
**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**12. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbepark Großmehring-Kösching (InterPark)“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....
(R. Stingl)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(V. Schindler)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2021

Entwurf vom

Fassung zum Satzungsbeschluss vom

**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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	2
3.	Bodenordnende Maßnahmen	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018.....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	3
4.3	Flächennutzungsplan	6
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	6
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl	6
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Einfriedungen.....	7
5.4	Baubeschränkungen	7
5.5	Grünplanung	7
6.	Erschließung	8
6.1	Straßen und Wege	8
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	8
6.3	Energieversorgung.....	8
7.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	8
7.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	9
7.2	Ausgleichsflächen	9
8.	Immissionsschutz	9
9.	Bodendenkmäler	10
10.	Flächenbilanz	11

Anlagen:

- Umweltbericht zur „12. Änderung Bebauungsplan „Gewerbepark Großmehring - Kösching (InterPark)“
Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt vom
- Schalltechnische Untersuchung zur 12. Änderung Bebauungsplan „Gewerbepark Großmehring-Kösching (InterPark)“
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme Gemeinde Großmehring: 12. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Interpark Großmehring-Kösching

Begründung zur 12. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)“

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Gemeinde Großmehring liegt südlich der Staatstraße 2231, östlich der Gleisanlage zum Interpark. Er umfasst die Flurstücke Nummer 1062 (Gemarkung Großmehring), 2100/3, 2104/1 und 2104/11 sowie Teilflächen der Flurnummern 1057 (Gemarkung Großmehring) und 2100/6, 2104/8 und 2105/2 der Gemarkung Demling.

1. Verfahren

Am 20.10.2020 hat der Gemeinderat von Großmehring in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)“ gefasst.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche, die Böschung zum Bahngleis als Fläche für Bahnanlagen, dargestellt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich des Hauptortes Großmehring und hat eine Größe von 2,58 ha. Es ist über die Staatsstraße 2231 an die B 16a an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesautobahn 9 liegt westlich in einer Entfernung von ca. 4 km.

Südlich und nördlich liegen die Flächen des bestehenden Gewerbeparks Großmehring-Kösching (Interpark). Im Norden begrenzt die Staatsstraße 2231 den Geltungsbereich im Süden und Osten die Kreisstraße EI 39. Im Westen wird das Gebiet durch die Gleisanlagen zum Interpark begrenzt. Im Nordosten verläuft die 110 kV-Bahnstromleitung (DB Energie GmbH Landshut-Vohburg) mit einem Maststandort direkt im Osten des Geltungsbereiches.

2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Das Gelände ist weitgehend eben, lediglich zu den Gleisanlagen im Westen fällt das Gelände um gut einen Meter ab. Der Großteil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen liegen der Gleisbereich der Bahnstrecke Ingolstadt Nord-Interpark sowie eine Streuobstwiese.

Der Geltungsbereich wird derzeit wie folgt genutzt:

- Flur-Nr. 1057 und 2104/8 für Verkehrsflächen (Kreisstraße EI 39) inkl. Straßenbegleitgrün
- Flur-Nr. 1062, 2100/6, 2140/1 und 2104/11 als landwirtschaftliche Nutzflächen
- Flur-Nr. 2100/3 und 2105/2 als befestigte Lagerfläche und als verbrachte / verbuschte Streuobstwiese

Am nordöstlichen Rand verläuft eine 110 kV-Bahnstromleitung (DB Energie GmbH Landshut-Vohburg). Die Schutzzonenbreite beträgt je 21,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße EI 39 beträgt 15 m und entlang der Staatsstraße 2231 wurde diese in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt auf 15 m verringert.

Die südlich des Geltungsbereich verlaufende Kreisstraße EI 39 wird von einer Baumreihe begleitet, die den Charakter der Straße prägt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich im Fremdbesitz, somit sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Hierzu wird eine Umliegung durchgeführt in der die öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) in den Besitz der Interpark Management GmbH überführt und die Flächen entsprechend hergestellt werden. Dies wird privatrechtlich geregelt. Die späteren Gewerbeflächen verbleiben im Besitz der Grundstückseigentümer.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Großmehring befindet sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)¹ im ländlichen Raum, direkt östlich an den Verdichtungsraum Ingolstadt angrenzend.

Es wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential der Orte sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden, um einem weiteren Flächenverbrauch entgegen zu wirken.

Auf allen Ebenen soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ebenso wie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte oder indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10)² liegt Großmehring im Stadt- und Umlandbereich von Ingolstadt im Verdichtungsraum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Zusammen mit dem nördlich liegenden Markt Kösching bildet es einen Doppelort.

Bezüglich der Raumstruktur werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen:

B III Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

1.3 (Z) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2018

² Planungsverband Region Ingolstadt; <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, 2015

B I 2 Boden

G Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 03 „Hochalb“, welches sich im Bereich der Frankenalb erstreckt.

... „Die bestehenden Trocken-, Feucht- und Waldlebensräume und angrenzende Entwicklungsflächen sowie Trittsteinbiotop an Heckensäumen, Waldrändern, Bächen, Wegeböschungen, Feldern und Ackerstreifen sind Ansatzpunkte zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems auf der ausgeräumten Albhochfläche und des Albanstiegs.“

8.2 Z „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes*
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen*
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung*
- besonderes Gewicht zu.*

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.“

„Daraus lassen sich Anforderungen und Handlungsspielräume für andere Nutzungen ableiten. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete. Mit der Festsetzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ist vielmehr die regionalplanerische Entscheidung über die herausragende Bedeutung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesen Gebieten getroffen. Dieses besondere Gewicht gilt es von den Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern bei der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen. Andere Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind damit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird. Die Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern haben auch die Möglichkeit, im Zuge der planerischen Abwägung das besondere Gewicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber einem noch gewichtigeren Belang unterliegen zu lassen, sofern das landschaftliche Vorbehaltsgebiet durch den geplanten Eingriff nicht zur Gänze funktionslos wird. Dieser dann noch gravierendere Belang ist im Einzelfall nachzuweisen und zu belegen.“³

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 03 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“, der sich entlang des Köschinger Baches erstreckt.

„Das Schuttertal mit seinem hohen Anteil naturnaher, unverbauter Flächen ist eine wichtige Frischluftschneise für den Verdichtungsraum Ingolstadt und dient darüber hinaus der naturbezogenen Erholung. Die Bachtäler bei Ingolstadt umfassen die bachbegleitenden Gebiete von:

[...] Mailinger Bach [identisch mit Köschinger Bach] [...]

Die Bachtäler bei Ingolstadt übernehmen insbesondere die Funktion der Siedlungsgliederung. Darüber hinaus wird dem Norden Ingolstadts Frischluft zugeführt, so dass ein Wärmeausgleich stattfinden kann. Ihre Funktion der siedlungsnahen Erholung ist durch Überbauungen und zahlreiche Straßendurchschneidungen zum Teil eingeschränkt.“

„Regionale Grünzüge schützen zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit. Sie lenken die Siedlungsentwicklung, sichern den Luftaustausch und dienen der Erholungsvorsorge. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (Klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) erhalten bleiben.“⁴

³ Regionalplan Ingolstadt, Begründung B I 8.1, .2 Z

⁴ a.a.O, Begründung B I 9.1, .2 Z



Abb. 1. Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 Landschaft und Erholung vom 8.9.2007

Die westliche Hälfte des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des regionalen Grünzuges und des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Die in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten relevanten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

werden im Zuge der Ausweisung berücksichtigt, da

- nur ein randlicher Bereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes betroffen ist, der aufgrund der durch das Industriegleis abgetrennten Lage bisher schon kaum Funktionen des Landschaftsbildes und der Erholung wahrnehmen konnte
- die betroffenen Flächen sich auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Terrasse außerhalb des Niederungsbereiches des Köschinger Baches befinden (geringes Boden-, Wasserhaushalts-, Arten- und Biotopschutzpotential)
- den Darstellungen des Regionalplanes durch die Festsetzung von Grünflächen bzw. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (0,465 ha) zur Einbindung in die Landschaft am Westrand des Geltungsbereiches Rechnung getragen wird

Die Ziele des Regionalen Grünzuges werden folgendermaßen berücksichtigt:

- Die Funktionen Gliederung der Siedlungsräume und Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen der isoliert gelegenen Fläche können durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege des Biotopbestandes gesichert und gestärkt werden.
- Bezüglich der Funktionen klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches ist festzustellen, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes nur eine randliche und durch das Industriegleis isoliert gelegene Fläche betrifft, die schon bisher kaum derartige Funktionen wahrnehmen konnte, sodass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Durch Festsetzung von Grünflächen bzw. von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Einbindung in die Landschaft am Westrand des Gewerbegebiets (0,465 ha)

Die Funktionen des Regionalen Grünzugs und des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes werden somit durch die 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen des Plangebiets sind Flächen als Bahnanlagen dargestellt. Hierbei handelt es sich um den Industriegleisbereich der Bahnlinie Ingolstadt Nord-Interpark.

Als in den Flächennutzungsplan integriertes Ziel des Landschaftsplanes ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt.

Aufgrund dieser Diskrepanz ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

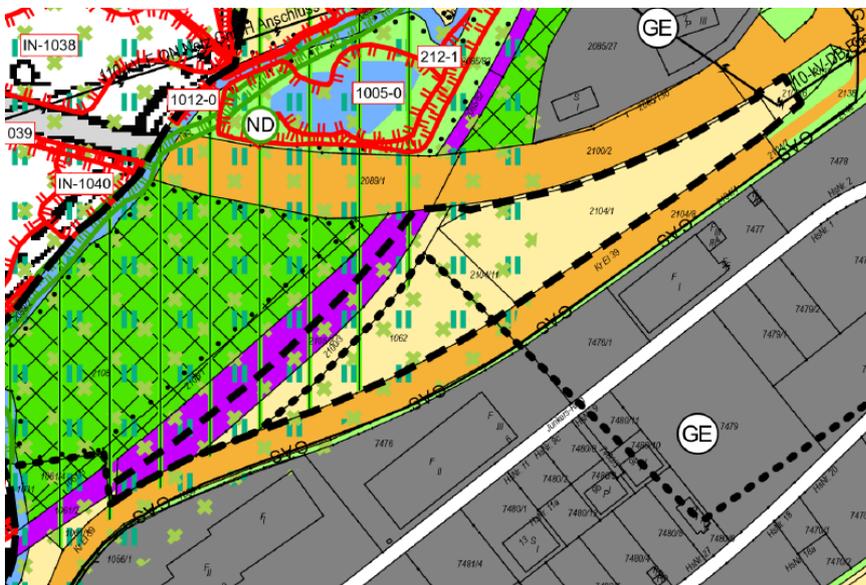


Abb. 2. Flächennutzungsplan Großmehring

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der 12. Änderung und Erweiterung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)“ sollen die bestehenden Gewerbeflächen erweitert werden. Das Gebiet befindet sich zwischen dem ursprünglichen Interpark nördlich der Staatsstraße 2231 sowie dessen Süderweiterung aus der 9. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbepark Großmehring-Kösching (Interpark)“. Somit eignet sich die Fläche in besonderem Maße für eine ergänzende Erweiterung, da hierdurch eine Arrondierung des Gewerbeparks erreicht wird.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Selbständige Lagerflächen und -hallen sind nicht zulässig. Die Ausweisung von Gewerbeflächen geschieht um produzierenden Betrieben Gewerbeflächen anbieten zu können.

Die Grundflächenzahl wird auf höchstens 0,8, die Geschossflächenzahl auf höchstens 1,6 begrenzt. Die maximale Wandhöhe wird auf 18 m begrenzt. Ziel ist es, eine verdichtete Bauweise zu erreichen und damit den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Wandhöhe soll eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die unter Ziffer 5.4 Baubeschränkungen definierten Höhenbeschränkungen haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Firshöhen.

Garagengebäude sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu bei einer Gesamthöhe von 2,20 m zugelassen.

5.4 Baubeschränkungen

Im Geltungsbereich werden durch Freileitungen sowie Straßen Einschränkungen für die Bebauung des Gebietes gesetzt:

Bauverbotszone:

Entlang der Staatsstraße 2231 wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt eine Verringerung der festgelegten Bauverbotszone vorgenommen. Aufgrund der Dammlage der Straße ist eine Bauverbotszone von 15,0 m ab Straßenrand ausreichend. Durch den Bewuchs des Damms mit Gehölzen ist die geplante Gewerbefläche von der Straße nicht einsehbar und deshalb ist von keiner Gefährdung für den Straßenverkehr auszugehen.

Entlang der Kreisstraße EI 39 gilt ebenfalls eine Bauverbotszone von 15,0 m ab Straßenrand.

Baubeschränkungszone:

110-kV-Freileitung Landshut-Vohburg der DB Energie GmbH

Die Schutzzonenbreite beträgt je 21,0 m beiderseits der Leitungssachse. In dieser Schutzzone gilt eine Höhenbeschränkung für Bauwerke. Zusätzlich sind innerhalb dieser Schutzzone sämtliche Bau- und sonstigen Maßnahmen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

5.5 Grünplanung

Private Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke zur Durchgrünung

Die Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut sind, begrünt und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt werden.

Grundsätzlich sind mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche zu begrünen, die Baum- und Strauchauswahl erfolgt gemäß Ziff. 4.2 Pflanzliste - private Grünflächen.

Öffentliche Grünflächen

Der Bereich der Streuobstwiese sowie die Flächen entlang der Gleisanlagen werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dienen gleichzeitig als Ausgleichsfläche.

Grünordnerische Festsetzungen

Es muss ein Baum (soweit verfügbar aus gebietseigener Herkunft, Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), pro 5 Kfz-Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Dabei sind die Baumscheiben vor Überfahren zu sichern. Die gesetzlichen Mindestgrenzabstände sind einzuhalten (AGBGB).

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße EI 39. Die Einfahrt erfolgt von Osten und die Ausfahrt nach Westen. Hierzu wird eine Einfädungsspur entlang der Kreisstraße errichtet. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Einbahnstraße parallel zur Kreisstraße mit Einfahrt von Osten und Ausfahrt nach Westen.

6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Entwässerung

Das geplante Gewerbegebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes InTerPark mit häuslichem Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation angebunden.

Das Oberflächenabwasser und das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Das übrige im Geltungsbereich anfallende Oberflächen- und Regenwasser ist dem Kanalsystem zuzuführen.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der Bayernwerk Netz GmbH.

Aufgrund der verschiedenen Faktoren, die bei einem Einsatz von erneuerbaren Energien mitspielen sowie der notwendige Energiebedarf des Einzelnen, wird die Entscheidung über den Einsatz erneuerbarer Energien den Bauherren selbst überlassen.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Für die 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist.

7.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Die Außenbeleuchtung ist nur zulässig zwischen 6 und 22 Uhr, sowie während der nächtlichen Anlieferung und Abholung.

7.2 Ausgleichsflächen

Insgesamt sind 5.339 m² naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Diese wird im Geltungsbereich auf der öffentlichen Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht.

Der Ausgleichsbedarf wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf folgenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs erbracht:

Gemarkung	Flur-Nr	Fläche [m ²]
Demling	2100/3 Teilfläche	1.480
Demling	2105/2 Teilfläche	3.403
Großmehring	1062 Teilfläche	200
	Summe	5.083

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 256 m² wird durch die sonstigen im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen (ca. 1.000 m²) erbracht.

Als Ausgleichsmaßnahme sind Biotoppflege- und -Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, welche im Umweltbericht beschrieben und im Lageplan Ausgleichsfläche dargestellt sind.

8. Immissionsschutz

Für das Areal der 12. Änderung wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Müller-BBM Bericht Nr. M160143/01 vom 17. März 2021 dokumentiert und Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Gewerbegeräusche

Unzulässig sind demnach Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}“ entsprechend folgenden Angaben überschreitet.

Tabelle Höchstzulässige immissionswirksame Schalleistungspegel L_{WA}“ der 12. Änderung

Gebiet	Flächenbezogener Schalleistungspegel L _{WA} “ in dB(A)	
	tags	nachts
GE 29	63	48
GE 30	63	48

Die Lagen und Grenzen der Teilflächen können der Abbildung im Planteil entnommen werden. Es wurde eine planinterne Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO durchgeführt, da im Bebauungsplangebiet selbst Gewerbeflächen bestehen (GE 1-

GE 4), auf denen aufgrund ihrer hohen Kontingente alle Arten von Gewerbe angesiedelt werden können.

Für den im Plan der 9. Änderung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die in o.g. Tabelle dargestellten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} um ein Zusatzkontingent von 3 dB für alle Teilflächen.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Emissionskontingentierung sind bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den aufgezeigten Immissionspegeln, Zusatzkontingenten und Umgriffen nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 2 m über dem Geländeneiveau durchgeführt worden.

Dabei wurde mit einer Mittenfrequenz von 500Hz und ohne Berücksichtigung von Schallhindernissen gerechnet. Aus dem Schallausbreitungsweg zwischen den Schallquellen und den Immissionsorten wurde ebenes Gelände zugrunde gelegt.

Bei der Bestimmung des Bodeneffekts wurde das in Kapitel 7.3.2 der o.g. Norm beschriebene Verfahren sowie eine meteorologische Korrektur von $C_{met} = 2$ dB angewandt.

Dieses Prozedere ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bei der Bestimmung der aus o.g. Emissionskontingenten für die jeweilige Teilfläche resultierenden Immissionsrichtwertanteile zu berücksichtigen.

Die Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplans (Gewerbepark Großmehring-Kösching Interpark“) sowie angrenzende Gewerbe- und Sondergebiete mit gewerblicher Nutzung. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

Verkehrsgeräusche

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der umliegenden Straßen sowie die Schienenstrecke im Nordwesten ein.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der Din 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 2016-07 gegenüber dem Außenlärm vorzusehen.

Hinweise

Es wurde eine Kontingentübertragung von der Teilfläche GI 10 West auf die Teilflächen GI 10 Ost und Teilfläche GI 6 mittels Grunddienstbarkeit abgesichert. Diese ist im Rahmen von Schallimmissionsschutznachweisen im Bereich dieser Teilflächen entsprechend berücksichtigt.

9. Bodendenkmäler

Im Nordosten des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-1-7235-0412 (Siedlung der Bronzezeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist somit eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zulässigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

10. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettofläche Gewerbegebiet	16.519 m ²
Öffentliche Grünflächen	6.029 m ²
Private Grünflächen	552 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.684 m ²
Geltungsbereich B-Plan:	25.788 m ²

Ingolstadt, 20.07.2021

Volker Schindler
Raumplaner

L:\A543_12. Änd_BP Interpark\Text\Berichte\Begründung BP\20210615_Begründung_BP_VE.docx