




Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Fluderbuckel West“ in Großmehring

1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

1. Verfahrensablauf

Im Zuge der fortschreitenden Überplanung der privaten Bauparzellen gingen im Bereich des festgesetzten Mischgebietes bereits Anregungen und Änderungswünsche ein, welche in der Gemeinderatssitzung vom 19.06.2018 und 10.12.2019 vom Gemeinderat kontrovers diskutiert und die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurden.

Der Gemeinderat Großmehring hat hierzu in der Sitzung vom 26.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ersten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf für die Erste Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2018 hat in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2018 hat in der Zeit vom 05.09.2018 bis 09.10.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis 03.06.2019 beteiligt.

Der Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 16.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2020 bis 14.02.2020 beteiligt.

Der Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2020 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2020 die Erste Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2020 als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fluderbuckel West“

Im Zuge der fortschreitenden Überplanung der privaten Bauparzellen gingen im Bereich des festgesetzten Mischgebietes bereits Anregungen und Änderungswünsche ein, welche in der Gemeinderatssitzung vom 19.06.2018 und 10.12.2019 vom Gemeinderat kontrovers diskutiert und die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurden.

Die geplanten Änderungen finden sich in der Plandarstellung und den Festsetzungen wieder:

- Anpassung der zulässigen Dachformen im gesamten Geltungsbereich
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhen im Mischgebiet
- Änderung der zulässigen Terrassenbeläge im gesamten Geltungsbereich
- Neuregelung der Geländemodellierungen an den Grundstücksgrenzen
- Einschränkung der baulichen Nutzung des westlichen Teilbereichs des MI (Ausschluss Wohnbebauung)
- Ergänzung der Festsetzungen zu Einfriedungen

Darüber hinaus wurden folgende Bereiche generell ohne konkrete Anliegen der Eigentümer angepasst bzw. geändert:

- Darstellung der aktuellen Parzellierung bzw. der Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes (mittige Stichstraße)
- Entfall der Baugrenzen zwischen den Privatgrundstücken; hier zukünftig Abstandsflächenregelung nach der Bayerischen Bauordnung
- Verlegung der Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Grenze hin
- Festsetzung der möglichen Gebäude EG-Höhen auf Grundlage der Straßenplanung (in einem Toleranzrahmen von +/- 30 cm)
- Empfehlung der privaten Regenwassernutzung

Die weiteren Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes bleiben ansonsten unverändert.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Aufgrund der geringen Änderungen lediglich des Maßes der Bebauung und redaktioneller Änderungen bleibt der bisherige Umweltbericht vollinhaltlich gültig. Ein separater Umweltbericht wird daher vorerst nicht erforderlich.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde im Wesentlichen vom Landratsamt Eichstätt angemerkt, dass die Verlegung der Baugrenze und das Heranrücken an ein bestehendes Gewerbegebiet erhebliche Auswirkungen auf die dann mögliche Wohnbebauung in diesem Bereich haben.

Es sind deutlich höhere Lärmimmissionen zu erwarten, die bisher noch nicht beurteilt wurden und auch in dem vorliegenden Schallgutachten nicht berücksichtigt sind.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes boten sich deshalb folgende alternative Möglichkeiten an:

- Die Verlegung der Baugrenze für die Parzellen 46, 50 und 51 wie in der 1. Änderung vorgesehen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes abgelehnt. Es bleibt bei den bisherigen Abständen der Baugrenze zum GE.
- In dem Bereich zwischen „alter“ und „neuer“ Baugrenze sind nur „nichtstörende gewerbliche“ Nutzungen zulässig. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.
- Durch eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, in wie weit eine Mischgebietsbebauung mit dem entsprechenden Wohnanteil schalltechnisch zulässig ist, und/oder welche Auflagen in den Bebauungsplan zusätzlich zum Schutze der Wohnbebauung im Mischgebiet mit aufgenommen werden müssen.

Es wurde hierzu ein beschränktes Mischgebiet festgesetzt mit der Festsetzung „Das beschränkte Mischgebiet M_{lb} ist ein Teilbereich des gesamten Mischgebietes in welchem aus Nähe zum Sondergebiet Nahversorgungszentrum aus Immissionsrechtlichen Gründen im westlichen Teilbereich nur nicht störende gewerbliche Nutzung zugelassen und Wohnbebauung ausgeschlossen wird.“.

Das beschränkte Mischgebiet wurde im Plan ebenfalls dargestellt.

Alle weiteren Bedenken bzw. Anregungen wurden im Gemeinderat abgewogen und entsprechend beantwortet und ausgeräumt. Die Anregungen der Versorgungsunternehmen werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Durch die vorgetragenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen in der Planung erforderlich, so dass der Satzungsbeschluss gemäß der Vorlage gefasst werden konnte.

5. Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nachfrage in Großmehring nach Grundstücken für die Ansiedelung bzw. Erweiterung von ortsansässigen Gewerbebetrieben ist es Wunsch der Gemeinde, auch den Anregungen der Eigentümer Folge zu leisten.

Mit der erarbeiteten Planlösung wird ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen der Eigentümer und den wesentlichen Grundzügen des bisherigen Bebauungsplanes erreicht.

T+R Ingenieure GmbH

Holger Ranft