




# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Hochrain II“ in Großmehring / Demling

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



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

## 1. Verfahrensablauf

Großmehring liegt gemäß dem „Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013“ im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt. Es besteht ein sehr starker Siedlungsdruck ins Umland. In Großmehring, wie auch in den Nachbargemeinden ist eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen.

Hierzu beschloss die Gemeinde, dieser Nachfrage durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hochrain II“ für neue Wohnbauflächen innerhalb des festgestellten Flächennutzungsplanes nachzukommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat daher in der Sitzung vom 15.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanplans „Am Hochrain II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurden am 25.09.2015 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 27.04.2018 erfolgte in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2018 mit Begründung sowie Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) in der Zeit vom 11.06.2018 bis 18.07.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und sonstigen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2019 bis einschließlich 16.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2019 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Reguläre Beteiligung) in der Zeit vom 06.06.2019 bis 11.07.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2019 bis 12.06.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2019

den Bebauungsplan „Am Hochrain II“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 10.09.2019, als Satzung beschlossen.

## **2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hochrain II“**

Der Gemeinderat Großmehring hat in seiner Sitzung vom 15. September 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hochrain II“ im Nordbereich des Ortsteils Demling beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring entwickelt.

Das Gebiet soll in als „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO mit einer Gesamtfläche von ca. 61.180 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden.

Mit dem zukünftigen Baugebiet werden bei Vollerschließung voraussichtlich insgesamt ca. 67 Parzellen für Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen werden.

## **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.

Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ungefähr 100 m nördlich des geplanten Ortsrandes befindet sich eine ehemalige Bauschuttdeponie. Zur Bewertung möglicher Auswirkungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet wurden vom Büro SYNLAB in 2017 Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis liegt mit Gutachten vom 25.10.2017 vor.

Es ergaben sich keine Hinweise auf deponietypische Gasentwicklungen im Untergrund. Im südlichen Abschnitt des geplanten Baugebietes entnommene Bodenproben zeigten ebenfalls keine auffälligen Deponiegaskonzentrationen.

Somit ist eine Gefährdung der geplanten Neubaugebiete durch eventuelle Migration von Deponiegasen aus dem Bereich der nördlich gelegenen, ehemaligen Bauschuttdeponie nach vorliegendem Kenntnisstand **nicht** gegeben.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass es sich bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilfläche 301 einen verzahnten Biotopkomplex aus Feldgehölzen, flächigen Baumbeständen und Magerrasenresten handelt.

Durch die geplante Bebauung gehen Lebensräume für Brutvögel (Feldlerche und Dorngrasmücke) und für die Zauneidechse verloren.

Dadurch entstehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSCHG, die im Falle der beiden Brutvogelarten durch entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen bzw. durch Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden können. Diese Maßnahmen sind im Maßnahmenplan des Büros Weinzierl zur ausnahmsweisen Zulassung dargestellt und bearbeitet.

Im Falle der Zauneidechsen-Population ist davon auszugehen, dass sich eine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population nicht vermeiden lässt.

Es wird daher in einem separaten Verfahren eine ausnahmsweise Zulassung durch die Höhere Naturschutzbehörde beantragt.

Aus diesem Grund wird die Teilfläche der Flur Nr. 301, die Flur-Nr. 300 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 299 im Bebauungsplan auch nur vorbehaltlich dieser Genehmigung ausgewiesen.

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 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Bedenken geäußert, da die wasserrechtliche Genehmigung der gesamten Ortskanalisation Demlings abläuft und wesentliche Schwachpunkte bekannt sind.

Nachdem die wasserrechtliche Erlaubnis vor Satzungsbeschluss bis 31.12.2039 erneuert wurde konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Für die Entwässerung des neuen Baugebietes werden im Zuge der Erschließungsplanung entsprechende Regenwasserrückhalteeinrichtungen erstellt.

Das Landratsamt Eichstätt merkte neben redaktionellen und geringfügigen Anpassungen der Festsetzungen an, dass durch die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten vorkommenden seltenen Arten im nördlichen Geltungsbereich eine Ausweisung als Wohngebiet vorerst nicht möglich ist. Für die Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG wurde ein entsprechender An-

trag bei der Regierung von Oberbayern eingereicht, dessen Bescheid aber noch aussteht. Vorerst werden die betroffenen Flurnummern nur vorbehaltlich dieser Genehmigung als Wohngebiete ausgewiesen.

Der Planungsverband der Region Ingolstadt merkt an, dass z.B. durch Definition von Bauabschnitten eine ungegliederte Siedlungsentwicklung des verhältnismäßig großen Baugebietes vermieden werden soll. Hierzu wurde angemerkt, dass sich der derzeit erschließbare Bereich durch die Vorbehaltsfläche Naturschutz um ca. 25 % reduziert. Darüber hinaus liegen aber für die (möglichen) 67 Parzellen über 70 Anfragen und Bewerbungen, zum Teil auch von Anliegern aus Demling, vor so dass von einer zügigen Bebauung des neuen Gebietes ausgegangen werden kann.

Von den Anliegern und Anwohnern Demlings gingen mehrere Stellungnahmen und Bedenken ein, welche im Wesentlichen folgenden Inhalt hatten:

- Direkte Anrainer haben Bedenken, dass sie an den Erschließungskosten beteiligt würden. Nachdem die Gemeinde erklärte hier die Absicht, die Erschließung über einen Erschließungsträger abzuwickeln, so dass die Kosten ausschließlich auf die Eigentümer der neuen Grundstücke umgelegt würden.
- Ungegliederte große Erschließung mit Zerstörung naturschutzfachlich geschützter Flächen im Norden des Geltungsbereiches. Dies wurde durch die Abwägung der Stellungnahme zu den Bedenken des Landratsamtes entsprechend abgewogen und bearbeitet.
- Zunahme der Verkehre auf die angrenzenden Erschließungsstraßen. Hierzu wurden eine Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Vössing mit Datum vom 04.07.2016 erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass der zusätzliche Neuverkehr das bestehende umliegende Straßennetz belasten wird. Es wird empfohlen, das Plangebiet in die bereits vorhandene Tempo-30-Zone zu integrieren. Mit unerwünschtem Durchgangsverkehr ist aufgrund der Lage des Baugebietes im Straßennetz nicht zu rechnen.  
Darüber hinaus ist aber festzustellen, dass die vorhandenen Straßen eine Einstufung nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt“, Bild 29, als „Dörfliche Hauptstraße“ mit einer Belastung von <400 Fzg./Stunde zulassen. Diese Frequenz wird bei geplanter Erschließung bei weitem nicht erreicht, so dass von einer angemessenen und verhältnismäßigen Erhöhung der Verkehre ausgegangen werden kann.

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 Wohnansiedlung 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 als auch durch die den Grundstückseigentümern vorliegenden Anfragen, dass nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen vorliegt, welcher durch die Ausweisung vom Allgemeinem Wohngebiet 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