

Textliche Festsetzungen (Teil B):

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 ff. BauNVO)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaft,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind folgende Flächen mitzurechnen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 16 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO durch die Grundflächen der in den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (Überschreitungsgrundfläche).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse (VG) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 6 BayBO gilt:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

2.4 Kellergeschosse

Kellergeschosse sind zulässig. Es wird empfohlen, den Untergrund vorab gutachterlich zu bewerten.

2.5 Haustypen

Es werden folgende Haustypen festgesetzt:

Erdgeschoss + Dachgeschoss (E + D); Dachgeschoss darf ein VG sein.

Erdgeschoss + Obergeschoss (E + O); 2 Vollgeschosse

Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss (E + O + D); Dachgeschoss darf kein VG sein.

2.6 Dächer

2.6.1 Dachformen mit maximalen Dachneigungen

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 40° zulässig.

2.6.2 Zwerchgiebel, Dachgauben

Zwerchgiebel und Querbauten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie müssen sich der Gestaltung des Hauptbaukorpers unterordnen und dürfen den First des Hauptgebäudes nicht überragen.

2.6.3 Dachaufbauten für technische Anlagen

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge, die über den First hinausgehen, sind zulässig.

2.6.4 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Art. 44a BayBO ist anzuwenden. Laut diesem sollen die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend. Die Abs. 5 und 6 gelten entsprechend.

2.7 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO, Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Die Wandhöhe wird für Flachdächer (Oberkante Attika) und Pultdächer (höhere Wand) auf max. 7,0 m festgesetzt. Bei allen anderen Dachformen wird die Wandhöhe auf max. 6,70 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche definiert sich als mittlere Höhe (arithmetisches Mittel) der gesamten Straßenlänge des Grundstücks an der Zufahrtsseite. Im Bauplan hat der Entwurfsverfasser dies mit den entsprechenden Bezugspunkten darzustellen.

2.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig; ausgenommen Reihenhausbauweise; hier ist je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser (Ein- oder Mehrfamilienhäuser), Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3.2.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn ihre Grundfläche 15 m² und ihre Höhe 3 m nicht überschreitet. Der Grünstreifen ist davon ausgeschlossen.

3.2.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports mit seitlicher Zufahrt dürfen auch außerhalb der Baugrenze direkt an der Verkehrsfläche errichtet werden.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

4.2 Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

5 Garagen/ Carports, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO)

5.1 Flächen

Die Länge von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze wird auf max. 9,0 m gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Garagen und Carports mit direkter Zufahrt haben den gesetzlichen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche (Stauraum) einzuhalten.

5.2 Dächer

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 40° zulässig.

5.3 Zufahrten

Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdrüchlässig zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Auf die Nr. 7.2 wird verwiesen. Gewünschte Grundstückszufahrten über die Kreisstraße E141 müssen im Vorfeld mit dem Landratsamt geklärt werden.

5.4 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils gültige Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzen und ergänzen die gesetzlichen Vorschriften.

6.1 Geländegestaltung

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Die Höhe der Stützmauer ist so zu begrenzen, dass auf dem höherliegenden Nachbargrundstück eine max. Sockelhöhe von 0,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht.

6.2 Bodenversiegelung (§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Deshalb sind Zufahrten, Stellplätze, Wege, usw. mit wasserdrüchlässigen Böden (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) anzulegen. Eine ungesamelte flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden sollte bevorzugt werden. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln (Art. 7 BayBO).

6.3 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 7 Abs. 3, 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Ein Kinderspielfeld wurde bereits mit der Erschließung des Baugbietes angelegt und ausgestattet. Er befindet sich auf dem Grundstück FLNr. 95/20 der Gemarkung Demling im westlichen Teil des Baugbietes.

6.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen können errichtet werden. Einläng der Kreisstraße und zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von 1,50 m, an den übrigen Grundstücksseiten 1,20 m zulässig. Die Höhe wird gemessen ab Oberkante der Straße bzw. natürliches Gelände. Bei den Einfriedungen sind Sockel mit einer Höhe von 20 cm ab Oberkante Straße bzw. Gelände zulässig.

Als straßenseitige Einfriedung sind unzulässig:

- Maschendrahtzaun
- Stacheldraht
- Betonwände
- Blossensteine
- Mauerwerk
- Sichtschutzanlagen

Zur Befestigung von straßenseitigen Türen, Toren und Zaunelementen sind Beton- und Mauerwerkpfeiler in einer Höhe bis 1,20 m zulässig.

6.5 Sichtschutzanlagen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist neben der Einfriedung die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Breite darf maximal ein Drittel der einzelnen Grundstückslänge und die Höhe maximal 2,0 m betragen. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmal in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf diese 1/3-Länge nicht anzurechnen.

6.6 Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6, Art 6 BayBO)

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe. Diese ist in „3,7 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte“ definiert. Die nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 der BayBO definierte Wandhöhe (ab Geländeoberkante) gilt somit nicht.

7 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern (sonstige Bodenmieten bis maximal 4 m). Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (u. a. im Bereich der öffentlichen Grünflächen und sonstigen Flächen, die nicht baulich verändert werden). Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18919 zu treffen.

Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial),
- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten),
- DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau),
- DIN 18300 (Erdarbeiten),
- BBodSchG.

7.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsortordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Pflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen sind zu berücksichtigen.

7.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Artikel 47 - 50, zu beachten.

7.4 Begrünung der Grünflächen auf privaten Parzellen, Beleuchtung

Die nicht überbauten privaten Grünflächen sind mit belebter Bodenzone zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen, Wiese), Stein- und Schottergärten sind jedoch bis zu einer Fläche von 10 % der Grundstücksfläche zulässig. Soweit Schottergärten errichtet werden, sind diese mit mindestens einer Pflanze pro 10 m² zu begrünen (Gehölze, Gräser, Großstauden). Bei der Auswahl der Beleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zwingend zu achten. Es sind vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800 - 3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedriger Lichtpunkthöhen und einer Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m² zu verwenden (siehe Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des SMUV). Eine Abstrahlung in die freie Landschaft und gegen den Himmel ist nicht zulässig.

7.5 Ortsrandeingerührung

An der Süd- und Westseite sind gemäß der planlichen Festsetzungen Bäume und Sträucher heimischer und standortgerechter Arten auf privaten Grünflächen zu pflanzen (siehe nachfolgende Gehölzauwahlliste).

7.6 Allgemeines, Ausführungszeiträume

Im Baugbiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Alle Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen (wie Wässern) zu fördern und vor Beschädigungen zu schützen.

7.7 Gehölzauwahlliste

Pflanzliste für Eingrünung im Süden (Gehölzarten werden auch für alle sonstigen Pflanzen empfohlen, soweit ausreichend Fläche als Standardraum besteht):

- Liste 1: Bäume
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyrausta | Wildbirne |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

- Liste 2: Sträucher
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Corylus avellana | Hasehnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Eunonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hand-Rose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

8 Bodendenkmalpflegerische Belange (§ 5 Abs.4 und § 9 Abs.6 BauGB, Art.1 und Art.7 Abs. 1 BayDSchG)

Für Bodengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7235-0441, „Siedlung der Bronze-, der Urnenfelder- und der Hallstattzeit“
- D-1-7235-0044, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zerstaltung“
- D-1-7235-0154, „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes“

Die Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

Zusätzlich wurden im Zuge der Erschließung des Baugbietes in den 1990er Jahren Befunde, sowie Fundmaterial des frühen Mittelalters (7./8. Jh.) sowie der römischen Kaiserzeit beobachtet. Da die entgültigen räumlichen Ausdehnungen der frühgeschichtlichen Besiedlung noch nicht erfasst werden konnten, sind im Planbereich weitere Siedlungsspuren der Römischen Kaiserzeit sowie mittelalterlicher Zelstellung zu vermuten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodengriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Textliche Hinweise (Teil C)

1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Begrünte Dachflächen haben einen hohen ökologischen Wert und fördern das Raumklima der direkt darunter liegenden Räume. Extensive Dachbegrünungen werden deshalb für Dächer mit einer Neigung < 15° empfohlen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität besteht, wie z. B. Schotter. Aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung können mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

2 Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Eichstätt anzuzeigen und die Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

3 Bodenschutz (Art. 1 BayBodSchG)

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden.

4 Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nach dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in keinem Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet mit dem Umfeld ist relativ eben, so dass Sturzfluten ausgeschlossen werden können. Lediglich ein kleiner Bereich zwischen den beiden Geltungsbereichen ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

5 Land- und Forstwirtschaft

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

6 Luftverkehrsrechtliche Belange

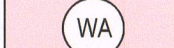
Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 10 Kilometern zum Militärflugplatz Ingolstadt- Manching. Die militärische Luftfahrtbehörde wird deshalb am Verfahren beteiligt.

Planzeichnung (Teil A)



Festsetzungen durch Planzeichen: (Nummerierung nach der PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl GRZ (§ 16 u. 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 u. 19 BauNVO) bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze



alle Dachformen zulässig



Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig



Baugrenze

6. Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



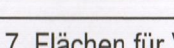
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

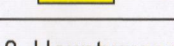


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



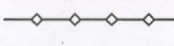
Schildreiecke an Straßeneinmündungen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

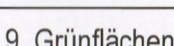


Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

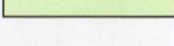


Hauptversorgungsleitung, oberirdisch



Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

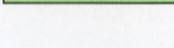
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche mit Baum- und/oder Strauchbepflanzung mit einheimischen, standardgerechten Laubgehölzen, sowie bodendeckenden Gehölzen und Stauden als Straßenbegleitgrün



Abgrenzung des Baugbietes mit geschlossenen, 4 m breitem Grüngürtel auf Privatgrund. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten



Zweckbestimmung: Spielplatz

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6



Gemeinde Großmehring

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Am Südring“ im Ortsteil Demling

2. Änderung als Neufassung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB

Begründung (Teil D)

Satzungsbeschluss vom 29.07.2025

Planverfasser Bebauungsplan:



Kirchmeierstraße 28
93051 Regensburg
Telefon 0941 4644874-0
regensburg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:



Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 | 92536 Pfreimd
Telefon 09606 915447
g.blank@blank-landschaft.de ■ www.blank-landschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planzeichnung	3
B	Textliche Festsetzungen	3
C	Textliche Hinweise	3
D	Begründung	3
1	Allgemeine und rechtliche Grundlagen	3
2	Lage der Gemeinde	4
3	Das Plangebiet	5
3.1	Lage und Grenzen	5
3.2	Nutzung des Änderungsbereichs	6
3.3	Geltungsbereich der Änderung	6
4	Anlass, Ziele und Zwecke und Grundzüge der Planung	7
4.1	Anlass	7
4.2	Änderungsplanung als Neufassung	7
4.3	Ziele und Zwecke der Planung	7
4.4	Grundzüge der Planung	8
5	Flächenbilanz	9
6	Erschließung	10
6.1	Verkehr	10
6.2	Wasserversorgung	10
6.3	Abwasserbeseitigung	10
6.4	Telekommunikation/ Breitband	10
6.5	Energie	10
6.6	Abfallwirtschaft	10
7	Brandschutz	11
8	Bodendenkmalpflegerische Belange	11
9	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
9.1	Baugesetzbuch (BauGB)	11
9.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	12
9.3	Regionaler Planungsverband	13
9.4	Flächennutzungsplan	14
9.5	Eingriffsregelung	14
9.6	Umweltbericht	14

Der Bebauungsplan besteht aus 4 Teilen (A, B, C und D) und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

A PLANZEICHNUNG

Siehe Bebauungsplan, Stand: 29.07.2025

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe Bebauungsplan, Stand: 29.07.2025

C TEXTLICHE HINWEISE

Siehe Bebauungsplan, Stand: 29.07.2025

D BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen

Diese Begründung gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung, die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Festsetzungen. Die Ziele und Zwecke, sowie die Auswirkungen der Planung werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planänderung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

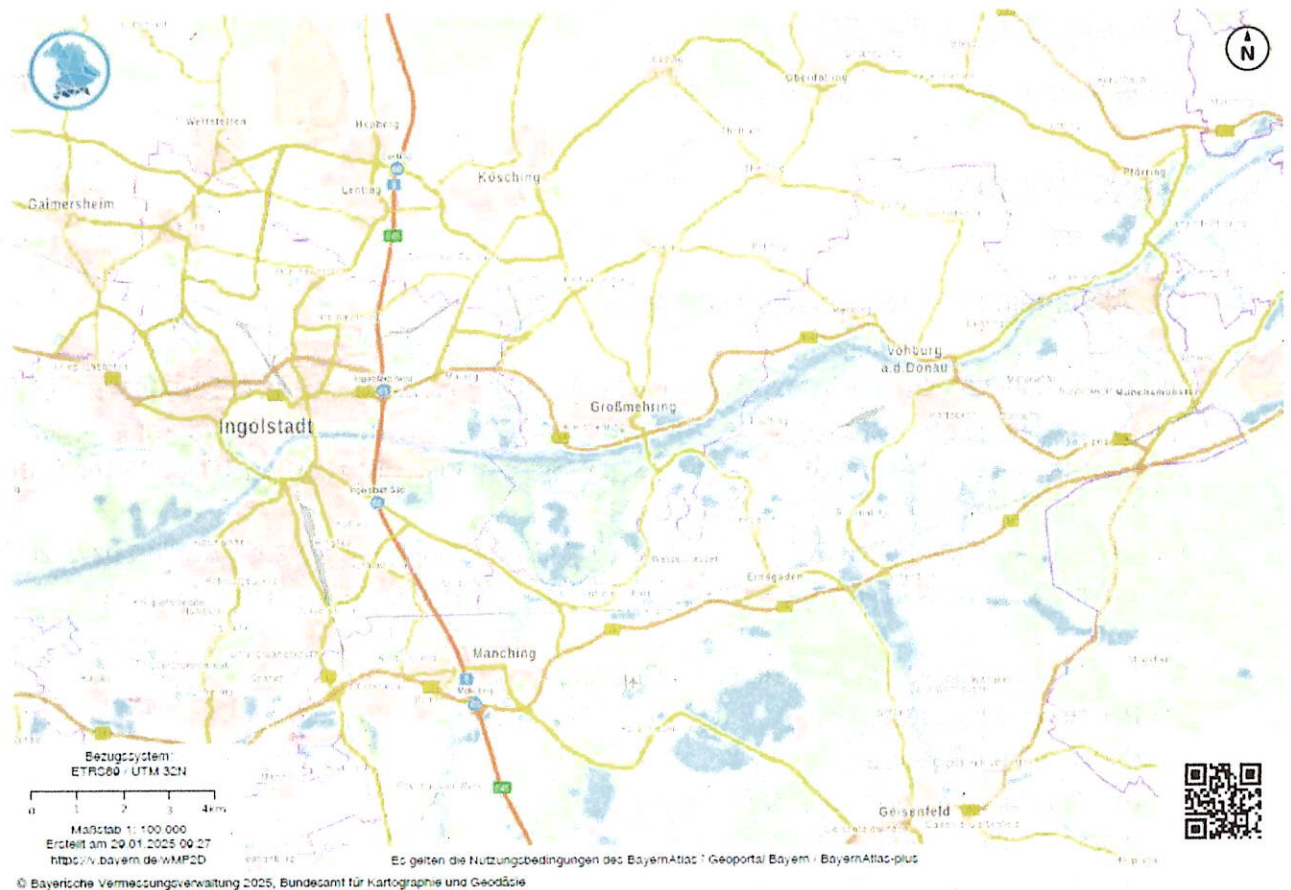
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Ingolstadt (10)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Großmehring

2 Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Großmehring liegt im Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern. Sie umfasst eine Fläche von 47,43 Quadratkilometern. Der Hauptort liegt an der Donau, ca. 7 km östlich der kreisfreien Stadt Ingolstadt.

Die Gemeinde hat 7.621 Einwohner (Stand 30.09.2024).

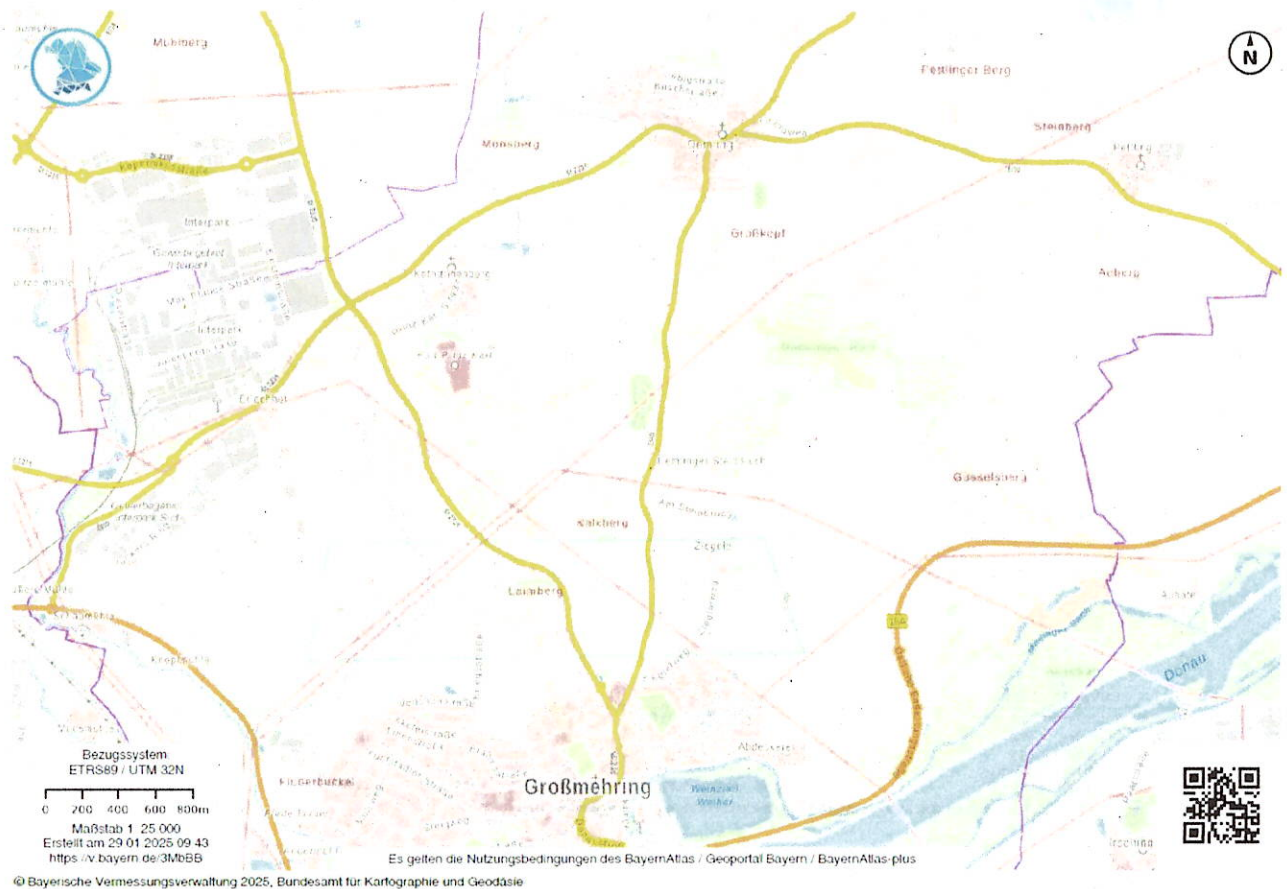
(Quellen: LEP und Stat. Bundesamt)



3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Grenzen

Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Demling, ca. 3 km nördlich von Großmehring.



In Demling bildet das Gebiet den südlichen Bebauungsabschluss des Ortes. Nördlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Ansonsten ist das Gebiet umgeben von Flächen für die Landwirtschaft und Wald.



3.2 Nutzung des Änderungsbereichs

Der Bereich wird als Wohngebiet genutzt, ist erschlossen und größtenteils bebaut.

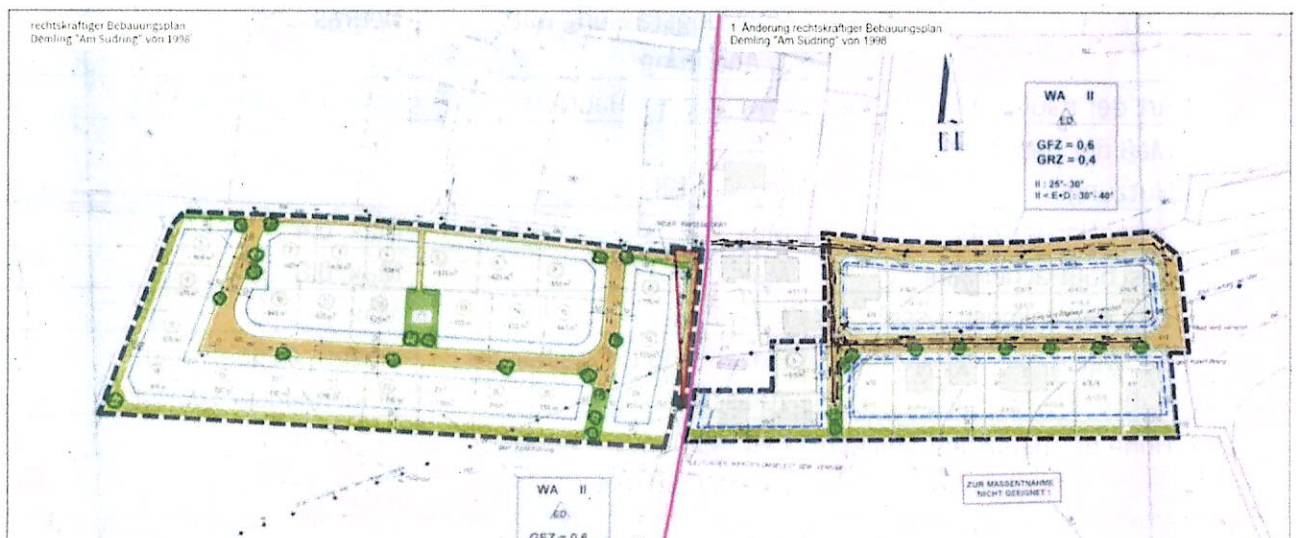
3.3 Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich umfasst den kompletten Geltungsbereich des Ursprungsplanes inkl. der 1. Änderung mit einer Fläche von knapp 3,8 ha. Die öffentliche Straße wurden mit aufgenommen. Die Teilung des Geltungsbereiches durch die Großmehringer Straße wurde beibehalten. Die genaue Abgrenzung ist dem Teil A (Planzeichnung) zu entnehmen.

4 Anlass, Ziele und Zwecke und Grundzüge der Planung

4.1 Anlass

Die Gemeinde Großmehring hat im Jahr 1998 für das Gebiet einen Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt. Der Plan ist seit dem 27.04.1998 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung im Jahr 1998 wurde im östlichen Planbereich insbesondere eine bestehende Straße in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Dieser Bebauungsplan erfüllt städtebaulich teilweise nicht mehr die heutigen Anforderungen und wird deshalb überarbeitet.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan incl. der 1. Änderung

4.2 Änderungsplanung als Neufassung

Die 2. Änderung wird als Neufassung des Bebauungsplanes erstellt und ersetzt damit die Fassung vom 10.02.1998 (rechtskräftig seit dem 27.04.1998) mit der 1. Änderung vom 19.10.1998.

4.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Landkreis Eichstätt liegt in der wirtschaftsstarken und wachsenden Region Ingolstadt. Die gute wirtschaftliche Lage führt auch in der Gemeinde Großmehring zu einem Siedlungsdruck. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen diesem und der Entwicklung der Baulandpreise Rechnung getragen werden.

Insbesondere wird das Maß der baulichen Nutzung großzügiger geregelt durch:

- Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Nachverdichtung durch großzügigere Baugrenzen
- Änderung der Gebäudehöhen
- Zulässigkeit von weiteren Dachformen

Damit werden den Eigentümern bessere Möglichkeiten zur Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen.
Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Es werden aber auch Festsetzungen und Hinweise zum Klimaschutz mit aufgenommen. Zusätzlich wird den Zielen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

4.4 Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge werden zum besseren Verständnis wie folgt gegenübergestellt:

	Ursprungsfassung mit 1. Änderung	Neufassung
Art der baulichen Nutzung	WA nach § 4 BauNVO	WA nach § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:		
Grundflächenzahl	Max. 0,4	Max. 0,4
Geschoßflächenzahl	Max. 0,6	Max. 0,8
Zahl der Vollgeschosse	Max. 2	Max. 2
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
Höhe der baulichen Anlagen	E+D: 4,50 m E+I+D: 6,50 m	E+D: 6,70 m E+I+D: 6,70 m Bei Flach- und Pultdach: 7,00 m
Zahl der Wohnungen	Je Einzelhaus max. 2	Je 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung
Dachformen	Satteldach (SD) Krüppelwalmdach (KWD)	Alle Dachformen
Dachneigungen	E+D Bauweise 30° – 40° E+I+D Bauweise 25° – 30°	0° bis 40°
Zwerchgiebel	Nicht erwähnt	Zulässig
Dachgauben	Zulässig	Zulässig
Garagen	SD und KWD DN 25° bis 40°	alle Dachformen Dachneigung 0° bis 40° Verweis auf Stellplatzsatzung der Gemeinde

5 Flächenbilanz

Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut. 8 Parzellen sind noch unbebaut. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Demling.

Übersicht über die unbebauten Grundstücke:



				Flächen ca. (m²)	Flächen ca. (%)
Bauflächen inkl. privater Grünflächen	Bebaut			24.386	63,10
	Unbebaut	Fl.-Nr. 95/14	827	6.216	16,08
		Fl.-Nr. 411/4	500		
		Fl.-Nr. 415	818		
		Fl.-Nr. 415/5	764		
		Fl.-Nr. 414/5	864		
		Fl.-Nr. 414/4	836		
		Fl.-Nr. 414/3	809		
		Fl.-Nr. 414/1	798		
Straße Westring			2.336		

Öffentliche Verkehrsflächen	Straße Am Stadtberg	2.007	7.676	19,86
	Straße Südring	3.045		
	Fußweg	52		
	Landwirtschaftlicher Weg	236		
Öffentliche Grünflächen	Kinderspielplatz		373	0,96
Summen			38.651	100

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Großmehring ist über die Bundesstraße B 16 a erschlossen. Der Gemeindeteil Demling und das Plangebiet sind ab Großmehring über die Kreisstraße EI 45 (Großmehringer Straße) erreichbar. Die Großmehringer Straße durchschneidet das Plangebiet. Von dort zweigen die Gemeindestraßen „Am Stadtberg“ und „Südring“ ab.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Großmehring.

6.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Ortsteil Demling wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle zur interkommunalen Kläranlage der Gemeinden Kösching und Großmehring im Gewerbegebiet Interpark geleitet. Das öffentliche und private Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal dem Dettelbach zugeführt.

Den Bauherren werden Regenrückhalteeinrichtungen zur Bewässerung der Gärten empfohlen.

6.4 Telekommunikation/ Breitband

Die Versorgung wird durch die Telekom AG sichergestellt.

6.5 Energie

Die Bayernwerk AG sichert die Versorgung mit elektrischer Energie.

6.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft wird in der Zuständigkeit des Landkreises Eichstätt organisiert.

7 Brandschutz

Dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Bonn) - Arbeitsblatt W 405:2008-02 sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf zu entnehmen. Danach ist ein Bedarf von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden notwendig. Dieser Bedarf wird sichergestellt über das öffentliche Trinkwassernetz der Nachbargemeinde Kösching.

8 Bodendenkmalpflegerische Belange

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Bodendenkmäler befinden und im Zuge der Erschließung des Baugebietes in den 1990er Jahren Befunde und Fundmaterial des frühen Mittelalters (7./8. Jh.) sowie der römischen Kaiserzeit beobachtet wurden, wird festgesetzt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

9.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei dieser Änderung handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren vollzogen werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um eine Nachverdichtung von Flächen.
- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden. Zudem wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

9.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde befindet sich nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum:



Auszug aus Anhang 2 Strukturkarte zum LEP Bayern, Stand 15.11.2022

Hierfür ist in Nr. 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) folgender Grundsatz (G) definiert:

„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

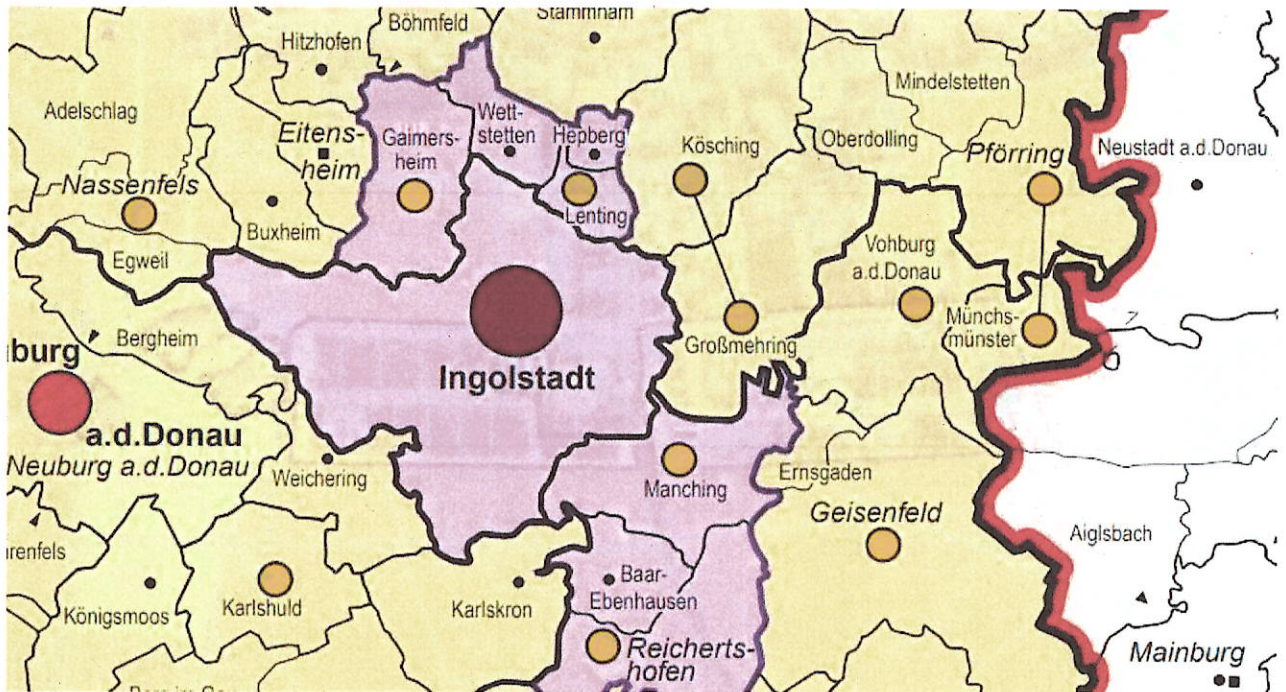
Weiter ist in Nr. 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) folgendes Ziel (Z) definiert:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“

Dieses wird mit der Überplanung des bestehenden Baugebietes entsprochen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

9.3 Regionaler Planungsverband

Die Gemeinde befindet sich in der Region Ingolstadt (10) im allgemein ländlichen Raum. Der Markt Kösching und die Gemeinde Großmehring bilden ein Doppel-Grundzentrum.



Auszug aus Karte 1 Raumstruktur zum Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022

Im Regionalplan ist derselbe Grundsatz (G) mit Ziel (Z) enthalten:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

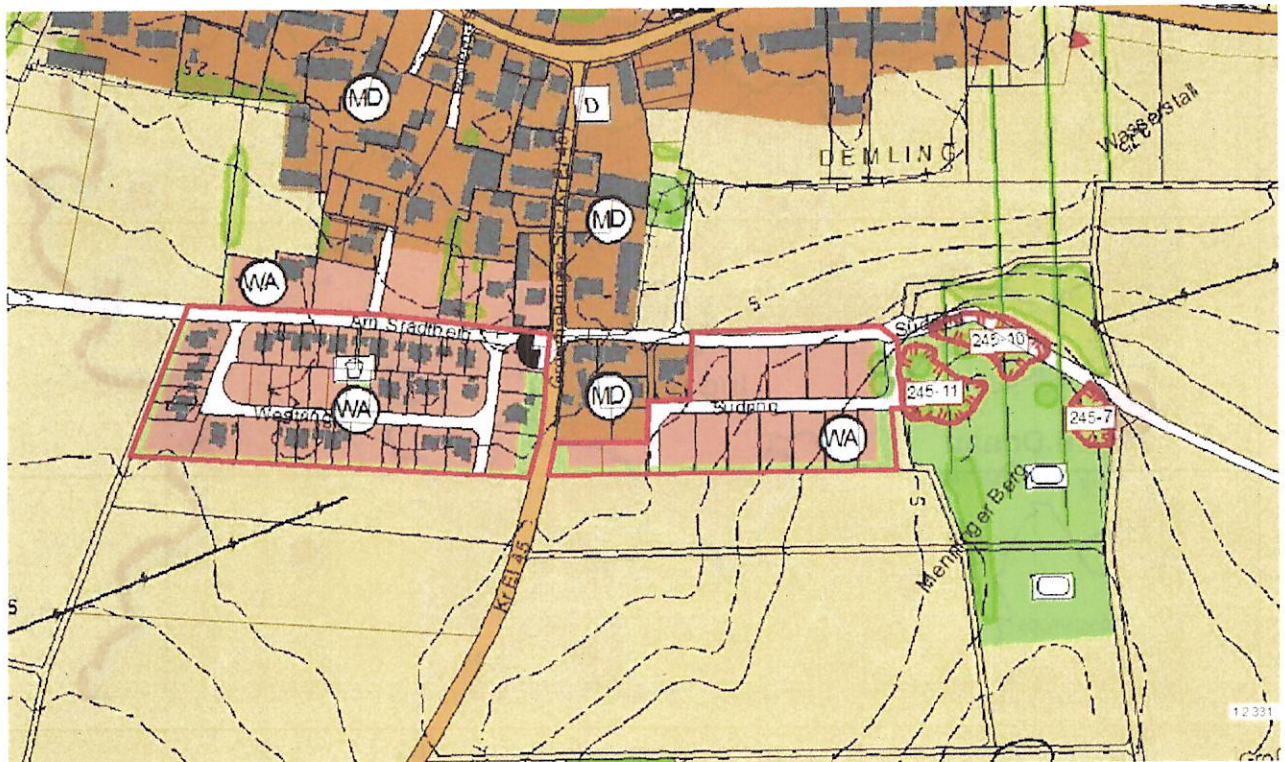
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.“

Diesem wird mit der Überplanung des bestehenden Baugebietes entsprochen. Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt.

9.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist dargestellt als Wohnbaufläche. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt.



9.5 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung über § 1 a Abs. 3 BauGB nach dem BNatSchG ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor dieser planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 6 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

9.6 Umweltbericht

Siehe gesonderter Teil „Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange zur 2. Änderung des Bebauungsplans“ vom 12.03.2025

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stegmayr
Bauleitplanung

Verfasser Bebauungsplan:

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Kirchmeierstraße 28
93051 Regensburg
Telefon 0941 4644874-0

Regensburg, 29.07.2025



.....
(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/ Umweltbericht:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Geschäftsführung Dipl.-Ing. (FH) Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Telefon 09606 915447

Pfreimd, 29.07.2025



.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit
Gemeinde Großmehring
Vertreten durch
Ersten Bürgermeister Rainer Stingl
Marienplatz 10
85098 Großmehring
Telefon 08407 929415

Großmehring, **06. Aug. 2025**

.....
(Stempel / Unterschrift)

08. Aug. 2022

GEMEINDE GROSSMEHRING
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„AM SÜDRING“
IM ORTSTEIL DEMLING

DARSTELLUNG DER NATUR- UND ARTENSCHUTZ-
RECHTLICHEN BELANGE UND DER SONSTIGEN
UMWELTBELANGE
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



Bearbeitung: _____

Dipl.-Ing. Gottfried Blank
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606/915447 - Fax 09606/915448
email: g.blank@blank-landschaft.de



12. März 2025

2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet „Am Südring“
der Gemeinde Großmehring - Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Planungsvorgaben.....	4
3.	Natürliche Grundlagen.....	4
4.	Inhaltliche Änderungen durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Am Südring“	5
5.	Auswirkungen der Änderungen der Festsetzungen in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet „Am Südring“ auf die Umweltbelange	5
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	9
7.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	10

1. Einleitung

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Südring“ im Süden des Ortsteils Demling. Der Bebauungsplan wurde 1998 aufgestellt. Es wurde zwischenzeitlich eine Änderung (im Jahre 1998) rechtskräftig.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs der 2. Änderung beträgt ca. 3,8 ha. Neben der Änderung textlicher Festsetzungen werden auch planliche Festsetzungen geändert. Die 2. Änderung ersetzt vollumfänglich den rechtswirksamen Bebauungsplan.

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Großmehring den ursprünglichen Bebauungsplan der aktuellen Baukultur anpassen, den Grundstücksbesitzern flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten geben, und eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung ermöglichen, ohne das bestehende Bebauungsplankonzept grundlegend zu verändern. Aufgrund des hohen Bedarfs in der Entwicklungsregion Ingolstadt besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Mit der möglichen Nachverdichtung soll dazu beigetragen werden, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne den grundlegenden Charakter des überwiegend bereits bebauten Wohngebiets zu verändern. Insgesamt 8 Parzellen sind aktuell noch nicht bebaut. Weitere Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, die sich durch die Änderung ergeben könnten, sind nicht einschlägig, ebenfalls nicht sonstige Ziele des Umweltschutzes in anderen Fachplänen.

Da die vorliegende Änderung nicht im Regelverfahren erfolgt (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB), ist, auch wenn bisher noch kein Umweltbericht zur rechtswirksamen Fassung erstellt wurde, dennoch kein Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich, da im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit den vorliegenden Unterlagen wird aber den gesetzlichen Anforderungen nach einer sachgerechten Abwägung bei der Planaufstellung durch Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen. Zudem werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen formal abgearbeitet.

In den Unterlagen wird geprüft, inwieweit sich durch die mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans geplanten Festsetzungen (gegenüber den bisherigen Festsetzungen der Urfassung aus dem Jahre 1998 und der 1. Änderung) relevante Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange ergeben.

Grundsätzlich führt eine Bauleitplanung im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung vom Dezember 2021) ohne Zulassung weiterer Versiegelung nicht zu einer Ausgleichsverpflichtung (siehe weitere Ausführungen).

2. Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023), Regionalplan

siehe hierzu die Darstellungen in der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 8.2 und 8.3

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

keine Biotope im Geltungsbereich betroffen, keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Die Biotopstrukturen im östlichen Anschluss sind unbeeinträchtigt zu erhalten.

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

keine Schutzgebiete betroffen

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP für den Landkreis Eichstätt gibt es für den Planungsbereich keine besonderen Bestands-, Bewertungs- und Zieldarstellungen. Auch Schwerpunktgebiete des Naturschutzes liegen nicht im Geltungsbereich.

3. Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

Naturraum 082-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb

Geologie und Böden

Überwiegend pleistozäne Löße und Lößlehme, kleinflächig pleistozäne bis holozäne Talfüllungen als geologische Einheit;
überwiegend Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton als Bodentyp;
aufgrund der vorausgegangenen, größtenteils bereits erfolgten Bebauung wurden die natürlichen Bodenprofile bereits auf größeren Flächen vollständig verändert.

Klima

Durchschnittliche großklimatische Verhältnisse; geländeklimatisch nach Westen abfließende Kaltluft entsprechend der Geländeausprägung bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Das Wohngebiet entwässert natürlicherweise nach Westen zum Dettelbach; es besteht ein Regenwasserkanal, in dem das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser dem Dettelbach zugeführt wird;
im Hinblick auf das Grundwasser bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten.

4. Inhaltliche Änderungen durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Am Südring“

In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans sind folgende, für die Umweltbelange möglicherweise relevante, wesentliche inhaltliche Anpassungen vorgesehen, bei denen zu prüfen ist, wie sich diese auf die Inhalte und Umweltfaktoren auswirken können (siehe im Detail Kap. 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan mit tabellarischer Gegenüberstellung der bisherigen und der geplanten Festsetzungen):

- Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (wie bisher)
- Anzahl der zulässigen Wohnungen (bisher je Einzelhaus max. 2, zukünftig eine Wohnung pro 200 m² Grundstücksfläche)
- die Baugrenzen werden in der Planzeichnung noch etwas großzügiger geregelt
- die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 bleibt unverändert (maßgeblich für die überbaubaren Flächen und damit für die Bewertung, inwieweit es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommt)
- die Geschosflächenzahl wird von 0,6 auf 0,8 erhöht
- Zahl der Vollgeschosse (2) bleibt unverändert
- Neuregelung der zulässigen Gebäudehöhen insbesondere bei E + D (bisher 4,50 m, zukünftig 6,50 m); bei E + I + D bisher 6,50 m, zukünftig 6,70 m, bei Flach- und Pultdach 7,0 m
- Neuregelung zur Zulässigkeit weiterer Dachformen (zukünftig alle Dachformen zulässig), geringfügige, für die Bewertung der Umweltbelange nicht relevante Anpassung der Dachneigungen
- Zwerchgiebel zulässig (bisher nicht erwähnt)
- Pflanzgebote bleiben unverändert

5. Auswirkungen der Änderungen der Festsetzungen in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet „Am Südring“ auf die Umweltbelange

In der vorliegenden Bewertung der Auswirkungen der 2. Änderung auf die Umweltbelange gilt es zu prüfen, inwieweit sich durch die geänderten Festsetzungen relevante Veränderungen gegenüber den Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich dieser Umweltbelange ergeben können.

Belange des Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe, Auswirkungen Sachgüter

Die Belange des Menschen und der Kultur- und sonstigen Sachgüter wie Immissionen, Produktionsfunktion, Erholungsfunktionen, Denkmäler usw. werden durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplans geänderten textlichen Festsetzungen nicht beeinflusst. Die Belange hinsichtlich des Bodendenkmalsschutzes sind im Gebiet nicht betroffen. Zusätzliche landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht. Für alle Parzellen besteht bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan. Auch Ver- und Entsorgungsanlagen und -sonstige Infrastruktureinrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Es entstehen auch keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes oder sonstige Anforderungen.

Die Erholungsfunktion ist nicht betroffen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen, wie Wegebeziehungen, Erholungseinrichtungen usw. Die Grundstücke sind bereits zu einem überwiegenden Teil bebaut, und damit bereits derzeit für Erholungssuchende nicht zugänglich.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserwirtschaftlich relevante Aspekte im Hinblick auf den Menschen werden durch die Änderung nicht berührt. Im mittleren Teil des Baugebiets reicht ein sog. wassersensibler Bereich in den Geltungsbereich hinein, was aber bereits bisher der Fall war. Auf das wassersensible Gebiet ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine andersartigen Auswirkungen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen werden nicht beeinflusst. Vielmehr wird die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Parzellen verbessert, so dass eine gewünschte Innenentwicklung gefördert, und eine Inanspruchnahme des Außenbereichs nicht oder erst verzögert erforderlich ist.

Mit den geänderten Festsetzungen werden die Möglichkeiten einer zeitgemäßen Bebauung verbessert, und eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht, ohne den Charakter des derzeitigen Baukonzepts zu verändern. Damit wird, wie erläutert, die landesplanerisch gebotene Innenentwicklung gestärkt.

Insgesamt ergeben sich durch die mit der 2. Änderung einhergehenden Änderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Menschen und der Kultur- und Sachgüter. Vielmehr wird die Bebaubarkeit der Grundstücke verbessert, ohne die sonstigen Belange des Menschen und der Kultur- und sonstigen Sachgüter relevant zu beeinträchtigen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, spezieller Artenschutz

Durch die Änderungen im Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie die biologische Vielfalt zu erwarten. Die überwiegenden Parzellen sind bereits bebaut. Auf den nicht bebauten Parzellen ist eine Bebauung und Flächeninanspruchnahme bereits zulässig. Zusätzliche Flächen, die Lebensräume von Pflanzen und Tieren darstellen könnten, werden nicht in die Planung einbezogen.

Eine höhere Bebauungsdichte ist aufgrund der nicht veränderten Grundflächenzahl GRZ nicht zu erwarten. Die zulässigen etwas größeren Gebäudehöhen und die erhöhte GRZ wird sich nicht relevant auf die Lebensraumqualitäten auswirken.

Im Nordosten sind zwei Parzellen mit Gehölzbeständen bewachsen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um eine Zwischennutzung handelt, und die Beseitigung der Gehölze durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zulässig ist.

Es werden damit auch keine kompensationspflichtigen Eingriffstatbestände im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hervorgerufen (siehe hierzu auch Kap. 5).

Es werden weder Lebensräume zusätzlich beansprucht oder beeinträchtigt noch relevante Änderungen an den grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen.

Für die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren relevante Strukturen, im Umfeld vorhandene Biotop und Ökokatasterflächen werden durch die geänderten Festsetzungen nicht relevant beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Umgebung, insbesondere die im Osten angrenzenden kartierten Biotopflächen (Gehölze und magere Offenlandbiotop 7235-0045.010 und .011). Diese werden unbeeinträchtigt erhalten. Eine auch nur vorübergehende Beanspruchung ist nicht zulässig.

Spezieller Artenschutz:

Es ist grundsätzlich zu prüfen, inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hervorgerufen werden.

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Allerdings ist bei der Beseitigung der Gehölze im Bereich der Parzellen 414/4 und 414/5 der Gemarkung Demling ausschließlich der Zeitraum 01.10. - 28./29.02. des Jahres zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe werden keine artenschutzrechtlichen Verbote hervorgerufen. CEF-Maßnahmen oder gar eine Ausnahme sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplanten Änderungen der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist zwar keine höhere Bebauungsdichte zu erwarten, nachdem die Grundflächenzahl GRZ, welche für die Bebauungsdichte begrenzend ist, gleich bleibt. Zulässig sind nunmehr gegebenenfalls etwas höhere Gebäude und unterschiedliche Dachformen, was sich in geringem Maße auf das Erscheinungsbild des Baugebiets auswirken kann. Substanziell werden sich jedoch keine Veränderungen ergeben, da der überwiegende Teil der Parzellen bereits bebaut ist, und der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung durch die bestehende Bebauung bereits in erheblichem Maße anthropogen geprägt ist. Zusätzliche, gegebenenfalls geringfügig erhöhte bauliche Kubaturen und Erschei-

nungsbilder der Bebauung werden sich nicht in einer Weise verstärken, dass erhebliche zusätzliche Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes hervorgerufen werden.

Der Charakter des Wohngebiets bleibt damit insgesamt erhalten und wird nicht verändert. Die Änderungen werden sich damit faktisch nicht relevant auf die Gestaltqualität des Ortsbildes auswirken.

Damit werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes in vollem Umfang gewahrt. Zusätzliche relevante nachteilige Prägungen des Ortsbildes oder gar Verunstaltungen allein aufgrund der mit der 2. Änderung geplanten Festsetzungen sind nicht zu erwarten. Der bisherige Gesamteindruck der Wohnbebauung verändert sich für den Betrachter nicht. Die am Südrand festgesetzte Eingrünung auf dem 4 m breiten Streifen ist konsequent umzusetzen (bisher auf den bereits bebauten Parzellen teilweise umgesetzt).

Mit der Stärkung der Innenentwicklung, zu der mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplans beigetragen wird, kann die Außenentwicklung der baulichen Nutzung und damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Außenbereich gegebenenfalls deutlich verzögert werden.

Schutzgut Boden, Fläche

Zusätzliche Auswirkungen auf den Boden, ausgelöst durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans, sind durch die geplanten geänderten Festsetzungen nicht in relevantem Maße zu erwarten. Es werden zwar die Baugrenzen großzügiger gestaltet. Die Grundflächenzahl GRZ bleibt jedoch gleich, so dass sich der Versiegelungsgrad aufgrund der Festsetzungen nicht relevant erhöhen wird. Die Baugrenzen sind bereits derzeit relativ großzügig gefasst. Limitierend für die Bebauungsdichte und die Versiegelung des Bodens ist die Grundflächenzahl GRZ, die gegenüber der rechtswirksamen Planfassung unverändert bleibt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die originären Bodenprofile auf den noch nicht bebauten Parzellen zumindest teilweise noch vorhanden sind. Eine Veränderung ist jedoch bereits zulässig.

Die Belange des Bodens werden deshalb durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant zusätzlich beeinträchtigt, da mit den Anpassungen der Festsetzung kein zusätzlicher Flächenverbrauch verbunden ist.

Es werden also keine zusätzlichen Flächen des bisherigen Außenbereichs einbezogen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der nicht zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser (z.B. durch Reduzierung der Grundwasserneubildung).

Die Art der Entwässerung des Baugebiets bleibt unverändert. Die Oberflächenwässer werden dem Vorfluter Dettelbach zugeführt.

Oberflächengewässer sind durch die Bebauungsplan-Änderung ohnehin nicht relevant betroffen. Es sind keine Gewässer im Bereich des Baugebiets oder im unmittelbaren Umfeld relevant betroffen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevante Betroffenheiten oder besondere Empfindlichkeiten gibt es im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht. Der im Geltungsbereich liegende wassersensible Bereich ist bereits weitestgehend bebaut (geringer Flächenumfang).

Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine nennenswerten Veränderungen hinsichtlich der lokalklimatischen Verhältnisse und der lufthygienischen Situation hervorgerufen.

Es werden keine luftgetragenen zusätzlichen Immissionen hervorgerufen. Zusätzliche Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse ergeben sich nicht in relevantem Maße, da sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen wird. Kaltluftabflüsse werden nicht verändert.

Wechselwirkungen

Es ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Wechselwirkungen, die sich nicht bereits durch die derzeitige Ausprägung der Schutzgüter ergeben.

Zusammenfassung

Bei allen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgütern werden durch die vorgesehene Änderung der Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans keine bzw. keine relevanten Auswirkungen hervorgerufen, die eine nachteilige Veränderung der Umweltbelange mit sich bringen würden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist im Fall der Bebauung der beiden nordöstlichen Parzellen (414/4, 415/5 der Gemarkung Demling) der Zeitraum für die Gehölzbeseitigungen (01.10. - 28./29.02. des Jahres) zu beachten.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Dezember 2021), Kap. 2.1, ist ein Ausgleich durch die Änderungen eines Bebauungsplans nicht erforderlich, wenn die Überplanung des Baurechts nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung führt. Wie in Pkt. 3 dargestellt, ergeben sich durch die Änderungen im Bebauungsplan gegenüber der rechtswirksamen Planfassung keine relevanten Veränderungen hinsichtlich der Flächenüberprägung. Die Grundflächenzahl GRZ als diesbezüglich maßgeblicher, die Überbaubarkeit limitierender Faktor bleibt gleich. Dementsprechend ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe des Schutzguts Pflanzen, Tiere, Lebensräume und die weiteren Schutzgüter kein weiterer Kompensationsbedarf. Auch bezüglich des Landschaftsbildes ergibt sich, wie obenstehend unter „Schutzgut Landschaft“ ausgeführt, keine derart erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung, dass ein weiterer Kompensationsbedarf ausgelöst würde.

7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Soweit möglich und sinnvoll, werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen durch die getroffenen Festsetzungen vermindert (bauliche Festsetzungen, Pflanzpflichten).

Aufgestellt, 12.03.2025



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten

2025_03_12__700-125__BPL_Am Südring_docx