen-Pauschalbestimmung hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 08.10.1998 entschieden: *Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann durch eine Verhältniszahl, z. B. je angefangene 100 m² Grundstücksfläche eine Wohnung geregelt werden.*

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

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

> Je volle **200 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für Reihenbebauung gilt abweichend eine Grundstücksgröße von **150 m²** je Hauseinheit.
> Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 8 Wohneinheiten begrenzt, um in dem städtebaulich eher kleinteilig gewachsenen Gebiet keine zu großen Mehrfamilienhäuser entstehen zu lassen.

Damit kann zwar mit dem Mehrfamilien- oder dem Reihenhaustyp eine verdichtete Bauweise auf großen, aber auch kleineren Teilgrundstücken erreicht werden, aber es gibt trotzdem eine einzuhaltende Höchstzahl an möglichen Wohneinheiten pro Gebäude.

4.5 Bauliche Ordnung

Im Weiteren werden folgende Festsetzungen neu geregelt:

- Die im Bestand zum Teil überbauten Baugrenzen der Einzelbaufelder entlang der Eichenstraße zwischen Ahornstraße und Föhrenweg werden quartiersweise in arrondierte Baufelder zusammengefasst.

- Die Baugrenzen werden einheitlich auf einen Abstand von 3,00 m zur Straßenhinterkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Diese neue Festlegung der Baugrenze folgt einem Beschluss des Gemeinderates dieses nach Bayerischer Bauordnung zulässige Mindestmaß künftig grundsätzlich festzusetzen um eine möglichst wirtschaftliche Nutzung von Baugrundstücken zu ermöglichen.

- Vom pauschalen Abstand der Baugrenze von 3,00 m zur Grundstücksgrenze wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur abgewichen bei:
  - Flurnummer 2948/177: die südliche Baugrenze wird an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt, da die Hanglage und der ungünstige Grundstückszuschnitt eine Bebauung sonst kaum ermöglichen. Aufgrund der südlich angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken) auf öffentlichem Grund, sind nachbarrechtliche Belange hiervon nicht berührt.
  - Flurnummer 2948/57: die südliche Baugrenze wird an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt, da der schmale Grundstückszuschnitt eine Bebauung sonst kaum ermöglicht. Aufgrund der südlich angrenzenden privaten Grünfläche, die auf Wunsch des Grundeigentümers nicht als Wohnbauland festgesetzt wird, sind nachbarrechtliche Belange hier nicht berührt.

- Für die Grundstücke entlang der Regensburger Straße (ehemals B16a) wird die Baugrenze ebenfalls im Abstand von 3,00 m zum jeweiligen Grundstücksrand (= ca. 10 m zum Fahrbahnrand der Regensburger Straße, da hier begleitende Geh- und Radwege verlaufen) festgesetzt, da eine Anbauverbotszone zur Straße hin nicht mehr einzuhalten ist.

- Eine zwingend vorgegebene Firstrichtung wird nicht mehr festgesetzt.

- Die zulässige Dachneigung wird auf 0 bis 40° festgesetzt, für Dächer auf Staffelgeschossen auf 0 bis 20°. Die Festsetzung zur Dachneigung von Garagen wird ebenfalls auf 0-40° festgelegt.

- Für Errichtung von Staffelgeschossen wird zum Schutz der Nachbarrechte und um große Wandhöhen zu vermeiden, 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 Nachbar-Verschattung durch höhere Wandteile erreicht.

- Die textliche Festsetzung zulässiger Sockel und Einfriedungen wird entsprechend anderer aktueller Bebauungspläne der Gemeinde Großmehring geregelt. Demnach sind

Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Zulässige und nicht zulässige Materialien der Einfriedungen sind ebenfalls geregelt. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen (max. 1/3 der Grundstückslänge bis zu einer Höhe von max. 2,0 m) an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geregelt um dem Nachbarschutz der im Zuge der Nachverdichtung dichter zu bebauenden Grundstücke gerecht zu werden.

- Aufgrund der Verkehrslärmbelastung wird für die Grundstücksgrenzen entlang der Regensburger Straße eine Sonderregelung für die Erstellung von Sicht- und Lärmschutzanlagen festgelegt, soweit nicht bereits Lärmschutzanlagen vorhanden sind (Garagenzeile, Lärmschutzwand). Demnach dürfen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke zur Regensburger Straße durchgängige Einfriedungen (Wände/Mauern, Wälle, Wall-Wand/Mauer-Kombinationen) bis maximal 2 m Höhe außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Da entlang der Regensburger Straße (auch außerhalb des Bebauungsplanes ortseinwärts) bereits viele 2m hohe Einfriedungen auf der gesamten Länge der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen vorhanden sind, welche hier das Ortsbild mitprägen, wird eine solche Einfriedung als Lärmschutz beidseitig entlang der Regensburger Straße auch als massive Mauer (Beton, Gabionen) zugelassen.

- Durch die Ausweitung der Baugrenzen auch für die am Südrand des Geltungsbereiches zum Mailinger Bach hin gelegenen Grundstücke (Flurnummern 2948/19, 2948/22 bis 26, 2948/47 bis 56, /58, /59, /66, /68 bis /74 sowie 2948/76 und 2948/177), ist hier eine hangabwärts gerichtete zusätzliche Bebauung der Grundstücke möglich. Um hier einen gleichartigen städtebaulichen Abschluss der Bebauung sicher zu stellen, wird eine maximal 1,20 m hohe Stützwand mit Hinterfüllung an der südlichen Grundstücksgrenze zugelassen. Zusätzlich ist eine transparente Einfriedung auf diesen Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind an dieser Stelle unzulässig.

- Zur Wahrung des Nachbarschutzes sind seitliche Stützmauern gegenüber Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis maximal 2,00 m Höhe über/unter der ursprünglichen Geländehöhe zulässig. Dies entspricht Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO für verfahrensfreie Stützmauern.

- Neben der grundsätzlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist künftig je Grundstück auch eine verfahrensfreie Nebenanlage mit bis zu 15 m² Grundfläche und bis zu 3 m Höhe (z. B. Mülltonnen-Einhausung; Fahrradüberdachung etc.) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Garagen und Carports mit seitlicher Zufahrt direkt an der Straße sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.6 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen:
Im Geltungsbereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Flurnummern 2948/157 und /158: Einzelne Grünflächen am Ostrand des Geltungsbereiches innerhalb der Verkehrsflächen des Föhrenweges mit Zweckbestimmung Spielplatz für Flurnummer 2948/157
- Lineare Grünstreifen entlang dem Zieglerweg sowie der Regensburger Straße und der begleitenden Geh- und Radwege
- Flurnummern 2948/20, /27 und /61, Gehölzbestände oberhalb des Flurweges entlang dem Mailinger Bach am Südrand des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich werden vormalige öffentliche Grünflächen als Wohnbauflächen festgesetzt:

- Flurnummer 2948/156: Einzelne Grün- und Parkplatzfläche am Ostrand des Geltungsbereiches innerhalb der Verkehrsflächen des Föhrenweges in Anbindung zur Eichenstraße
- Flurnummer 2948/176, gestaltete Grünfläche innerhalb des Quartiers Ahornstraße/Ecke Eichenstraße

Private Grünflächen:
Die privaten Gartenflächen sind in dem seit Jahrzehnten gewachsenen Wohngebiet bereits vorhanden. Bislang nicht bebaute Grundstücke werden von den jeweiligen Grundbesitzern als Grünlandflächen gepflegt und können in der weiteren Entwicklung des Gebietes einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes zugeführt werden.

Um auch eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten ist als grünordnerische Festsetzung die Pflanzung eines Baumes bodenständiger Art oder eines Obstbaumes je 300 m² angefangener Fläche eines Baugrundstückes verbindlich festgesetzt.

Um das gesamte Gebiet ist ein in der Regel ein 5 m breiter Streifen private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung in Randlage der Wohnbaugrundstücke als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche 5 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen, wobei die je 300m² Grundstücksfläche zu pflanzende Bäume anrechenbar sind.
Die unbebaute Flurnummer 2948/60 und die östliche Teilfläche der Flurnummer 2948/57 am Südrand des Geltungsbereiches oberhalb des Mailinger Baches werden ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt, da eine Bebaubarkeit der Flächen nicht gewünscht ist.

Flächen für Wald:
Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Flächen die als Wald festgesetzt werden.

Flächen mit Gehölzbestand:
Im Bebauungsplan sind vorhandene Einzelbäume im Straßenraum der Erschließungsstraßen sowie flächig vorhandener Gehölzbestand, vornehmlich auf Flächen am Südrand des Geltungsbereiches (z. T. amtlich kartierte Biotope Nr. 7235-0217-006, 007 und 008) nachrichtlich dargestellt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Um die vegetative Eingrünung des Baugebietes auf den festgesetzten privaten Grünflächen zu gewährleisten ist für diese Flächen zusätzlich das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ergänzend festgesetzt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erforderlich, wenn aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. *Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich* ***nicht*** *erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht* (Leitfaden S. 4). Da im vorliegenden Fall zwar bestehendes Baurecht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ost II" von 1994 überplant wird, mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes jedoch einzelne Teilflächen zusätzlich als mögliches Wohnbauland festgesetzt werden, ist der Tatbestand einer möglichen zusätzlichen Flächenversiegelung für diese bisher nicht überbaubaren Teilflächen erfüllt und somit die Ausgleichsflächenpflicht für diese zusätzlich mögliche Versiegelung gegeben.

Entsprechend der im Umweltbericht dargestellten Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.337 WP, der außerhalb des Geltungsbereiches aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht wird.

Als Ausgleichsfläche wird ein Teil des Flurstücks Nr. 522 der Gemarkung Tettenagger in der Gemeinde Mindelstetten genutzt.

4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes soll das zulässige Baurecht vereinheitlicht und die Möglichkeit einer höheren Verdichtung innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Dem hohen Wohnbaulandbedarf bei gleichzeitig hohem Wert der Grundstücke in der Region um Ingolstadt kann durch die Ausweitung der Baugrenzen mit Nutzbarmachung bisher nicht überbaubarer Flächen (Spielplatz, Obstgarten, öffentliche und private Grünflächen bzw. nicht bebaubare Teilflächen der Wohnbaugrundstücke) nachgekommen werden.

Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit eröffnet den Freiflächenanteil innerhalb des Gebietes zu reduzieren. Dies bezieht sich neben der möglichen Bebauung bisher als Grünflächen festgesetzter Einzelgrundstücke (öffentliche Grünanlagen, Spielplatz, Obstgarten) jedoch hauptsächlich nur auf die damit einhergehende Überbaubarkeit der als Gärten intensiv genutzten Flächen um größere Bauvorhaben oder zusätzliche Bauvorhaben in zweiter Reihe zu ermöglichen. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten ist, bis auf eine temporäre Nutzung durch häufig vorkommende Vögel, unwahrscheinlich. Nachhaltige Auswirkungen auf die Biotop- und Habitatfunktion des Gebietes sind somit nicht zu erwarten.
Nach den Ergebnissen des beiliegenden Umweltberichtes ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter zu rechnen, so dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gegeben sind.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege, Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist vollständig gegeben und wird nicht geändert. Durch die Abstufung der ehemaligen Bundesstraße B16a zur innerörtlichen Gemeindestraße können die Sichtdreiecke an den Ausfahrten der Eichen- und Ahornstraße reduziert werden. Die Regensburger Straße ist inzwischen als Gemeindestraße gewidmet.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring regelt die Erforderlichkeit von Kfz-Stellplätzen entsprechend der Anzahl der Wohnungen auf einem Grundstück. Einzelne Stellplätze im öffentlichen Raum sind planerisch festgesetzt, können beim Stellplatznachweis für Neubauvorhaben aber nicht angerechnet werden. Da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind, besteht kein Raum für die Erstellung weiterer Kfz-Stellflächen im Straßenprofil.

Als private Verkehrsflächen sind Flurnummer 2953/26 (Ostseite Tannenstraße) sowie die den Wohnbaugrundstücken südöstlich der Regensburger Straße zugeordneten Stellplatz- und Garagengrundstücke festgesetzt.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Baugebiet „Ost II“ ist mit der Haltestelle „Ahornstraße“ an der Regensburger Straße in den Verbund des öffentlichen Personennahverkehrs mit den Linien 25 (Ingolstadt ZOB – Großmehring – Demling – Theißing – (Oberdolling) – Pförring) und 26 (Ingolstadt ZOB – Großmehring – (Irsching) – Vohburg – Pförring) sowie der Nachtlinie N25 (Ingolstadt ZOB – Großmehring – Vohburg) eingebunden.

5.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

5.4 Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem über das vorhandene Regenwasserkanalsystem abgeleitet und den im Gebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken am Nordostrand (Flurnummer 2956) und am Südrand (Flurnummern 2948/161 und /180) des Geltungsbereiches zugeführt.

Dabei entwässert der gesamte östliche Teil der Wohnbebauung südlich der Regensburger Straße in das Rückhaltebecken „Erlenweg“ auf Flurnummer 2948/161 und der westliche Teil der Wohnbebauung südlich der Regensburger Straße südlich der Einmündung Eichenstraße in das Rückhaltebecken „Am Hanfgarten“ auf Flurnummer 2948/180. Das Regenwasserkanalsystem der Bebauung des gesamten Nordrandes von Großmehring, u. a. Zieglerweg und Tannenstraße, entwässert dagegen in das offene Rückhaltebecken am östlichen Ortsrand auf Flurnummer 2956. Dabei endet der Regenwasserkanal auf Höhe des Grundstückes Fl. Nr. 2955/38. Die Anwesen der Tannenstraße auf den Flurnummern 2955/3 und /39 leiten deshalb ihr Regenwasser über Sickerschächte in den Untergrund ab.

5.5 Energieversorgung

Am Südrand der öffentlichen Grünfläche Flurnummer 2740/15 am Zieglerweg ist eine Versorgungsanlage der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatoren-Häuschen) festgesetzt. Die Versorgung für das Gebiet ist über das bestehende Leitungsnetz gegeben.

Ebenso ist in Abstimmung mit der Gemeinde Großmehring von den Stadtwerken Ingolstadt innerhalb des Geltungsbereiches ein Gasversorgungnetz errichtet worden. Künftige Bauvorhaben können weiterhin an das vorhandene Gasnetz angeschlossen werden.

Gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist bei Baumpflanzungen im Nahbereich der Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitung und Baummitte einzuhalten.

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.*

5.6 Telekommunikation

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sowie der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei der Planung und Bauausführung von Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ sieht zum Schutz der Wohnbebauung südöstlich der (damaligen) Bundesstraße 16a – heute Regensburger Straße – einen durchgängigen Lärmschutz in Form von Garagen- und Stellplatzzeilen mit Lärmschutzelementen und einer 3m hoch festgesetzten Lärmschutzwand sowie Durchgangsbauwerke mit Lärmschutzfunktion in den Zwischenbereichen vor. Der ursprüngliche Plan enthält zudem eine textliche Festsetzung mit Auflagen für den Schallschutz die für die Bebauung des Gebietes entlang der (damaligen) Bundesstraße 16a gilt:

> *In der an der Bundesstraße liegenden Bauzeile müssen sämtliche Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen im Ober- und Dachgeschoß an der lärmabgewandten Seite angeordnet sein.*
> *Ausnahmsweise können Fenster zur Straße orientiert werden, wenn sie mindestens in Schallschutzklasse III ausgebildet werden und der Raum ein weiteres Fenster zur Lüftung auf einer lärmabgewandten Seite aufweist.*

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Ortsdurchfahrt im Zuge der Ingolstädter und Regensburger Straße als Bundesstraße B16a gewidmet. Mit Realisierung der Teilentlastungsstraßen als Südumgehung der Gemeinde Großmehring ist die Belastung der Ingolstädter und Regensburger Straße deutlich gesunken, insbesondere bezogen auf den Durchfahrtsschwerlastverkehr. Da die Auflagen zum Schallschutz damit nicht mehr gültig sind, werden diese Festsetzungen bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr berücksichtigt.

6.2 Gewerbelärm

<u>Zieglerweg 15</u>
Im Baugenehmigungsbescheid 43/BVNr. 146/2000 vom 31.03.2000 für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Doppelgarage Gemarkung Großmehring, Flurnummer 2740/20 (Zieglerweg 15), sind keine immissionsschutzrechtlichen Auflagen festgelegt.

Da es sich dabei um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt (Fenster- und Türenstudio), ist die Nachbarschaft zum WA (Allgemeines Wohngebiet) unproblematisch. Das Grundstück verbleibt als Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den benachbarten Zimmereibetrieb auf den Flurnummern 2968 und 2968/2 (Zieglerweg 16 außerhalb des Geltungsbereiches) immissionsschutzrechtlich in seinen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort nicht einzuschränken.

6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

7. Umweltauswirkungen der Planung

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst. Darin ist dargestellt, dass die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für die Flächen mit zusätzlichem Baurecht auf bisher nicht als Wohnbauland festgesetzten Flächen ist im Umweltbericht dargestellt.

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

8. Altlasten

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

9. Denkmalpflege

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) befinden sich im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ zwei registrierte Bodendenkmäler (siehe Abbildung).

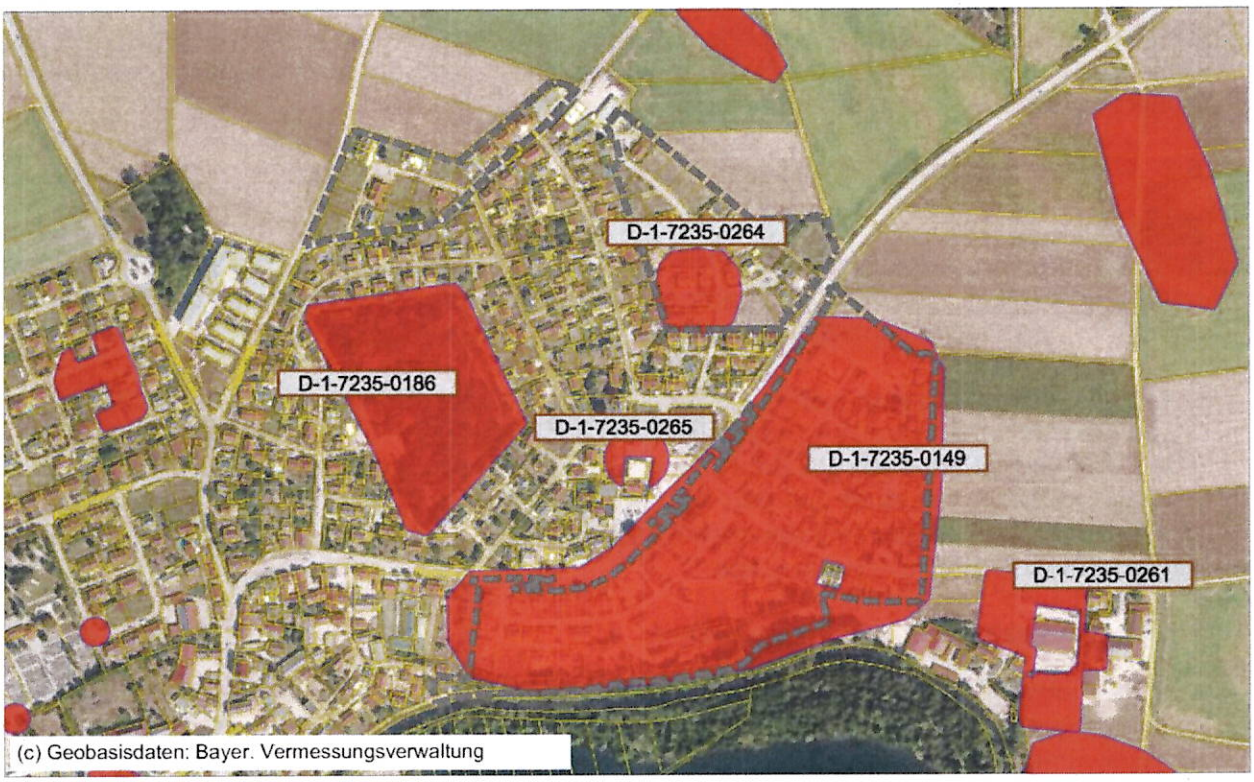


Abb. 13 Bodendenkmäler im Osten Großmehrings

Im Süden das größere der beiden Bodendenkmäler, das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7235-0149 *(Gräber des Jung- und Endneolithikums, der frühen und späten Bronzezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters; Siedlung des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, römische Villa rustica).* Nördlich davon befindet sich das kleinere Bodendenkmal mit den Aktennummern D-1-7235-0264 *(Siedlung der Glockenbecherzeit)*. Die für das Bodendenkmal relevanten Grundstücke sind im Bestand schon dicht bebaut. Die betroffenen Flurstücke werden im Folgenden aufgeführt:

D-1-7235-0149: *Gräber des Jung- und Endneolithikums, der frühen und späten Bronzezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters; Siedlung des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, römische Villa rustica*
Teilflächen der Flurnr. 2948/20, 2948/21, 2948/27, 2948/28, 2948/70, 2948/71, 2948/135, 2948/136, 2948/152, 2948/159, 2951 und 2953/9;

Gesamtflächen der Flurnr. 2948/1, 2948/2, 2948/3, 2948/4, 2948/5, 2948/6, 2948/7, 2948/8, 2948/9, 2948/10, 2948/11, 2948/12, 2948/13, 2948/14, 2948/15, 2948/16, 2948/17, 2948/18, 2948/19, 2948/22, 2948/23, 2948/24, 2948/25, 2948/26, 2948/29, 2948/31, 2948/35, 2948/36, 2948/37, 2948/38, 2948/39, 2948/40, 2948/41, 2948/42, 2948/43, 2948/44, 2948/45, 2948/46, 2948/47, 2948/48, 2948/49, 2948/50, 2948/51, 2948/52, 2948/53, 2948/54, 2948/55, 2948/56, 2948/57, 2948/58, 2948/59, 2948/60, 2948/61, 2948/65, 2948/66, 2948/68, 2948/69, 2948/72, 2948/73, 2948/74, 2948/75, 2948/76, 2948/77, 2948/79, 2948/80, 2948/81, 2948/82, 2948/83, 2948/84, 2948/85, 2948/86, 2948/87, 2948/88, 2948/90, 2948/91, 2948/92, 2948/93, 2948/94, 2948/95, 2948/96, 2948/97, 2948/98, 2948/99, 2948/100, 2948/101, 2948/102, 2948/103, 2948/104, 2948/105, 2948/106, 2948/107, 2948/108, 2948/109, 2948/110, 2948/111, 2948/112, 2948/113, 2948/114, 2948/115, 2948/116, 2948/117, 2948/118, 2948/119, 2948/120, 2948/121, 2948/122, 2948/123, 2948/124, 2948/125, 2948/126, 2948/127, 2948/128, 2948/129, 2948/130, 2948/131, 2948/132, 2948/133, 2948/134, 2948/137, 2948/138, 2948/139, 2948/140, 2948/141, 2948/142, 2948/143, 2948/144, 2948/145, 2948/146, 2948/147, 2948/151, 2948/153, 2948/154, 2948/155, 2948/156, 2948/157, 2948/158, 2948/160, 2948/161, 2948/162, 2948/164, 2948/166, 2948/167, 2948/168, 2948/169, 2948/170, 2948/171, 2948/172, 2948/173, 2948/174, 2948/175, 2948/176, 2948/177, 2948/178, 2948/179, 2948/181, 2948/182, 2948/183, 2948/184, 2948/185, 2948/186, 2948/187, 2948/188, 2948/189, 2948/190, 2948/191, 2948/192, 2948/193, 2948/194, 2948/195, 2948/196, 2948/197, 2948/198, 2948/199, 2948/200, 2948/201, 2948/202, 2948/203, 2948/204, 2948/205, 2948/206, 2948/207, 2948/208, 2948/211, 2948/217, 2948/218, 2948/219, 2948/220 , 2948/221, 2948/222 und 2948/223;

D-1-7235-0264: *Siedlung der Glockenbecherzeit*
Teilflächen der Flurnr. 2953/3, 2953/14, 2953/20, 2953/21, 2955/12, 2955/13, 2955/14, 2955/15, 2955/18, 2955/22, 2955/27, 2955/30, 2955/40, 2955/51 und 2955/58;
Gesamtflächen der Flurnr. 2955/16, 2955/17, 2955/20, 2955/21, 2955/42, 2955/52, 2955/53, 2955/54, 2955/55 und 2955/56;

Drei weitere Bodendenkmäler befinden sich westlich (D-1-7235-0265: *Brandgräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung* und D-1-7235-0186: *Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Zwischenwerk Nr. 5))* und südöstlich (D-1-7235-0261: *Siedlung der Bronze- und Latènezeit)* in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

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

Das nächstgelegene Baudenkmal (D-1-76-129-10: *Heiligenfigur*) befindet sich südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches, ca. 170 m entfernt.

10. Belange der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Betriebsanlagen der Deutsche Bahn Energie GmbH (planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 417, Landshut – Vohburg im Bereich der Maste Nr. 6744 - 6480 mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m bezogen auf die Leitungsachse) muss deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein.

Als Belange der Deutsche Bahn Energie GmbH werden entsprechend deren Angaben aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme vom 09.02.2026) angeführt:

2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-, Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten,-halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

4. Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

5. Die Standsicherheit des Mastes Nr. 6479 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen sich die Verhältnisse vor Ort nicht ändern (d.h. z.B. keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen, usw.) und keine Überfahrten z.B. durch schwere Fahrzeuge erfolgen sowie Verkehrsflächen nicht ausgewiesen werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

6. Die Zufahrt zum Mast Nr. 6479 muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

7. Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

8. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

9. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.
Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines

Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.
Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Ingolstadt, 20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026

A. Rieder

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Text\Berichte\Begründung BP\20260922_Begründung 8.Änd. Ost II_SB.docx

GEMEINDE GROSSMEHRING
LANDKREIS EICHSTÄTT

8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Umweltbericht
zur Begründung nach § 2a BauGB

Stand:
Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.01.2026
Überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.07.2026
Planfassung vom 22.09.2026 zum Satzungsbeschluss vom 22.09.2026

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. Einleitung ... 3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne ... 3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung ... 4

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 10
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ... 10
2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ... 11
2.3 Schutzgut Fläche und Boden ... 14
2.4 Schutzgut Wasser ... 15
2.5 Schutzgut Klima/Luft ... 16
2.6 Schutzgut Landschaft ... 17
2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ... 18
2.8 Zusammenfassende Bewertung ... 20

3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ... 20

4. Eingriffsregelung ... 20
4.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ... 20
4.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ... 21
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 26

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 26
5.1 Vermeidung und Verringerung ... 26
5.2 Ausgleich ... 27

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 27

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 28

Abbildungen

Abb. 1. Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Ingolstadt 6
Abb. 2. Auszug aus dem ABSPView 2.0 – ABSP-Objekte im Geltungsbereich 7
Abb. 3. Ausschnitt Waldfunktionenkarte Landkreis Eichstätt (Quelle: Bay. Forstverwaltung, Stand: 2015) 8
Abb. 4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011 Darstellung mit Abgrenzungen 9
Abb. 5. Obstgarten und Holzlagerplatz auf Flurnummer 2948/26 12
Abb. 6. Bodendenkmäler im Osten Großmehrings 19
Abb. 7. Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 24

Tabellen

Tab. 1 Schutzgutbezogene Bewertung 22
Tab. 2 Verwendete Beeinträchtigungsfaktoren 23
Tab. 3 Ermittlung Ausgleichsbedarf 25
Tab. 4 Kompensationsumfang 25
Tab. 5 Übersicht der Ergebnisse 28

Anlagen

- A601_102-01_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E1 – M 1:500
- A601_102-02_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E2 – M 1:500
- A601_102-03_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E3 – M 1:500
- A601_102-04_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E4 – M 1:500
- A601_102-05_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E5 – M 1:500
- A601_102-06_Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E6 – M 1:500
- A601_103-01_Lage Ausgleichsfläche – M 1:2.000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

Am 20.01.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur 8. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ gefasst, um die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen und so dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.
Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ betrifft den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ in der Fassung vom 15.06.1994 (Architekturbüro Werner Arndt, Ingolstadt) inklusive der bereits sieben durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert mit 7. Änderung vom 19.07.2016), wobei die 4. Änderung nicht abgeschlossen, sondern das Änderungsverfahren eingestellt wurde.

Da für diesen Bebauungsplan längst eine Neueinteilung der Einzelgrundstücke stattgefunden hat und im Kataster hinterlegt ist und auch einzelne Änderungen der Abgrenzung des neuen Bebauungsplangebietes vorgenommen werden (vgl. Ziffer 2.1), kommt es zu einzelnen Verschiebungen der alten Bebauungsplangrenzen. Demnach liegen heute folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches:

Teilbereiche Bebauungsplan „Großmehring Ost II“:

Nördlicher Teilgeltungsbereich Zieglerweg und Kochstraße
Gesamtflächen:
2740/1, 2740/2, 2740/3, 2740/4, 2740/5, 2740/6, 2740/7, 2740/8, 2740/9, 2740/10, 2740/11, 2740/12, 2740/13, 2740/14, 2740/15, 2740/16, 2740/17, 2740/18, 2740/19, 2740/20, 2740/21 (Kochstraße), 2740/22 (Straßenbegleitgrün), 2740/23 (Zieglerweg), 2740/24 (Flurweg), 2740/25, 2740/26, 2740/27, 2740/28, 2740/29, 2740/30, 2740/31, 2740/32, 2740/33

Nordöstlicher Teilgeltungsbereich Tannenstraße etc.
Gesamtflächen:
2955/3, 2955/5, 2955/6, 2955/7, 2955/8, 2955/9, 2955/10, 2955/11, 2955/12, 2955/13, 2955/14, 2955/15, 2955/16, 2955/17, 2955/18, 2955/20, 2955/21, 2955/22, 2955/23, 2955/24, 2955/26 (Grünfläche Rückhaltebecken), 2955/27, 2955/28, 2955/29, 2955/30, 2955/31, 2955/32, 2955/33, 2955/34, 2955/35, 2955/36, 2955/37, 2955/38, 2955/39, 2955/40 (Tannenstraße), 2955/41 (Kiefernweg), 2955/42 (Eschenweg), 2955/43 (Flurweg), 2955/45, 2955/46, 2955/47, 2955/48, 2955/49, 2955/50, 2955/51, 2955/52, 2955/53, 2955/54, 2955/55, 2955/56, 2955/57 (Kiefernweg), 2955/58 (Eschenweg), 2955/60, 2955/61, 2956 (Regenwasserrückhaltebecken)

Südöstlicher Teilgeltungsbereich Eichenstraße, Ahornstraße etc.
Gesamtflächen:
2948/1 (Radweg), 2948/2 (Eichenstr.), 2948/3, 2948/4, 2948/5, 2948/6, 2948/7, 2948/8, 2948/9, 2948/10, 2948/11, 2948/12, 2948/13, 2948/14, 2948/15, 2948/16, 2948/17, 2948/18, 2948/19, 2948/20, 2948/21 (Schotterweg), 2948/22, 2948/23, 2948/24, 2948/25, 2948/26, 2948/27 (Wald), 2948/28 (Waldweg), 2948/29 (Straße), 2948/31, 2948/35, 2948/36, 2948/37, 2948/38, 2948/39, 2948/40, 2948/41, 2948/42, 2948/43, 2948/44, 2948/45, 2948/46, 2948/47, 2948/48, 2948/49, 2948/50, 2948/51, 2948/52, 2948/53, 2948/54, 2948/55, 2948/56, 2948/57, 2948/58, 2948/59,2948/60, 2948/61, 2948/65 (Straße),2948/66, 2948/68, 2948/69, 2948/70, 2948/71, 2948/72, 2948/73, 2948/74, 2948/75 (Straße), 2948/76, 2948/77, 2948/79, 2948/80, 2948/81, 2948/82, 2948/83, 2948/84, 2948/85, 2948/86,2948/87, 2948/88, 2948/90, 2948/91, 2948/92, 2948/93, 2948/94, 2948/95, 2948/96, 2948/97, 2948/98, 2948/99, 2948/100, 2948/101, 2948/102, 2948/103, 2948/104, 2948/105, 2948/106, 2948/107, 2948/108, 2948/109, 2948/110, 2948/111, 2948/112, 2948/113, 2948/114, 2948/115, 2948/116, 2948/117, 2948/118, 2948/119, 2948/120,

2948/121, 2948/122, 2948/123, 2948/124, 2948/125, 2948/126, 2948/127, 2948/128, 2948/129, 2948/130, 2948/131, 2948/132, 2948/133, 2948/134 (Radweg), 2948/135, 2948/136, 2948/137, 2948/138, 2948/139, 2948/140, 2948/141, 2948/142, 2948/143, 2948/144, 2948/145, 2948/146,2948/147, 2948/151, 2948/152, 2948/153 (Am Hanfgarten), 2948/154 (Erlenweg), 2948/155 (Ahornstraße), 2948/156 (Weidenweg), 2948/157 (Kastanienweg), 2948/158 (Föhrenweg), 2948/159 (Flurweg), 2948/160, 2948/161 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/162 (Dillgasse), 2948/164, 2948/166, 2948/167, 2948/168, 2948/169, 2948/170, 2948/171, 2948/172, 2948/173, 2948/174, 2948/175, 2948/176 (Park), 2948/177, 2948/178, 2948/179, 2948/180 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/181, 2948/182, 2948/183, 2948/184, 2948/185, 2948/186, 2948/187, 2948/188 (Ulmenweg), 2948/189 (Eichenstr.), 2948/190, 2948/191, 2948/192, 2948/193, 2948/194, 2948/195, 2948/196, 2948/197, 2948/198, 2948/199, 2948/200, 2948/201, 2948/202, 2948/203, 2948/204, 2948/205 (Weidenweg), 2948/206 (Kastanienweg), 2948/207 (Radweg), 2948/208 (Straße), 2948/211, 2948/217, 2948/218, 2948/219, 2948/220, 2948/221, 2948/222, 2948/223

Teilflächen:
2951 (Regensburger Straße)

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird an die digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring angepasst und umfasst für die 8. Änderung eine Fläche von 15,7 ha.

Der über 30 Jahre alte rechtskräftige Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ inklusive seiner bisher erfolgten Änderungen bilden die baurechtliche Vorgabe für die Bauvorhaben innerhalb des Gebietes am Ostrand des Hauptortes der Gemeinde Großmehring. In der Vergangenheit sind in diesem Gebiet mehrere Bauvorhaben durchgeführt worden, bei denen die vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung der Baugrenzen) und zur städtebaulichen Ordnung (z.B. Firstrichtung, Kniestock) nicht eingehalten worden sind. Da innerhalb des Gesamtgebietes noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind, auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- bzw. Generationenwechsel) nachverdichtet werden soll und darüber hinaus die ehemalige Bundesstraße 16a in eine Gemeindestraße umgewandelt wurde, wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ kann gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden, da die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 2 erfüllt sind (vgl. Begründung Kapitel 1). Als Nachweis, dass mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, wurde vorliegender Umweltbericht nach § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung erstellt und den Bauleitplanunterlagen beigegeben. Darin ist auch die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für zusätzlich entstehendes Baurecht auf bisher nicht bebaubaren Flächen abgehandelt.

Weil mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes auch eine Umwidmung der Art der baulichen Nutzung einzelner Teilflächen vorgesehen ist (z. B.: Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete - ausgenommen die Flurnummer 2740/20) ist mit der Planaufstellung auch eine nachfolgende verfahrenslose Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Zuge einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 erforderlich.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan für den bereits im Zusammenhang bebauten Teilbereich „Ost II" von Großmehring geändert wird und die Bebaubarkeit der Mischgebiets- und Wohnbauflächen über den derzeit gültigen Bebauungsplan „Ost II" bereits gegeben ist, entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG weitestgehend.
Punktuell sollen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes aber auch bisher nicht bebaubare Flächen (Spielplatzflächen, privater Obstgarten, private Grünflächen im Gartenbereich) als Wohnbauflächen neu festgesetzt werden, so dass für diese Einzelflächen die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt und der erforderliche Ausgleich festgelegt wurde.

Durch das im geänderten Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird die Möglichkeit geschaffen auf den bereits bebauten Grundstücken nachzuverdichten, wodurch wiederum der Verbrauch zusätzlicher Flächen an anderer Stelle vermieden wird.

Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP)
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Großmehring befindet sich im allgemein ländlichen Raum direkt östlich angrenzend an den Verdichtungsraum von Ingolstadt. Im LEP wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), um einem weiteren Flächenverbrauch entgegenzuwirken und Zersiedelung zu vermeiden.

Regionalplan Ingolstadt (10)
Großmehring ist im Regionalplan zusammen mit dem Markt Kösching als Doppelgrundzentrum direkt östlich des Regionalzentrums Ingolstadt dargestellt. Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) formuliert der Regionalplan Ingolstadt für Großmehring folgende Grundsätze (Flächensparen) und Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung):

3 Siedlungsstruktur
3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen

3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Regionalplanerische Ziele von Natur und Landschaft sind von der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes mit innerörtlichem Geltungsbereich nicht betroffen. Sowohl das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet *Donauniederung (06)* sowie der Regionale Grünzug *Engeres Donautal (02)* tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden entlang des Mailinger Baches, wobei jedoch keine Neubetroffenheit der Entwicklungsziele entsteht.
„Der regionale Grünzug Engeres Donautal umfasst die beidseitigen, flussbegleitenden Auwälder der Donau sowie die zur städtischen Naherholung geeigneten Gebiete bei Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt. Die zum Teil großflächigen Auwälder sind wichtige Frischluftproduzenten im dicht besiedelten Donautal. Sie sollen in ihrem Bestand nicht geschmälert werden, da sie als weitgehend geschlossenes Auwaldband diese Frischluft den größeren Siedlungen und dem Verdichtungsraum Ingolstadt, insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen im Sommer, zuführen und die hohe Wärmebelastung der Städte Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt mindern (Regionalplan der Region Ingolstadt)."
Da die Gehölzbestände am Südrand des Wohngebietes unverändert verbleiben, ist durch die Änderung der baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des nördlich angrenzenden

Wohngebietes mit keiner weitergehenden Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsfunktion des konkreten regionalen Grünzuges zu rechnen.

Der als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes ausgewiesene Talraum der südlich angrenzenden Donau bleibt ebenfalls unbeeinträchtigt.



Abb. 1. Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Ingolstadt

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes wird das gesamte Bebauungsplangebiet baurechtlich und bauwirtschaftlich aufgewertet, so dass unbebaute Grundstücke für eine Neubebauung und schon bebaute Grundstücke für eine Nachverdichtung an Attraktivität gewinnen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Eichstätt (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, 2010) liegt der Geltungsbereich südlich des Erlenwegs im Schwerpunktgebiet ‚Donauauen (063-C)‘ und nördlich des Erlenwegs im Schwerpunktgebiet ‚Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)‘.

Schwerpunktgebiet ‚Donauauen (063-C)‘:

- *Aufbau eines funktionierenden Biotopverbundsystem in den Donauauen mit Schwerpunkten im Bereich Auwälder, Gewässer und Feuchtlebensräume (s. a. Angaben zum Biotopverbund in Absatz E)*
- *Erhaltung bzw. Wiederherstellung auetypischer Standortverhältnisse und Lebensräume*
- *Erhaltung und Optimierung der Auwälder, insbesondere Förderung einer auetypischen Baumartenzusammensetzung*
- *Förderung naturnaher und strukturreicher Fließgewässerlebensräume an der Donau und an den anderen Fließgewässern; Sicherung der wertvollen Artvorkommen an Gräben*
- *Sicherung der Altwasser in den Donauauen als wertvolle Gewässerlebensräume*
- *Entwicklung der Baggerseen als Ersatzlebensraum für Auen-Arten, v. a. Vögel und Amphibien; vorrangige Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte bei zukünftigen Abbauvorhaben im Schuttermoos und in den Donauauen*
- *Sicherung bzw. Wiederherstellung der Brennenstandorte und sonstigen Trockenlebensräume durch Pflege*
- *Förderung von Niedermoorstandorten, Feucht-, Nass- und Extensivwiesen sowie weiteren Feuchtlebensräumen in den Fluss- und Bachauen*

- *Sicherung und Optimierung der Wiesenbrüterlebensräume im Schuttermoos, in der Deschinger Au und in den Donauauen*
- *Sicherung wertvoller Artvorkommen durch gezielte Schutz- und Pflegemaßnahmen*

Schwerpunktgebiet ‚Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)':

- *Aufbau eines Biotopverbundsystems mit den verbliebenen Trocken- und Feuchtlebensräume als Kernlebensräumen und der Vernetzung der Bestände über die Anlage von Biotop-Trittsteinen und Korridoren (s. a. Angaben zum Biotopverbund in Absatz E)*
- *Erhaltung und Optimierung der verbliebenen Mager- und Trockenstandorte auf der Albhochfläche, insbesondere Sicherstellung der biotopprägenden Nutzung*
- *Erhaltung und Optimierung der Steinbrüche als Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten in Abstimmung mit den Betreibern*
- *Sicherung der letzten Feuchtlebensräume auf der Albhochfläche, insbesondere Verbesserung der hydrologischen Situation sowie Pflege/Nutzung der Flächen*
- *Erhaltung und ggf. Entwicklung von Kleingewässern und Landlebensräumen zum Verbund der Amphibienpopulationen, insbesondere in den Schwerpunktvorkommen von Kammmolch, Gelbbauchunke, Spring- und Laubfrosch sowie Knoblauch-, Kreuz- und Wechselkröte*
- *Optimierung der Bachtäler als Gewässer- und Feuchtlebensräume und Biotopverbundachsen*
- *Erhaltung und Neuentwicklung von Hecken, Feldgehölzen und Säumen in strukturarmen Bereichen (Gehölze nur soweit diese nicht zu Beeinträchtigungen wertvoller Mager-, Trocken- und Feuchtlebensräume führen)*
- *Erhaltung und Förderung strukturreicher, standortheimischer Laubwälder sowie Sicherung und Neuanlage von wertvollen Strukturelementen in allen Wäldern (Alt- und Totholz, Höhlen- und Horstbäume, Dolinen, Kleingewässer etc.)*
- *gezielte Sicherung der wertvollen Artvorkommen auf der Albhochfläche, u. a. von Fledermäusen und bodenbrütenden Vogelarten*

Nördlich des Mailinger Baches befinden sich auf den Flurstücken 2948/161 und 2948/164 Einzelhecken und Feldgehölze, die gleichzeitig auch als amtlich kartierte Biotope (Nr. 7235-0217-006 und Nr. 7235-0217-007) kartiert sind. Diese gelten als lokal bedeutsame Lebensräume, die erhalten und optimiert werden sollen.

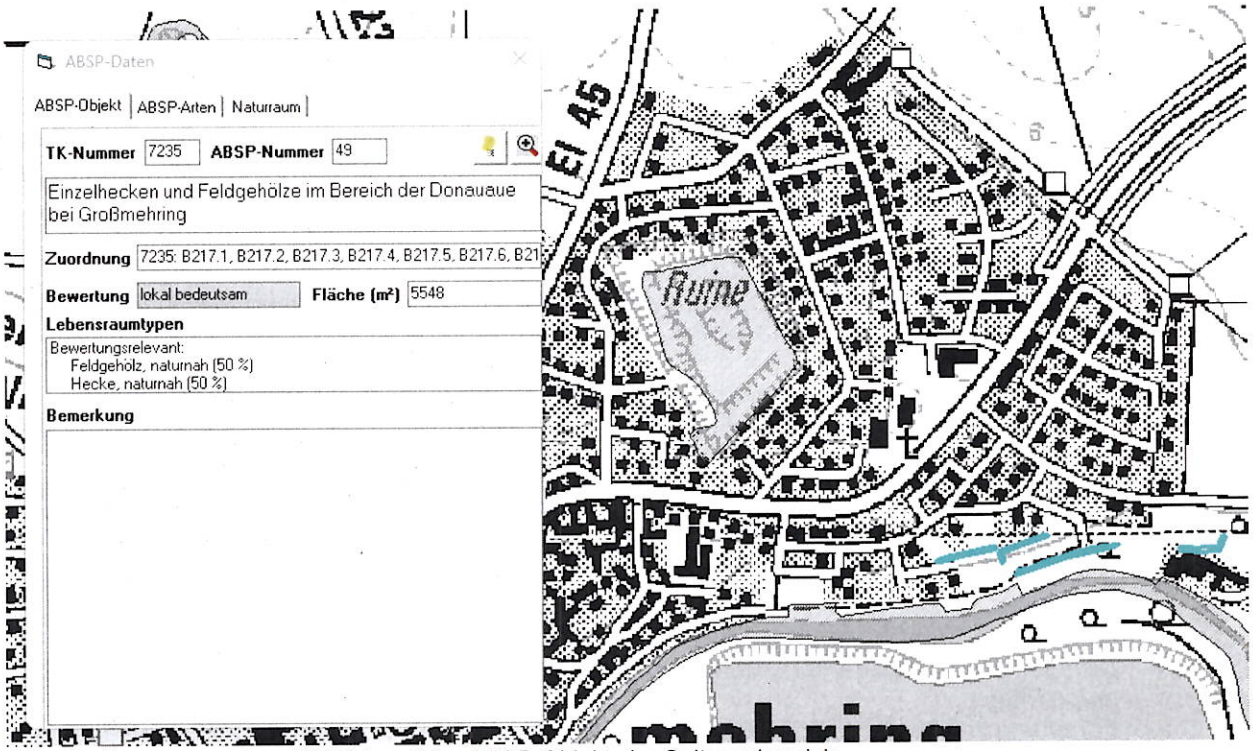


Abb. 2. Auszug aus dem ABSPView 2.0 – ABSP-Objekte im Geltungsbereich

Waldfunktionsplan
Die bandartigen Waldrestbestände um den Weinzierl-Weiher sind im Waldfunktionsplan u a. als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum sowie als Genressource klassifiziert (Waldfunktionenkarte für den Landkreis Eichstätt und der Stadt Ingolstadt, Stand: 08/2015).



Abb. 3. Ausschnitt Waldfunktionenkarte Landkreis Eichstätt (Quelle: Bay. Forstverwaltung, Stand: 2015)

Diesen Waldbeständen wurde eine Schutzfunktion als lokaler Klimaschutz-, Immissionsschutz- und Lärmschutzwald sowie als Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum, für das Landschaftsbild, als Genressource und historisch wertvollen Waldbestand gemäß dem Waldgesetz zugeordnet. Da die Gehölzbestände am Südrand des Wohngebietes unverändert verbleiben, ist durch die Änderung der baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des nördlich angrenzenden Wohngebietes mit keiner weitergehenden Beeinträchtigung der Schutzfunktionen des Waldes zu rechnen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Das Gebiet des bisherigen Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ ist im gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Nur die Grundstücke südlich des Eschenweges sowie das Einzelgrundstück Flurnummer 2740/20 an der Nordspitze des Geltungsbereiches sind als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ ist dabei nur der Bereich am östlichen Ast des Eschenweges als Mischgebiet festgesetzt (Gebietskategorie D des ursprünglichen Bebauungsplanes), während der Bereich des westlichen Astes des Eschenweges als Wohnbaufläche (Gebietskategorie B des ursprünglichen Bebauungsplanes) festgesetzt ist.

Ziele des kommunalen Landschaftsplanes sind von der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes mit innerörtlichem Geltungsbereich nicht betroffen. Die im Süden des Geltungsbereiches zum Mailinger Bach hin vorhandenen Biotope amtlicher Kartierung bleiben erhalten. Die landschaftsplanerisch festgelegten „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ entlang der Aue des Mailinger Baches bleibt ebenfalls unberührt, da keine ergänzende Bebaubarkeit von dort gelegenen Flächen festgesetzt wird.



Abb. 4. Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011

Nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann der Bebauungsplan „Großmehring Ost II" auch bei abweichender Darstellung des Flächennutzungsplanes (hier: im FNP dargestellte Mischgebietsteilflächen, die mit der Bebauungsplanänderung als Wohnbauflächen festgesetzt werden) geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst; auf eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) daher verzichtet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ soll für das Gebiet die Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung und Nachverdichtung geschaffen werden. Da auch laut Regionalplan Region 10 und Landesentwicklungsprogramm (LEP) eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll, um Wohnraum zu schaffen, ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen.
Mit dem Umweltbericht werden die relevanten Schutzgüter aufgegriffen und bewertet. In der Beschreibung und Bewertung wird auf einen verbal-argumentativem Methodenansatz zurückgegriffen. Dabei werden die durch die Planung und Eingriffe verursachten Umweltauswirkungen zwischen niedriger, mittlerer und hoher Erheblichkeit für die Schutzgüter unterschieden.

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung
Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich von Großmehring direkt westlich und östlich angrenzend entlang der Regensburger Straße (ehemalige B16a). Westlich des Plangebietes grenzen der unbeplante Innenbereich entlang der Stephan- und Sudetenstraße und der Bebauungsplan „Großmehring Ost“ entlang der Fichten- und Tannenstraße (Teilbereich) an. Nach Norden und Osten schließen sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine weitere bauliche Entwicklung ist gemäß gültigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring derzeit nicht vorgesehen. Zudem begrenzt die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Landshut-Vohburg der DB Energie GmbH eine Siedlungsentwicklung nach Nordosten.

Das gesamte Gebiet ist erschließungs- und versorgungstechnisch komplett erschlossen, sodass erforderliche Ergänzungen aus dem Bestand heraus geplant und entwickelt werden können. Mehrere im Gebiet vorhandene Trafostationen (z. B. Flurnummer 2740/15) dienen der Stromversorgung des Gebietes.

Am Ostrand des Gebietes auf Flurnummer 2948/157 befindet sich am Kastanienweg ein im Urplan des gültigen Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ festgesetzter Kinderspielplatz. Ein auf Flurnummer 2948/177 festgesetzter Kinderspielplatz existiert nicht.

Die vorhandene Bebauung zeichnet sich weitestgehend durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung aus, wobei im Zuge vergangener Baugenehmigungsverfahren Befreiungen, Ausnahmen und Grundstücksteilungen erteilt und vorgenommen worden sind. Zudem sind einzelne Reihenhäuser (3/4-Spänner) vorhanden.

Innerhalb des Gebietes befinden sich einzelne Gewerbebetriebe die als nichtstörendes Gewerbe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO rechtlich zulässig sind.

Öffentliche Grünfläche mit Einzelgehölzen existieren im Bestand auf der Spielplatzfläche mit der Flurnummer 2948/157 und auf kleineren Grünflächen am Föhrenweg Flurnummer 2948/156 und /158, einer gestalteten Platzfläche auf Flurnummer 2948/176, im Bereich der Regenrückhaltebecken am Nord- und Südrand des Geltungsbereiches (Flurnummer 2956, 2948/161) sowie als Verkehrsbegleitgrün beidseits entlang der Regensburger Straße und am Zieglerweg.
Private Grünflächen innerhalb des Baugebietes wurden von den Eigentümern grünordnerisch gepflegt und gärtnerisch angelegt.

Da mit dem Neubau der südlichen und östlichen Teilentlastungsstraße in den 1990er/2000er Jahren der Durchfahrtsverkehr aus der Ingolstädter und Regensburger Straße auf diese Umgehungsstraßen gelegt werden konnte, sind die auf das Gebiet wirkenden Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Regensburger Straße deutlich zurückgegangen. Es ist davon auszugehen, dass

die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) nicht mehr überschritten werden und damit keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit verbleiben. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht mehr getroffen.

Baubedingte Auswirkungen
Mit der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und den damit verbundenen Eingriffen in Form von Bauvorhaben innerhalb des Baugebietes kommt es im Vergleich zu dem derzeitig noch gültigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II" (Urplan mit sieben Änderungen) zu keinen nachhaltigen baubedingten Auswirkungen. Generell muss jedoch während den Bauphasen der einzelnen Vorhaben mit Staub und Lärmimmission gerechnet werden. Von daher ist nur mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Da schon auf fast allen Grundstücken (Spielplatz auf Fl. Nr. 2948/177, Grünflächen auf Fl. Nr. 2948/156 (TF) und /176 und private Grünflächen auf Flurnummer 2948/26 (Obstgarten) und 2948/57 als Ausnahme) Baurecht für eine Wohnbebauung existiert und dabei die Baugrenzen teilweise überschritten worden sind, sind mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Entnahme der Spielplatzfläche auf Fl. Nr. 2948/177 (kein Spielplatz hergestellt), mit dem Ziel einen weiteren Bauplatz zu generieren, ist ebenfalls nur mit geringen Auswirkungen verbunden, da in dem direkt nördlich angrenzenden Gebiet am Kastanienweg eine Spielplatzfläche in unmittelbarer Umgebung neugestaltet ist.
Auch die Umwidmung der öffentlichen Grünflächen auf den Flurnummern 2948/156 (TF) und /176 ist aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Aufenthaltsqualität der Flächen nur mit geringen Auswirkungen verbunden. In der Abwägung wurde daher der Umwidmung dieser Flächen in Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt, um weiteren Wohnraum im Innenbereich schaffen zu können.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Planänderung sind keine wesentlichen Änderungen der betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kann lediglich davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsflächen durch eine höhere Anwohnerdichte stärker (auch als Parkfläche) genutzt werden. Betriebsbedingt kann mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.

Ergebnis
Insgesamt ist von keinen nennenswerten Auswirkungen für das Schutzgut Mensch auszugehen. Im Gegensatz dazu kann im Zuge der Innenentwicklung neuer Wohnraum geschaffen werden, was in Bezug auf das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten ist.

2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung
Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Feldulmen-Eschen-Auwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, 2017). Aufgrund der aktuellen Nutzung weicht die reale Vegetation innerhalb des Wohngebietes hiervon jedoch stark ab, so dass auf den zum Großteil bereits bebauten Flächen keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Am Südrand des Geltungsbereiches sind entlang des Mailinger Baches gewässerbegleitende Gehölzbestände ausgebildet, die als Gehölzbestände auf öffentlichen Grundstücken festgesetzt sind, soweit sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen (Flurnummern 2948/20, /27, /48).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Die Donau in ca. 600 m Entfernung nach Süden ist Teil des FFH-Schutzgebietes Nr. 7136-304.06 „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“. Bei dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet handelt es sich um die Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt (SPA-Gebiet Nr. 7231-471-02), die in ca. 10 km südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort liegen.

Das Vorhabengebiet beinhaltet zudem auch keine nach § 23-27 BNatSchG geschützten Flächen oder grenzt an solche an.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Biotope der amtlichen Biotopkartierung:

- 7235-0217-006 *„Einzelhecken und Feldgehölze im Bereich der Donau bei um Großmehring“* auf Flurnummer 2948/164.
- 7235-0217-007 *„Einzelhecken und Feldgehölze im Bereich der Donau bei um Großmehring“* auf Flurnummer 2948/161.

Die amtlich kartierten Biotope sind gleichzeitig ABSP-Objekte (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern) lokaler Bedeutsamkeit.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt zudem das großflächige Biotop amtlicher Kartierung
- 7235-0220-004 *„Mailinger Bach im Ortsbereich von Großmehring“*

an und reicht bei Flurnummer 2948/27 mit einer Teilfläche mit Gewässerbegleitgehölzen auch kleinflächig in den Geltungsbereich hinein.

Auf Flurnummer 2948/26 ist ein extensiv genutzter Obstgarten vorhanden, dessen Baumbestand bei einem möglichen baulichen Eingriff gefällt werden müsste. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Grundstückes (ca. 500 m²) und dem überwiegend jungen Baumbestand (teilweise neu gepflanzt, teilweise noch geringe Stammdurchmesser), liegt hier kein schützenswerter Streuobstbestand nach § 30 BNatSchG vor.



Abb. 5. Obstgarten und Holzlagerplatz auf Flurnummer 2948/26

Die öffentlichen Grünflächen auf den Flurnummern 2948/156, /158 und /177 sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern junger bis mittlerer Ausprägung bepflanzt und werden gärtnerisch gepflegt.



Abb. 6. öffentliche Grünflächen Flurnummern 2948/156 (TF) /158, /176

Artenschutzrechtliche Beurteilung:
Gemäß der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamt für Umwelt in Bezug auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung, sind für die am Südrand des Geltungsbereiches vorkommenden Lebensraumtypen „Hecken und Feldgehölze“ sowie „gewässerbegleitende Gehölzbestände“ als mögliche betroffene Tiergruppen die Säugetiere (nur Biber und Fledermäuse), die Vögel sowie die Amphibien genannt. Im Bereich der nach Süden geneigten Terrassenkante zum Mailinger Bach hin, ist auch das mögliche Vorkommen der Zauneidechse zu beachten.

Da das Wohngebiet bereits seit den 1990er Jahren besteht, sind alle vorkommenden Tierarten an auftretende Störungen durch die Wohnnutzung der Einzelgrundstücke gewöhnt; ihre Lebensräume außerhalb der Wohnbauflächen werden größtenteils nicht verändert, da die Wohnbauflächen weitestgehend nur in ihren bereits bestehenden Ausmaßen mit der Änderung des Bebauungsplanes wieder baurechtlich festgesetzt werden sollen. Nur auf den Flurnummern 2948/156 (TF - öffentliche Grün- und Parkfläche), 2948/176 (öffentliche Grünanlage), 2948/177 (öffentliche Grünfläche - für Spielplatz vorgehalten), 2948/26 (Obstgarten) und 2948/57 (private Gartenfläche) wird zusätzliches Baurecht geschaffen. Da diese Flächen im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bereits bebauten Grundstücken liegen und besonders wertbestimmende Gegebenheiten nicht vorliegen, ist eine Neubetroffenheit vorkommender Arten und daraus resultierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.
Insofern sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 werden daher mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt.

Biologische Vielfalt:
Die Fläche des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist bereits als Siedlungsgebiet entwickelt und größtenteils bebaut. Nur im südlichen Randbereich sind Gehölzflächen ausgebildet, deren Genpotential aus der direkten Umgebung (Mailinger Bach und Weinzierlweiher südlich angrenzend) stammt.
Die biologische Vielfalt (d.h. die genetische und innerartliche Vielfalt von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, Nutztierrassen und Kulturpflanzensorten als auch die generelle Vielfalt der Ökosysteme) im Vorhabengebiet wird daher vor allem von anpassungsfähigen Arten der Siedlungsgebiete bestimmt. Dabei überwiegen in erster Linie weit verbreitete Arten. Insofern finden sich keine Flächen mit besonders hohem naturschutzfachlichem Wert in diesem Bereich; vorhandene Einzelbiotope sind in den südlichen Siedlungsrand eingebunden.

Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen
Da innerhalb des Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplanes keine wertvollen Vegetationsstrukturen oder Tierarten vorkommen, ist für die bereits im Bestand festgesetzten Bauflächen mit keinen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen. Nur für die zusätzlich als Wohnbaufläche festgesetzten Flächen ist mit ergänzenden

Eingriffen in mögliche Lebensraumstrukturen zu rechnen. Da alle Flächen jedoch in unmittelbarer Nähe zu den bereits festgesetzten Bauflächen liegen und einer menschlichen Nutzung im Rahmen der gärtnerischen Pflege der Flächen unterliegen, ist nur mit bau- und anlagebedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Aufgrund der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen der bereits bestehenden Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches ist betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen aus der Wohnnutzung der Flächen bereits gegeben sind.

Ergebnis
Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist bau-, anlage- und betriebsbedingt mit keinen bis geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Bestandssituation
Das Plangebiet liegt gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) im BayernAtlas vollständig im Bereich einer im Pleistozän (vorwiegend Jungpleistozän) entstandenen Löß- oder Lößlehmdecke. Die Gesteine sind als Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei beschrieben. Der Baugrundtyp ist gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karten von Bayern (1:25.000) im BayernAtlas als bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert anzusprechen.
Im gesamten Bereich oberhalb der Niederung des Mailinger Baches sind gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern im BayernAtlas überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) die vorherrschenden Bodenarten. In der Bachaue am Südrand des Geltungsbereiches liegen vorherrschend Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum.

Die Fläche und der Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ (Gesamtfläche 15,7 ha) wird zu einem großen Teil bereits durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Gärten genutzt. Einzelne Baugrundstücke am nördlichen und südlichen Rand des Gebietes sind jedoch noch unbebaut und besitzen bereits entsprechendes Baurecht. Nur bei den Flächen, bei denen zusätzliches Baurecht durch Festlegung bebaubarer Flächen auf bisher festgesetzten Grünflächen geschaffen wird (2.910 m² gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung), entsteht eine zusätzliche Überbaubarkeit des Bodens, der bislang nicht als Bauland gewidmet war.

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.02.206 auf mögliche Geogefahren im Geltungsbereich hingewiesen:
„Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Nutzung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.“

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen
Neben den möglichen Wohnbauvorhaben selbst sind durch den Bauvorgang nur geringe weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden (Baustelleneinrichtungsflächen, baubedingte Zufahrten) zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen
Durch die, mit der 8. Änderung des Bebauungsplans geschaffene, Erweiterung des Baurechts (Verschiebung der Baugrenzen an den Grundstücksrand) ist mit einer Erhöhung des Anteils der Bodenversiegelung im gesamten Baugebiet durch Ausschöpfung der Grundflächenzahl auf größerer überbaubarer Fläche zu rechnen. Durch die Versiegelung wird dem Boden in den betroffenen Bereichen die natürliche Funktion genommen und der Naturhaushalt aktiv belastet. Da jedoch im Bestand die Bebaubarkeit der Fläche mit Wohngebäuden bereits weitestgehend gegeben ist, ist die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung und -überbauung durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen als gering zu betrachten bzw. als Innenentwicklung positiv zu bewerten. Mit dem weiterhin festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche bleiben anteilig auch privat genutzte Grünflächen bestehen. Daher ist anlagebedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Dem versiegelten Boden der bereits bebauten Grundstücke sind bereits alle natürlichen Funktionen genommen. Die nicht versiegelten Flächen der öffentlichen Grünanlagen und Privatgrundstücke sind gärtnerisch angelegt oder werden bei noch unbebauten Grundstücken als Grünflächen gepflegt. Großflächige Bodenveränderungen sind durch Wohnnutzung – versiegelt oder unversiegelt als Gartenfläche – nicht zu erwarten. Durch den Betrieb der baulichen Anlagen als private Wohngebäude entstehen keine negativen Auswirkungen in Form von konzentrierten Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Fläche und Boden.

Ergebnis
Insgesamt wird das Schutzgut Fläche und Boden mit den geplanten Eingriffen der 8. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit betroffen sein.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandssituation
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.
Ein Kanalsystem zur Wasserver- und Wasserentsorgung ist im Bestand vorhanden und kann genutzt werden. Niederschlagswasser wird entweder auf den Grundstücken versickert oder über ein bestehendes Trennsystem den Regenrückhaltebecken auf den Flurnummern 2956, 2948/161 und /180 zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der ehemaligen Kläranlage im Südosten Großmehrings südlich dem Mailinger Bach zugeführt und über die dortige Pumpstation der Kläranlage im Interpark zugeleitet.

Südlich unterhalb des Wohngebietes verläuft der Mailinger Bach zur Donau hin. Das ca. 12 bis 17 m über der Bachniederung liegende Wohngebiet ist von den Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} nicht betroffen.

Maßgeblicher Grundwasserleiter ist im Plangebiet innerhalb der südlichen Frankenalb, der zerklüftete und verkarstete Jura im Übergang zur Kreide (Malm). Gemäß der Hydrogeologischen Karte des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2021) ist der Untergrund hydrogeologisch als ergiebiger Poren-Grundwasserleiter klassifiziert. Es handelt sich um einen Grundwasserleiter *mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit* und in der Regel mit *sehr geringem bis geringem Filtervermögen*. Der Untergrund ist dabei als bedeutendes Grundwasservorkommen zu

bezeichnen. Da das Grundwasser (ca. 358 m ü NHN = Wasserspiegel Weinzierlweiher) gemäß den Grundwassergleichen ca. 12 bis 17 m unter Gelände (Wohngebiet ca. 370 bis 375 m ü NHN) ansteht ist auch ein ausreichender Grundwasserflurabstand gewährleistet.

Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit und ist geringmächtig und/oder lückenhaft ausgebildet.
Aufgrund des zerklüfteten und verkarsteten Gesteins kann Niederschlagswasser schnell versickern, wobei aber das Retentionsvermögen laut Bodeninformationssystem Bayern dennoch als mittel und die Bindungsstärke für Schwermetalle als sehr hoch[1] angegeben wird.

Baubedingte Auswirkungen
Da die Baugebietsentwicklung (Herstellung der Baugebietserschließung und Beginn der Besiedelung) zum größten Teil bereits in den 1990er/2000er Jahren vorangetrieben wurde, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes weiterer Einzelvorhaben als gering eingestuft werden können.

Anlagebedingte Auswirkungen
Wegen der Lage außerhalb in der Gefahrenflächen HQ_{Extrem} besteht keine Überflutungsgefahr des örtlichen Geländes bei einem Extremhochwasserereignis der Donau (bei Versagen des Dammes an der Donau). Aufgrund der erhöhten Lage der Wohnbauflächen über dem Niederungsbereich des Mailinger Baches und der Donau ist anlagebedingt mit keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Teile der flächigen Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken gehen durch eine mögliche zusätzliche Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Die meisten Grundstücke innerhalb des Baugebietes weisen einen der Wohnnutzung entsprechenden Versiegelungsgrad auf (Gebäude; Garage, Zufahrt, ...). Auf einigen Grundstücken wurde die zulässige Grundflächenzahl überschritten. Mit der geplanten Ausweitung des Baurechts bei gleichbleibender Grundflächenzahl (0,4) sind in Bezug auf den Bestand anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Da die Wohnbaufläche ca. 8 bis 10 m über dem Grundwasserspiegel liegt und der Untergrund ein sehr hohes Säurepuffer- und Schwermetallrückhaltevermögen aufweist sowie eine direkte Regenwassereinleitung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mailinger Bach nicht vorgesehen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Gewässerökosystem des naheliegenden Baches oder des Grundwassers zu erwarten. Betriebsbedingt ist für das Bebauungsplangebiet, nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die Nutzungen mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

Ergebnis
Insgesamt ist in Hinblick auf das Schutzgut Wasser mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestandssituation
Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Klimabezirks „Donautal im Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm trocken) im Norden und dem Klimabezirk

[1] Vgl. GeoFachdatenAtlas BIS Bayern (2012)

„Niederbayerisches Hügelland“ (mäßig feucht) im Süden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.[2]
Nebel kommt an ca. 60-80 Tagen im Jahr vor. Das Auftreten von Nebel beruht auf Kaltluftansammlungen, in denen die Luftfeuchte zu Nebelfeldern kondensiert. Dieser Effekt ist im Bereich der Niederung des Mailinger Baches bzw. der Donau aufgrund der erhöhten Luftfeuchte und Verdunstungskälte am höchsten.

Die großflächigen nördlich und östlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen haben die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes. Klimatisch gesehen haben die offenen Flächen aufgrund der topografisch teilweise tieferen Lage als das Baugebiet keine besondere Funktion zur Durchlüftung des leicht höher gelegenen Gebietes.

Laut dem Entwurf der Waldfunktionskarte für den Landkreis Eichstätt und der Stadt Ingolstadt (Bearbeitungsstand 08/2015) ist der Waldstreifen am Mailinger Bach südlich des Wohngebietes u. a. als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz und den Immissionsschutz klassifiziert.

Baubedingte Auswirkungen
Da die Entwicklung des Gebietes bereits in den 1990er/2000er Jahren begonnen wurde, sind durch punktuelle Einzelvorhaben im Gebiet keine nachhaltigen baubedingten Auswirkungen mehr auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.
Während der Einzelbauvorhaben kann vereinzelt mit temporärer Staubentwicklung gerechnet werden. Insgesamt ist nur mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes kann es punktuell zu einer erhöhten baulichen Dichte innerhalb des Gebietes und damit auch zu mehr Wärmeabstrahlung innerhalb des Gebietes kommen. Da die zulässige GRZ jedoch nicht angehoben wird, ist insgesamt nur mit geringen klimatischen Auswirkungen zu rechnen.
Da der Waldbestand gemäß Waldfunktionsplan südlich der Wohnbauflächen entlang des Mailinger Baches nicht beeinträchtigt wird, ist davon auszugehen, dass die klimaökologische Ausgleichsfunktion des Regionalen Grünzuges weiterhin aufrechterhalten bleiben kann. Die anlagebedingten Auswirkungen sind daher insgesamt als gering zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch eine mögliche höhere Anwohnerdichte ist mit geringfügig höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da das Gebiet in sich geschlossen ist, und keine zusätzliche Verkehrsanbindung realisiert wird, werden die verkehrsspezifischen Veränderungen gering ausfallen. Insgesamt sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft als gering zu beschreiben.

Ergebnis
Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die Wohnbebauung des gegenständlichen Gebietes und der umliegenden Flächen sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Nördlich und östlich des Plangebiets bestimmen die weitläufigen Ackerflächen das Landschaftsbild. Die von Südwest nach Nordost durch das Gebiet verlaufende Regensburger Straße ist immer noch in den Maßen der ehemaligen Bundesstraße 16a dimensioniert, hat jedoch keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ortsbild.

[2] Vgl. Klimaatlas von Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996)

Im Süden der Wohnbauflächen (367 bis 370 m üNN) fällt das Gelände zum Mailinger Bach und Weinzierlweiher bis auf 358 m üNN hin steil ab. Die Bachniederung und dortigen Gehölzbestände sind als amtlich kartierte Biotope Nr. 7235-0220-004 *„Mailinger Bach im Ortsbereich von Großmehring“* und 7235-0217-006 bis 007 *„Einzelhecken und Feldgehölze im Bereich der Donau bei um Großmehring“* erfasst. Diese Gehölzbestände prägen das Landschaftsbild und binden gleichzeitig die Wohnbauflächen von Süden her in die Landschaft ein.
Laut dem Entwurf der Waldfunktionskarte für den Landkreis Eichstätt und der Stadt Ingolstadt (Bearbeitungsstand 08/2015) ist der Waldstreifen westlich der Bebauung u. a. als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild klassifiziert.

Die nach Nordosten anschließende Ackerlandschaft sowie die im Süden angrenzende Niederung des Mailinger Baches können von den Bewohnern als Naherholungsraum genutzt werden. Die Zugangsmöglichkeiten bleiben über das bestehende Wegenetz unverändert bestehen.

Baubedingte Auswirkungen
Die im Bereich des Plangebietes möglichen Bauarbeiten weiterer Einzelvorhaben werden keinen maßgeblichen Einfluss auf das gewohnte Landschaftsbild ausüben. Es ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Da im Allgemeinen Wohngebiet die Wohnbebauung mit lediglich weiterer Wohnbebauung ergänzt wird und dabei die zulässige Höhenentwicklung für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nicht geändert wird, ist mit nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Die ergänzende Zulässigkeit von Staffelgeschossen (als weiteres Geschoss auf zwei zulässigen Vollgeschossen) mit flach geneigten Dächern, wirkt dabei nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild, da deren zulässige Gesamthöhe von 10,0 m, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach nicht wesentlich überragt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch den Betrieb des Baugebietes, das heißt durch Mehrung der Einwohner im Zuge der Nachverdichtung und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild kommen, so dass nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Ergebnis
In Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von geringen Auswirkungen auszugehen.

2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandssituation
Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) befinden sich im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ zwei registrierte Bodendenkmäler. Die für die Bodendenkmäler relevanten Grundstücke sind im Bestand schon dicht bebaut.

- **D-1-7235-0149:** *Gräber des Jung- und Endneolithikums, der frühen und späten Bronzezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters; Siedlung des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, römische Villa rustica*
- **D-1-7235-0264:** *Siedlung der Glockenbecherzeit*

Drei weitere Bodendenkmäler befinden sich westlich (D-1-7235-0186: *Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Zwischenwerk Nr. 5)*, D-1-7235-0265: *Brandgräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)* und südöstlich *(D-1-7235-0261: Siedlung der Bronze- und Latènezeit)* in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

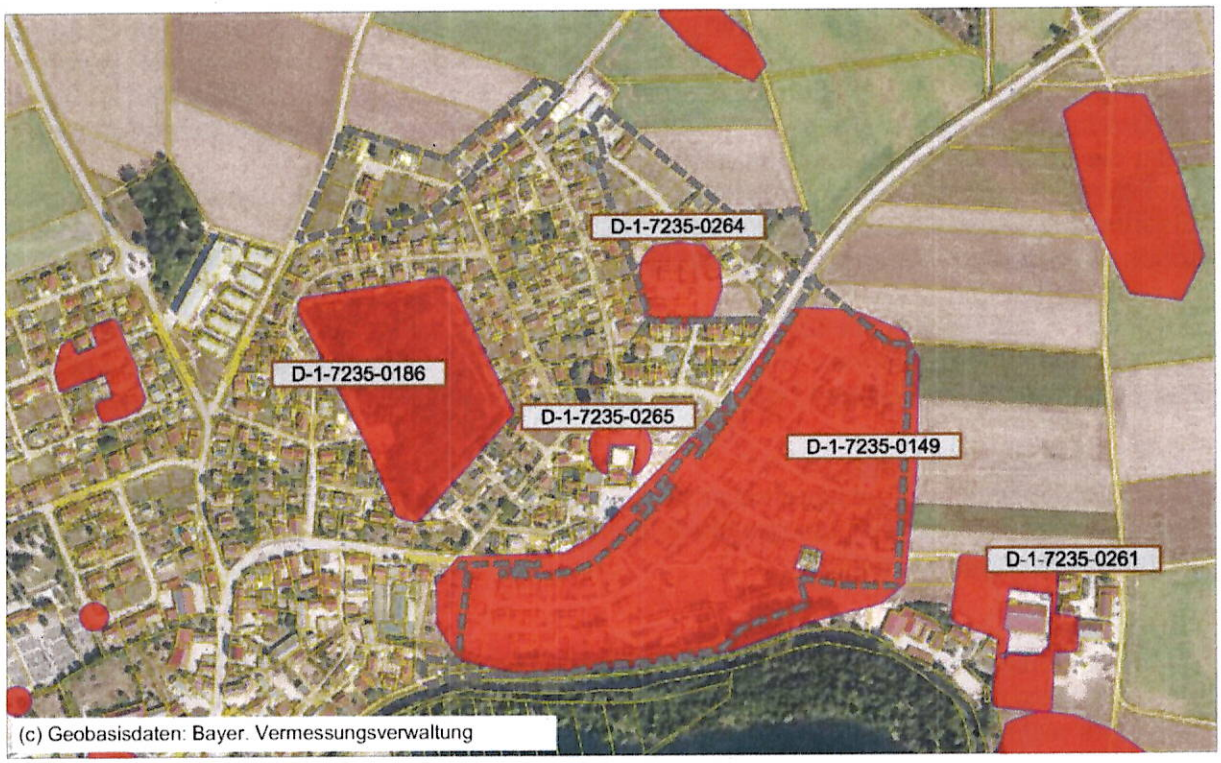


Abb. 7. Bodendenkmäler ‚Großmehring Ost II‘

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

Das nächstgelegene Baudenkmal (D-1-76-129-10: *Heiligenfigur*) befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches, ca. 170 m entfernt.

Baubedingte Auswirkungen
In dem Bereich des Bebauungsplangebietes sind nachgewiesene Bodendenkmäler vorhanden, die mit dicht stehenden Anlagen (Wohngebäude, Garage, Zufahrt) bereits überbaut sind. Da einzelne Baugrundstücke noch nicht bebaut sind, ist mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Für Bodenarbeiten ist daher bei allen Grundstücken eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Es ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen
Durch die geplante Wohnbebauung ist, nach Bergung möglicherweise vorkommender Bodendenkmäler im Zuge der Bauarbeiten, mit keinen weiteren anlagebedingten Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis
Baubedingt ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen hinsichtlich des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter zu rechnen.

2.8 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der nur innerhalb der bereits bestehenden Bauflächen wirkenden Entwicklung mit Umwidmung der Art der baulichen Nutzung bzw. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, ist wie oben beschrieben mit keiner bis gering nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Nur die mögliche Betroffenheit von noch nicht bekannten Bodendenkmälern kann mit mittleren Auswirkungen angesetzt werden. Da die Änderung des Bauleitplans zur Innenentwicklung somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB von einer weiteren Umweltprüfung abgesehen.

3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die oben beschriebenen Schutzgebiete und Biotope der näheren und weiteren Umgebung werden durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ nicht nachhaltig beeinträchtigt.

In den siedlungsbezogenen Freiflächen innerhalb als auch am Südrand des Gebietes ist das Vorkommen kommuner Gartenvögel zu beachten. Es handelt sich dabei aber ausschließlich um häufige und störungsunempfindliche Arten, die sowohl in den verbleibenden als auch – bei Neubebauung – neu zu schaffenden Gärten weiterhin ihren Lebensraum finden.

Da für den Geltungsbereich, gemäß den Beschreibungen unter Ziffer 2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, somit keine entsprechenden Artnachweise vorliegen und mit der möglichen weiteren Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

4. Eingriffsregelung

4.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen. Das Baugesetzbuch enthält somit nach § 1 a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.
Demnach sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen und bei Eingriffen in die Natur und Landschaft nach § 14 BNatschG die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatschG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden.
Eingriffe in Grund und Boden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Grundsatz der Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie die Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 sind in der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2021 angewandt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erforderlich, wenn aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. *Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich* ***nicht*** *erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht* (Leitfaden S. 6). Da im vorliegenden Fall zwar bestehendes Baurecht aus 1990/94 überplant wird, mit Änderung des Bebauungsplanes die überbaubaren Teilflächen jedoch vergrößert werden sollen, ist der Tatbestand einer möglichen zusätzlichen Flächenversiegelung erfüllt und somit die Ausgleichsflächenpflicht für diese zusätzlich mögliche Versiegelung und Überbaubarkeit gegeben.

Zusätzliches Baurecht entsteht dabei für folgende Teilbereiche: (Ergebnis Eingriffsregelung)

- Flurnummer 2948/26 (543 m², gesamtes Flurstück)
- Flurnummer 2948/57 (535 m², gesamtes Flurstück)
- Flurnummer 2948/135 (145 m²)
- Flurnummer 2948/136 (119 m²)
- Flurnummer 2948/137 (120 m²)
- Flurnummer 2948/156 (391 m²)
- Flurnummer 2948/176 (349 m², gesamtes Flurstück)
- Flurnummer 2948/177 (708 m², gesamtes Flurstück)

⇨ Gesamtfläche 2.910 m²

Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt.[3]

- Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung
- Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in diesen 4 Schritten erfolgt daher im Rahmen dieser Bauleitplanung nur für die oben genannten Flächen auf denen über den bisher gültigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ hinaus zusätzliches Baurecht im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes entsteht.

Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung (Bestandsaufnahme)
Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. […] Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter […] bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild. […]
Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind. […]
Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörigen

[3] vgl. BayStMWBV (2021), S. 16f

Arbeitshilfen [.]) zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z.B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen, bedarf es einer verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.“[4]
Im vorliegenden Fall wird auf die laut dem Leitfaden mögliche vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung von Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückgegriffen und eine Pauschalierung der Wertpunkte vorgenommen.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ anhand der Einordnung, ob sie von geringer, mittlerer oder hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.
Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung für das Plangebiet (vgl. Beschreibung in Kap.2):

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Siedlungsbereich incl. typischer Freiräume (hier: Flurnummer 2948/26: kleinflächiger Obstgarten am Siedlungsrand junger bis mittlerer Ausprägung Flurnummer 2948/57: gestaltete Gartenfläche Flurnummern 2948/135 bis /137: Intensivgrünland auf unbebauten Bauparzellen Flurnummer 2948/177: Feldgehölze junger Ausprägung Flurnummern 2948/156 und /176: kleinflächige gestaltete Grünanlagen mittlerer Ausprägung	geringe Bedeutung

Schutzgut Boden und Fläche	
anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gartenflächen) am Siedlungsrand oder im Siedlungsgebiet (alle Flurnummern)	mittlere Bedeutung

Schutzgut Wasser	
Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand (alle Flurnummern)	mittlere Bedeutung

Schutzgut Klima und Luft	
Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen (Mailinger Bach) (Flurnummern 2948/26 und /57,177)	mittlere Bedeutung
Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld (Flurnummern 2948/135 bis /137) Kleinflächige gestaltete Grünanlagen innerhalb des Gebietes (Flurnummern 2948/156 und /176)	geringe Bedeutung

Schutzgut Landschaftsbild	
Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Flurnummern 2948/26 und /57, 177)	mittlere Bedeutung
Bisherige Ortsrandbereiche ohne bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Flurnummern 2948/135 bis /137) Kleinflächige gestaltete Grünanlagen innerhalb des Gebietes (Flurnummern 2948/156 und /176)	geringe Bedeutung

Tab. 1 Schutzgutbezogene Bewertung

[4] a.a.O. S. 14f

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Es sind die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu prognostizieren. *„Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehen Bebauung zu berücksichtigen.*
[…] Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand deren die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können.[5]

Dementsprechend werden für BNT mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) angesetzt. Bei BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Aufgrund der gewählten vereinfachten Vorgehensweise wird der gesamte Geltungsbereich inklusive aller Grün- und Erschließungsflächen pauschal mit der GRZ der Wohnbebauung von 0,4 bilanziert.

Vorhabenplanung / Eingriff	naturschutzfachliche Bedeutung*	Bewertung Wertpunkte pauschaliert	gewählter Faktor	Begründung
8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ Eingriffsrelevant sind nur Teilflächen auf denen künftig zusätzlich neues Baurecht entsteht (vgl. Bilanzierungspläne)	geringe oder mittlere Bedeutung	3 oder 8	0,4	Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet

* 1-5 WP: geringe Bedeutung, 6-10 WP mittlere Bedeutung, 11-15 WP hohe Bedeutung, 0 WP: keine Bedeutung
Tab. 2 Verwendete Beeinträchtigungsfaktoren

Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen so weit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit

[5] a.a.O. S. 15f

Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.“[6]

Planungsfaktor
Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann gemäß Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' durch einen Planungsfaktor um bis zu 20% reduziert werden, *„so weit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“*[7]

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor:

Schutzgut Arten und Lebensräume
- Schaffung kompakter Siedlungsräume und dadurch Vermeidung der Neuausweisung von Siedlungsräumen durch Erhöhung des Baurechts innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes „Großmehring Ost II“
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden (durch vorhandene Rückhaltebecken bereits gegeben)

Der **Planungsfaktor** wird aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen **auf 10**% festgelegt.

„Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.“[8]

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	×	(1-Planungsfaktor)

Abb. 8. Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume das auch die Lebensräume der Stadtnatur umfasst, bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.“[9]

Laut den Anlagen ‚Nachweis Kompensationsbedarf: ‚Fläche E1‘ bis ‚Fläche E6‘ wurde, bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume, ein Kompensationsbedarf von 5.533 Wertpunkten ermittelt. Unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 10 % ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **4.979 Wertpunkten**.

[6] a.a.O. S. 18
[7] a.a.O. S. 19
[8] a.a.O. S. 18f
[9] a.a.O. S. 20

	Wertpunkte	-10%	Wertpunkte abzüglich 10%
Fläche E1 Flurstück 2948/26	1.450	145	1.305
Fläche E2 Flurstück 2948/57	642	64	578
Fläche E3 Flurstück 2948/177	2.266	227	2.039
Fläche E4 Flurstücke 2948/135 - /137	461	46	415
Fläche E5 Flurstück 2948/156	395	40	355
Fläche E6 Flurstück 2948/176	319	32	287
Wertpunkte, bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume	5.533	553	**4.979**

Tab. 3 Ermittlung Ausgleichsbedarf

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Da der Ausgleichsbedarf von 4.979 Wertpunkten innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld des Vorhabens nicht erbracht werden kann, ist dieser an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

Der Ausgleich wird auf Flurnummer 522 (Gemarkung Tettenagger, Gemeinde Mindelstetten) aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht.

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Geltungsbereiches:

Maßnahmennummer	Flur-Nr.	Ausgangszustand	Biotopwert Bestand*	Eingriff/Entwicklungsziel	Biotopwert Maßnahmen*	Faktor Ausgleich	Delta Wertpunkte	Fläche	Kompensationsumfang	Wertpunkte je Ausgleichsfläche
		Biotoptypencode Biotopwertliste zur	Wertpunkte	Biotoptypencode Biotopwertliste zur BayKompV	Wertpunkte			[m²]	Wertpunkte	
	Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger									
A1	522	G11 Intensivgrünland (genutzt)	3	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1	5	866	4.330	4.330
	Ökolog. Verzinsung ab 01.01.2021 = 5 Jahre						zuzügl. 5 Jahre ökolog. Verzinsung à 3 %			650
					Summe Ausgleich			**866 m²**		**4.980 Wertpunkte**

* Auf-/Abwertung Biotopgrundwert gemäß BayKompV, vgl. Umweltbericht Kap. 2.4.2

Tab. 4 Kompensationsumfang

Auf dem Flurstück 522 der Gemarkung Tettenagger wird der Kompensationsumfang von 4.979 Wertpunkten erbracht. Dafür wird von der Gesamtfläche 24.511 m² unter Berücksichtigung der anzurechnenden Verzinsung der bereits bestehenden Ökokontofläche eine Teilfläche in Größe von 866 m² beansprucht.

Die Ökokontofläche wurde bereits umgesetzt und wird seit dem Jahr 2020 entsprechend den Vorgaben gepflegt. Für die Jahre 2021 bis 2025 kann daher für jedes Kalenderjahr eine ökologische Verzinsung in Höhe von 3 % veranschlagt werden.

Kompensationsumfang:	4.330 Wertpunkte
bei Umsetzung der Maßnahme in 2020	
3 % Ökolog. Verzinsung 2021 – 2025	5 x 130 Wertpunkte
Gesamtkompensationsumfang	**4.980 Wertpunkte**

Die Maßnahmen haben in Korrespondenz mit den bestehenden nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen zu erfolgen:

- Entwicklungsziel
G212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

- Erstgestaltungsmaßnahmen
  - Aufweitung von bestehenden Gräben und Ausbildung von Geländemulden

- Pflege Grünland
  - pro Jahr 2-schürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes
  - Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ die vorherigen Änderungen ersetzten soll und sich der Geltungsbereich verglichen mit dem Urplan des Bebauungsplanes aufgrund der Anpassung des Geltungsbereiches an das Kataster nur geringfügig verkleinert hat, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben und nicht prüfbar.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Fläche und Boden

- Durch die Ausweitung der Baugrenzen und Schaffung zusätzlich bebaubarer Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, kann auf die Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche im unbebauten Außenbereich verzichtet werden.

Schutzgut Wasser

- Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Rückhaltebecken ist gegeben.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten (Schutz des Karstuntergrundes)

Schutzgut Klima, Luft

- Entsprechend den Vorgaben des LEP soll auf eine vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird zur Energieversorgung, den geltenden gesetzlichen Regelungen folgend (Gebäudeenergiegesetz GEG), der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen empfohlen.

Grünordnerische Maßnahmen

- grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan zur Ortsrandeingrünung

5.2 Ausgleich

Der 866 m² große Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einem Grundstück aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht.

Die verwendete Fläche befindet sich außerhalb des Gemeindegebiets Großmehring auf einer Teilfläche eines Grundstücks der Gemeinde Mindelstetten, Flurnummer 522 der Gemarkung Tettenagger. Die Eignung des Flurstückes als Ausgleichsfläche wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Bewirtschaftungsvorgaben formuliert:

Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland mit 2 Mahden/Jahr (1. Mahd vor dem 15. Juni; 2. Mahd nach dem 31. August) mit Entfernung des Mähgutes in Korrespondenz mit den bestehenden westlich angrenzenden Ausgleichsflächen anderer Bauleitplanungen der Gemeinde Großmehring. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss vorhandener baulicher Anlagen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde Großmehring erbracht (gemeinsame Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Gemeinde Großmehring meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster. Im Ökokonto der Gemeinde Großmehring wird die Entnahme der Fläche erfasst.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ hat verglichen mit dem Urplan des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ aufgrund der Anpassung des Geltungsbereiches an das Kataster nur noch eine Größe von ca. 15,7 ha. Mit ihr wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Grundstücke neu geregelt.

Gleichzeitig werden die bisher als Mischgebietsflächen festgesetzten Bereiche (bis auf die Flurnummer 2740/20) nunmehr als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da fast alle Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut sind und die geforderte Durchmischung mit Gewerbebetrieben somit nicht gegeben ist. Die punktuell vorhandenen gewerblichen Betriebe sind immissionsschutzrechtlich in Wohngebieten ebenfalls zulässig. Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Betroffenheit der Schutzgüter nach UVPG auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zu ergänzenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet. Schwerwiegende Eingriffe treten dabei nicht auf, da die Teilflächen des Wohngebietes mit den notwendigen Erschließungsanlagen bereits Bestand haben. Auf alle Schutzgüter sind keine oder nur geringe bis mittlere Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) festzustellen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche und Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering-mittel	keine	keine	gering-mittel

Tab. 5 Übersicht der Ergebnisse

Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering, mittel, hoch), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.
Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Unter der Anwendung des Leitfadens *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“* (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021) wurde der zusätzlich mögliche Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 4.979 Wertpunkten ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Fläche (Flurnummer 522, Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger) aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

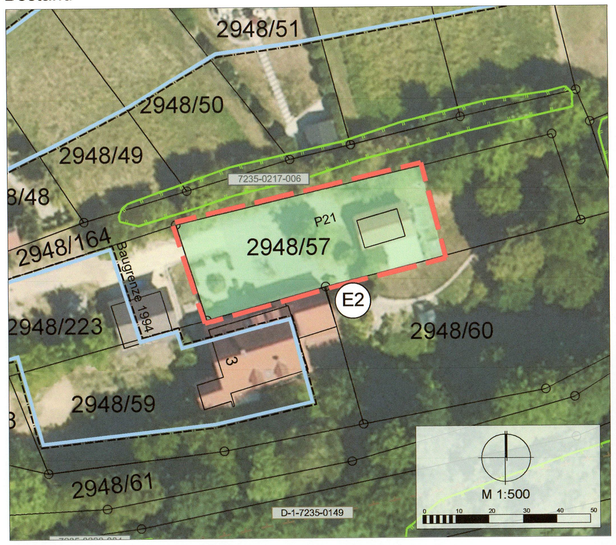
Ingolstadt, 20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ANDERUNG OST II - NEU\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20260922_Umweltbericht_8.Änd. Ost II_SB.docx

Eingriffsermittlung: Fläche E2

Bestand



Legende Bestand

Fläche Kompensationsbedarf
Teilfläche vom Flurstück 2948/57 (gesamt 822 m²) **535 m²**

Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV
(mit Beschriftung Cod BNT)

Privatgärten und Kleingartenanlagen - strukturarm
P21 = 5 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird pauschal mit **3 WP** bewertet

Sonstige Planzeichen

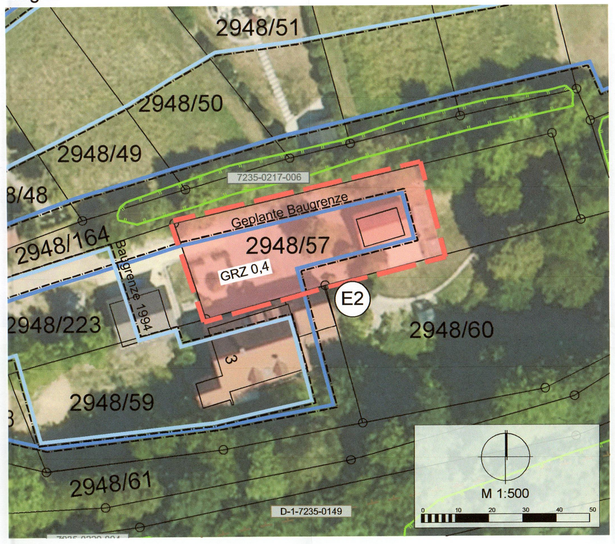
Baugrenze Bebauungsplan 1994

Biotopkartierung mit Biotopteilflächennummer

Bodendenkmal mit Bodendenkmalnummer

Eingriffsermittlung: Fläche E2

Eingriff



Legende Eingriff

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/57 **535 m²**

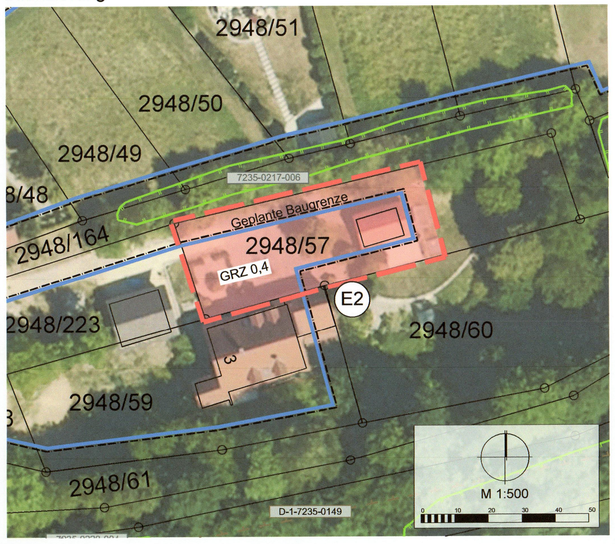
Vorhabenplanung / Eingriff

Allgemeines Wohngebiet (**GRZ = 0,4**)

Geplante Baugrenze

Eingriffsermittlung: Fläche E2

Bilanzierung



Legende Bilanzierung

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/57 **535 m²**

Ermittlung Kompensationsbedarf
Faktor

0,4: Wohngebiet GRZ 0,4

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Flurstück **2948/57** 535 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 = **642 WP**

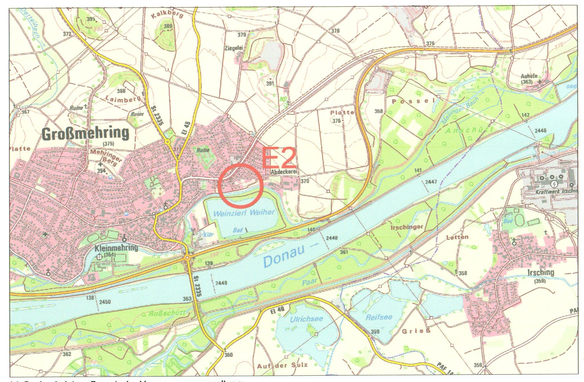
- 10% Vermeidungsmaßnahme **- 64 WP**
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten **= 578 WP**

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans
'Großmehring Ost II'

Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E2



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0
Email: info@weinzierl-la.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER K.d.ö.R. · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT · BY AK 170 926 · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

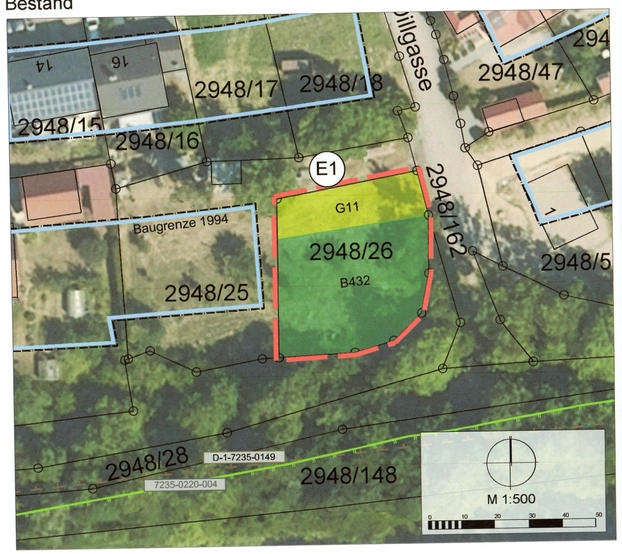
Bearbeitet	Rieder, Dolanbay
Gezeichnet:	Dolanbay
Datum:	20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026
Plan-Nr:	A601_102-02
Datei:	L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Cng\102_Eingriffsermittlung.dwg\Fläche 2

Großmehring, den 28. Sep. 2026

R. Stingl
Erster Bürgermeister

Eingriffsermittlung: Fläche E1

Bestand



Legende Bestand

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/26 **543 m²**

Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV
(mit Beschriftung Cod BNT)

Intensivgrünland (genutzt) **144 m² von 543 m²**
G11 = 3 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird pauschal mit **3 WP** bewertet

Streuobstwiese - mittere Ausprägung **399 m² von 543m²**
B432 = 10 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit mittlerer Bedeutung
=> wird pauschal mit **8 WP** bewertet

Sonstige Planzeichen

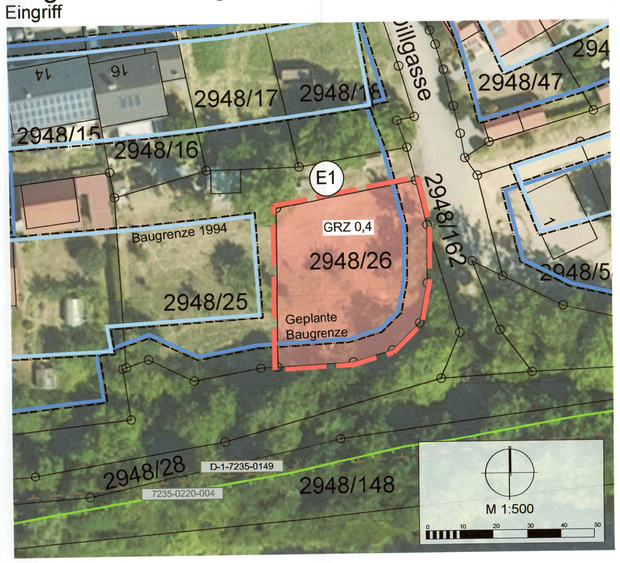
Baugrenze Bebauungsplan 1994

Biotopkartierung mit Biotopteilflächennummer

Bodendenkmal mit Bodendenkmalnummer

Eingriffsermittlung: Fläche E1

Eingriff



Legende Eingriff

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/26 **543 m²**

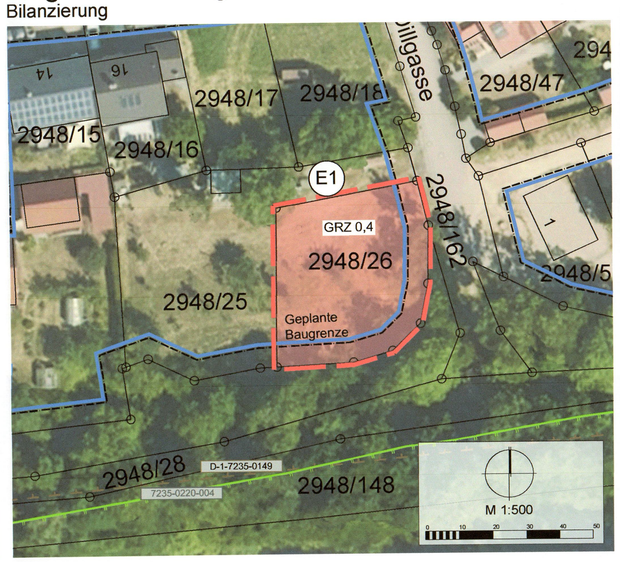
Vorhabenplanung / Eingriff

Allgemeines Wohngebiet (**GRZ = 0,4**)

Geplante Baugrenze

Eingriffsermittlung: Fläche E1

Bilanzierung



Legende Bilanzierung

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/26 **543 m²**

Ermittlung Kompensationsbedarf
Faktor

0,4: Wohngebiet GRZ 0,4

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Flurstück **2948/26**
144 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 = **173 WP**
399 m² x 8 WP/m² x Faktor 0,4 = **1.277 WP**
Summe **1.450 WP**

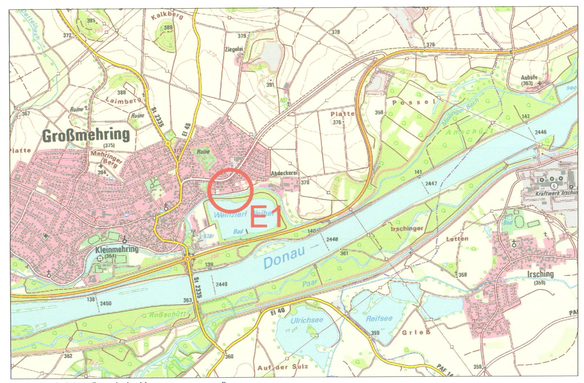
- 10% Vermeidungsmaßnahme **- 145 WP**
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten **= 1.305 WP**

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans
'Großmehring Ost II'

Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E1



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0
Email: info@weinzierl-la.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER K.d.ö.R. · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT · BY AK 170 926 · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

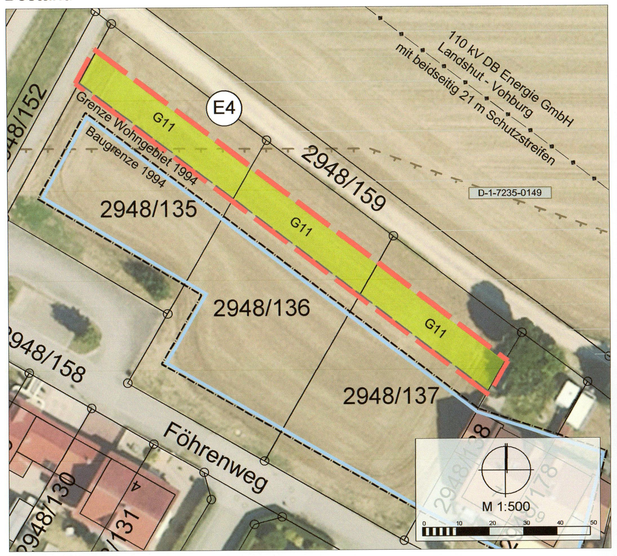
Bearbeitet	Rieder, Dolanbay
Gezeichnet:	Dolanbay
Datum:	20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026
Plan-Nr:	A601_102-01
Datei:	L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Cng\102_Eingriffsermittlung.dwg\Fläche 1

Großmehring, den 28. Sep. 2026

R. Stingl
Erster Bürgermeister

Eingriffsermittlung: Fläche E4

Bestand



Legende Bestand

Fläche Kompensationsbedarf insg. **384 m²**

Flächengröße pro Flurstück	in m²
Teilfläche vom Flurstück 2948/135 (gesamt 903 m²)	**145 m²**
Teilfläche vom Flurstück 2948/136 (gesamt 954 m²)	**119 m²**
Teilfläche vom Flurstück 2948/137 (gesamt 897 m²)	**120 m²**

Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV
(mit Beschriftung Cod BNT)

Intensivgrünland
G11 = **3 WP** = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird pauschal mit **3 WP** bewertet

Sonstige Planzeichen

Baugrenze Bebauungsplan 1994

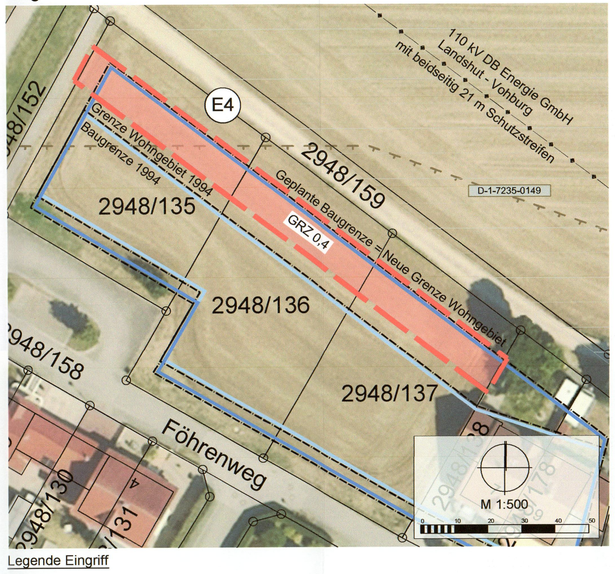
Grenze Wohngebiet lt. Bebauungsplan 1994

110 kV DB Energie GmbH Landshut - Vohburg
mit beidseitig 21 m Schutzstreifen

Bodendenkmal mit Bodendenkmalnummer

Eingriffsermittlung: Fläche E4

Eingriff



Legende Eingriff

Fläche Kompensationsbedarf insg. **384 m²**

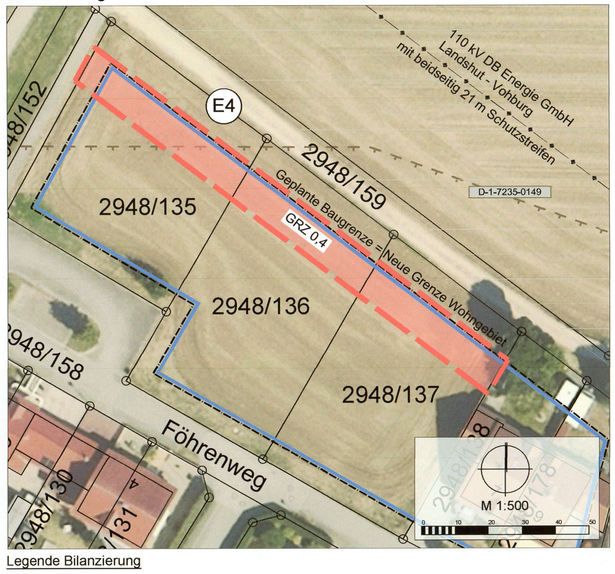
Vorhabenplanung / Eingriff

Allgemeines Wohngebiet (**GRZ = 0,4**)

Geplante Baugrenze = Grenze Wohngebiet

Eingriffsermittlung: Fläche E4

Bilanzierung



Legende Bilanzierung

Fläche Kompensationsbedarf insg. **384 m²**

Ermittlung Kompensationsbedarf
Faktor

0,4: Wohngebiet GRZ 0,4

Berechnung Ausgleichsbedarf:

pro Flurstück:

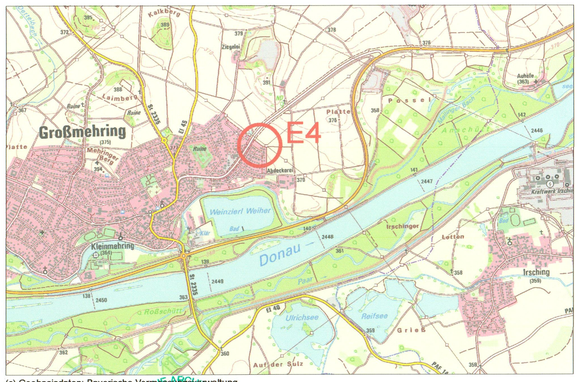
Flurstück **2948/135**	145 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 =	**174 WP**
Flurstück **2948/136**	119 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 =	**143 WP**
Flurstück **2948/137**	120 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 =	**144 WP**
Summe	384 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 =	**461 WP**
	- 10% Vermeidungsmaßnahme	**- 46 WP**
	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**= 415 WP**

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans
'Großmehring Ost II'

Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E4



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0
Email: info@weinzierl-la.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 170.926

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Bearbeitet	Rieder, Dolanbay
Gezeichnet:	Dolanbay
Datum:	20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026
Plan-Nr:	A601_102-04
Datei:	L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Zng102_Eingriffsermittlung.dwg\Fläche 4

R. Stingl
Erster Bürgermeister

Großmehring, den 28. Sep. 2026

Eingriffsermittlung: Fläche E3

Bestand



Legende Bestand

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/177 **708 m²**

Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV
(mit Beschriftung Cod BNT)

Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - junge Ausprägung
B211 = 6 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit mittlerer Bedeutung
=> wird pauschal mit **8 WP** bewertet

Sonstige Planzeichen

Baugrenze Bebauungsplan 1994

Biotopkartierung mit Biotopteilflächennummer

Eingriffsermittlung: Fläche E3

Eingriff



Legende Eingriff

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/177 **708 m²**

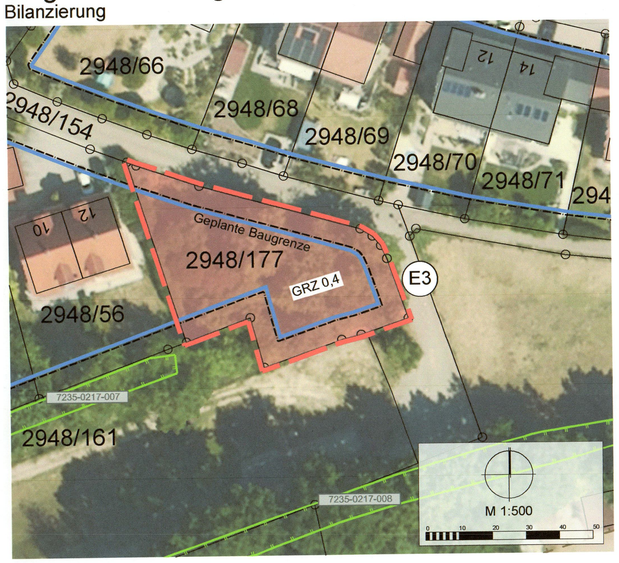
Vorhabenplanung / Eingriff

Allgemeines Wohngebiet (**GRZ = 0,4**)

Geplante Baugrenze

Eingriffsermittlung: Fläche E3

Bilanzierung



Legende Bilanzierung

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/177 **708 m²**

Ermittlung Kompensationsbedarf
Faktor

0,4: Wohngebiet GRZ 0,4

Berechnung Ausgleichsbedarf:

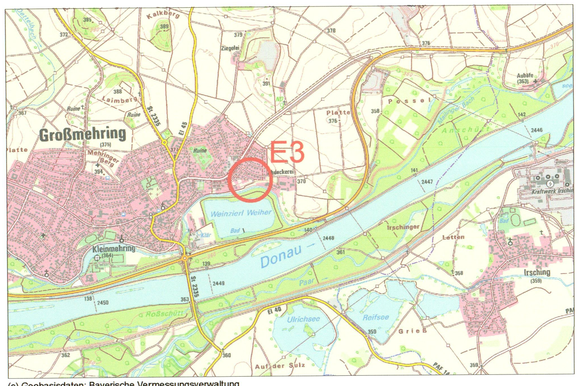
Flurstück **2948/177**	708 m² x 8 WP/m² x Faktor 0,4 =	**2.266 WP**
	- 10% Vermeidungsmaßnahme	**- 227 WP**
	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**= 2.039 WP**

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans
'Großmehring Ost II'

Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E3



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0
Email: info@weinzierl-la.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 170.926

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Bearbeitet	Rieder, Dolanbay
Gezeichnet:	Dolanbay
Datum:	20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026
Plan-Nr:	A601_102-03
Datei:	L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Zng102_Eingriffsermittlung.dwg\Fläche 3

R. Stingl
Erster Bürgermeister

Großmehring, den 28. Sep. 2026

Eingriffsermittlung: Fläche E6

Bestand



Legende Bestand

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/176 **349 m²**

Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV
(mit Beschriftung Cod BNT)

Park- und Grünanlagen - **266 m² von 349 m²**
ohne/mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
P11 = 5 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird pauschal mit **3 WP** bewertet

Rad-/Fußwege - **83 m² von 349 m²**
versiegelt (mit wasserundurchlässiger Pflasterdecke)
V31 = 0 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird mit **0 WP** bewertet

Sonstige Planzeichen

Baugrenze Bebauungsplan 1994

Eingriffsermittlung: Fläche E6

Eingriff



Legende Eingriff

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/176 **349 m²**

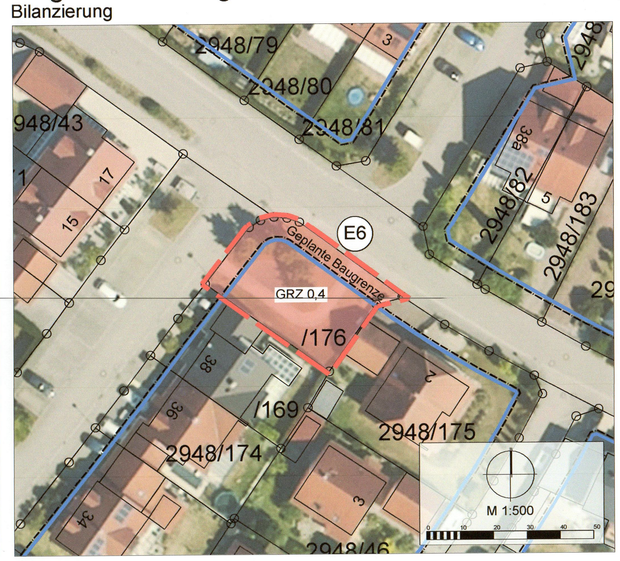
Vorhabenplanung / Eingriff

Allgemeines Wohngebiet (**GRZ = 0,4**)

Geplante Baugrenze

Eingriffsermittlung: Fläche E6

Bilanzierung



Legende Bilanzierung

Fläche Kompensationsbedarf
Flurstück 2948/176 **349 m²**

Ermittlung Kompensationsbedarf
Faktor

0,4: Wohngebiet GRZ 0,4

Berechnung Ausgleichsbedarf:

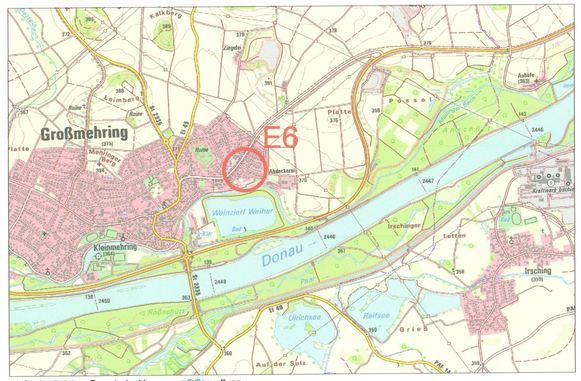
Flurstück **2948/176**	266 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 =	**319 WP**
	83 m² x 0 WP/m² x Faktor 0,4 =	**0 WP**
	Summe	**319 WP**
	- 10% Vermeidungsmaßnahme	**- 32 WP**
	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**= 287 WP**

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans
'Großmehring Ost II'

Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E6



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0
Email: info@weinzierl-la.de

BAYERISCHE LANDESKAMMER DER ARCHITEKTEN UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
BYAK 70 926
WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

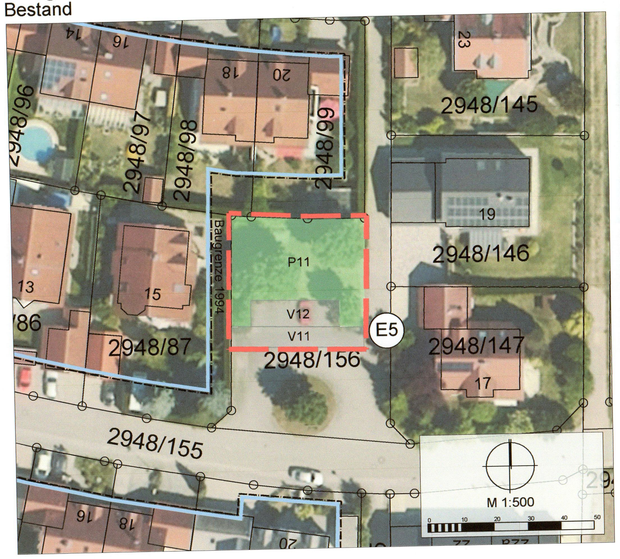
Bearbeitet	Rieder, Dolanbay
Gezeichnet:	Dolanbay
Datum:	20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026
Plan-Nr:	A601_102-06
Datei:	L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Zng\102_Eingriffsermittlung.dwg\Fläche 6

R. Stingl
Erster Bürgermeister

Großmehring, den 28. Sep. 2026

Eingriffsermittlung: Fläche E5

Bestand



Legende Bestand

Fläche Kompensationsbedarf
Teilfläche vom Flurstück 2948/156 (gesamt 1.756 m²) **391 m²**

Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV
(mit Beschriftung Cod BNT)

Park- und Grünanlagen - **276 m² von 391 m²**
mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
P11 = 5 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird pauschal mit **3 WP** bewertet

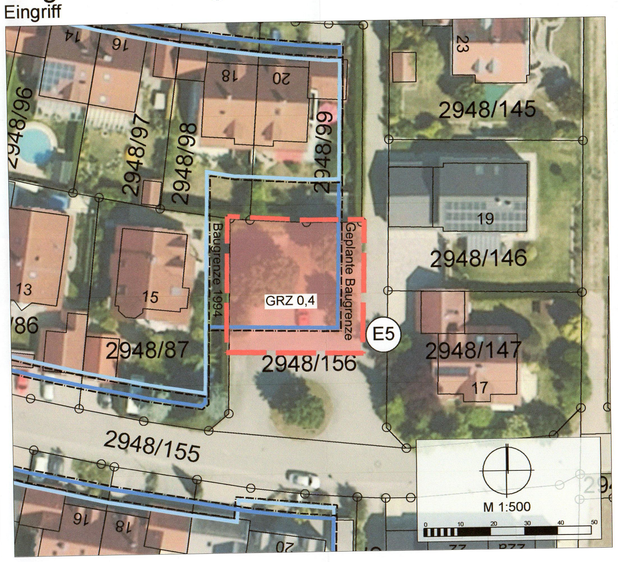
Verkehrsflächen des Straßenverkehrs - **62 m² von 391 m²**
versiegelt (mit wasserundurchlässiger Asphaltdecke)
V11 = 0 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird mit **0 WP** bewertet

Verkehrsflächen des Straßenverkehrs - **53 m² von 391 m²**
befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke)
V12 = 1 WP = Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung
=> wird pauschal mit **3 WP** bewertet

Sonstige Planzeichen

Eingriffsermittlung: Fläche E5

Eingriff



Legende Eingriff

Fläche Kompensationsbedarf
Teilfläche vom Flurstück 2948/156 (gesamt 1.756 m²) **391 m²**

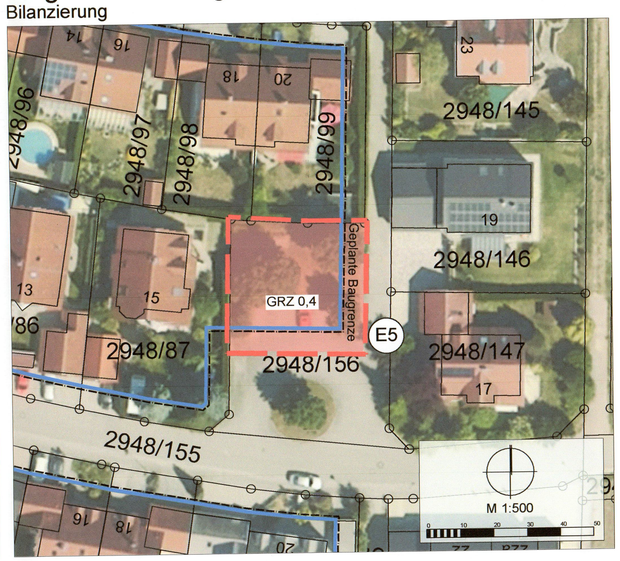
Vorhabenplanung / Eingriff

Allgemeines Wohngebiet (**GRZ = 0,4**)

Geplante Baugrenze

Eingriffsermittlung: Fläche E5

Bilanzierung



Legende Bilanzierung

Fläche Kompensationsbedarf
Teilfläche vom Flurstück 2948/156 (gesamt 1.756 m²) **391 m²**

Ermittlung Kompensationsbedarf
Faktor

0,4: Wohngebiet GRZ 0,4

Berechnung Ausgleichsbedarf:

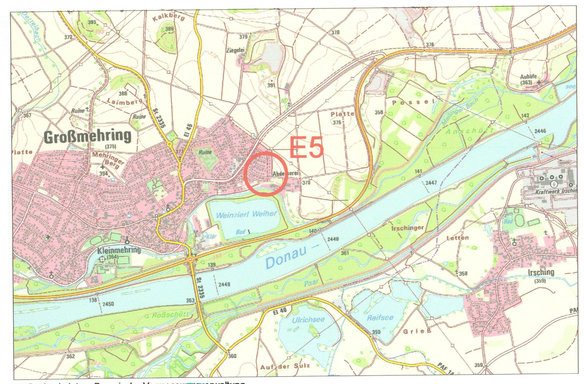
Flurstück **2948/156**	276 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 =	**331 WP**
	62 m² x 0 WP/m² x Faktor 0,4 =	**0 WP**
	53 m² x 3 WP/m² x Faktor 0,4 =	**64 WP**
	Summe	**395 WP**
	- 10% Vermeidungsmaßnahme	**- 40 WP**
	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**= 355 WP**

Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans
'Großmehring Ost II'

Nachweis Kompensationsbedarf: Fläche E5



(c) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

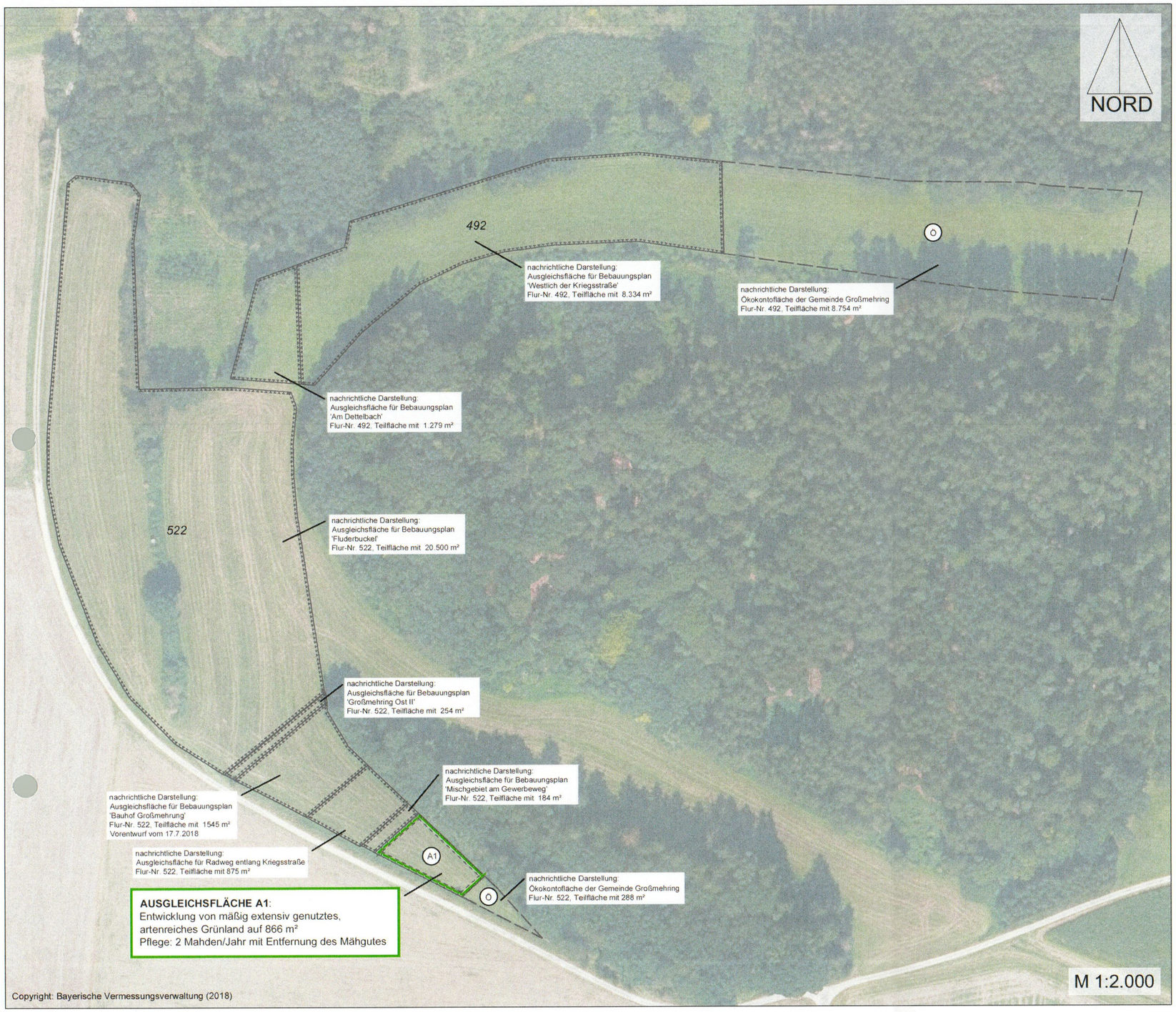
Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0
Email: info@weinzierl-la.de

BAYERISCHE LANDESKAMMER DER ARCHITEKTEN UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
BYAK 70 926
WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Bearbeitet	Rieder, Dolanbay
Gezeichnet:	Dolanbay
Datum:	20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026
Plan-Nr:	A601_102-05
Datei:	L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Zng\102_Eingriffsermittlung.dwg\Fläche 5

R. Stingl
Erster Bürgermeister

Großmehring, den 28. Sep. 2026



Copyright: Bayerische Vermessungsverwaltung (2018)



A1 — Ausgleichsfläche A1:
Entwicklung von mäßig extensiv genutztem,
artenreichem Grünland auf **866 m²**
mit 2 Mahden/Jahr mit Entfernung des Mähgutes
(1. Mahd vor dem 15. Juni; 2. Mahd nach dem 31. August)
Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln

Ö — Ökokonto-Fläche

nachrichtliche Darstellung von Ausgleichsflächen weiterer Vorhaben

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt

8. Änderung des Bebauungsplans 'Großmehring Ost II'

gezeichnet: Dolanbay, Semmler
bearbeitet: Rieder, Dolanbay
Datum: 20.01.2026, 14.07.2026, 22.09.2026
Plan-Nr.: B601_103-01

Lageplan der Ausgleichsfläche (Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger, FlurNr. 522)
M 1 : 2.000

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0
Email: info@weinzierl-la.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER SU... LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 170 926 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Zng\103_Ausgleichsplanung.dwg\01_Ausgleich