

---

# **Gemeinde Großmehring Landkreis Eichstätt**

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

### **2. Änderung Bebauungsplan „Theißing Nord“**

## **Begründung**

Fassung: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.09.2025  
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2026  
Planfassung zum Feststellungsbeschluss 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

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich.....	3
<b>2.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen.....</b>	<b>4</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern .....	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt.....	5
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5.</b>	<b>Lage, Größe, Beschaffenheit.....</b>	<b>8</b>
5.1	Lage und Größe.....	8
5.2	Beschaffenheit der Grundstücke / Bestandsbeschreibung .....	8
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen.....</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3	Bauliche Anlagen .....	15
7.3.1	Einfriedungen und Sockel/Stützmauern .....	15
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Grünflächen.....</b>	<b>16</b>
9.1	Öffentliche Grünflächen .....	16
9.2	Private Grünflächen .....	16
9.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
<b>10.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalpflege / Bodendenkmäler.....</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 72.162 m<sup>2</sup> und umfasst folgenden Flurstücke (die mit \* gekennzeichneten Flurstücke sind nur mit einer Teilfläche im Geltungsbereich enthalten):

- Teilbereich nördlich Schacherweg: 328/1, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7 und 328/8
- Teilbereich westlich Buchenstraße: 315\*, 315/1\*, 317/1, 317/2, 317/3, 317/4, 317/5, 317/6 und 317/7
- Teilbereich Schacherweg – Canisiusstraße – Jurastraße – Buchenstraße: 76/6/10, 76/13, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18, 76/19, 76/20, 77, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 77/13, 77/14, 78 und 79
- Teilbereich Jurastraße – Rosenweg – Römerstraße – Buchenstraße: 61/6, 61/7, 68/2, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 70, 70/1, 75, 75/1, 75/2, 75/4, 76/5, 76/6, 75/7, 76/8 und 75/21
- Teilbereich Jurastraße – Canisiusstraße – Römerstraße – Rosenweg: 58, 59, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 61/10, 61/11, 61/12, 71, 72, 73, 76/1, 76/2 und 76/3

Straßenraum:

- Buchenstraße: 67
- Canisiusstraße: 10/8, 306/4, 330\*, 330/3\*
- Jurastraße: 76/9
- Römerstraße: 306/1\*, 306/3 und 306/4
- Rosenweg: 76/4
- Schacherweg: 328/10
- St.-Martins-Weg: 76/12

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Theißing Nord“ wurde mit Aushang vom 10.01.1977 bekannt gemacht. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.1978 wurde der geänderte Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Bekanntmachung vom 27.05.1993 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat von Großmehring hat in öffentlicher Sitzung vom 18.02.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Theißing Nord“ beschlossen

## 3. Anlass der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Grünfläche auf Flurnummer 315 zu großen Teilen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Weiterhin soll der Bebauungsplan an die bauliche Entwicklung im Gebiet und die aktuellen Anforderungen an die städtebaulichen Festsetzungen angepasst. Das bisher festgesetzte Dorfgebiet soll entfallen, da es die maßgeblichen landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr gibt. Das Mischgebiet auf Flurnummer 76/1 soll erhalten bleiben, da hier ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Das nördliche Mischgebiet am Schacherweg soll künftig auf die Flurnummer 79 verkleinert werden. Zudem sollen Festsetzungen entfallen, von den in der Vergangenheit mehrfach Abweichungen erteilt worden sind.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Die Gemeinde Großmehring ist laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms als Teil des Allgemeinen ländlichen Raums dargestellt und grenzt direkt an den Verdichtungsraum Ingolstadt an. Folgende Ziele und Grundsätze werden hinsichtlich der Erzeugung erneuerbarer Energien genannt:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. (...)

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

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des räumlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...)
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

##### 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

### **3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

## **7 Freiraumstruktur**

### **7.1 Natur und Landschaft**

#### **7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

## **8 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

### **8.1 Soziales**

*(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.  
(...)*

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Theißing Nord“ soll der bestehende Siedlungskörper von Theißing weiterentwickelt werden. Im Anschluss an den Siedlungskörper wird weiteres Bauland ausgewiesen und die bestehenden Grünstrukturen (Weiher) wird erhalten. Die Nutzungsmischung wird entsprechend des Bestandes fortgeführt. Mit der Feuerwehr und dem Vereinsheim werden auch weiterhin soziale Nutzungen im Gebiet ermöglicht.

## **4.2 Regionalplan Ingolstadt**



Die Gemeinde Großmehring liegt laut Karte 1 -Raumstruktur des Regionalplans Ingolstadt im Allgemeinen ländlichen Raum und bildet mit dem benachbarten Markt Kösching ein Doppelzentrum.

# Karte 1 Raumstruktur

## Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt

Lenting, 19. Dezember 2022



### Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

-  Grundzentrum
-  Doppelgrundzentrum

  
Peter von der Grün  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Maßstab 1: 500 000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte "Verwaltungsgliederung";  
Maßstab: 1 : 500 000; Stand: 01.01.2015;  
herausgegeben von der Regierung von Oberbayern.

Bearbeiter: Regionsbeauftragter für die Region Ingolstadt  
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Stand: 25. September 2020

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit  
Genehmigung des Herausgebers.

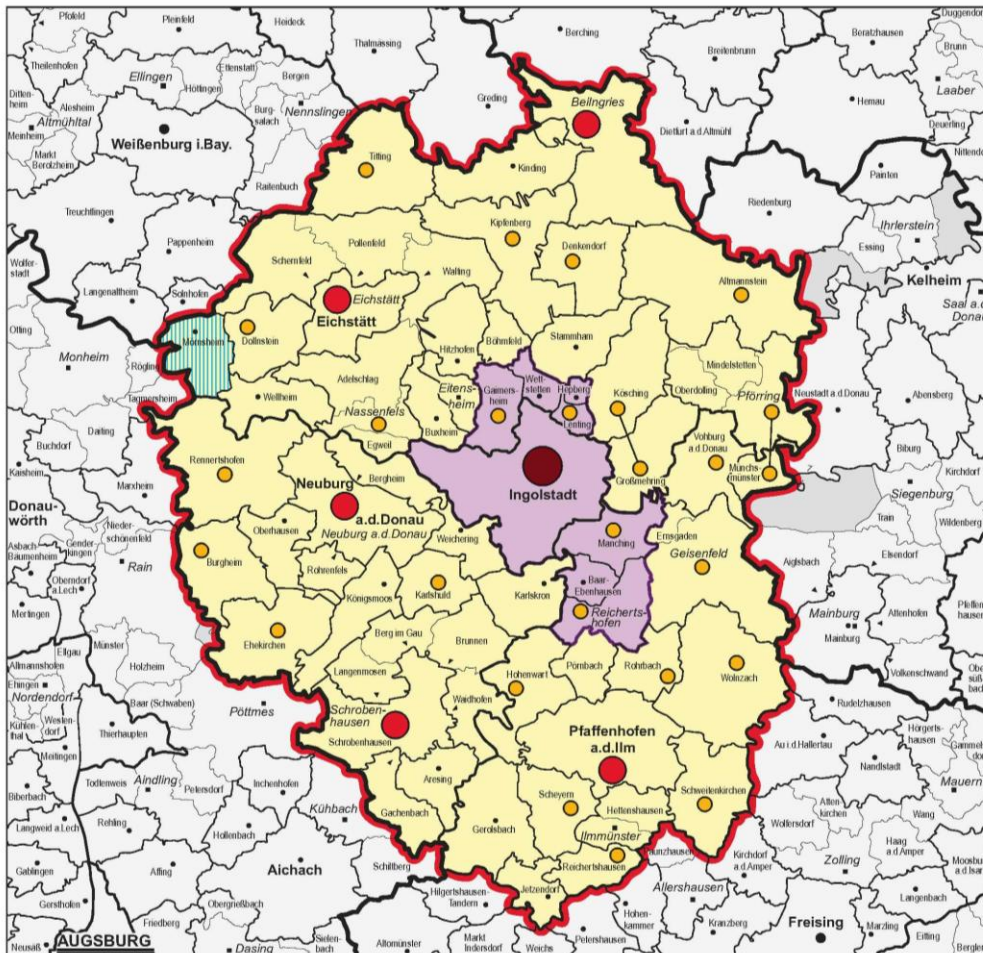


Abb. 1. Regionalplan Ingolstadt

Folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans werden bei der Planung berücksichtigt:

### 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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

3.3.1 Z Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

### 3.4 Siedlungsentwicklung

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

3.4.4 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereich soll geachtet werden.

## 5 Wirtschaft

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 G Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Theißing Nord“ wird das bestehende Baurecht neu geregelt. Es wird im Zusammenhang mit dem bebauten Gebiet eine weitere Fläche hinzugefügt. Die Ortsrandeingrünung und der bestehende Weiher bleiben erhalten.

## 4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. An der Kreuzung Römerstraße/Canisiusstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Im Zuge der Berichtigung wird die Darstellung der Wohnbaufläche auf Flurnummer 315 im Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan angepasst. Weiterhin wird die Flurnummer 79 als Mischgebiet dargestellt.

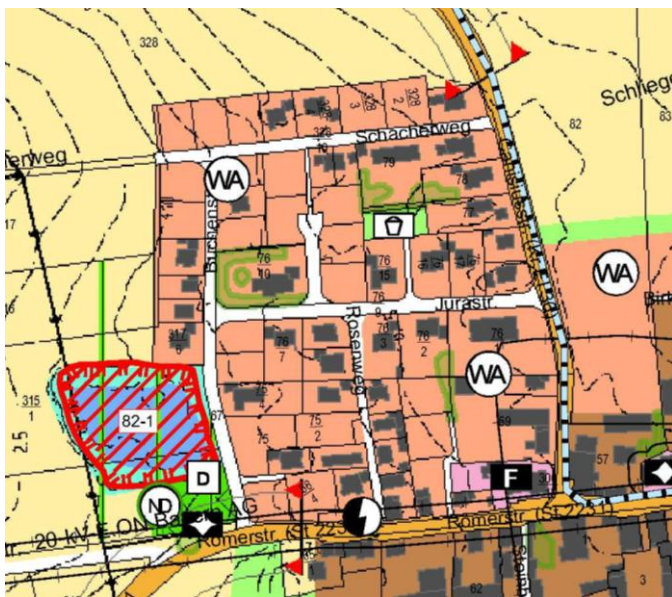


Abb. 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Großmehring

## **5. Lage, Größe, Beschaffenheit**

### **5.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen bebauten Bereich von Theißing. Er umfasst die Bebauung nördlich der Römerstraße und westlich der Canisiusstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha.

### **5.2 Beschaffenheit der Grundstücke / Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 405 bis 410 m über NHN. Der höchste Punkt liegt im Südwesten und der niedrigste am östlichen Ende der Jurastraße. Das Plangebiet fällt insgesamt von Westen nach Osten ab. Westlich der Buchenstraße, südlich der bestehenden Bebauung, ist ein kleiner Weiher, welcher von Bäumen und Sträuchern umgeben ist.

Die meisten der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind bebaut, allerdings sind immer noch Baulücken vorhanden und in vielen der großen Grundstücke (bis zu 3.500 m<sup>2</sup>) ist eine Nachverdichtung möglich.

Im Folgenden werden die einzelnen Teilgebiete mit ihrer prägenden Bebauung näher beschrieben.

### Teilbereich 1: Jurastraße – Canisiusstraße – Römerstraße - Rosenweg



Abb. 3. Teilbereich 1

Der größte Teil der Grundstücke ist mit Gebäuden bebaut und es dominiert die Wohnnutzung. Auf Flurnummer 59 befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle deren Nutzung jedoch aufgegeben wurde, sowie das zugehörige Wohnhaus. Auf Flurnummer 60 befindet sich die Freiwillige Feuerwehr und ein Vereinsheim mit Vereinsgaststätte in dessen Obergeschoss eine Wohneinheit untergebracht ist. Auf der Flurnummer 76/1 befindet sich eine Betriebsstelle eines Hoch- und Gewerbebaubetriebs.

Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig ausgeführt. Die Anzahl der Wohneinheiten variiert von 1 bis 3 je Wohngebäude.



### Teilbereich 3: Schacherweg – Canisiusstraße – Jurastraße - Buchenstraße



Abb. 5. Teilbereich 3

Die meisten Grundstücke in diesem Teilbereich sind bebaut und werden zu Wohnzwecken genutzt. Auf den Flurnummern 77/1 und 77/13 liegt ein öffentlicher Spielplatz. Auf Flurnummer 79 ist neben einem Wohngebäude auch das Betriebsgebäude einer Schreinerei untergebracht. Das zugehörige Nebengebäude eines Spänesilos ist mit einer Höhe von 12,0 m das höchste Gebäude. Die restlichen Gebäude sind ein- bis zweigeschossig ausgeführt. Die Anzahl der Wohneinheiten liegt bei bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

## Teilbereich 4: westlich Buchenstraße



Abb. 6. Teilbereich 4

Die Hälfte der Grundstücke (vier) sind mit Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig und ein Gebäude ist zweigeschossig ausgeführt. Die Flurnummer 315 und 315/1 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Theiſing Nord“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Im Bestand liegt dort ein Weiher mit Ufergehölzsaum und der südliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Der westliche Teil der Eingrünung wurde aufgrund der dort in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freileitung im Winter 2024/2025 zurückgeschnitten.

Im Süden steht eine Kapelle (eingetragenes Baudenkmal) mit vier Linden, die ein eingetragenes Naturdenkmal sind. Mit Mail vom 06.03.2025 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt mitgeteilt, dass jegliche Überbauung einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Kronenbereich einhalten muss.

## Teilbereich 5: nördlich Schacherweg



Abb. 7. Teilbereich 5

Die meisten Grundstücke in diesem Bereich sind mit Wohngebäuden bebaut. Die Anzahl der Vollgeschosse liegt bei ein bis zwei Vollgeschossen. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude liegt bei ein bis zwei.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Theißing Nord“ und sind im Besitz von Privatpersonen. Für die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig, da keine weiteren Flächen miteinbezogen werden. Die Änderung von Grünfläche zu Allgemeiner Wohnbaufläche bedarf ebenfalls keiner bodenordnenden Maßnahmen.

## 7. Städtebauliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird künftig entsprechend der realen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die noch bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude werden entweder nicht mehr genutzt oder sind mit der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich. Die Nutzung des Vereinsheims mit Vereinsgaststätte ist ebenfalls mit der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich. Die Flurnummern 77/13 und 79 werden als Mischgebietsfläche 1 festgesetzt, da hier ein Gewerbebetrieb und ein zugehöriges Wohnhaus untergebracht sind. Die Flurnummern 58, 76/1 und die nördliche Grundstückshälfte der Flurnummer 76/2 werden als Mischgebietsfläche 2 festgesetzt, da hier ein gewerblicher Betrieb weiterbetrieben werden soll. Für die Feuerwehr auf Flurnummer 60 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Flurnummer 77/1 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Teilbereich der Flurnummer 315/1, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird als private Grünfläche und als Wasserfläche entsprechend des Bestandes festgesetzt. Am südwestlichen Planungsrand befindet sich ebenfalls eine Grünfläche in der die Kapelle und das Naturdenkmal aus vier Linden sind.

Im gesamten Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wandhöhe

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet weiterhin auf maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl auf maximal 0,8 begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese Begrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung waren auch bisher im Bebauungsplan so festgesetzt und sollen auch weiterhin gelten.

Zusätzlich soll nun eine Begrenzung der Wand- und Gesamthöhen gelten. Die Wandhöhe wird auf 6,70 m begrenzt. Für Flach- und Pultdächer werden abweichende Regelungen getroffen. Die Gesamthöhe darf 8,50 m betragen und beim Pultdach darf die niedrigere Wand 6,70 m hoch sein.

Im Mischgebiet 1 wird eine abweichende Regelung für gewerbliche Nebengebäude getroffen: diese dürfen eine Gesamthöhe von 8,50 m haben (Kamine sind hiervon ausgenommen). Allerdings müssen höhere Nebengebäude als 6,70 m einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Bisher waren im Bebauungsplan Theißing Nord keine Festsetzungen zu Höhen enthalten, sollen aber aufgenommen, damit eine einheitliche Regelung für alle Grundstücke gilt.

#### Dachform und Dachneigung

Die bisherigen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung werden dahingehend geändert, dass alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0-40° zulässig sind.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Um die aufgelockerte Bebauung zu erhalten und eine Nachverdichtung mit weiteren Wohnungen zuzulassen, wird eine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

aufgenommen. Die Anzahl wird auf 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Gerade in bereits bebauten Bereichen löst eine zu große Nachverdichtung mit Wohnungen verbunden mit den zu schaffenden Stellplätzen immer wieder Konflikte aus, weshalb eine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt wird. Als zulässige Anzahl an Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche wird festgesetzt:

Je volle 200 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für Reihenhausbebauung gilt abweichend eine Grundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup> je Hauseinheit. Damit kann mit dem Reihentyp eine verdichtete Bauweise auf kleineren Teigrundstücken erreicht werden.

#### Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Von der bisherigen Festsetzung eines Baufeldes für teilweise jedes einzelnen Gebäudes wird abgesehen. Die Baugrenzen werden einheitlich mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Auf der neu festgesetzten Wohnbaufläche auf Flurnummer 315 darf entsprechend der Bemessung im Planteil gebaut werden. Der Abstand zu dem nördlichen Biotop muss mindestens 3 m betragen. Zum südlich gelegenen Naturdenkmal ist ein Abstand von 1,5 m zum Kronenbereich einzuhalten.

#### Garagen und Stellplätze

Für die Errichtung von Stellplätzen ist die Stellplatzverordnung der Gemeinde Großmehring in der zum Bauantragsstellung gültigen Fassung zu beachten. Garagen und Carports (bis 50 m<sup>2</sup>) mit seitlicher Zufahrt dürfen auch außerhalb der Baugrenze direkt an der Verkehrsfläche errichtet werden. Garagen und Carports mit direkter Zufahrt haben den gesetzlichen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

### **7.3 Bauliche Anlagen**

#### **7.3.1 Einfriedungen und Sockel/Stützmauern**

Die textliche Festsetzung zulässiger Sockel und Einfriedungen wird entsprechend anderer aktueller Bebauungspläne der Gemeinde Großmehring geregelt. Demnach sind Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Zulässige und nicht zulässige Materialien der Einfriedungen sind ebenfalls geregelt. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen (max. 1/3 der Grundstückslänge bis zu einer Höhe von max. 2,0 m) an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geregelt um dem Nachbarschutz der im Zuge der Nachverdichtung dichter zu bebauenden Grundstücke gerecht zu werden.

## **8. Immissionsschutz**

Im Mischgebiet 1 und 2 erfolgt eine Einschränkung der Nutzung, um auf den angrenzenden Allgemeinen Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Innerhalb der Mischgebiete sind die Immissionsrichtwerte (Summenwirkung) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. In den angrenzenden Wohngebieten sind die Immissionsrichtwerte (Summenwirkung) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Weiterhin werden die Geräuschspitzen tags (30 dB(A)) und nachts (20 dB(A)) geregelt. Diese Einschränkungen der gewerblichen Nutzung basieren auf den Auflagen, die in der Baugenehmigung der Schreinerei durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt gefordert worden. Dies wird nun als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Auflagen zum Immissionsschutz (Luftreinhaltung etc.) können durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

## 9. Grünflächen

Im Geltungsbereich sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen enthalten. Deren Ausgestaltung wird im Weiteren beschrieben.

### 9.1 Öffentliche Grünflächen

Die Flurnummer 77/1 wird auch künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Weiterhin wird ein Teil der Flurnummer 314 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier befindet sich die Kapelle und das Naturdenkmal entlang der Staatsstraße 2231 im Südwesten des Geltungsbereichs.

### 9.2 Private Grünflächen

Die Flurnummer 315/1 wird, abgesehen von der Weiherfläche, als private Grünfläche festgesetzt. Weiterhin wird der nördliche und westliche Bereich der Flurnummer 315 als private Grünfläche ausgewiesen, sowie der südliche Bereich, der um das Naturdenkmal liegt. Der westliche Ortsrand wird zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

Zudem wird der westliche und nördliche Rand des Baugebietes mit einer Breite von 3 m als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier wird zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass die private Grünfläche zu bepflanzen ist.

Der Weiher mit Ufergehölzsaum, der als Biotop dargestellt ist, wird zusätzlich als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern festgesetzt. Somit soll der Bestand gesichert werden und eine Überbauung ausgeschlossen werden.

### 9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches die erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Der gemäß Eingriffsbilanzierung erforderliche Ausgleich (922 Wertpunkte) wird auf einer 198 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Flurnummer 315 Gemarkung Theißing erbracht, wodurch eine Kompensation von 1.154 Wertpunkten erreicht wird. Die Beschreibung der Maßnahmen, sowie Pflege und Unterhaltung der Fläche sind im Umweltbericht beschrieben.

## 10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Versorgung mit Wasser, Strom etc. kann aus den im Bestand vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Die Entwässerung erfolgt über ein nach Regen- und Mischwasser getrenntes Kanalsystem.

## 11. Denkmalpflege / Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich liegt folgendes Bodendenkmal:

*D-1-7135-0068: Straße der römischen Kaiserzeit; Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

Im Geltungsbereich liegt folgendes Baudenkmal:

*D-1-76-129-27: Kapelle, kleiner Putzbau mit Apsis und Steildach, mit Lourdesgrotte, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung; am Ortsausgang, unter vier Lindenbäumen in Richtung Demling; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*

In der näheren Umgebung liegen folgende Bodendenkmäler:

*D-1-7135-0227: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin; Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

In der näheren Umgebung liegt folgendes Baudenkmal:

*Kath. Pfarrkirche St. Martin, neugotischer Saalbau mit eingezogenem polygonal geschlossenem Chor, Backsteinturm an der Nordseite, 1822-1859; mit Ausstattung; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich des Baudenkmals auf die Artikel 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird aufgrund der vorhandenen Bodendenkmäler Art. 7 BayDSchG unter den Hinweisen aufgeführt:

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

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Theißing Nord“ werden neue Festsetzungen getroffen und bisher geltende Festsetzungen nicht mehr festgesetzt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist weiterhin gegeben. Mit der 2. Änderung wird der größte Teil der bisherigen Dorfgebietsfläche in ein Wohngebiet umgewidmet. In der Dorfgebietsfläche sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen mehr vorhanden, die in mit einem Wohngebiet unverträglich wären. Die Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich das Vereinsheim auf einer Teilfläche der Flurnummer 60 weist eine abweichende Nutzung auf, die mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes verträglich ist. Auf Flurnummer 76/1 befindet sich ein Gewerbebetrieb welcher in Zusammenhang mit der Flurnummer 58 und der nördlichen Grundstückshälfte der Flurnummer 76/2 als Mischgebiet festgesetzt wird. Durch Beschränkung der zulässigen Immissionen werden die umliegenden Wohngebiete ausreichend geschützt.

Weiterhin wird das nördlicher gelegene Mischgebiet verkleinert. Trotz der größeren Ausweisung hat sich bisher nur ein gewerblicher Betrieb auf Flurnummer 79 angesiedelt. Auf Flurnummer 78 befinden sich zwei Wohngebäude und eine weitere gewerbliche Nutzung ist hier nicht zu erwarten. Deshalb wird das Mischgebiet auf Flurnummer 79 verkleinert. Durch Beschränkung der zulässigen Immissionen werden die umliegenden Wohngebiete ausreichend geschützt. Die Immissionsbeschränkung war Teil der bisherigen Baugenehmigung und deshalb keine Auswirkung auf den bestehenden Betrieb.

Die Gemeinbedarfsfläche wird auf die Feuerwehr verkleinert, das benachbarte Vereinsheim, welches bisher innerhalb der Gemeinbedarfsfläche lag, ist auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Auf Flurnummer 315 wird künftig eine neue Bauparzelle festgesetzt. Diese wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den bisherigen Festsetzungen oder konkretisieren diese. Die Festsetzung der maximalen Wandhöhen lässt weiterhin eine zweigeschossige Bebauung zu, konkretisiert jedoch den Planungswillen der Gemeinde eine moderat hohe Bebauung im Ortsteil Theißing zu verwirklichen.

Die Baugrenzen werden deutlich großzügiger festgesetzt, was eine größere Freiheit für den Bauherren bedeutet.

Die weiteren Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen Einfriedungen, Stützmauern und zur Grünordnung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer, sondern sind eher gestalterischer Natur.

### 13. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland	
- Summe der Baugrundstücke WA	47.171 m <sup>2</sup>
- Summe der Baugrundstücke MI	6.912 m <sup>2</sup>
- Summe der Baugrundstücke Gemeinbedarf	742 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	11.870 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1.083 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.966 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	1.328 m <sup>2</sup>
<b>Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan</b>	<b>72.162 m<sup>2</sup></b>

Ingolstadt, 16.09.2025, 21.04.2026

Volker Schindler  
B. Sc. Raumplanung, Stadtplaner

L:\A0662\_Großmehring\_BP Theißing Nord\Text\Berichte\Begründung BP\Begründung BP\_E.docx