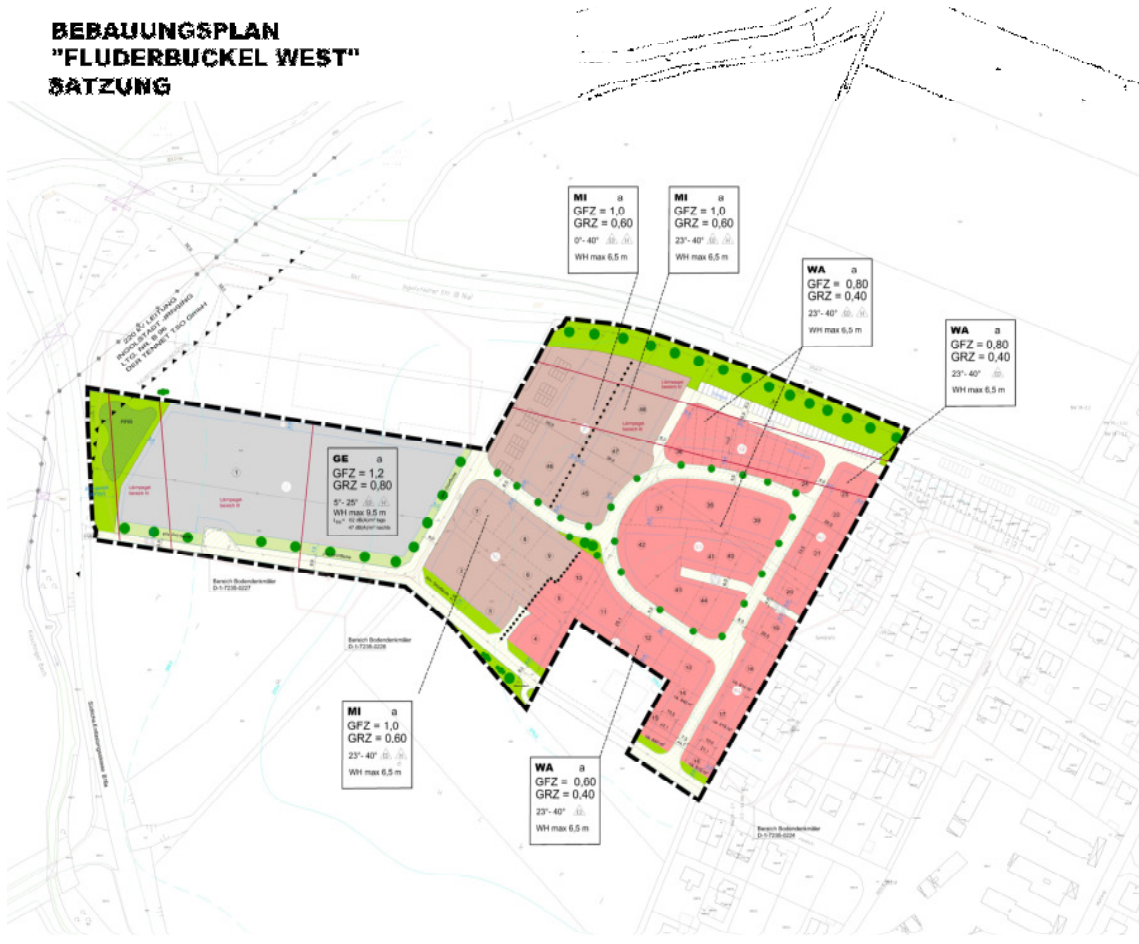





Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Fluderbuckel West“ in Großmehring



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

1. Verfahrensablauf

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „ Sondergebiet Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“ wurde die Anbindung des Sondergebietes an die Ortschaft Großmehring erforderlich. Zudem liegt nach wie vor ein hoher Bedarf an Gewerbe- und Mischgebietsflächen für die Erweiterung und Neuansiedlung örtlicher Gewerbebetriebe sowie an Wohnbauflächen vor.

Hierzu beschloss die Gemeinde, dies durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fluderbuckel West“ für neue Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen innerhalb des festgestellten Flächennutzungsplanes darzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat daher in der Sitzung vom 18.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanplans im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Großmehring beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurden am 08.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2014 mit Begründung sowie Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) in der Zeit vom 17.06.2014 bis 31.07.2014 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2015 wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und sonstigen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2015 bis einschließlich 10.12.2015 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2015 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Reguläre Beteiligung) in der Zeit vom 06.11.2015 bis 11.12.2015 beteiligt.

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2015 den Bebauungsplan „Fluderbuckel West“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 15.12.2015, als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fluderbuckel West“

Der Gemeinderat Großmehring hat in seiner Sitzung vom 18. 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 Gemeinde Großmehring beschloss daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet), Mischgebiet und Gewerbegebiet aufzustellen.

Das Gebiet soll in Teilbereichen als „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO), „Mischgebiet“ (§6 BauNVO) und „Gewerbegebiet“ (§8 BauNVO) mit einer Gesamtfläche von ca. 65.940 m² ausgewiesen werden.

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

Der Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung sowie Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusammengefasst und im Parallelverfahren betrieben.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Änderungsverfahren im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) berücksichtigt.

Zu der Planung des Bebauungsplanes ist eine Relevanzprüfung durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft soll eine vollständige Kompensation der entfallenden naturräumlichen Funktionen erfolgen. Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft liegen in räumlicher Nähe der Baugebiete hauptsächlich auf Ackerland in der Gemarkung Tettenagger, in welcher Ackerflächen zu extensiv genutztem Grünland umgewidmet werden.

Die Orte des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die vorgesehenen Maßnahmen werden im Umweltbericht sowie in einem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dokumentiert.

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 wurden im Wesentlichen vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Bedenken aufgrund erwarteter im Planungsgebiet liegender Bodendenkmäler als auch bezüglich der Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern geäußert.

Der Gemeinderat beschloss hierauf die fachgerechten Archäologischen Ausgrabungen im Vorgriff der Erschließungsmaßnahme durchführen zu lassen. Die entsprechende Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde wurde beantragt und erteilt. Die vermuteten Bodendenkmäler wurden im Bebauungsplan dargestellt und in der Begründung mit Umweltbericht berücksichtigt.

Die Sichtbeziehungen wurden überprüft mit dem Ergebnis, dass die Wirkung nicht eingeschränkt werden.

Das Landratsamt Eichstätt merkte an, dass die durch die Umwidmungen von Grünflächen in Mischgebiet innerhalb der Flächennutzungsplanänderung die Lärmproblematik zwischen Gewerbegebiet und Wohnbauflächen zu untersuchen sei. Hierzu wurde ein Lärmgutachten durch das Büro Greiner, Germering, erstellt, dessen Ergebnisse in einer Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „Fluderbuckel West“ berücksichtigt wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt wies darauf hin, dass für die Regenwassereinleitung in den „Dettelbach“ ein Wasserrechtsverfahren erforderlich wird, welches im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und abgearbeitet wird.

Alle 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 aber auch sowie der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative.

Zudem zeigt sich anhand der schnell fortschreitenden Bebauung der neuen Baugebiet in Großmehring dass nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen vorliegt, welcher durch die Ausweisung vom Allgemeinem Wohngebiet auch mit verdichteter Bauweise abgedeckt wird.

Weder zu der gewählten Erschließungslösung noch zur angestrebten Bebauungstypologie sind auch aufgrund der markanten Topografie alternative Planlösungen ernsthaft zu erwägen gewesen.

Mit der erarbeiteten Planlösung wird ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen von Boden, Natur und Landschaft einerseits und dem berechtigten Interesse der Gemeinde Großmehring an einer Minimierung der Folgekosten für Pflegemaßnahmen andererseits erzielt.

T+R Ingenieure GmbH

Holger Ranft