
Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

16. Änderung

des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

SO “Lebensmittelmarkt“

Begründung

Fassung: Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2023
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom 14.12.2022

**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.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundlagen.....	3
3.	Anlass der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
4.	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	5
5.	Gegenstand der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
6.	Erschließung	8
7.	Natur und Landschaft	8
8.	Bau- und Bodendenkmalpflegerische Belange	8
9.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	8
10.	Umweltauswirkungen der Planung.....	9

1. Vorbemerkungen

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „SO Lebensmittelmarkt“ der Gemeinde Großmehring und der im Parallelverfahren geführten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Lebensmittelmarkt“ werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandels geschaffen. Nachdem die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels künftig 800 m² überschreitet, ist eine Darstellung als Sondergebiet notwendig.

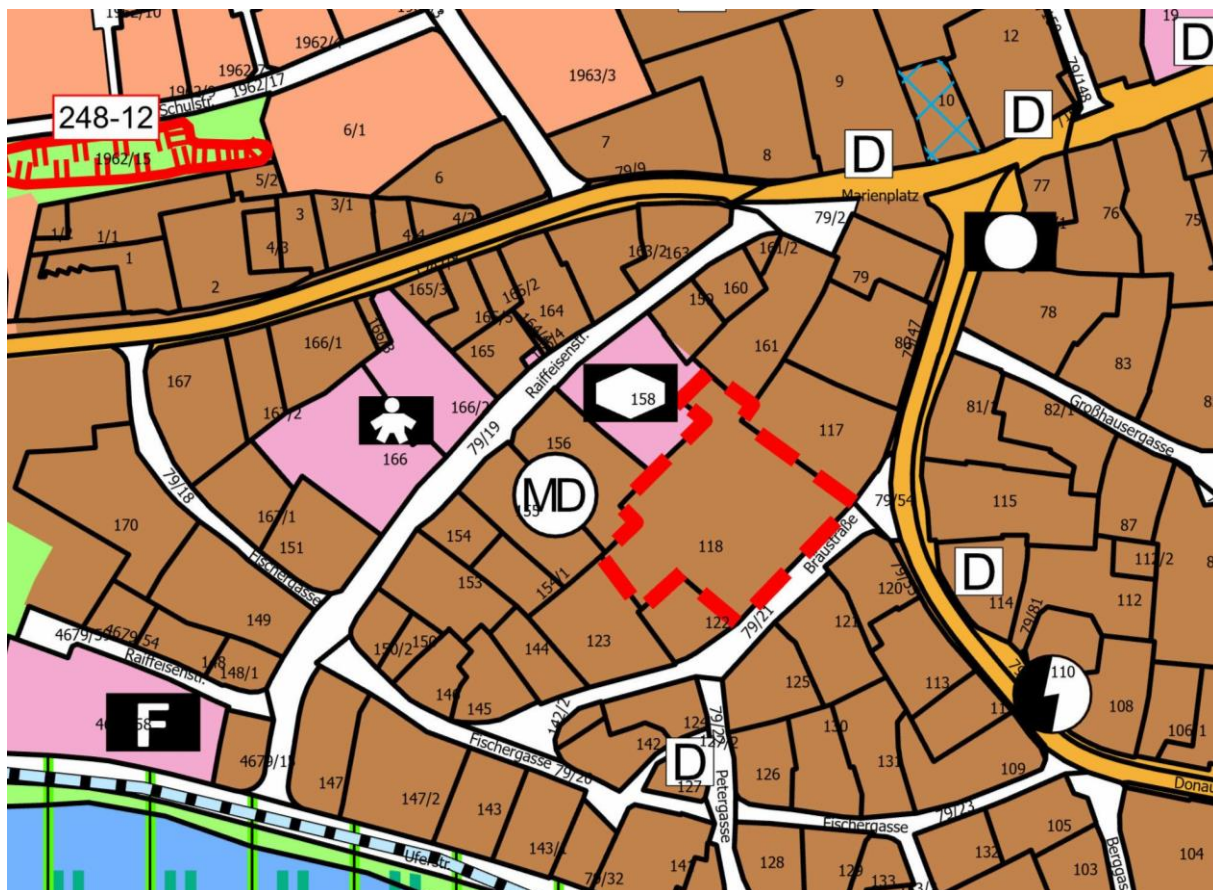
Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat von Großmehring in der Sitzung vom 21.03.2023 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ gefasst.

Am 24.10.2023 wurde zudem der Beschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt und zusätzlich wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (beschleunigtes Verfahren). Da durch die Überschreitung der Verkaufsfläche eine Abstimmung mit den regionalplanerischen Zielen erforderlich ist, wird trotz der Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung (gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB) anzupassen, eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Änderungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Großmehring umfasst die Flurnummer 118 und umfasst 3.650 m².

2. Grundlagen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Großmehring wurde in der Fassung vom 19.04.2011 von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid Nr. 34.1-4621-Ei-12-1/10 vom 15.06.2011 gemäß § 6 BauGB genehmigt und bildet zusammen mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 16. Änderung.



Lage des Vorhabenstandortes (Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Großmehring)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet dar. Aktuell wird die Flurnummer 118 durch die bestehende NORMA, eine Fahrschule und im ersten und zweiten Obergeschoss durch Wohnungen genutzt. Umgeben ist der Änderungsbereich vom Dorfgebiet nur nordwestlich schließt sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ an.

3. Anlass der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Großmehring hat mit dem Aufstellungsbeschluss die bauplanungsrechtliche Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in Gang gesetzt. Die bestehende NORMA soll um ca. 200 m² Verkaufsfläche erweitert werden und somit eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² erhalten. Da mit dem Vorhaben die Verkaufsfläche auf > 800 m² erhöht wird und damit die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschritten wird, ist eine Ausweisung als Sondergebiet „SO Lebensmittelmarkt“ notwendig. Die Ausweisung eines Sondergebiets führt dazu, dass die Fläche im Flächennutzungsplan in diesem Bereich von einem Dorfgebiet in ein Sondergebiet umgewidmet werden muss.

4. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Großmehring liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) innerhalb des Verdichtungsraums der Region 10 Ingolstadt.

Das LEP gibt in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll der bestehende Lebensmittelmarkt weitergenutzt werden.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Weiterhin wird in der Begründung zu Ziel 5.3.1 beschrieben, dass „(...) Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig“ sind.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Am zu überplanenden innerörtlichen Standort befindet sich bereits ein Nahversorgungsbetrieb. Die Erschließung ist auch für einen großflächigen Einzelhandel ausreichend und der zentrale Standort hat sich in den letzten 30 Jahren – seit Bau des Nahversorgers - bewährt. Der Standort ist sowohl fußläufig als auch mit Fahrrad und PKW im unmittelbaren Nahbereich des Ortszentrums von Großmehring gut erreichbar; ebenso mit der ÖPNV-Linie, die Großmehring im Verkehrsverbund Großraum Ingolstadt (VGI) bedient (25, 26, S5, 9230 - Haltestelle Marienplatz).

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Im Regionalplan Ingolstadt werden folgende für die Planung relevante Grundsätze und Ziele genannt:

2 Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1.4 Z Die Zentralen Orte sind in der Zielkarte 1 „Raumstruktur“ aufgeführt. Diese Karte ist Bestandteil des Regionalplans.

In der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ zu Ziel 2.1.1.4 ist Großmehring als Teil des Doppelzentrums Großmehring-Kösching und daher als zentraler Ort ausgewiesen. Somit ist Großmehring grundsätzlich als Standort für den großflächigen Einzelhandel geeignet.

Karte 1 Raumstruktur

Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt

Lenting, 19. Dezember 2022


Peter von der Grün
Landrat
Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

-  Grundzentrum
-  Doppelgrundzentrum

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

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

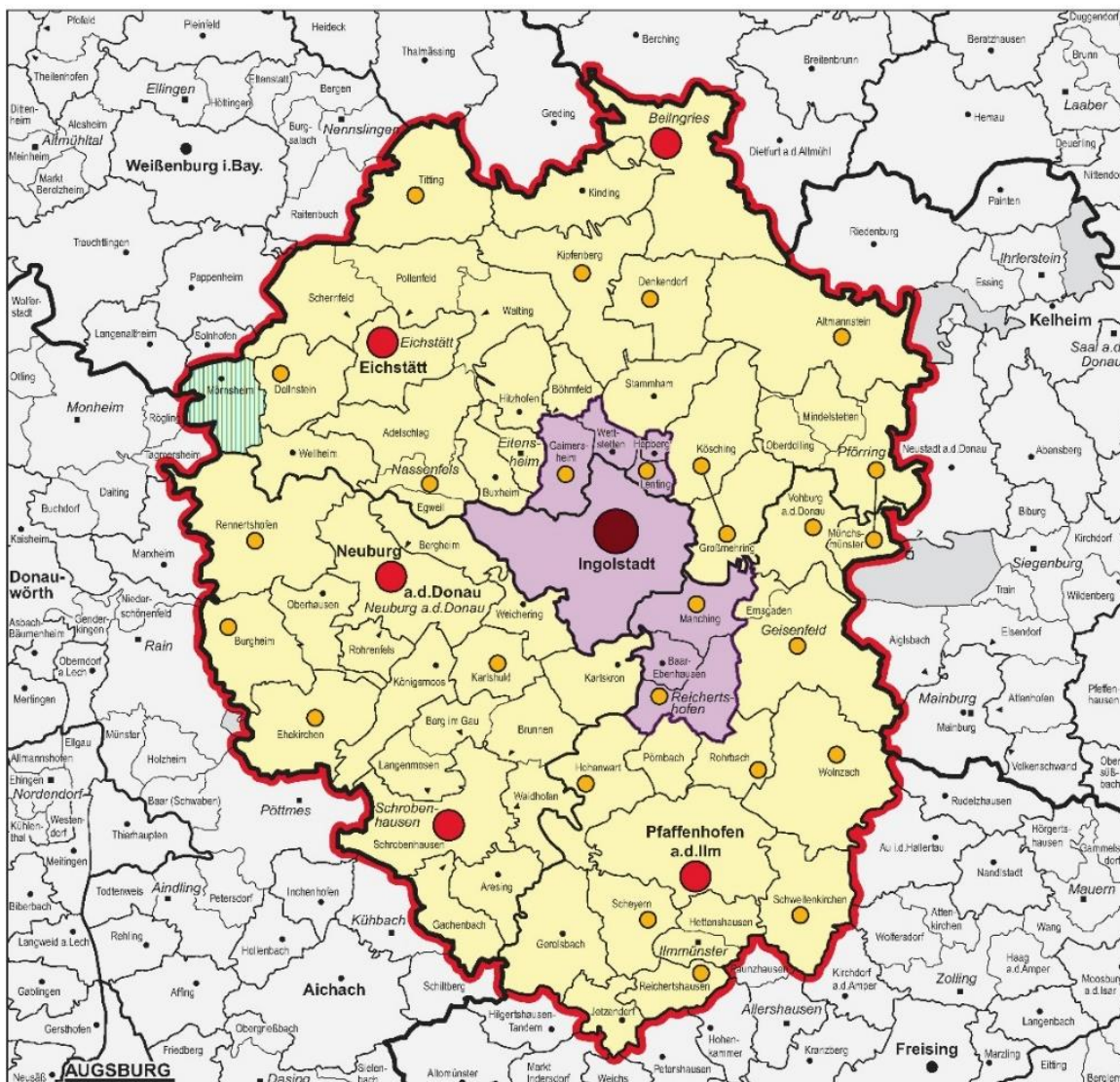
-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

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.



Regionalplan Ingolstadt Strukturkarte

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.

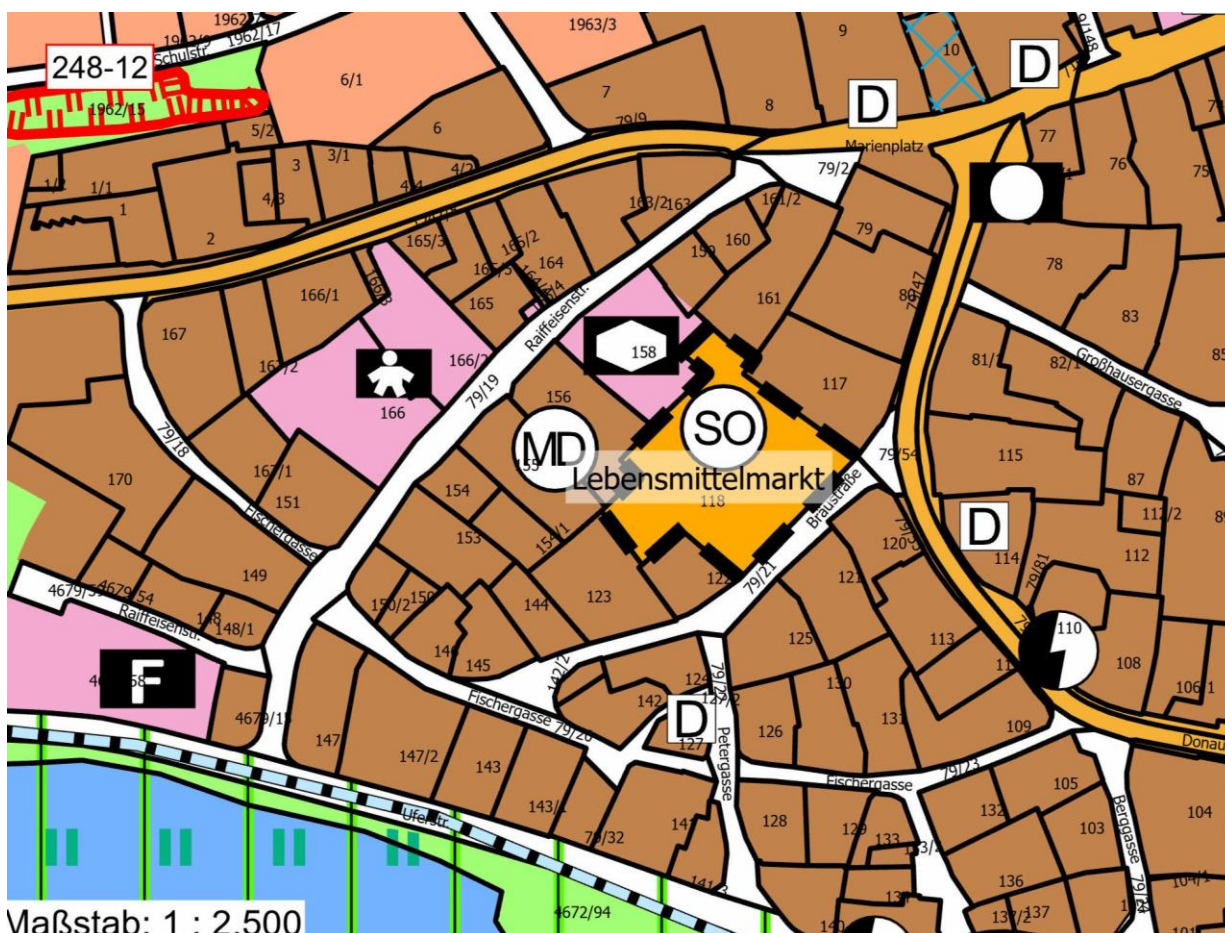
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Mit der Entwicklung eines Sondergebietes innerhalb des Ortszentrum von Großmehring, in dem durch die Erweiterung des Bestandes, die Planung verwirklicht werden kann, wird den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen Rechnung getragen. Es werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

5. Gegenstand der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummer 118 mit einer Fläche von 3.650 m². Die gesamte Fläche wird von einem Dorfgebiet in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „SO Lebensmittelmarkt“ umgewidmet.



Maßstab: 1 : 2.500

Lage des Vorhabenstandorts (mit 16. Änderung des Flächennutzungsplans)

6. Erschließung

Der Vorhabenstandort ist über die Bräustraße für den Pkw-, Radfahrer- und Fußgängerverkehr erschlossen und liegt im Ortszentrum von Großmehring.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser kann aus den bestehenden Gebäuden des Lebensmittelmarktes entwickelt werden.

7. Natur und Landschaft

Da der vorliegende Bauleitplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung innerörtlicher Flächen) gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

8. Bau- und Bodendenkmalpflegerische Belange

In der näheren Umgebung (ca. 100 m nördlich) befindet sich das Bodendenkmal D-1-7235-0221 (Gräber des frühen Mittelalters). Hinsichtlich Bodendenkmäler wird auf Art. 8 BayDSchG verwiesen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches sind einzelne Baudenkmäler (Donaustraße Flurnummer 114, Petergasse Flurnummer 127, Marienplatz Flurnummern 9 und 12) vorhanden, die vom Vorhaben jedoch nicht betroffen sind.

9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Aufgrund der im Änderungsbereich bereits bestehenden Bebauung und des vorhandenen Straßennetzes ist die Flächennutzungsplanänderung aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes wird die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ermöglicht, welcher den lokalen Bedarf decken kann. Durch die innerörtliche Lage, weit abseits der B16a ist eine überörtliche Anziehung durch das Sondergebiet nahezu ausgeschlossen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

10. Umweltauswirkungen der Planung

Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nachfolgend sind die Umweltwirkungen des Vorhabens zusammenfassend dargestellt um auszuschließen, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen.

Das Vorhabengrundstück in der Bräustraße liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Großmehring direkt südlich des Rathauses Großmehring am Marienplatz. Das Grundstück ist über die Bräustraße direkt erschlossen. Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich das Bestandsgebäude mit Läden (NORMA und Fahrschule) in dem im Obergeschoss auch Wohnen möglich ist. Auf dem Grundstück befinden sich zudem der Kundenparkplatz des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie vorhandener Baumbestand (überwiegend Linden).

Da mit dem zu schaffenden Baurecht nur das Bestandsgebäude durch einen Anbau erweitert werden soll sind nachhaltige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft nicht zu erwarten.

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die umliegenden Schutzgebiete, Biotope und Artennachweise der näheren bzw. weiteren Umgebung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich ist kein Gehölzbestand mit Specht- oder Naturhöhlen sowie Greifvogelhorsten vorhanden; die vorhandenen Linden zeigen keine derartigen Spuren. Dementsprechend sind, aufgrund der Lage der vorhandenen Gehölze inmitten des bebauten Ortsbereiches von Großmehring, ausschließlich weit verbreitete Vertreter der Gilde der gehölzbrütenden Vogelarten zu erwarten, die die vorhandenen Gehölzbestände auch als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat nutzen. Da die Wirkungsempfindlichkeit dieser wenig störungsempfindlichen Arten (Gartenvogelarten: Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Meisen etc.) projektspezifisch sehr gering ist, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Arten weiterhin einen Lebensraum im Ortsbereich von Großmehring finden und mit Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Der in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasste Fundpunkt für Fledermäuse (7235-571 u.a. Graues Langohr) liegt 250 m in Nordostrichtung weit vom Vorhaben entfernt. Da beim geplanten Vorhaben das Bestandsgebäude des derzeitigen NORMA-Marktes erhalten bleibt und nur durch einen Anbau ergänzt wird, ist davon auszugehen, dass keine direkte Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation entsteht. Die nachgewiesenen Fledermäuse sind somit vom geplanten Vorhaben in ihrem Fortpflanzungshabitat nicht betroffen und können den Ortsbereich von Großmehring wie bisher auch künftig als Jagd- und Nahrungsraum nutzen.

Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artennachweise vorliegen, der neu zu bebauende Bereich nur einen unwesentlichen Teil des Grundstücks betrifft und der zu roddende Gehölzbestand außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen ist, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist ein besonderes Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten somit nicht zu erwarten, so dass auch nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist festzustellen, dass die mögliche Lärmbelastung durch Liefer- und Kundenverkehr, die auf die das Vorhabengrundstück umgebende Bebauung des Dorfgebietes wirkt, bereits gegeben ist. Zudem entsteht mit

dem Vorhaben eine Sicherung der innerörtlichen Versorgung der Bürger mit Waren des täglichen Bedarfes, was als positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch zu werten ist.

Bezüglich des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist zu beachten, dass sich in der näheren Umgebung (ca. 100 m nördlich) das Bodendenkmal D-1-7235-0221 (Gräber des frühen Mittelalters) befindet. Infolgedessen wird auf Art. 8 BayDSchG verwiesen. In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches sind einzelne Baudenkmäler (Donaustraße Flurnummer 114, Petergasse Flurnummer 127, Marienplatz Flurnummern 9 und 12) vorhanden, die vom Vorhaben jedoch nicht betroffen sind.

Ingolstadt, 24.10.2023

Volker Schindler
B.Sc. Raumplanung

L:\A0629_GOP Norma Großmehring\Text\Berichte\Begründung FNP\20231024_Begründung FNP.docx