

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Fluderbuckel West“ in Großmehring


im Parallelverfahren mit der

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Satzung mit Begründung



Fassung vom 15.12.2015

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

Auftraggeber: Gemeinde Großmehring

Marktplatz 7
85098 Großmehring

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

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

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

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

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

E-Mail: info@tringenieure.de

**Gegenstand: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Fluderbuckel West“ in Großmehring
im Parallelverfahren mit der
3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Ort, Datum: Ingolstadt, 20.05.2014 / 17.03.2015 / 20.10.2015 / 15.12.2015

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen.....	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	5
2	Weitere Festsetzungen durch Text.....	10
3	Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen.....	15
4	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	21
5	Begründung.....	24

Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan/Flächennutzungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser liegt in der Entwurfsfassung vom 15.12.2015 bei.

A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
2. **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 177 des Gesetzes vom 22.07.2014 (GVBl. 2014, S. 286)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt auch Art. 81 BayBO zugrunde.

Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens; ebenso gilt für einen Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages.
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne** und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Verordnung über die bauliche Nutzung** der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
5. **Artikel 23 der Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern
6. **Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011, S. 82; BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 398 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. 2014, S. 286)
7. **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) vom 01.10.1973, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. 2009, S. 385)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)



1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zugelassen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ferner nicht zugelassen sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausdrücklich nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten, mobile

und stationäre Imbissstände sowie Bordelle.

Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

GE

Ausdrücklich zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit einer maximalen Größe von 5% der nach GRZ zulässigen Grundfläche.

Ausdrücklich nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten , mobile und stationäre Imbissstände sowie Bordelle.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

als Höchstmaße

a. **Grundflächenzahl GRZ**

(§§ 17, 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

0,40

Mischgebiet (MI)

0,60

Gewerbegebiet (GE)

0,80

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.

b. **Geschoßflächenzahl GFZ**

(§§ 17, 20 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

0,80

Mischgebiet (MI)

1,00

Gewerbegebiet (GE)

1,20

c. **maximal zulässige Wandhöhe** von Gebäuden gemessen ab mittlerer Höhe (arithmetisches Mittel) des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraßen bis zum Schnittpunkt Fassade / Dachhaut.

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)	6,5 m
Gewerbegebiet (GE)	9,5 m

d. **Mindestgrundstücksgrößen** und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

1. Mindestgrundstücksgrößen

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 450 m²
- Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je volle 350 m² Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte zulässig.
- Auf einem ungeteilten Grundstück sind Doppelhäuser (= Einzelhaus im planungsrechtlichen Sinn nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil v. 24.02.2000 Az. 4C 12.98) nur dann zulässig, wenn je vertikaler Teilung des Gesamtgebäudes ein Grundstücksanteil von mind. vollen 350 m² pro Doppelhaushälfte vorhanden ist.
- Bei einer Teilung von Grundstücken sind die Festsetzungen betreffend der jeweils erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von der wegzumessenden Teilfläche und auch vom verbleibenden Restgrundstück einzuhalten.

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit (Geschoß- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus / Doppelhaus zulässig.

e. **Anzahl der Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

f. **Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:**

„Wohngebäude“ sind Gebäude, welche zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettонutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.

Ein „Doppelhaus“ ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, welches unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen von zwei funktional selbständigen Gebäuden an einer Seite entsteht. Zwei funktional selbständige Gebäude liegen auch vor bei:

- einem gemeinsamen Hauseingang
- einem gemeinsamen Flur und hinter dem Flur vertikale Trennung der Gebäude
- einem gemeinsamen Keller, zu dem jedes Gebäude einen eigenen Kellerzugang besitzt
- gemeinsamen haustechnischen Anlagen

Eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Es wird eine abweichende Bauweise wie **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO, jedoch mit Gebäudelängen >50 m festgesetzt.

a

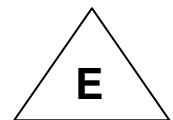
Vorrangig der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

- b. **Baugrenze**



- c. **Einzelhäuser**

Nur Einzelhäuser sind zulässig



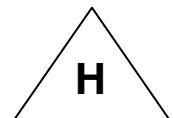
- d. **Einzel- und Doppelhäuser**

Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig



- e. **Hausgruppen**

Es sind Hausgruppen zulässig



1.5 Verkehrsflächen

- a. **Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

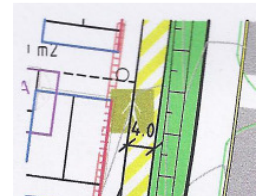


b. Straßenbegrenzungslinie



c. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Geh- bzw. Radwege



d. Grundstückszufahrten
(noch nicht festgelegt)



1.6. Dachgestaltung

a. Zulässige Dachformen:

SD+WD+PD+ZD

es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie symmetrische aber in der Höhe versetzte Pultdächer (Trennung in Firstachse) und zusätzlich Zeltdächer zulässig. Für einen Teilbereich der Hauptgebäude ist auch abweichend zusätzlich ein Flachdach erdgeschossig zugelassen; der Anteil dieser zulässigen Abweichung beträgt maximal 20% der gesamten Gebäudegrundfläche.

b. Dachneigungen

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet DN 23° - 40°

Mischgebiet als Abgrenzung zum GE DN 0° - 40°

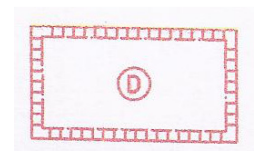
Gewerbegebiet DN 5° - 25°

Mindest- und Höchstneigung in Grad

1.7 Stadterhaltung und Denkmalschutz

(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 §172 Abs. 1 BauGB)

a. Umgrenzung von Gesamtanlagen
(Ensembles) die dem Denkmalschutz



unterliegen
(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)

1.8 Sonstige

Grenze der Lärmpegelbereiche

2. Weitere Festsetzungen durch Text

Gebäude und Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen

Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 15 m² und eine Traufhöhe von 2,40 m nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet.

Der Vorgartenbereich (Garten an den öffentlichen Grundstücksgrenzen) ist in einem Bereich von 3,0 m zur Grenze freizuhalten.

2.2 Dachformen

Es sind folgende Dachformen zulässig:

SD = Satteldach

WD = Walmdach

PD = symetrisches aber in der Höhe versetztes Pultdach
(Trennung im Firstachse)

ZD= Zeldach (nur mit gleichen Dachneigungen aller
Dachseiten)

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes parallel zur öffentlichen Grenze auszubilden.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen; es können hier freie Dachformen vorgesehen werden.

2.3 Dachneigung	WA und MI :	DN 0° bis 40°
	GE	DN 5° bis 25°

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes

2.4 Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten, rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; sie können frei wählbare Dachoberflächen haben.

Im Gewerbegebiet (GE) sind zudem unbeschichtete metallische Dachflächen, z.B. aus Kupfer oder Zink sowie deren Legierungen sind nicht zulässig.

Ansonsten sind sämtliche für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeigneten Materialien zulässig.

Aufgrund der Fernwirkung dürfen die Oberflächendacheindeckungen nicht verspiegelt sein und sind matt zu beschichten (z.B. für den Fall einer Blecheindeckung)

2.5 Dachaufbauten

sind nur im funktional unbedingt erforderlichen Umfang zugelassen. Die zulässigen Firsthöhen dürfen auch durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.

Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 50cm und von Bauteilen oder Dachaufbauten einen Abstand von min. 25cm haben.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zugelassen.

Die einzelne Gaube darf eine mittlere Außenbreite von 3,50 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen. Die Dachformen der Gauben haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen; abweichend hiervon sind Schleppgauben zugelassen.

Die Breite aller Gauben einer Dachseite darf maximal 1/3 der zugehörigen Dachbreite betragen. Zwischen den Gauben ist mindestens ein

Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

2.6 Wandflächen

Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Für Fassadenflächen, die in einem zusammenhängenden Abschnitt von mehr als 50 m² nicht durch Fenster, Türen, Tore oder sonstige Öffnungen oder gliedernde Bauelemente unterbrochen sind, ist durch den mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan eine Begrünung durch rankende oder selbstklimmende Gehölze nachzuweisen.

Grelle bzw. aufdringlich wirkende Farbgebung ist unzulässig. Von der Gemeinde Großmehring werden zulässige Farben mit einer RAL-Liste festgesetzt.

2.7 Werbeanlagen

Auf den Dächern bzw. über den Traufhöhen sind keine Werbeanlagen zulässig

Ansonsten müssen sich Werbeanlagen, insbesondere hinsichtlich der Größe, in den Fassadenflächen harmonisch und kleinteilig einfügen.

Leuchtschriften und Werbeanlagen, von denen Blendwirkungen ausgehen bzw. die die Verkehrsteilnehmer täuschen können, sind entlang der Bundesstraße B16a nicht zugelassen.

Werbe- und Hinweisanlagen innerhalb der Bauverbots-/Anbauverbotszone sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind außer mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,0 m über Fußbodenniveau Erdgeschoss zulässig.

Sie dürfen nicht grell und aufdringlich wirken.

Es darf maximal 1 Fahne je 20 m Straßenfront aufgestellt werden.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.8 Klimaschutz

Energieeffiziente Bauweisen sowie eine optimierte Nutzung regenerativer Energien welche möglichst über den gesetzlichen Rahmen gem. EEWärmeG bzw. EnEV hinausgehen sind vorzusehen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. Sonnenkraft ist zu fördern und vorzusehen.

Sonstiges

2.9 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m (im GE 2,0 m) ab OK Urgelände auszubilden. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben senkrechten Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m (im GE 2,0 m) zulässig. An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,20 m über Urgelände zulässig.

Laubgehölzhecken sind zulässig, Thuja- bzw. Scheinzypressenhecken sind nicht zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Stützmauern sind außerhalb der Abgrabungsbereiche an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

Bei Doppelhäusern ist ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.

2.10 Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGE GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.

2.11 Wasserwirtschaft

2.11.1 Abwasserbeseitigung im Trennsystem

a) Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) aus dem Gewerbegebiet ist über die neu herzustellende gemeindliche Abwasseranlage (geplantes Pumpwerk) an die Kläranlage InTerPark anzuschließen.

Abwasserintensive Betriebe sind ausdrücklich nicht zugelassen.

b) Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die entsprechenden DWA-Arbeits- und Merkblätter anzuwenden.

Die Abwasserbeseitigung bzw. die Entwässerungsplanung im Trennsystem hat der Abwassersatzung der Gemeinde Großmehring zu entsprechen und ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen und über die Gemeinde einzureichen.

Es wird ein entsprechend dimensionierter öffentlicher Regenwasserkanal mit Hausanschlüssen erstellt.

2.11.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es ist geplant, das Niederschlagswasser auch von den befestigten Flächen des Gewerbegebiets (GE) zurückzuhalten und gedrosselt über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal dem „Köschinger Bach“ zuzuleiten.

Gemäss Entwässerungsplanung des Gewerbegebietes dürfen in den öffentlichen Regenwasserkanal nur 50% der auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassermenge zeitlich direkt eingeleitet werden. Die restliche Menge ist auf Privatgrund zurückzuhalten und darf nur gedrosselt an den Kanal abgegeben werden

Auf jedem Baugrundstück ist eine Brauchwasserzisterne zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuleiten ist.

2.11.3 Sonstige öl- oder benzinhaltige Verschmutzungen

Für die Bereiche „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (z.B. Heiz- und Schmieröllagerung, Betriebstankstelle usw.) ist die Fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund oder in die Vorflut gelangen. Dies ist besonders auch im Bauzustand zu beachten.

2.11.4 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Gemeinde Großmehring kann derzeit nur die häusliche Grundversorgung bereitstellen.

Der Brandschutz ist bei den Einzelgenehmigungen der jeweiligen Maß-

nahmen nachzuweisen. Die für den Katastrophenschutz zuständigen Stellen sind zu beteiligen.

2.12 Anbauverbotszone

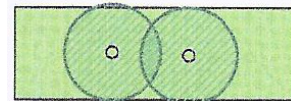
Entlang der Bundesstraße B16a gilt eine Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand aus.

2.13 Grünflächen und Grünordnung

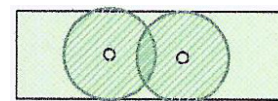
(§ 9 Abs. 1 BauGB a.F.)

Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund müssen spätestens ein Jahr nach der Bebauung des Grundstückes durchgeführt werden.

a. geplante öffentliche Grünfläche



b. Festgesetztes privates Grün



2.14 Immissionsschutz

2.14.1 zulässige Emission Gewerbegebiet

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Teilfläche	Fläche m ²	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A) je m ²	
		tags	nachts
GE	11.823	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.14.2 erforderliche Schalldämmmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsgerausche sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büro- und Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis IV mit folgenden Gesamtschalldämm-Maßen zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$ für Büroräume u.ä.
Lärmpegelbereich III	$R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$ für Büroräume u.ä.

3. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

3.1 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen

3.2 Archäologische Bodenfunde, die bei den Baumaßnahmen möglicherweise zu Tage treten, unterliegen grundsätzlich der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 8 DschG.

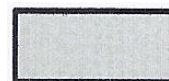
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. **Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.**

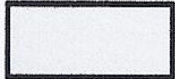
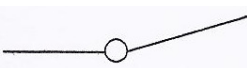
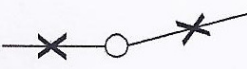

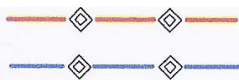

3.3 Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige auftretende Differenzen auszugleichen.

3.4 Zeichenerklärungen

3.4.1 Bestehende Gebäude



- | | | |
|-------|--|---|
| 3.4.2 | Bestehende Nebengebäude |  |
| 3.4.3 | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 3.4.4 | Aufzuhebende Grundstücksgrenze |  |
| 3.4.5 | Flurstücksnummer | 140 |
| 3.4.6 | gepl. Regenrückhaltebecken |  |
| 3.4.7 | gepl. Entwässerungsleitungen |  |
| 3.4.8 | Höhenlinien mit Höhenangabe
über Normal Null (m.ü.NN) |  |

3.5 Umwelt- und Naturschutz

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind in Art und Umfang zu erhalten.

Entsprechend der aktuellen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Biotop- und/oder Flächen nach § 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und die auf den Flächen umzusetzenden Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt konkret festzulegen

Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich derzeit weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten sind der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden.

Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Nutzungsqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht durch die Wohngebiets-, Mischgebiets- und Gewerbegebietsausweisung eine Eingriffsregelung vor.

Die ökologische Einstufung sowie die daraus resultierende Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt.

Aufgrund im Planungsgebiet zusätzlicher im Zuge des für den Artenschutz erforderlichen Ausgleichs- und Strukturverbesserungsmaßnahmen wie z.B. der das Gewerbegebiet umfassende Grüngürtel wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 für die Kategorie AI des Leitfadens festgesetzt.

Mit der Parzellenfläche sowie dem öffentlichen Straßenraum ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von

$5,85 \text{ ha} \times 0,35 = \text{ca. } \mathbf{2,05 \text{ ha}}$.

Der Ausgleich wird im Rahmen des derzeit in Überarbeitung befindlichen Ökokontos der Gemeinde Großmehring vorgenommen; vorerst wäre hierzu vorgesehen eine Teilfläche der

Fl.Nr. 522 Gemarkung Tettenagger, Ackerland, 2,4511 ha

Geplant wäre hier die Entwicklung einer Ackerbrache durch Flächenstilllegung. Mahd alle 2 – 3 Jahre.

Punktuell in der Fläche ist eine Entwicklung als Wildacker mit Getreide und Sonnenblumen möglich.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen werden im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt festgesetzt.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan des Büros ÖFA, Schwabach, aus dem Frühjahr 2014 wurden keine Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt, so dass auch keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

3.6 Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. in Asphaltbauweise, als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rassenfuge auszuführen.

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

3.7 Überschreitung Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragraphen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Millit. Luftfahrtbehörde.

3.8 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 214156 / 2 vom 03.03.2015) zugrunde.

Bei einer Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu beachten, dass die Lärmpegelbereiche und daraus resultierende Anforderungen an die Schalldämmung nur für Räume mit Tagesnutzung gelten. Bei Schlafräumen können sich höhere Anforderungen ergeben. Auch durch Abschirmung (z.B. durch vorgelagerte Gebäude) aber auch Reflexionen können sich abweichende Geräuschbelastungen ergeben.

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen im Rahmen der Werkplanung daher nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.

In den genannten Lärmpegelbereichen ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur „Ingolstädter Straße“ eine fensterunabhängige Belüftung zu empfehlen. Durch eine geeignete Grundrissorientierung sollte vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den schallzugewandten Fassaden haben.

4. Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2014 hat in der Zeit vom 04.08.2014 bis 04.09.2014 stattgefunden

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2014 hat in der Zeit vom 17.06.2014 bis 31.07.2014 stattgefunden.

4. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2015 bis 10.12.2015 beteiligt

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2015 bis 10.12.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2015 als Satzung beschlossen

Großmehring, den 16.12.2015

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

8. Ausgefertigt

Großmehring, den 11.04.2016

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

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den

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

5 Begründung

1. Grund für die Aufstellung

- 1.1 Der Gemeinderat Großmehring hat in seiner Sitzung vom 25. Februar 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“ westlich der Gemeinde an der „Ingolstädter Straße“ beschlossen.

Um dem Ziel des LEP vom 01.09.2013, einer geordneten Entwicklung vom Ort her, zu entsprechen beschloss der Gemeinderat in der selbigen Sitzung die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Fluderbuckel West“.

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring entwickelt. Für die geringfügige Einbeziehung der Flur-Nrn. 1323 und 1324 zur Ortsrandabrundung und Umwidmung des trennenden Grünstreifens wird der Flächennutzungsplan in der dritten Änderung angepasst.

Die Begründung mit Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung sowie Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusammengefasst und im parallelverfahren betrieben.

Die Gemeinde Großmehring beschloss daher für folgendes Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet), Mischgebiet und Gewerbegebiet aufzustellen:

1330	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 10.576 m ² für gepl. GE)
1331	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 7.529 m ² für gepl. GE)
1335	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 376 m ² für gepl. Verkehrsflächen)
1248	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 931 m ² für Grünflächen)
1323	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 3.553 m ² für gepl. MI)
1324	(Wirtschaftsweg, Fläche mit ca. 639 m ² für gepl. MI/WA)
1325	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 7.768 m ² für gepl. MI)
1326	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 4.311 m ² für gepl. MI)
1327	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 2.667 m ² für gepl. MI)
1322	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 715 m ² für WA)
1314	(Landw. Weg, Teilfläche mit ca. 495 m ² für WA)
1313/1	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 11.301 m ² für gepl. WA)
1318	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 2.347 m ² für gepl. WA)

1319	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 4.368 m ² für gepl. WA)
1320	(Acker bzw. Wiese, Fläche mit ca. 6.415 m ² für gepl. WA)
1332	(Acker bzw. Weg, Fläche mit ca. 1.949 m ² für Straßen, Grünfläche)

Gesamtfläche: ca. **65.940 m²**

Das Gebiet soll in Teilbereichen als „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO), „Mischgebiet“ (§6 BauNVO) und „Gewerbegebiet“ (§8 BauNVO) ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Großmehring:

im Norden	durch Fl.Nr. 1247 („Ingolstädter Straße“)
im Osten	durch Fl.Nrn. 1313/4, 5, 6, 41, 7, 8, 68, 11, 62, 13, 14 und 15 (Wohnbebauung) sowie 1313/10 (Spielplatz)
im Süden	durch Fl.Nr. 1332, 1338 und 1321
im Westen	durch Fl.Nr. 1329/1 und 1335 (TF) (jeweils landw. Weg)
im Westen	durch Fl.Nr. 1232/1 (landw. Weg)

- 1.2 Das zukünftige Baugebiet hat eine Größe von ca. 6,594 ha mit insgesamt ca. 48 Parzellen (vorläufig vorbehaltlich der Parzellierung MI und GE).

2. Andere Planungen

- 2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem zuletzt in der Fassung vom 19. April 2011 genehmigten Flächennutzungsplan Großmehring enthalten und wird somit aus diesem entwickelt.
- 2.2 Die Einbeziehung der Flur-Nrn. 1323 und 1324 als MI bzw. WA wird mit der dritten Änderung des Flächennutzungsplanes abgearbeitet. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.
- 2.3 Parallel erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes, welche auch der Auslöser für vorliegende Bauleitplanung ist.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützte Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter Punkt 15 dieser Begründung erfasst und wird abschließend in einer Plananlage dargestellt.

- 3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler vor:

- Siedlung , Straße und Wegvor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
Inv.Nr. D-1-7235-0227
- Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild
Inv.Nr. D-1-7235-0224
- Straße vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung
Inv.Nr. D-1-7235-0228

Diese Denkmäler sind gem. Art 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Da nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeiten bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

- 3.3 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- 3.4 Im Nähebereich zum Plangebiet liegen nachfolgend aufgeführte, zum Teil landschaftsprägenden Baudenkmäler:

D-1-76-129-31	Kath. Filialkirche St. Michael	Großmehring
D-1-76-129-9	Kath. Pfarrkirche Unserer Lieben Frau	Mailing
D-1-76-129-18	Fort Prinz Karl	Katharinenberg

D-1-61-000-582	Ökonomie- und Brauhaustrakt	
D-1-61-000-224	Kath. Stadtpfarrkirche „Münster“	Ingolstadt

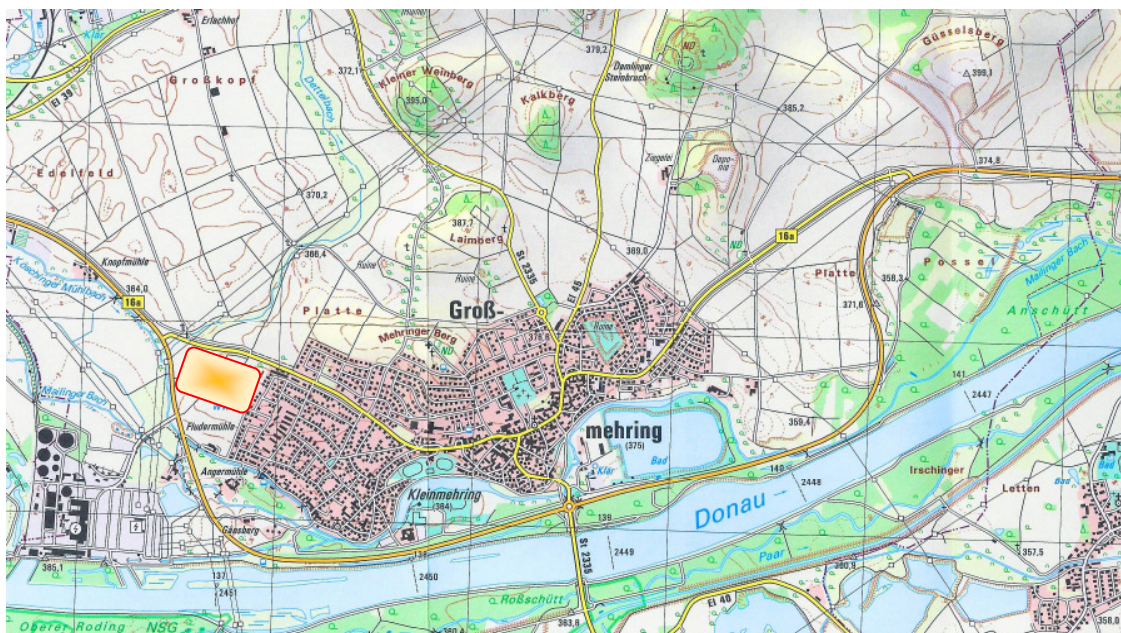
Durch die Ausweisung des Gewerbe-, Misch- und Wohngebietes werden die Sichtbeziehungen zu den Baudenkmälern nicht beeinträchtigt, da diese bereits durch den bestehenden Höhenrücken des „Fluderbuckel“ eingeschränkt sind und sich die zukünftige Bebauung an der Bestandsgeografie orientieren wird.

Die Sichtbeziehungen von der Bundesstraße B16a zu den Baudenkmälern u.a. in Katharinenberg sind durch die bestehende Bepflanzung, Hecken und Bäume, bereits eingeschränkt; auch hier wird sich durch die geplante Bebauung keine weitere Einschränkung ergeben. Zudem liegt das Urgelände des geplanten Gewerbegebietes zwischen 1,0 und 2,5 m unter der Gradienten der Bundesstraße.

4. Planerische Gestaltung

Das künftige Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Großmehring, westlich bestehender Wohnbebauungen südlich entlang der „Ingolstädter Straße“.

Das Gebiet ist geprägt von der Hügelkuppe, welche ihren Rücken in Ost-West-Richtung etwa in Mitte des östlichen Planbereiches besitzt und nach Norden, Westen und Süden mit Neigungen von bis zu 6% abfällt.



Zur Reduzierung des Eingriffes in die ursprüngliche Topografie wurden die Erschließungsstraßen und somit auch die Parzellierung entlang den Höhenlinien des Hügels orientiert; es ergeben sich somit eine mittlere Ringstraße mit Anbindung an die mittlere Zufahrt zur „Ingolstädter Straße“, über welche auch das Nahversorgungszentrum erschlossen wird.

Bei der Parzellierung ergaben sich mehrheitlich Einzelparzellen mit Größen zwischen ca. 500 bis ca. 600 m² für Einzelhäuser (ca. Anteil 30%), Parzellen für Doppelhäuser (ca. 25%) und Sondergrößen im Misch- und Gewerbegebiet. Insgesamt werden vorerst 48 Parzellen bereitgestellt.

Im Zentrum des Gebietes wird ein Grünanger vorgesehen, welches den Kern des Doppelhausquartiers bildet und als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten ausgebildet werden soll.

Westlich des Baugebietes wird im Grünbereich innerhalb des Geltungsbereiches Platz für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 65.940 m ²	100 %
Davon		
Allgemeines Wohngebiet WA §4 BauNVO	ca. 19.750 m ²	30 %
Mischgebiet MI §6 BauNVO	ca. 13.590 m ²	21 %
Gewerbegebiet GE §8 BauNVO	ca. 14.745 m ²	22 %
Erschließungsstraßen	ca. 10.500 m ²	16 %
Grünflächen geplant	ca. 7.355 m ²	11 %

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss des Baugebietes erfolgt über die noch auszubauende Erschließungsstraßen im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum an die „Ingolstädter Straße“ im Norden und im Südosten des Planungsgebietes an die „Flockstraße“.
- 5.2 Die im Baugebiet verlaufende Erschließungsstraßen sind als Ringstraße (innen) bzw. Verbindungs- oder Stichstraßen (außen) vorgesehen. Für die Gestaltung der Fahrbahnen werden verschiedene Möglichkeiten untersucht, z.B. wäre auch eine Gestaltung als eine reine Anliegerstraße mit Ausbau als verkehrsberuhigte Wohnstraße denkbar.

5.3 Die Gesamtbreite des Straßenraumes beträgt 8,5 m bzw. 6,0 m bei Anliegerwegen. Parkstreifen, welche mit Pflanzinseln durchsetzt sind werden vorgesehen. Die Anordnung eines separaten Gehweges ist möglich.

5.4 Wegen der Geländeneigungen des Urgeländes ergeben sich bei der Erschließungsstraßen im Baugebiet Gefälle von bis zu 6%.

Nach den geltenden Richtlinien für die Linienführung von Straßen (RAS-L) beträgt die Höchstlängsneigung für Straßen 12 %.

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

6. Art der baulichen Nutzung

6.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO, „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO und „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Es werden Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen. Somit kann nach Wunsch der Gemeinde auch preiswerterer Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und/oder Reihenhäusern geschaffen werden. Die Bereitstellung von günstigerem Wohnraum wurde in der Vergangenheit vernachlässigt und soll im Zuge dieser Bebauungsaufstellung stärker berücksichtigt werden.

7.2		WA	MI	GE
	Festgesetzte Geschossflächenzahl	= 0,80	1,0	1,2
	Festgesetzte Grundflächenzahl	= 0,40	0,6	0,8

7.2 Wegen der starken Hanglage im Baugebiet wird als Bauweise nur das Erdgeschoß als Vollgeschoß und zudem bedarfsweise entweder Untergeschoß oder Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen. Die Begrenzung erfolgt über die Festsetzung der maximalen Wandhöhen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Das Baugebiet hat abfallendes Gelände. Der Höhenrücken befindet sich etwa in östlicher Mitte des Baugebietes in Ost-West-Richtung. Das Gelände liegt zwischen etwa 377,0 m ü.N.N. in der Mitte und 364,0 m ü.N.N. im Westen des Baugebietes.

8.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt.

Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet „Nord-West“ ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet.

9. Grünflächen

9.1 Entlang des neuen geplanten nördlichen, westlichen und südlichen Ortsrandes sind private und/oder öffentliche Grünstreifen als Ortsrandabgrenzung vorgesehen.

9.2 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

10.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes werden vorerst 48 neue Bauparzellen geschaffen, die einen Bevölkerungszuwachs von 150 bis 220 Personen erwarten lassen. Zudem ist mit Ansiedlung von neuem Gewerbe in den entsprechenden Flächen zu rechnen.

Nach Angabe der Gemeinde besteht auch aufgrund der Nähe zur Stadt Ingolstadt ein gesteigerter Bedarf an Misch- und Gewerbeflächen.

Gemäß der Gemeinde Großmehring sind die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule und Kindergarten) vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

10.2 Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre können nach der Abstufung der „Ingolstädter Straße“ von Bundesstraße zu Ortsstraße sicherlich kapazitativ aufgenommen werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an einen im Zuge des Nachversorgungszentrums neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal mit Ableitung über ein Pumpwerk mit Druckleitung an die Verbandskläranlage im InTerPark angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal in das ebenfalls neu zu errichtende Regenrückhaltungssystem geleitet.

Der weitere Ablauf des Oberflächenwassers erfolgt nach der Rückhaltung über einen wirtschaftlich dimensionierten Ablaufkanal in den „Dettelbach“ oder den „Köschinger Bach“ westlich des Baugebietes.

Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt zu ca. 1/3 im Eigentumsbereich der Gemeinde Großmehring sowie zu ca. 2/3 in privatem Eigentum.

12.2 Überschlüssig ermittelte Erschließungskosten:

a)	Schmutzwasserkanal	ca.	1250	m	x	400,00 € =	ca.	500.000,00 €	
b)	Regenwasserkanal incl.Becken	ca.	1350	m	x	500,00 € =	ca.	675.000,00 €	
c)	Hausanschlüsse Regen- und Schmutzwasserkanal	ca.	48	St	x	700,00 € =	ca.	33.600,00 €	
			Zwischensumme Kanalisation:						1.208.600,00 €
d)	Wasserversorgung Hauptleitung	ca.	1850	m	x	150,00 € =	ca.	277.500,00 €	
e)	Hausanschlüsse Wasserleitung	ca.	48	St	x	600,00 € =	ca.	28.800,00 €	
			Zwischensumme Wasserleitung:						306.300,00 €
f)	Erschließungsstraßen	ca.	10500	m ²	x	90,00 € =	ca.	945.000,00 €	
			Zwischensumme Straßenbau:						945.000,00 €
g)	Straßenbeleuchtung - Beleuchtungskörper	ca.	50	St	x	2.000,00 € =	ca.	100.000,00 €	
			Zwischensumme Sonstige Ausstattung:						100.000,00 €
			Gesamtsumme					ca.	2.559.900,00 €
			aufgerundet					ca.	2.600.000,00 €

Die Finanzierung der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittelbereitstellung und eventuell teilweise durch Aufnahme zinsgünstiger Darlehen.

12.3 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist vorgesehen und wird derzeit bereits vom Vermessungsamt Ingolstadt betrieben.

14. Umweltschutz

14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

14.2 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandeschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.

15. Grünordnung, Landschaftspflege

15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- keine prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen (Bergkuppe) oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

15.2 Die Gemeinde Großmehring hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

15.3 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Im Zeitraum der Frühjahrsvegetation wurden vom Büro FA, Schwabach, mögliche vorkommende und zu schützende Arten in einer Relevanzprüfung überschlägig erhoben.

Das abschließende Ergebnis der Relevanzprüfung liegt noch nicht vor, dennoch wird davon ausgegangen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG sind durch die geplante Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Wohngebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebietes beträgt	ca. 6,59 ha.
Abzüglich darin enthaltene Grünflächen	ca. 0,74 ha

Auszugleichen sind somit	ca. 5,85 ha

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Durchgrünung des Baugebietes, privates Grün als Randeingrünung udgl. werden zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 und in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, folgende Kompensationsfaktoren angesetzt

Ackerflächen: **Kompensationsfaktor 0,35**
(Eingriffstyp A1)

Hieraus resultierende erforderliche

Ausgleichsfläche = ca. 58.500 m² x 0,35 = **ca. 20.475 m²**

Wahl der Ausgleichsflächen:

Nach Erfahrungen mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Naturschutz, sollen Ausgleichsflächen möglichst in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereiches realisiert werden.

Der Ausgleich wird im Rahmen des derzeit in Überarbeitung befindlichen Ökokontos der Gemeinde Großmehring vorgenommen; vorerst wäre hierzu vorgesehen eine Teilfläche der

Fl.Nr. 522 Gemarkung Tettenagger, Ackerland, 2,4511 ha

Geplant wäre hier die Entwicklung einer Ackerbrache durch Flächenstilllegung. Mahd alle 2 – 3 Jahre.

Punktuell in der Fläche ist eine Entwicklung als Wildacker mit Getreide und Sonnenblumen möglich.

Die Zugangsmöglichkeit zu den neuen Ausgleichsflächen wird über öffentliche Wege sichergestellt.

15.5 Pflanzliste

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Ortsrandeingrünung sind ausschließlich autochtone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend folgender Pflanzliste zu verwenden.

Die Verwendung von Gehölzen mit auffälligen Laub- und Nadelfärbungen sowie hängenden, säulenförmigen, kugelförmigen oder pyramidalen Wuchsformen ist unzulässig.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Bei Einzelbaumpflanzungen ist der Pflanzabstand der Bäume so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seinem Habitus (Wuchs- bzw. Kronenform) optimal entwickeln kann. Hecken sind mindestens zweireihig zu pflanzen.

Alle Pflanzmaßnahmen bzw. grünordnerische Maßnahmen sind spätestens bis zur Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen.

Gehölze sind in Baumschulqualität nach BdB (Bund deutscher Baumschulen) in folgender Mindest-Qualität zu pflanzen:

Straucharten:	60cm – 100 cm, verpflanzt
Baumarten:	Heister 125 cm – 150 cm, 2 x verpflanzt
Obstbäume:	Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm, regionaltypische Sorte.

Gehölzliste (Auswahlliste) in der freien Landschaft

Ausschließlich autochthones Pflanzmaterial folgender Arten:

Sträucher

- Cornus mas (Hurlnuß)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
- Rosa nitida (Glanzrose)
- Rosa arvensis
- Sambucus nigra (Holunder) ,
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume

- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Malus communis (Wildapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Juglans regia (Walnuß)

Beispielhaftes Pflanzschema für eine 3-reihige Sichtschutzpflanzung

Liguster	Liguster	Hartriegel	Hartriegel	Holunder	Holunder	Hainbuche
Liguster	Vogelbeere	Schneeball	Hartriegel	Holunder	Hasel	Hasel
Schneeball	Schneeball	Pfaffenhut	Pfaffenhut	Feldahorn	Hasel	Hasel

Pflanzabstand 1 bis 1,5 (2) Meter, je nach Pflanzenart.

Großmehring, 15.12.2015

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser

Diepold
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH