

Bebauungsplan
„Am Steinbergweg“
in Großmehring/OT Demling
3. Änderung
Satzung mit Begründung



Fassung vom 21.03.2017

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Großmehring Marienplatz 7, 85098 Großmehring Tel.: 08407 / 92 94-0 Fax.: 08407 / 92 94-10	 T+R Ingenieure GmbH Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

Auftraggeber: Gemeinde Großmehring

Marktplatz 7
85098 Großmehring

Tel.: 08407 / 92 94 – 0
Fax.: 08407/ 92 94 – 10

E-Mail: poststelle@grossmehring.de

Internet: www.grossmehring.de

**Auftragnehmer
und Verfasser: T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

**Gegenstand: Bebauungsplan
„Am Steinbergweg“ in Großmehring / OT Demling
3. Änderung**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft

Ort, Datum: Ingolstadt, 21.03.2017

Inhaltsverzeichnis:

A.	Rechtsgrundlagen.....	4
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	5
2	Weitere Festsetzungen durch Text.....	8
3	Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen.....	11
4	Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....	13
5	Begründung.....	15
Anlage 1:	Schnitt in West-Ost-Richtung	M=1:250
Anlage 2:	Schnitt in Süd-Nord-Richtung	M=1:100

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Es gelten weiterhin die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes mit folgenden Änderungen / Anpassungen auch für die nördliche Ergänzung des Geltungsbereiches:

S a t z u n g

Die Gemeinde Demling erläßt aufgrund der §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.Fass. der Bek. v. 18.8.76 (BGB I. I.S.2276), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl.1973, S.599), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl.S.513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung i.d.Fass.d.Bek. v. 15.9.1977 (BGBI.I.S.1763) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.S.161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Zeichenerklärung:

Festsetzungen:



Grenze des Geltungsbereiches



Baugrenzen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Straßenbegrenzungslinie



~~Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)~~



~~Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend~~

WA

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

E+D

Erdgeschoss und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

II
GRZ 0.4
GFZ 0.5

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

~~Firstrichtung zwingend~~

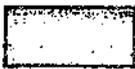
Die Firstrichtung entspricht der Längsseite des Hauptgebäudes. Im Bereich der Erweiterung nördlich der „Liebigstraße“ darf die Firsthöhe 8,0 m nicht überschreiten.

S

Satteldach (für Wohnhäuser)



Einzelhäuser



Grünfläche

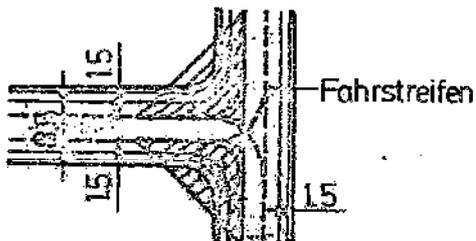


Kinderspielplatz

~~22 - 28°~~

Dachneigung

22 - 30°



öffentliche Verkehrsflächen
Freizuhaltendes Sichtdreieck
Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie
Randsteinlinie

ST

Fläche für Stellplätze



Garagen



Trafostation

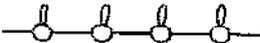
Hinweise:



Bestehende Wohngebäude



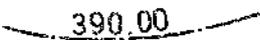
Bestehende Nebengebäude



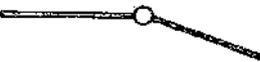
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinien



Best. Kanal



Gepfl. Kanal

zB 292/3

Flurstücksnummern



Festgesetzte Höhenkote
des FFB Erdgeschoß in m.ü.NN.



Umgrenzung der Ausgleichsfläche



Öffentliche Grünfläche / Ausgleich



vorgeschlagene Baumbepflanzung

2. Weitere Festsetzungen durch Text

1. Das Baugebiet wird festgesetzt als:
~~Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.~~
2. Zugelassen nur offene Bauweise.
3. Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen ergeben, als Art. 6 und 7 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Mit der Einschränkung, daß die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen des Art. 6, Abs. 3, Nr. 1, BayBO noch gewahrt bleiben müssen.
zu 1.: festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
4. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Eine max. Firsthöhe von 2,75 m ab Gehweg-OK darf bei Garagen mit Flachdach nicht überschritten werden, wenn sie an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Garagendächer können, soweit die Garagen als bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude erstellt werden, in der gleichen Dachneigung des Hauptgebäudes errichtet werden, jedoch nicht als Grenznbau. Freistehende Garagen sind mit Flachdach (Dachneigung max. bis 7°) herzustellen. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Garagen zulässig. Neben freistehenden Garagen an der Grundstücksgrenze sind wahlweise auch Garagen innerhalb des Wohnhausgrundrisses und als unmittelbarer Anbau an das Wohnhaus, allerdings innerhalb der Baugrenzen, zugelassen. Der Abstand zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen.
5. ~~Im gesamten Baugebiet wird eine Dachneigung von 22° - 26° festgesetzt. Alle Wohnhäuser sind nur mit Satteldächern auszuführen. Als Eindeckmaterial darf nur Ziegelmaterial, sowie rotbraune Wellasbestzementplatten (Berliner Welle) verwendet werden. Sockelhöhe ab Gehweg-OK bis OK-Erdgeschoßfußboden max. 0,50 m. Dachgauben sind unzulässig, Kniestockhöhe der Wohnhäuser max. 0,50 m.~~

Nördlich der „Liebigstraße“ gelten im Erweiterungsbereich die im Plan festgesetzten Höhen des FFB Erdgeschoß.

Im gesamten Baugebiet wird eine Dachneigung von 22 – 30° festgesetzt.

Die Kniestockhöhe, gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, wird auf maximal 2,50 m festgesetzt.

Eine maximale Firsthöhe von 8,50 m von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss ist einzuhalten. Im Bereich nördlich der „Liebigstraße“ beträgt die zulässige Firsthöhe 8,0 m von Oberkante Rohfußboden.

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in ziegelroten, rotbraunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen; sie können frei wählbare Dachoberflächen haben.

Untergeordnete Dachgauben (als Giebel- Schlepp- oder Walmgauben) sind bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Dachneigung ab 28° zulässig.

Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zulässig, die mindestens 1,00 m voneinander Abstand haben müssen.

Die Gesamtlänge der Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

6. Die Einmündungsradien am Fahrbahnrand der Erschließungsstraßen in die GV-Straße sollen 8,0 m betragen.
7. Der GV-Straße darf von den Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Entsprechende Entwässerungsmaßnahmen sind vorzusehen (Pflasterrinne).
8. Die Neigung der Erschließungsstraßen soll im Einmündungsbereich auf eine Länge von 20 m nicht größer als 2 % sein.
9. Auf je 300 m² Fläche eines Anwesens muß nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zumindest ein Baum bodenständiger Art gepflanzt werden.
10. Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.
11. Als Einfriedung entlang der Straßen sind Holzzäune, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung, Natursteinmauerwerk, Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk mit Pfannendeckung (Neigung der Pfannen zu eigenem Grundstück) bei einer Gesamthöhe von 1,00 m einschl. Sockel (höchstens 25 cm) zugelassen.
Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt.

12. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind.

B e m e r k u n g :

~~Diesem Bebauungsplan liegt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968 zugrunde (BGL. S. 1287).~~

*1. Änderung 15.9.92
(BGB. II. 168)*

- ~~13. Die Kellersohle der Wohnhäuser ist aus dem bei der Gemeinde Demling aufliegenden Nivellement der Straßenplanung zu entnehmen.~~

14. Abgrabungen auf den Grundstücken nördlich der „Liebigstraße“ sind maximal bis auf das Höhenniveau der nördlichen Gehweghinterkante der „Liebigstraße“ zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist ein Böschungsverbau bis maximal 45° zulässig. Insofern beide Grundstückseigentümer der aneinanderliegenden Parzellen zustimmen kann auch ein anderer Verbau gewählt werden.

15. Die Ausgleichsfläche ist als Extensivwiese wie folgt zu pflegen:

- 1-malige Mahd nach dem 01.09. mit Abfuhr des Mähgutes
- Keine Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

3 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Plangenauigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros T+R Ingenieure, Ingolstadt, keine Gewähr übernommen werden.

3.2 Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen d.h. als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rasenfuge auszuführen (versickerungsfähig).

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

Eine Entwässerung auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

3.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

3.4 Flächen für den Naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen

Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.

Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

3.5 Überschreitung Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragraphen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Milit. Luftfahrtbehörde.

4 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

- a) Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 17.11.2015 die Aufstellung für die Dritte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2015 hat in der Zeit vom 07.12.2015 bis 08.01.2016 stattgefunden.

- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2015 hat in der Zeit vom 28.12.2015 bis 02.02.2016 stattgefunden.

- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.11.2016 bis 23.12.2016 beteiligt.

- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2016 bis 09.01.2017 öffentlich ausgelegt.

- f) Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.03.2017 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 22.03.2017

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- g) Ausgefertigt

Großmehring, den 22.03.2017

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.03.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großmehring, den 28.03.2017

(Siegel)

.....
Ludwig Diepold, 1. Bürgermeister

5 Begründung

1. Grund für die Änderung

- 1.1 Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 17. November 2015 die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Steinbergweg“ nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bestehende Baulücken und andere noch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete befinden sich nur in Privatbesitz.

Derzeit befindet sich generell kein Bauland mehr im Eigentum der Gemeinde, d.h. die Gemeinde kann auf keine verfügbaren Baulandreserven zurückgreifen. Nach Auffassung des Gemeinderates ist es unter anderem auch Aufgabe der Gemeinde, für verfügbares Bauland zu sorgen.

Bei vorliegendem Bebauungsplan hat nun die Gemeinde derzeit die sehr seltene Gelegenheit, Baugrundstücke wirtschaftlich aufgrund vorhandener Erschließungsanlagen als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Großmehring beschloss daher für folgendes Gebiet im Ortsteil Demling gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB den gültigen Bebauungsplan „Am Steinbergweg“ zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen („Allgemeines Wohngebiet WA“) zu erweitern:

289	(extensiv genutzte landwirtsch. Teilfläche mit ca. 758 m ² für WA)
301	(extensiv genutzte Grünfläche Teilfläche mit ca. 2.917 m ² für WA)

Gesamtfläche: ca. **3.675 m²**

Das Gebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

- 1.2 Aufgrund von Anträgen von Anliegern, Dachgauben mit entsprechender Höhe des Kniestocks vorsehen zu können werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Am Steinbergweg“ entsprechend angepasst.

Hierzu erging in der Sitzung vom 17. November 2015 ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss, in welchem die einzelnen Änderungen der Festsetzungen genannt wurden.

Die Änderungen der bisherigen Festsetzungen sind unter Punkt 1 und 2 dieser Begründung farblich rot dargestellt.

2. Andere Planungen

- 2.1 Die geplante Baugebietserweiterung als auch der Bestand ist in der derzeit in öffentlicher Auslegung befindlichen fünften Änderung des Flächennutzungsplanes Großmehring als „Wohngebiet“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt.

3. Rechtliche Vorgaben

- 3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist unter Punkt 15 dieser Begründung erfasst und in der Anlage dargestellt.

- 3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Bodendenkmäler vor.

- 3.3 Zutagetretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4. Planerische Gestaltung

Das künftige Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Demling, nördlich bestehender Wohnbebauungen nördlich der „Liebigstraße“

Bei der Parzellierung ergaben sich mehrheitlich Einzelparzellen mit Größen zwischen ca. 600 bis ca. 620 m² für Einzelhäuser. Insgesamt werden 6 Parzellen neu bereitgestellt.

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

- 5.1 Der Straßenanschluss als auch die Ver- und Entsorgungsanschlüsse der nördlichen ergänzten Parzellenreihe erfolgt über die bestehende „Liebigstraße“, so dass keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden.

6. Art der baulichen Nutzung

- 6.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 6.2 Als Nebenanlagen sind zugelassen Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Müllboxen, Einfriedungen und hauswirtschaftliche Einrichtungen wie beispielsweise Klopfstangen für Teppiche, Swimming Pools oder Gartenlauben.

7. Maß der baulichen Nutzung

- 7.1 Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.
- 7.2 Festgesetzte Geschossflächenzahl = 0,50
Festgesetzte Grundflächenzahl = 0,40
- 7.3 Die Begrenzung der Baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen gemessen von Fußbodenhöhe Rohfußboden Erdgeschoss, welche im Baugebiet der Erweiterung 8,0 m und im bestehenden Geltungsbereich 8,50 beträgt.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt.
- Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebieten ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet.
- 8.2 Die im Geltungsbereich der Erweiterung nördlich der „Liebigstraße“ einzuhaltenden Fertigfußbodenhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- 8.3 Abgrabungen im Erweiterungsbereich sind bis maximal auf das Niveau der nördlichen Gehweghinterkante der „Liebigstraße“ zulässig.

9. Grünflächen

- 9.1 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

10. Einrichtungen der Infrastruktur

- 10.1 Durch die Ausweisung des Baugebietes werden 6 neue Bauparzellen geschaffen, die einen Bevölkerungszuwachs von 15 bis 20 Personen erwarten lassen.

Nach Angabe der Gemeinde sind die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schule und Kindergarten) vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

- 10.2 Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre können nach Angabe der Gemeinde von den bestehenden Erschließungsstraßen kapazitativ aufgenommen werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt zu ca. 1/3 im Eigentumsbereich der Gemeinde Großmehring sowie zu ca. 2/3 in privatem Eigentum.

12.3 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.1 Es ist derzeit kein Baulandumlegungsverfahren vorgesehen.

14. Umweltschutz

14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich um einen Acker im nicht benachteiligten Gebiet mit dem Nutzungscode 062 (Brache) für welches aber jedes Jahr die Option besteht wieder eine intensivere Ackernutzung aufzunehmen. Der Kompensationsfaktor kann daher gering gehalten werden.

Altlasten sind nach Angabe der Gemeinde Großmehring nicht bekannt.

14.3 Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

15. Grünordnung, Landschaftspflege

15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (StMLU, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1999):

<u>Schutzgut</u>	<u>Zustand/Bewertung</u>
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- keine prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen (Bergkuppe) oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

15.2 Die Gemeinde Großmehring hat den Belangen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Im Landschaftsplan sind umfangreiche Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen, von Elementen des Biotopverbundes, zur Aufwertung von Gewässern und ökologischen Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen enthalten.

15.3 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Es wird vorerst davon ausgegangen, dass analog von Maßnahmen im näheren Umfeld eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich wird.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Wohngebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche der geplanten Erweiterung beträgt ca. 0,37 ha.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie Durchgrünung des Baugebietes, privates Grün als Randeingrünung udgl. werden zur Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 und in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde, folgende Kompensationsfaktoren angesetzt

Ackerflächen:

Kompensationsfaktor 0,3

Hieraus resultierende erforderliche

Ausgleichsfläche = ca. 3.675 m² x 0,30 = ca. 1.103 m²

Wahl der Ausgleichsflächen:

Nach Erfahrungen mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Naturschutz, sollen Ausgleichsflächen möglichst in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereiches realisiert werden.

Die Ausgleichsfläche („A1“) wird auf der direkt nördlich an das Vorhaben angrenzenden Ackerfläche realisiert. Die Gestaltung als gesicherte extensiv genutzte Grünfläche mit Einzelbaumpflanzungen erfolgt als leichte Geländemulde zum Schutz des Baugebietes vor zufließendem Hangwasser.

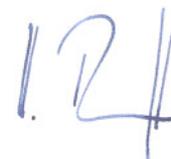
Die Ausgleichsfläche ist wie folgt zu pflegen:

- 1-malige Mahd pro Jahr nach dem 01.09. mit Abfuhr des Mähgutes
- Keine Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Großmehring, 21.03.2017

Gemeinde Großmehring

Entwurfsverfasser



Diepold
1. Bürgermeister

T+R Ingenieure GmbH