
**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Pettling“**

Begründung nach § 2a BauGB

Erster Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....
Rainer Stingl

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
Alois Rieder

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.11.2021
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.05.2023
Satzungsbeschluss vom 21.11.2023

**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, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke.....	3
3.	Bodenordnende Maßnahmen	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	5
4.3	Baugenehmigungsbescheid Stellplätze.....	6
5.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	6
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl.....	6
5.2	Bedarfsanalyse.....	6
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung.....	6
5.4	Grünordnung.....	7
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
6.	Erschließung	7
6.1	Straßen und Wege.....	7
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
6.3	Entwässerung.....	8
6.4	Energieversorgung.....	8
6.5	Abfallentsorgung.....	8
7.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	8
8.	Immissionsschutz	8
9.	Altlasten	8
10.	Denkmalpflege	9
11.	Flächenbilanz	9

1. Verfahren

Der Gemeinderat von Großmehring hat in der Sitzung vom 16.11.2021 für den Ortsteil Pettling gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Pettling“ gefasst

Größe des Geltungsbereiches: 20.535 m² (2,1 ha)

2. Lage, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Pettling“ liegt im nördlichen Randbereich von Pettling und schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Er umfasst die nördliche Teilfläche der Flurnummer 2194 der Gemarkung Theissing.

Östlich entlang des Plangebiets verläuft in nordsüdlicher Richtung die Gemeindeverbindungsstraße Pettling-Theissing der Fl. Nr. 168. Nördlich, östlich und westlich schließen sich Ackerflächen an. Im Süden liegt das Gewerbegebiet Pettling, welches im Rahmen dieses Bebauungsplans erweitert werden soll. Das Gewerbegebiet wurde durch die Einbeziehungssatzung „Stättenweg“ ermöglicht, welche am 21.06.2011 in Kraft getreten ist.

Insgesamt ist das Gebiet ziemlich eben, fällt jedoch leicht nach Süden ab.



Abbildung 1: Luftbild Lageplan des Geltungsbereiches

2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Die Flächen des Geltungsbereichs sind aktuell im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss vom 28.04.2020) der Gemeinde Großmehring wurde die Fläche als Gewerbegebiet mit umliegender Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Aktuell werden die Flächen als Ackerflächen genutzt. Im Nordosten des Geltungsbereichs steht ein Einzelbaum, eine ca. 90 Jahre alte Pappel.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Baugebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen zu ergreifen, das Grundstück ist im Besitz des Vorhabenträgers.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Großmehring liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und der Strukturkarte des Regionalplans Ingolstadt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum der Region Ingolstadt. Großmehring bildet zusammen mit dem Markt Kösching als Doppelort nach seiner raumstrukturellen Funktion ein Unterzentrum. Es ist damit zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs bestimmt (RP 10 Teil AIV 4; Ziel).





Karte 1 Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen







keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Unterzentrum
-  Doppelort
-  Kleinzentrum
-  Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006



-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mögliches Mittelzentrum
-  bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
-  Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
-  Grenze der Region

Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt




Ingolstadt, den 16.05.2013

gez.
 Martin Wolf
 Landrat
 Verbandsvorsitzender

Verdichtungsraum

-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
-  Äußere Verdichtungszone

Ländlicher Raum

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Kartierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
 Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

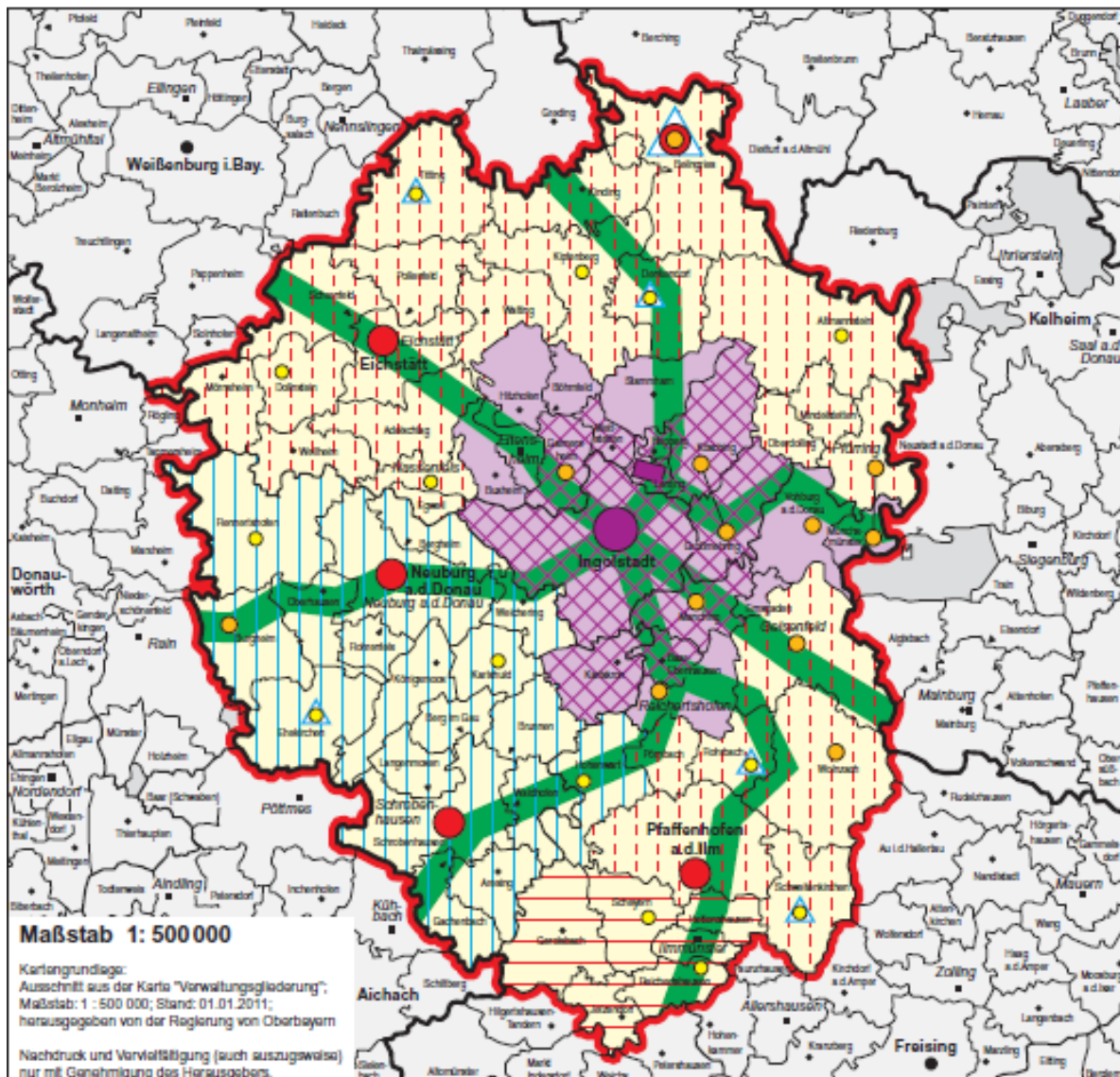


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Ingolstadt

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Bei der Planung neuer Baugebiete gilt es die Ziele und Grundsätze des LEP zu beachten. Besonders wichtig in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt die Gemeinde Großmehring innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Großmehring bildet zusammen mit dem Markt Kösching als Doppelort nach seiner raumstrukturellen Funktion ein Unterzentrum.

Im Regionalplan werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

B III Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird für den Randbereich des Gewerbegebietes eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

3 Gewerbliche Siedlungstätigkeit

3.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Erweiterung eines ansässigen Betriebs ermöglicht.

B IV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

2.2 (G) Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleineren und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. (...)

3 Handel

3.3 Z Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden.

Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird einer Schwächung der Zentren entgegengewirkt.

4.3 Baugenehmigungsbescheid Stellplätze

Am 18.07.2022 wurde durch das Landratsamt Eichstätt eine auf zwei Jahre befristete Baugenehmigung für insgesamt 47 Stellplätze auf Flurnummer 2194 erteilt. Als Auflage wurde die Umsetzung der Ausgleichsfläche A2 (Lindenreihe entlang Ortsverbindungsstraße Theissing-Petting) erteilt.

5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Pettling“ soll das bereits bestehende Gewerbegebiet erweitert und vergrößert werden. Anlass ist die Nachfrage des Vorhabenträgers (Fa. Linden GmbH), diese lagert für die Peguform GmbH & Co. KG, Neustadt an der Donau Kunststoffteile für Personen- und Nutzfahrzeuge. Im Zuge dieser Geschäftsverbindung gibt es einen regelmäßigen Liefer-LKW-Verkehr zwischen dem bereits vorhandenen Logistikunternehmen in Pettling (südliche Teilfläche der Fl.Nr. 2194) und dem Unternehmensstandort der Peguform GmbH & Co. KG in Neustadt an der Donau. Um für den Betrieb dringend benötigte Lagerflächen bereitstellen zu können, wurde behelfsmäßig eine weitere Lagerfläche in Oberdolling angemietet. Der Vorteil am Standort Pettling ist, dass mit der Erweiterung des vorhandenen Standortes die Fahrten zu einem zweiten Standort entfallen und somit die Verkehrsbelastung gemindert wird.

Mit der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche soll der Betrieb vergrößert werden und hierdurch Lager- und Produktionsflächen bereitgestellt werden.

Vorab wurden in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans die Flächen in ein Gewerbegebiet umgewidmet.

5.2 Bedarfsanalyse

Um zusätzlich Automobil-Zulieferteile lagern und somit seinen Betrieb vergrößern zu können, benötigt der Vorhabenträger weiteren Stauraum. Durch das Anmieten einer Lagerfläche in Oberdolling kann der Bedarf kurzzeitig gedeckt werden, produziert jedoch wegen der räumlichen Entfernung Verkehr. Eine Erweiterung vor Ort mindert den Verkehr und schafft langfristige Erweiterungsmöglichkeiten und sichert die Zukunft des Betriebs.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nach Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebs, weswegen andere Nutzungen ausgeschlossen werden. Im Gebiet sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Hierdurch soll die auszuweisende Fläche möglichst geringgehalten werden. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Zulässig ist beim Flachdach eine Traufhöhe von 13,5 m und eine Dachneigung von 0-5°. Beim Satteldach ist eine Firsthöhe von 13,5 m zulässig und eine Dachneigung von 10-20°. Der Höhenbezugspunkt ist jeweils die Straßenhinterkante der Gemeindeverbindungsstraße Pettling-Theissing, mittig vor dem Gebäude.

Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig, die die Höhenfestsetzung um bis 0,5 m überschreiten dürfen.

Zudem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen von bis zu 120 m zulässig sind. Ansonsten entspricht die abweichende Bauweise der offenen Bauweise.

5.4 Grünordnung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der geplante Eingriff stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatschG dar. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatschG eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet und im Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben werden. In diesem sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe zu benennen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist beigelegt.

Im vorliegenden Fall wird zudem mitbeachtet, dass für die Einbeziehungssatzung „Stättenweg“ eine Ausgleichsfläche von 1.500 m² auf der Flurnummer 2194, Gemarkung Theissing herzustellen war, die teilweise im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens zu liegen kommt. Aufgrund der Betroffenheit der Ausgleichsfläche wird diese im Rahmen der Eingriffsregelung für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan geändert. Die Änderung wird im beiliegendem Umweltbericht beschrieben.

5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird zuvor landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies führt einerseits zu einer Sicherung und Stärkung eines ortsansässigen Betriebes, sowie zu einer Zunahme von Arbeitsplätzen an diesem Standort.

Andererseits führt diese Entwicklung auch zu einer Zunahme des Verkehrs und Lärms vor Ort.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche auf Flurnummer 2194 und eine neue Zufahrt im Geltungsbereich. Diese schließt ebenfalls an die Ortsverbindungsstraße Petting-Theissing an. Weitere Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.

6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen (siehe 6.3).

In den bestehenden öffentlichen Straßen befinden sich Trinkwasserleitungen an die das Baugebiet angeschlossen werden kann.

6.3 Entwässerung

Das für den Bauantrag Entwässerungskonzept wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt. Das Niederschlagswasser wird in Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für diese Einleitung (in den Leerentalgraben) war bis zum 31.12.2023 befristet. Mit Mail der Gemeinde Großmehring vom 03.08.2023 an das Landratsamt Eichstätt wurde die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt. Mit Bescheid (Aktenzeichen 46-GR-632-01-007-03-VL) vom 29.08.2023 wurde durch das Landratsamt Eichstätt Wasserrecht die Genehmigung bis zum 30.06.2025 verlängert.

6.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Die notwendigen Maßnahmen werden frühzeitig vor Baubeginn mit den Netzbetreibern geklärt. Die Sicherstellung der Versorgungsleistung wird im Zuge der weiteren Verfahrensschritte zur Umsetzung einzelner Vorhaben geklärt. Eine entsprechende Fläche für eine Transformatorenstation wird bei Bedarf in der Gewerbegebietsfläche bereitgestellt.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die zu errichtenden Erschließungsstraßen abgewickelt werden.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pettling“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist.

8. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pettling“ im Ortsteil Pettling der Gemeinde Großmehring wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.05.2018 mit der Auftrags-Nr. 6293.0 / 2018 – FB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Das Schallgutachten wurde unter der Annahme einer weiteren Wohnbauentwicklung westlich des Geltungsbereiches erstellt. Diese wird zwar von Gemeinde nicht mehr verfolgt, ist jedoch weiterhin möglich, da die immissionsschutztechnischen Vorgaben in der schalltechnischen Untersuchung abgearbeitet wurden.

9. Altlasten

Für die Fläche des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten bekannt und auch nicht zu erwarten.

Historische Kampfmittel sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Altlasten innerhalb des Gebietes erkannt werden, ist das dafür zuständige Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen.

10. Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Bodendenkmäler. Das nächste Bodendenkmal befindet sich bei der Kirche St. Stephan (D-1-7235-0152: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan) in etwa 250 m Entfernung.

Nächstes Baudenkmal ist die katholische Filialkirche St. Stephan (Kath. Filialkirche St. Stephan, Saalbau mit Satteldach, gotischer Chor und Turmuntergeschosse, spätes 15. Jh., Langhaus barock, Ende 17./Anfang 18. Jh., Erweiterung der Kirche und historisierender Innenausbau, 1853-1859; mit Ausstattung; mit Friedhofsmauer, 18./19. Jh.).

Sollten bei den Bauarbeiten Denkmäler zu Tage treten ist die Denkmalbehörde hinzuziehen.

11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland Gewerbegebiet	14.933 m ²
Private Verkehrsfläche	106 m ²
Private Grünfläche	5.496 m ²
Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan	20.535 m²

Ingolstadt, 16.11.2021, 09.05.2023, 21.11.2023

Volker Schindler
B. Sc. Raumplanung

L:\A426_BP Mayer Petting\Text\Berichte\Begründung BP\20231121_Begründung_SB.docx