

**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Mischgebiet am Gewerbeweg“**

**Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

**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

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Inhalt und Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Mischgebiet am Gewerbebeweg“ ist es, westlich des Hauptortes Großmehring das bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet an der Bundesstraße B16a auch in der verbindlichen Bauleitplanung nach den rechtlichen Vorgaben als Misch- und Gewerbegebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung zu sichern und weiter zu bebauen.

Der Gemeinderat Großmehring hat dazu in seiner Sitzung vom 26.8.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mischgebiet am Gewerbebeweg“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 22.12.2020 in der Fassung vom 22.12.2020 als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Da im südlichen Teil des Geltungsbereiches aufgrund der hohen Beurteilungspegel des Kraftwerks Ingolstadt eine solche Festsetzung nicht möglich ist, wird dieser Teil abweichend als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund dieser Diskrepanz wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Kraftwerk Ingolstadt Uniper). Ebenso grenzen Flächen für die Wasserwirtschaft (Mailing Bach und Kiesweiher südlich des Geltungsbereichs) an. Direkt westlich des Geltungsbereichs befinden sich Flächen für die Forstwirtschaft. Östlich und nördlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bundesstraße 16a (Südliche Entlastungsstraße) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr beschrieben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Sämtliche als Bauflächen vorgesehene Flächen sind bereits im Bestand bebaut oder als Privatgarten genutzt. Die gewässerbegleitenden Gehölzbestände des Mailing Baches bleiben unverändert erhalten. Die Donau in ca. 500 m Entfernung ist Teil des FFH-Schutzgebietes Nr. 7136-304.06 „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“. Am Rand des Geltungsbereichs befinden sich am Mailing Bach amtlich kartierte Biotope (Gehölz- bzw. Weidensäume).

Da keine entsprechenden Artennachweise vorliegen und nur mit dem Vorkommen von weit verbreiteten und häufigen Spezies zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 des BNatSchG durch die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich weder für Arten und Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Schutzgut Fläche, Boden:

Es liegt vorherrschend kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm über Carbonatsandkies vor. Darüber hinaus handelt es sich um einen grundwasserbeeinflussten Standort im potenziellen Überflutungsbereich von Auen sowie um einen Standort mit einem zum Teil hohen Wasserretentionsvermögen. Die festgesetzten Bauflächen sind bereits weitgehend befestigt bzw. bebaut.

Schutzgut Wasser:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der Mailing Bach und ein Entlastungsgraben, welcher diesen mit dem nördlich gelegenen Köschinger Bach verbindet. Darüber hinaus liegt

das Vorhabengebiet zum Teil im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.

Die im Informationsdienst ‚Überschwemmungsgefährdete Gebiete‘ dargestellten Hochwassergefahren für HQ100 im Bereich der festgesetzten Bauflächen sind vor Ort im Bestand nicht vorhanden. Es sind keine Geländemulden etc. erkennbar. Daher wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine fehlerhafte kartographische Darstellung handelt.

Der vollständige Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich zudem in einem Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem). Diese Risikogebiete werden in Bayern als ein um den Faktor 1,5 erhöhtes HQ100 definiert.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Klimabezirks „Donautal“. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a (Bay. Klimaatlas, 1996), wobei über die Hälfte des Jahresniederschlages im Sommer von Mai bis Oktober fällt.

Nebel kommt an ca. 60-80 Tagen im Jahr relativ häufig vor, dies ist der Lage in der Niederung des Mailingers Baches geschuldet.

Schutzgut Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild im direkten Umfeld ist vor allem durch die Silhouette des Kraftwerks Ingolstadt, das südwestlich an den Geltungsbereich anschließt, durch die Gehölze auf der Straßenböschung zur B16a/Südlichen Entlastungsstraße, der direkt im westlichen Bereich anschließenden Feldflur und dem Mailinger Bach geprägt.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Im Geltungsbereich sind folgende elektrischen Freileitungen vorhanden:

- Bayernwerk Netz GmbH 20 kV (soll rückgebaut und verkabelt werden)
- Bayernwerk Netz GmbH 110 kV

Westlich des Geltungsbereiches verläuft zudem eine 220-kV-Leitung der Tennet TSO GmbH.

Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit:

Der Geltungsbereich liegt südwestlich des Ortsrands von Großmehring. Durch den „Gewerbeweg“ ist das Vorhabengebiet an das öffentliche Straßennetz (Bundesstraße 16a - Südliche Entlastungsstraße) angebunden.

Durch den Geltungsbereich verlaufen folgende Hochspannungsfreileitungen:

- 20-kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH (soll rückgebaut werden)
- 110-kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH

Westlich des Geltungsbereiches verläuft zudem eine 220-kV-Leitung der Tennet TSO GmbH.

Bei dem westlich gelegenen Kraftwerk Ingolstadt handelt es sich um einen Störfallbetrieb, in dem in großen Mengen gefährliche Stoffe vorhanden sind (§50 BImSchG).

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes zur Norm DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für das festgesetzte Mischgebiet in Teilbereichen des Plangebietes zum Teil überschritten werden. Auf diese Überschreitung wird mit Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch einwirkenden Straßenverkehrslärm wird im vorliegenden Fall aber nicht erreicht.

Gegenüber den einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Herkunft sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig und festzusetzen.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mischgebiet am Gewerbeweg“ vorgesehen:

- Festsetzungen zur Eingrünung des Vorhabens mit privaten Grünflächen
- Keine Beeinträchtigung des Mailingers Baches, Erhalt der begleitenden Gehölze
- Auf die Lage des Gebietes im wassersensiblen Bereich ist bei der Höhenlage der Gebäude, den Gebäudeöffnungen, bei der Wahl der Baustoffe und der Standsicherheit zu achten.
- Das Niederschlagswasser gering verschmutzter Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen durch Festsetzung von Grünflächen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde für die festgesetzten Wohnbau- und Erschließungsflächen nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet.

Insgesamt sind demnach 184 m² naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „Mischgebiet am Gewerbeweg“ zu erbringen. Dazu werden folgende Flächen und Maßnahmen eingebracht:

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 522 der Gemeinde Großmehring außerhalb des Gemeindegebiets von Großmehring in der Gemarkung Tettenagger im Gebiet der Gemeinde Mindelstetten herangezogen.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen formuliert:
Entwicklung von extensivem Grünland durch 2 Mahden/Jahr mit Entfernung des Mähgutes (1. Mahd vor dem 15. Juni, zweite Mahd nach dem 31. August), Aufweitung von bestehenden Gräben und Ausbildung von Geländemulden. Die Maßnahme erfolgt in Korrespondenz mit den bestehenden nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mischgebiet am Gewerbebeweg“ sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Das Landratsamt Eichstätt, Fachbereich Immissionsschutz stellt fest, dass die Belange des Immissionsschutzes durch die Festsetzungen zu den Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt sind.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt weist darauf hin, dass die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden darf. Dies ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weist auf folgende Sachverhalte hin:

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

2. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser des Geltungsbereiches ist an die Kläranlage Interpark angeschlossen. Diese verfügt über ausreichend freie Kapazitäten.

Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem überwiegenden Teil des südlichen Bereiches (südlich des Mailinger Baches) wird in den Mailinger Bach eingeleitet.

3. Gewässer

- Faktisches Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches

Der Bebauungsplan berührt das faktische Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches geringfügig. Insbesondere das Grundstück mit der Fl.-Nr. 962/4, Gemarkung Großmehring, kommt im ermittelten Überschwemmungsgebiet (Grundlage HQ100) zu liegen. Nach dem Umweltbericht wird davon ausgegangen, dass es sich um eine fehlerhafte kartographische Darstellung handelt, weil keine Geländemulden etc. vor Ort erkennbar sind.

Dem kann prinzipiell aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefolgt werden. Das Überschwemmungsgebiet des Gewässersystems Manterinbach wurde bislang amtlich nicht festgesetzt.

Da das maßgebliche Hochwasser HQ100 zum Teil geländegleich an den Flächen des Bebauungsplanes anliegt, sollte eine Geländeerhöhung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der vollständige Umgriff des Bebauungsplans befindet sich in einem Risikogebiet (HQextrem). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die Gefahrenkarten für ein extremes Hochwasserereignis erstellt wurden und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (vgl. § 5 Abs. 4a S.1, § 9 Abs. 6a S.1 BauGB).

Da der Geltungsbereich über den Gewerbebeweg vollständig erschlossen ist, wird eine Geländeerhöhung als nicht praktikabel angesehen. Stattdessen wird im Bebauungsplan für zu errichtende Gebäude die Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mit mindestens 20 cm über dem HQ100 festgesetzt.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt weist auf mögliche Beeinträchtigungen des Vorhabenstandortes durch Verkehrslärm aus der nordöstlich vorbeiführenden B16a hin.

Die möglichen Auswirkungen von Schallemissionen der B16a auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Schallgutachter überprüft. Diesbezüglich wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes zur Norm DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für das festgesetzte Mischgebiet in Teilbereichen des Plangebietes zum Teil überschritten werden. Auf diese Überschreitung wird Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen reagiert. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch einwirkenden Straßenverkehrslärm wird aber nicht erreicht.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Bayernwerk Netz GmbH verweisen auf die Schutzstreifen der Leitungen, die einzuhaltenden Mindestabstände für Gebäude und Bepflanzungen und auf das einschlägige Regelwerk für Baumpflanzungen im Leitungsbereich, was im Rahmen der Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Die Bayernwerk Netz GmbH verweist zudem auf die elektromagnetischen Felder der Freileitungen. Bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen werden die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 uT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Die möglichen Auswirkungen von Schallemissionen der elektrischen Freileitungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden vom Schallgutachter überprüft, aber als unerheblich eingestuft.

Die TenneT TSO GmbH als Betreiber des Umspannwerkes weisen auf dessen eigenes, genehmigtes Lärmkontingent hin, welches auch ausgeschöpft wird, wenn das Kraftwerk Großmehring nicht aktiv ist.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden entsprechend korrigiert.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bittet darum, die Liste der unzulässigen Nutzungen im Plangebiet um Einzelhandelsbetriebe zu ergänzen, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstadtbereichen und zentralen Versorgungsbereichen Großmehring vorzubeugen, was im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Ebenso wird auf die Hochwassergefahren im Geltungsbereich und die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen hingewiesen.

Dem wird nachgekommen, indem für zu errichtende Gebäude die Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mit mindestens 20 cm über dem HQ100 festgesetzt wird.

Die Uniper Kraftwerke GmbH weisen darauf hin, dass es sich bei dem Kraftwerk Großmehring um einen Störfallbetrieb handelt. Es muss im Vorfeld geprüft werden, ob sich das Vorhaben

möglicherweise in einem kritischen Abstand diesem Kraftwerk befindet, in dem in großen Mengen gefährliche Stoffe vorhanden sind (§50 BImSchG).

Auf Nachfrage wurde von der Uniper Kraftwerke GmbH der Sicherheitsabstand mit mindestens 500 m angegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb dieses Sicherheitsabstandes.

Es handelt sich nur um die planungsrechtliche Festschreibung einer bereits bestehenden Bebauung. Die Entfernung Kraftwerk Ingolstadt zur Bebauung bleibt unverändert.

Das vorgesehene Misch- und Gewerbegebiet stellt durch den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ein schutzbedürftiges Gebiet i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG dar. Durch die baurechtliche Festlegung des Misch- und Gewerbegebiets entsteht jedoch kein neues Gefahrenpotential (vorhandene Bebauung im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt), vielmehr sind auch die sozialen und wirtschaftlichen Belange der Eigentümer der bereits weitgehend bestehenden Bebauung zu berücksichtigen. Zusätzliche Bauvorhaben im Gebiet ändern dessen Status nicht.

Die Regierung von Oberbayern weist darauf hin, dass die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist, was im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurden keine Anregungen bezüglich der Umweltbelange vorgebracht.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt nochmals darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden darf.

Die Regierung von Oberbayern weist erneut darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1.).

Dementsprechend sind im Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen bereits von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Uniper Kraftwerke GmbH stellen fest, dass im Umweltbericht der Schluss gezogen wird, dass allein durch die baurechtliche Festlegung des Gewerbe- bzw. Mischgebietes kein neues Gefahrenpotenzial entstehe, da die Bebauung in Teilen bereits besteht. Insofern findet das Störfallthema keine weitere Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf.

Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich Möglichkeiten zur Nachverdichtung und zu Nutzungsänderungen (Festsetzung von schutzbedürftigen Gebieten), die sich sehr wohl zu Ungunsten unseres Betriebes hinsichtlich der Störfallrelevanz auswirken könnten. Um den Betrieb unseres Kraftwerkes nicht zu gefährden, sollte dieses Thema folglich noch einmal genauer betrachtet werden.

Aus deren Sicht sollten Nutzungen ausgeschlossen werden, die einen erhöhten öffentlichen Publikumsverkehr mit sich bringen könnten, wie zum Beispiel die im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke oder die im Mischgebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke. Auch Gartenbaubetriebe, die Direktvermarktung betreiben, können hierunter fallen.

Eine Abwägung alleine in Bezug auf die KAS-18 scheint uns außerdem - in Anbetracht des Vorhandenseins einer konkreten Anlage (unser Kraftwerk unter anderem mit dem sicherheitsrelevanten Anlagenteil NH3 - Lager) - nicht sachgerecht, weil hier wie oben erwähnt bereits weitere Detailkenntnisse vorliegen. Denn sogenannte Dennoch —Störfälle könnten im ungünstigsten Fall zu einem Radius der Betroffenheit von bis zu 1.800 m um das NH3-Lager bewirken, und damit ist eine konkrete Betroffenheit des Heranrückens für uns gegeben, so-

bald die o.g. Verdichtung oder Ansiedlung anderer Betriebe oder Festsetzung von schutzbedürftigen Gebieten stattfindet.

Darüber hinaus halten wir es für geboten, Wohnanlagen für Senioren und Kindertagesstätten im Mischgebiet explizit auszuschließen, da auch hier Personenkreise betroffen wären, die eine besondere Schutzbedürftigkeit genießen. Auch vor dem Hintergrund der Lärmthematik sollten Anlagen zum Seniorenwohnen ausgeschlossen werden, da sie lärmtechnisch wie ein Reines Wohngebiet zu betrachten sind.

- zu Möglichkeiten der Nachverdichtung:

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet 1 entspricht annähernd bereits dem Bestand der baulichen Anlagen. Für die Mischgebiete 2 und 3 und das Gewerbegebiet gilt dies ebenfalls weitgehend, das hier erhöhte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt lediglich die durch die festgesetzten privaten Grünflächen als Bezugsgröße vermindert anrechenbare Grundstücksgröße.

- zu Nutzungsänderung / Ausschluss von Nutzungen

Um einen erhöhten Publikumsverkehr zu vermeiden und da sich der Geltungsbereich aufgrund der Lage weit abseits des Ortsbereiches von Großmehring für diese Nutzungen ohnehin nicht eignet, werden zusätzlich folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- in den Mischgebieten 1, 2, 3: Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- im Gewerbegebiet: Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Wohnanlagen für Senioren können, soweit sie überwiegend dem Wohnen dienen, aus rechtlichen Gründen in einem Mischgebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese sind dort aber aufgrund der abseitigen räumlichen Lage auch nicht zu erwarten.

Im Rahmen der **erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB** sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Es wurden keine Anregungen bezüglich der Umweltbelange vorgebracht.

Im Rahmen der **erneuten verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB** wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt nochmals darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden darf.

Der Bayerische Bauernverband weist auf die laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 48 gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhaltenden Grenzabstände hin, um die Bewirtschaftung der Flächen zu sichern.

Aufgrund der Ortsrandlage ist auf die Duldungspflicht von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen sind, müssen diese weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigte Wege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können. Hier ist v. a. die Fläche mit Flur Nr. 1030 Gemarkung Großmehring zu beachten.

Weiterhin muss gewährleistet bleiben, dass die Grabenpflege am Mailinger Bach problemlos durchgeführt werden kann.

Die Grenzabstände nach AGBG Art. 48 werden eingehalten, insbesondere zum einzigen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstück Nr. 1030 (Gem. Großmehring) durch den mindestens 4 m breiten Entlastungsgraben.

Im Bebauungsplan sind zum Immissionsschutz bereits entsprechende Hinweise enthalten.

Die Zufahrt zu dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstück Nr. 1030 (Gem. Großmehring) über die Flurstücke Nr. 978 und 978/5 (Gem. Großmehring) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und bleibt unverändert erhalten.

Die bauliche Nutzung entlang des Mailinger Baches ist entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Der Mailinger Bach selbst (Flurstück Nr. 980 Gem. Großmehring) ist als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die Gewässerpflege am Mailinger Bach wird daher nicht weiter beeinträchtigt.

Der Landesfischereiverband Bayern e.V hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Gewerbegebietes, sofern sichergestellt werden kann, dass eine Schädigung der anliegenden Fließgewässer auch im Hochwasserfall ausgeschlossen ist.

Da Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut ist, entsteht im Hochwasserfall kein zusätzliches Gefährdungspotential für die anliegenden Fließgewässer.

Die Uniper Kraftwerke GmbH begrüßt, dass der Betrieb des Kraftwerkes hinsichtlich der Störfallrelevanz nicht durch zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen gefährdet wird. Darüber hinaus ist es für die Uniper von großem Interesse, dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die nicht zulässigen Nutzungen für das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht nur i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sondern auch i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Auch wird gebeten, die nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ebenfalls nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO auszuschließen, da ihre Belange dadurch beeinträchtigt werden könnten.

Der Ausschluss der nicht zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO war mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.09.2020 eigentlich beabsichtigt, wurde aber bei der Erstellung der Auslegungsunterlagen versehentlich übersehen. Der Bebauungsplan wird redaktionell korrigiert.

Der Forderung nach einem gänzlichen Ausschluss von im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird aus den folgenden Gründen nicht nachgekommen:

Im Baugenehmigungsverfahren muss diese ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ohnehin gesondert beantragt werden. Der Antragsteller hat hierbei nachzuweisen, dass der Betrieb des Kraftwerkes Großmehring hinsichtlich der Störfallrelevanz nicht durch zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen gefährdet wird.

Da im angrenzenden Mischgebiet eine zulässige Wohnnutzung vorhanden ist, wird keine zusätzliche Betroffenheit der Belange gesehen, wenn die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung bestehen bleibt.

Zusätzlich wird es als nicht verhältnismäßig angesehen, dass neben einem Mischgebiet, in dem Wohnungen allgemein zulässig sind, im direkt anschließenden und sehr kleinflächigen Gewerbegebiet die genannten Wohnnutzungen nicht einmal ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Da den Hinweisen nachgekommen wird oder die Belange in der Abwägung ausgeräumt wurden ist keine weitere erneute öffentliche Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.
