
GEMEINDE GROSSMEHRING LANDKREIS EICHSTÄTT

8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....
(Rainer Stingl)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Alois Rieder)

Stand:

Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.01.2026

Überarbeiteter Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.07.2026

Planfassung vom xxx zum Satzungsbeschluss 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

1.	Verfahren	5
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	8
2.1	Lage des Plangebiets	8
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke	9
3.	Bodenordnende Maßnahmen	11
4.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung	13
4.1	Städtebauliche Gesamtüberlegung	13
4.2	Anlass der Planung	15
4.3	Art der baulichen Nutzung	16
4.4	Maß der baulichen Nutzung	17
4.4.1	Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche	18
4.5	Bauliche Ordnung	19
4.6	Grünordnung	20
4.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
5.	Erschließung	22
5.1	Straßen und Wege, Stellplätze	22
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	22
5.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	23
5.4	Entwässerung	23
5.5	Energieversorgung	23
5.6	Telekommunikation	23
6.	Immissionsschutz	24
6.1	Verkehrslärm	24
6.2	Gewerbelärm	24
6.3	Landwirtschaftliche Immissionen	24
7.	Umweltauswirkungen der Planung	24
8.	Altlasten	25
9.	Denkmalpflege	25
10.	Belange der Deutschen Bahn AG	27

Abbildungen

Abb. 1	Ursprungsfassung Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ vom 15.06.1994.....	5
Abb. 2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011	7
Abb. 3	Östlicher Ortsrand zur Bahnstromleitung südlicher Ortsrand zum Mailinger Bach .	10
Abb. 4	Rückhaltebecken auf Flurnummer 2948/180 Trafostation auf Flurnummer 2740/15 10	
Abb. 5	Wohn- und Betriebsgebäude auf Flurnummer 2740/20	11
Abb. 6	Flurnummer 2948/177 oberhalb RRB (Spielplatzfläche).....	12
Abb. 7	Flurnummer 2948/176: öffentliche Grünfläche mit Platzgestaltung	12
Abb. 8	Flurnummer 2948/156 Grün- und Parkplatzfläche	12
Abb. 9	Flurnummer 2948/26 Obstgarten	13
Abb. 10	Blick in Dillgasse – Flurnummer 2948/57 im Hintergrund	13
Abb. 11	Neu gestaltete Spielplatzfläche am Föhrenweg.....	15
Abb. 12	Abgrenzung WA 2 im Bebauungsplan.....	16
Abb. 13	Bodendenkmäler im Osten Großmehring	25

Tabellen

Tab. 1	Flächenermittlung	4
--------	-------------------------	---

Anlagen

- A601_101-06_Lageplan Schnitte – M 1:250

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ betrifft den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ in der Fassung vom 15.06.1994 (Architekturbüro Werner Arndt, Ingolstadt) inklusive der bereits sieben durchgeführten Änderungen (zuletzt geändert mit 7. Änderung vom 27.07.2016), wobei die 4. Änderung nicht abgeschlossen, sondern das Änderungsverfahren eingestellt wurde.

Da für diesen Bebauungsplan längst eine Neueinteilung der Einzelgrundstücke stattgefunden hat und im Kataster hinterlegt ist und auch einzelne Änderungen der Abgrenzung des neuen Bebauungsplangebietes vorgenommen werden (vgl. Ziffer 2.1), kommt es zu einzelnen Verschiebungen der alten Bebauungsplangrenzen. Demnach liegen heute folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zur 8. Änderung:

Teilbereiche Bebauungsplan „Großmehring Ost II“:

Nördlicher Teilgeltungsbereich Zieglerweg und Kochstraße

Gesamtflächen:

2740/1, 2740/2, 2740/3, 2740/4, 2740/5, 2740/6, 2740/7, 2740/8, 2740/9, 2740/10, 2740/11, 2740/12, 2740/13, 2740/14, 2740/15, 2740/16, 2740/17, 2740/18, 2740/19, 2740/20, 2740/21 (Kochstraße), 2740/22 (Straßenbegleitgrün), 2740/23 (Zieglerweg), 2740/24 (Flurweg), 2740/25, 2740/26, 2740/27, 2740/28, 2740/29, 2740/30, 2740/31, 2740/32, 2740/33

Nordöstlicher Teilgeltungsbereich Tannenstraße etc.

Gesamtflächen:

2955/3, 2955/5, 2955/6, 2955/7, 2955/8, 2955/9, 2955/10, 2955/11, 2955/12, 2955/13, 2955/14, 2955/15, 2955/16, 2955/17, 2955/18, 2955/20, 2955/21, 2955/22, 2955/23, 2955/24, 2955/26 (Grünfläche Rückhaltebecken), 2955/27, 2955/28, 2955/29, 2955/30, 2955/31, 2955/32, 2955/33, 2955/34, 2955/35, 2955/36, 2955/37, 2955/38, 2955/39, 2955/40 (Tannenstraße), 2955/41 (Kiefernweg), 2955/42 (Eschenweg), 2955/43 (Flurweg), 2955/45, 2955/46, 2955/47, 2955/48, 2955/49, 2955/50, 2955/51, 2955/52, 2955/53, 2955/54, 2955/55, 2955/56, 2955/57 (Kiefernweg), 2955/58 (Eschenweg), 2955/60, 2955/61, 2956 (Regenwasserrückhaltebecken)

Südöstlicher Teilgeltungsbereich Eichenstraße, Ahornstraße etc.

Gesamtflächen:

2948/1 (Radweg), 2948/2 (Eichenstr.), 2948/3, 2948/4, 2948/5, 2948/6, 2948/7, 2948/8, 2948/9, 2948/10, 2948/11, 2948/12, 2948/13, 2948/14, 2948/15, 2948/16, 2948/17, 2948/18, 2948/19, 2948/20, 2948/21 (Schotterweg), 2948/22, 2948/23, 2948/24, 2948/25, 2948/26, 2948/27 (Wald), 2948/28 (Waldweg), 2948/29 (Straße), 2948/31, 2948/35, 2948/36, 2948/37, 2948/38, 2948/39, 2948/40, 2948/41, 2948/42, 2948/43, 2948/44, 2948/45, 2948/46, 2948/47, 2948/48, 2948/49, 2948/50, 2948/51, 2948/52, 2948/53, 2948/54, 2948/55, 2948/56, 2948/57, 2948/58, 2948/59, 2948/60, 2948/61, 2948/65 (Straße), 2948/66, 2948/68, 2948/69, 2948/70, 2948/71, 2948/72, 2948/73, 2948/74, 2948/75 (Straße), 2948/76, 2948/77, 2948/79, 2948/80, 2948/81, 2948/82, 2948/83, 2948/84, 2948/85, 2948/86, 2948/87, 2948/88, 2948/90, 2948/91, 2948/92, 2948/93, 2948/94, 2948/95, 2948/96, 2948/97, 2948/98, 2948/99, 2948/100, 2948/101, 2948/102, 2948/103, 2948/104, 2948/105, 2948/106, 2948/107, 2948/108, 2948/109, 2948/110, 2948/111, 2948/112, 2948/113, 2948/114, 2948/115, 2948/116, 2948/117, 2948/118, 2948/119, 2948/120, 2948/121, 2948/122, 2948/123, 2948/124, 2948/125, 2948/126, 2948/127, 2948/128, 2948/129, 2948/130, 2948/131, 2948/132, 2948/133, 2948/134 (Radweg), 2948/135, 2948/136, 2948/137, 2948/138, 2948/139, 2948/140, 2948/141, 2948/142, 2948/143, 2948/144, 2948/145, 2948/146, 2948/147, 2948/151, 2948/152, 2948/153 (Am Hanfgarten), 2948/154 (Erlenweg), 2948/155 (Ahornstraße), 2948/156 (Weidenweg), 2948/157 (Kastanienweg), 2948/158

(Föhrenweg), 2948/159 (Flurweg), 2948/160, 2948/161 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/162 (Dillgasse), 2948/164, 2948/166, 2948/167, 2948/168, 2948/169, 2948/170, 2948/171, 2948/172, 2948/173, 2948/174, 2948/175, 2948/176 (Park), 2948/177, 2948/178, 2948/179, 2948/180 (Regenwasserrückhaltebecken), 2948/181, 2948/182, 2948/183, 2948/184, 2948/185, 2948/186, 2948/187, 2948/188 (Ulmenweg), 2948/189 (Eichenstr.), 2948/190, 2948/191, 2948/192, 2948/193, 2948/194, 2948/195, 2948/196, 2948/197, 2948/198, 2948/199, 2948/200, 2948/201, 2948/202, 2948/203, 2948/204, 2948/205 (Weidenweg), 2948/206 (Kastanienweg), 2948/207 (Radweg), 2948/208 (Straße), 2948/211, 2948/217, 2948/218, 2948/219, 2948/220, 2948/221, 2948/222, 2948/223

Teilflächen:
2951 (Regensburger Straße)

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassung wird an die digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring angepasst und umfasst für die 8. Änderung eine Fläche von 15,7 ha.

Flächenermittlung:

	Urplan	Neu
Geltungsbereich Ost II Nord	18.807 m ²	18.290 m ²
Geltungsbereich Ost II Nordost	31.689 m ²	30.760 m ²
Geltungsbereich Ost II Südost	118.181 m ²	107.550 m ²
Summe	168.677 m² = 16,9 ha	156.600 m² = 15,7 ha

Tab. 1 Flächenermittlung

1. Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung beruht auf:

- der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ in der Fassung vom 15.06.1994 (Satzungsbeschluss vom 21.06.1994), für den vom Landratsamt Eichstätt mit Bestätigung vom 09.12.1994 keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurden. Rechtsverbindlich in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring vom 28.11.1994.

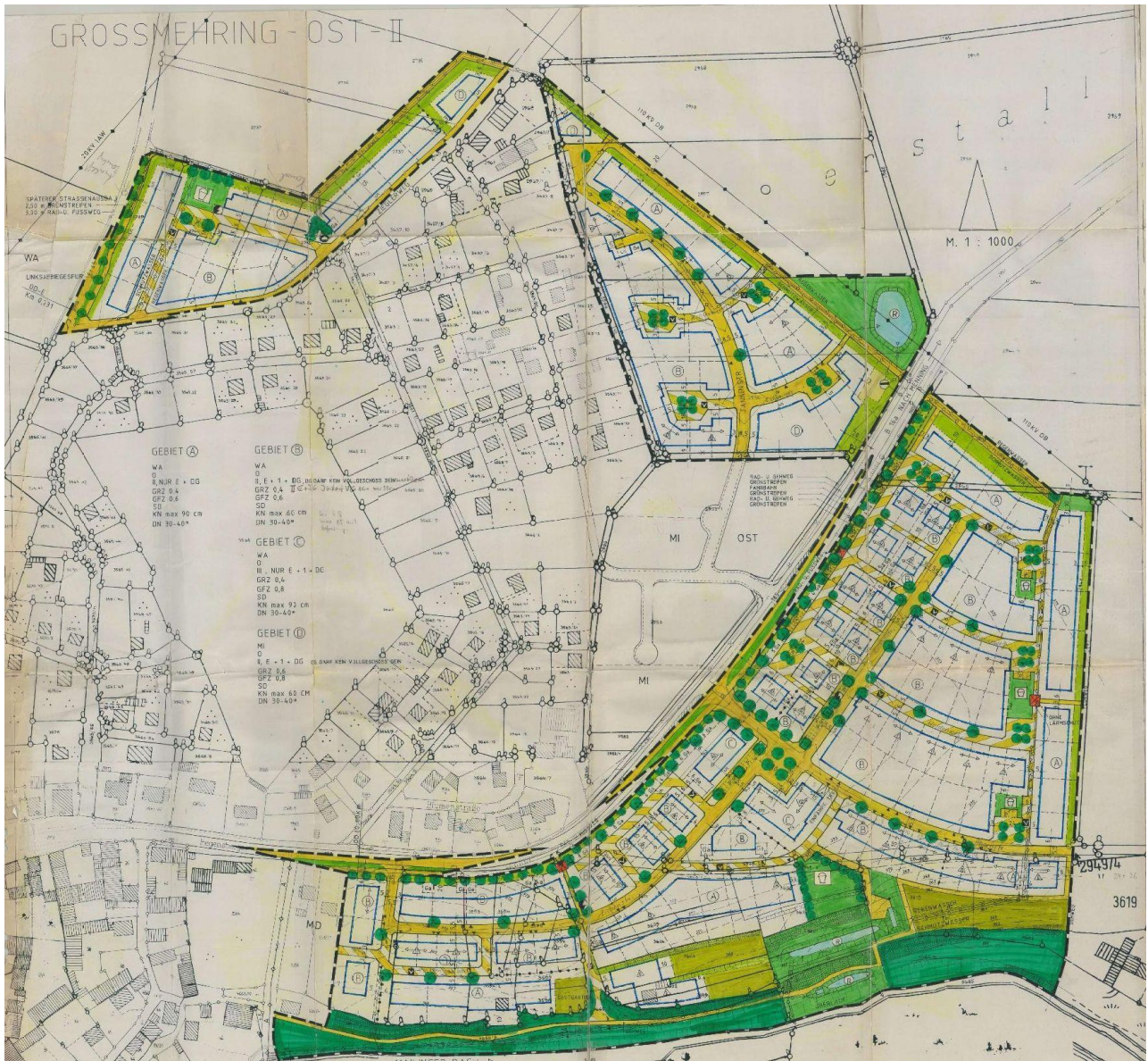


Abb. 1 Ursprungsfassung Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ vom 15.06.1994

Bisherige Änderungen Ost II:

Die sieben bereits durchgeführten Änderungen beziehen sich auf verschiedene Festsetzungen zur Erschließung, zu Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zulässiger Einfriedungen:

- 1. Änderung vom 05.12.1995 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 12/95 vom 22.12.1995:

- Der Abstand der Baugrenzen zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 16a wird für die Grundstücke zwischen der Eichenstraße und der Dillgasse auf 15 m festgesetzt (bisher 20m).
- 2. Änderung vom 18.06.1996 in der Fassung vom 04.04.1996 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 7/96 vom 29.07.1996:
 - Änderung der zulässigen Höhe der Kniestöcke im Bereich des Gebietes B.
- 3. Änderung vom 18.03.1997 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 3/97 vom 27.03.1997:
 - Änderung der Baugrenzen Flurnummern 2948/24, 2948/43 bis /46, 2948/54, /55 und /56, 2948/169 bis /175; Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche Flurnummer 2948/176; Änderung Lage und Umgriff Spielplatz am Erlenweg.
- 4. Änderung vom 18.07.2000 (nur Änderungsbeschluss):
 - Im Rahmen der Änderung sollten die Grundstücke Fl.Nr. 2955/22, 2955/23, 2955/24, 2955/26 und 2956 der Gemarkung Großmehring nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung von ihrer bisherigen Ausweisung als Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.
 - Aufhebung dieses Änderungsbeschlusses am 21.01.2003 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 2/2003
- 5. Änderung vom 20.12.2011 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 1/12 vom 27.01.2012:
 - Änderung der Baugrenzen und zulässiges Maß der baulichen Nutzung Flurnummern 2948/30 bis /34 sowie 2948/165; Festsetzung Baugrenze Garagen.
- 6. Änderung vom 20.12.2011 – bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring Nr. 2/12 vom 30.01.2012:
 - Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen: Festsetzung zulässiger und unzulässiger Dachformen und Dachneigungen
 - Ziffer 8.5 der textlichen Festsetzungen: Entnahme der Festlegung des Kniestocks
 - Ziffer 8.13 der textlichen Festsetzungen: Entnahme der festgesetzten Firstrichtung; Entnahme der Unzulässigkeit von quadratischen Grundrissen der Hauptgebäude bei Einzelhäusern
 - Ziffer 9.2 Festsetzung, dass Dachneigungen der Garagen in gleicher Dachneigung wie die der Hauptgebäude auszuführen sind
 - Plandarstellung: Der Pfeil für die zwingende östliche Zufahrt in das Grundstück Fl. Nr. 2948/19 wird ersatzlos gestrichen.
- 7. Änderung vom 19.07.2016 - bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring vom 27.07.2016:
 - Umwidmung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) auf Flurnummer 2740/5 in Wohnbaufläche

Am 17.12.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Großmehring Ost II" gefasst, da in der Vergangenheit, mit der Begründung und dem Versprechen gegenüber dem Landratsamt Eichstätt den Bebauungsplan erneut zu ändern, bereits mehrere Befreiungen erteilt wurden (Baugrenzen, Dachformen, Wohneinheiten usw.). Hintergrund des angestrebten Änderungsverfahrens war es, durch Neuregelung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine zeitgemäße Bebaubarkeit der Grundstücke im gesamten Baugebiet zu erreichen,

insbesondere soll künftig das gleiche Maß der baulichen Nutzung für alle Teilflächen des Geltungsbereiches gültig sein.

Gleichzeitig wurde aufgrund der mittlerweile überwiegenden Wohnbebauung in den Mischgebietsflächen entlang der Südseite des östlichen Eschenweges vorgeschlagen, die Art der baulichen Nutzung dieser Gebiete im Rahmen der Bebauungsplanänderung in Wohnbauflächen umzuwidmen. Die Aufrechterhaltung des Mischgebietes ist aufgrund des fehlenden Mischverhältnisses von Wohn- und Gewerbenutzung auf den bebauten Grundstücken nicht möglich. Auf den unbebauten Grundstücken des Mischgebietes (Flurnummern 2955/22 und 2955/23) ist keine gewerbliche Nutzung geplant.

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ ist im gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Nur das Einzelgrundstück Flurnummer 2740/20 an der Nordspitze des Geltungsbereiches sowie die Grundstücke südlich des Eschenweges sind als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ ist dabei nur der Bereich am östlichen Ast des Eschenweges als Mischgebiet festgesetzt (Gebietskategorie D des ursprünglichen Bebauungsplanes), während der Bereich des westlichen Astes des Eschenweges als Wohnbaufläche (Gebietskategorie B des ursprünglichen Bebauungsplanes) festgesetzt ist.

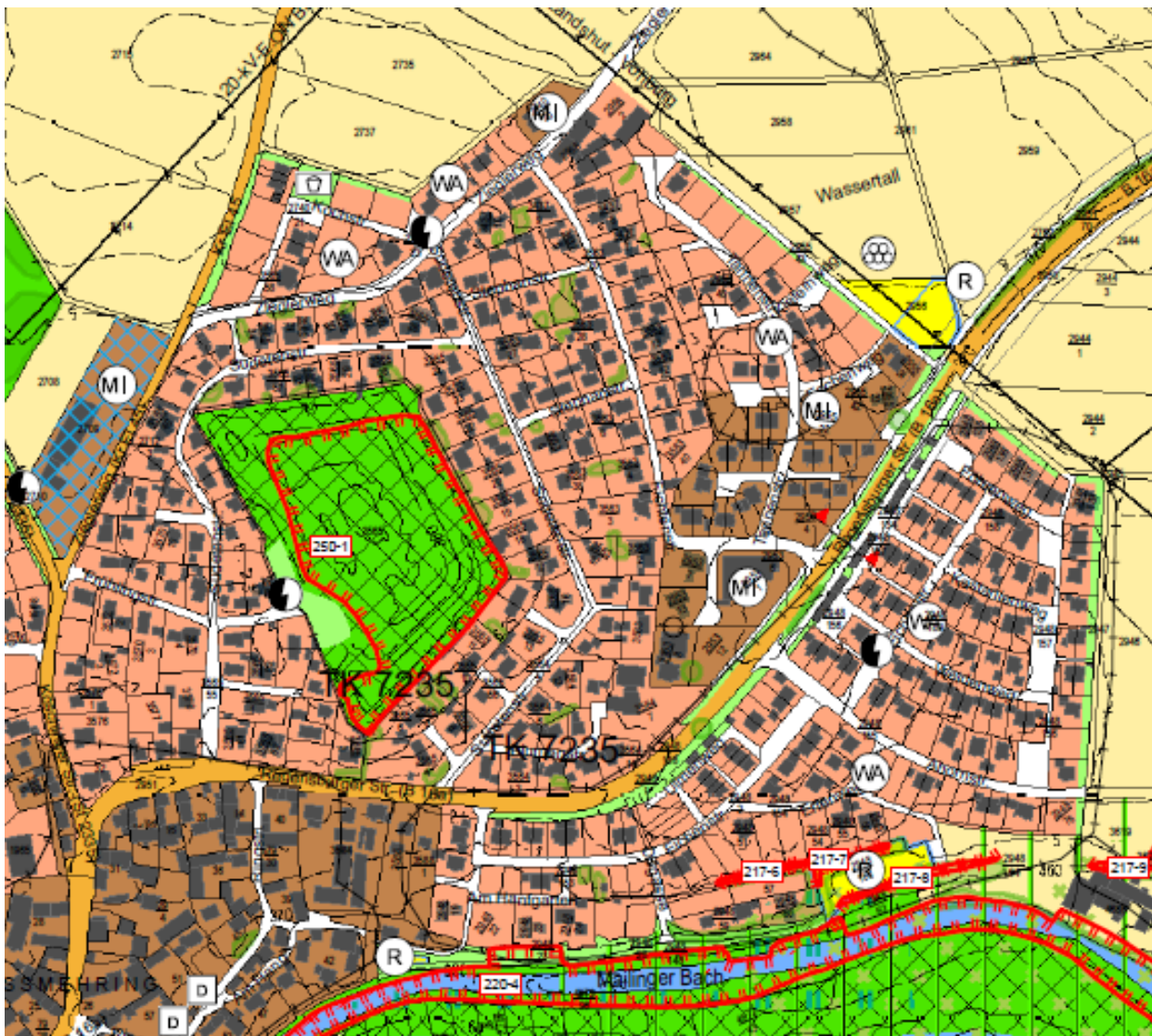


Abb. 2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ kann gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden, da die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 2 erfüllt sind:

- *Festsetzung der zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²:*
WA nördlich Regensburger Straße 32.249 m² Wohnbaufläche
WA südlich Regensburger Straße 70.291 m² Wohnbaufläche
Summe WA 102.540 m² Wohnbaufläche
102.540 m² x 0,4 (GRZ) = 41.016 m² zulässige Grundfläche
- *Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)*
Als Nachweis, dass mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung erstellt und den Bauleitplanunterlagen beigegeben. Darin ist auch die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für zusätzlich entstehendes Baurecht auf bisher nicht bebaubaren Flächen abgehandelt.

Nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann der Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ auch bei abweichender Darstellung des Flächennutzungsplanes (hier: im FNP dargestellte Mischgebietsteilflächen, die mit der Bebauungsplanänderung als Wohnbauflächen festgesetzt werden) geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst; auf eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Bauverwaltung) daher verzichtet.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des bestehenden Wohnbaugebietes „Großmehring Ost II“ liegt am Nord-Ostrand des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Großmehring beidseitig der ehemaligen Bundesstraße 16a – heute gemeindliche Straße / Regensburger Straße.

Im Westen grenzen der unbeplante Innenbereich Großmehring um das Bodendenkmal „Zwischenwerk Nr. 5“ (Teil der ehemaligen Landesfestung Ingolstadt) und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großmehring Ost“ an, während nach Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, so dass der Bebauungsplan „Ost II“ den derzeitigen östlichen Siedlungsrand von Großmehring bildet. Nach Süden bindet der Bebauungsplan „Ost II“ den Südhang zum Mailinger Bach im Norden des Weinzierlweiher in den Geltungsbereich ein und bildet auch dort den Siedlungsabschluss von Großmehring.

Mit vorliegender 8. Änderung wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ost II“ an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Dabei werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Im Norden:

- Der dreiecksförmig spitz nach Norden zulaufende Geltungsbereich am Nordende der Tanzenstraße bildet sich im reellen Kataster nicht ab und wird an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst. Flurnummer 2968/2 (= Teilfläche eines Handwerksbetriebes (Zimmerei) am Zieglerweg 16) und randliche Teilflächen der Flurnummern 2967/2 und /3 werden aus dem Geltungsbereich entnommen.

Im Süden:

- Im Bereich der Flurnummer 2948/148 wird der Geltungsbereich an die tatsächliche Abgrenzung des Grundstückes nördlich des Mailinger Baches gemäß digitaler Flurkarte angepasst.
- Flurnummer 2948/62 wird aus dem Geltungsbereich entnommen, da bei der Neuauflistung des Bebauungsplanes für diese Fläche keine städtebauliche Festsetzung mehr getroffen wird. Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ noch getroffene Festlegung eines Rückhaltebeckens ist nicht mehr erforderlich, da ein ausreichend groß dimensioniertes Becken auf der nördlich gelegenen Flurnummer 2948/61 vorhanden ist.
- Flurnummer 2948/64 und die östlich daran angrenzende Teilfläche der Flurnummer 4666 werden aus dem Geltungsbereich entnommen. Die Flächen sind im ursprünglichen Bebauungsplan „Ost II“ als Flächen für Landwirtschaft und Wald festgesetzt und wurden zwischenzeitlich einer privilegierten baulichen Nutzung im Außenbereich unterzogen, da für die dort vorhandene Bebauung folgende Genehmigungen zum dortigen Reithof in der Ahornstr. 24/24a vorliegen:
 - 79/2010: Neubau einer landw. Lagerhalle und Reithalle (§35 BauGB, privilegiert) Fl.Nr. 3621
 - 68/2001: Neubau einer landw. genutzten Maschinenhalle Fl.Nr. 4666 + 2948/64
 - 117/1997: Anbau an das bestehende Wohnhaus und Ausbau Dachgeschoss
 - 38/1995: Neubau eines Pferdestalls Fl.Nr. 4666
 - 84/1971: Wohnhausneubau

Ahornstr. 26:

- 81/2017: Hallenerweiterung Fl.Nr. 3621
- 55/1990: Dachgeschossausbau
- 33/1985: Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage
- Die geplante Wegeführung entlang des Mailinger Baches und von dort in das Wohngebiet „Ost II“ hinein wird an den reellen Wegeverlauf und die im Kataster abgegrenzten Wegegrundstücke (Flurnummern 2948/21, 2948/28, 2948/75, 2958/161) angepasst.

Entlang Regensburger Straße:

- Die Sichtdreiecke aus der Eichenstraße und Ahornstraße des ursprünglichen Bebauungsplanes „Ost II“ in die Regensburger Straße (vormals B16a) werden dem Straßentyp entsprechend korrigiert (Reduzierung auf 70m Sichtweite); nicht mehr erforderliche Teilflächen der Sichtdreiecke werden aus dem Geltungsbereich entnommen.
Entsprechend der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Eichstätt im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2026 sind zusätzlich die Sichtdreiecke auf den straßenbegleitend bevorrechtigten Fuß- und Radweg (Sichtweite 30 m) in der Planzeichnung dargestellt.

2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Den im Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ von 1994 überwiegend als Wohnbauflächen festgesetzten Grundstücken liegt ein detailliertes städtebauliches Konzept zugrunde, welches großflächige Baufelder für Einzelhäuser vorsieht, an bestimmten Stellen aber auch zwingend die Bebauung nur mit Doppelhäusern, Reihenhäusern oder geschlossener Blöcke zulässt.

In der reellen Gebietsentwicklung der letzten 30 Jahre sind einzelne Grundstücksteilungen vorgenommen worden und einzelne abweichende Bauvorhaben realisiert worden, wozu die o. g. Änderungen der beiden Ursprungsbebauungspläne durchgeführt worden sind.

Zudem ist das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Baugrenzen (Garagen- und Gebäudeflächen teilweise außerhalb der Baugrenzen), der Geschossigkeit bzw. zulässigen Firstrichtung,

Kniestockhöhe oder Geschossflächenzahl in mehreren Fällen nicht eingehalten und durch die bisherigen Bebauungsplanänderungen korrigiert worden.

Entlang der Kochstraße und dem Zieglerweg (2740/1 bis /3, /5, /7, /10 bis /13) und entlang der Tannenstraße (2955/7, /8, /13 bis /15, /22, /23, /35 bis /38) sowie am Föhrenweg (2948/35 bis /37) befinden sich vor allem in nordwestlicher und nordöstlicher Ortsrandlage noch unbebaute Grundstücke. Im Süden des Gebietes, zum Mailinger Bach hin, stehen die Grundstücke 2948/8, /17, /18, /22, /25, /49, /50 sowie /52 bis /54 ebenfalls noch für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Ebenso sind die Flurnummern 2953/7, /13 und /32 in der Fichtenstraße noch unbebaut.

Das großflächige Wohngebiet „Großmehring Ost II“ bildet den derzeitigen Ortsrand im Osten des Hauptortes Großmehring. Daher schließen nach Norden und Osten großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dabei begrenzt die 110 kV-Bahnstromleitung Landshut-Vohburg der DB Energie GmbH eine bauliche Weiterentwicklung nach Nordosten. Im Süden grenzt die Tallage des Mailinger Baches mit zahlreichen Biotopstrukturen an und nach Westen schließt der unbeplante Innenbereich mit vornehmlich Einfamilienhäusern entlang der Stephan- und Sudetenstraße an. Im Gebiet befinden sich zudem einzelne Kinderspielflächen, Regenwasserrückhaltebecken und Flächen für Versorgungsanlagen.



Abb. 3 Östlicher Ortsrand zur Bahnstromleitung



südlicher Ortsrand zum Mailinger Bach



Abb. 4 Rückhaltebecken auf Flurnummer 2948/180



Trafostation auf Flurnummer 2740/15

Als Art der baulichen Nutzung ist im bisherigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ nur für einzelne Grundstücke im Geltungsbereich eine Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet südlich des Eschenweges sind dabei neben Wohngebäuden nur nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Personalberatung) vorhanden, die somit einer Umwidmung der Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet nicht entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan ist neben den als Mischgebiet gewidmeten Flächen südlich des Eschenweges auch das Grundstück Fl. Nr. 2740/20 an der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches (Zieglerweg 15) als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes bleibt dieses Grundstück als Mischgebiet erhalten. Gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Eichstätt vom 31.03.2000 wurde für dieses Grundstück der Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes (Türen- und Fensterstudio) genehmigt. Bei dem derzeit vorhandenen Unternehmen handelt es sich um ein Türen- und Fensterstudio mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen und einem Wohnbereich. Entsprechend § 6 der damals schon anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten zulässig. Die heutige Nutzung des Grundstückes durch ein Türen- und Fensterstudio ist als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen und nach derzeit immer noch anzuwendender BauNVO 1990 gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 4 in Mischgebieten zulässig. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 in Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls zulässig. Die Fläche kann somit im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ einer Wohnbaufläche zugeführt werden.



Abb. 5 Wohn- und Betriebsgebäude auf Flurnummer 2740/20

Eine städtebauliche Entwicklung weiterer Siedlungsgebiete nördlich oder östlich des derzeitigen Siedlungsrandes des bestehenden Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ ist in der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Großmehring derzeit nicht vorgesehen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Einzelparzellen des Gebietes befinden sich im Grundbesitz der Privateigentümer. Die Gemeinde Großmehring ist im Besitz der Spielplatzfläche auf Flurnummer 2948/177, der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Eichenstraße in die Ahornstraße auf Flurnummer 2948/176 sowie der öffentlichen Grün- und Parkplatzfläche am Ostende der Ahornstraße auf Flurnummer 2948/156. Im Zuge der vorliegenden Neuauflistung des Bebauungsplanes werden diese Grünflächen in Wohnbauflächen überführt. Die Flächen der Flurnummern 2048/177 und 2948/176 sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die Grün- und Parkplatzfläche der Flurnummer 2948/156 ist im Flächennutzungsplan als Teil der Verkehrsfläche dargestellt und wird mit dem Änderungsverfahren in Wohnbaufläche umgewidmet.



Abb. 6 Flurnummer 2948/177 oberhalb RRB (Spielplatzfläche)

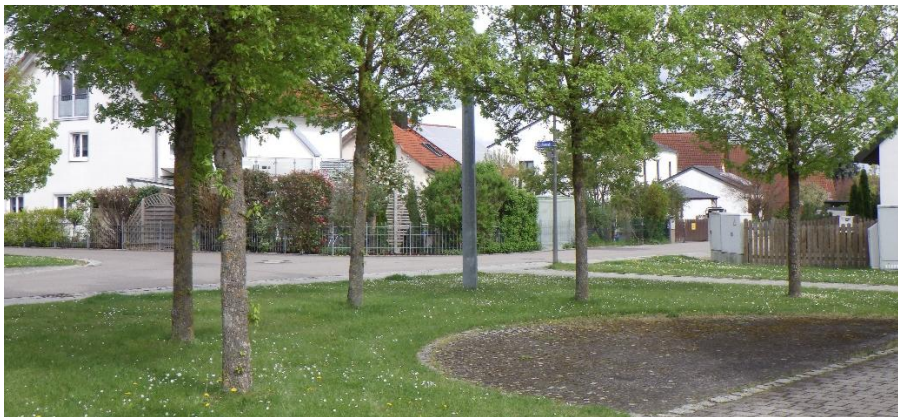


Abb. 7 Flurnummer 2948/176: öffentliche Grünfläche mit Platzgestaltung



Abb. 8 Flurnummer 2948/156 Grün- und Parkplatzfläche

Ebenso werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes einer geänderten Nutzbarkeit zugeführt:

- Flurnummer 2948/26: Fläche für die Landwirtschaft (Obstgarten) in Wohnbaufläche
- Flurnummer 2948/57: Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauland (westliche Hälfte) und private Grünfläche (östliche Hälfte)
- Flurnummer 2948/60: Fläche für die Landwirtschaft in private Grünfläche
- Flurnummer 2948/180: Auwald in Fläche für Regenwasserrückhaltebecken (die Beckenanlage ist bereits hergestellt)
- Flurnummern 2948/135 bis /138 und /178: Verringerung der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung von 10 m Breite auf 5 m Breite und dementsprechende Ausweitung der verfügbaren Wohnbaufläche



Abb. 9 Flurnummer 2948/26 Obstgarten



Abb. 10 Blick in Dillgasse – Flurnummer 2948/57 im Hintergrund

Die Mehrungen an Wohnbauflächen unterliegen dabei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Dienstbarkeiten mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Großmehring liegen auf den Flurnummern 2740/29 mit /31 (Kochstraße 7, 7a) sowie 2955/3 (Tannenstraße 33 und 35).

Bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ vorerst nicht verbunden. Im Hinblick auf einen anstehenden Generationenwechsel der Grundeigentümer oder je nach Bauvorhaben sind Neuordnungen der Grundstückszuschnitte (Zusammenlegungen, Teilungen) zu erwarten und im Zuge einer Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB möglich. Das mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ festzusetzende Maß der baulichen Nutzung soll die künftige Entwicklung und mögliche Dichte des Wohngebietes vorgeben.

4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

4.1 Städtebauliche Gesamtüberlegung

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen um dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden. Gleichzeitig soll das Mischgebiet südlich des Eschenweges in Wohnbaufläche überführt werden, da keine gemischte Nutzungsstruktur der Flächen mehr gewünscht ist.

Grundsätzlich gilt für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden die gesetzliche Vorschrift des BauGB § 1 a, Ziff. 2: *„zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“*. Das Siedlungswachstum in Deutschland hält ungebrems an – ausweislich der amtlichen Flächenstatistik des Bundes wurden in Deutschland im Vierjahresmittel 2019 bis 2022 jeden Tag rund 52 Hektar als Siedlungsflächen und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Die Bundesregierung strebt im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie an, den Landschaftsverbrauch bis zum Jahr 2030 auf 30 Hektar am Tag und bis 2050 auf null zu verringern. Durch die Novelle ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ deutlicher als bisher im Baugesetzbuch (BauGB) verankert worden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll auf der einen Seite die Neuinanspruchnahme des Landschaftsraumes erschwert und auf der anderen das Ausschöpfen der Bebauungsmöglichkeiten in den bestehenden Siedlungen erleichtert werden. Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013 nennt u. a. die ausdrückliche Betonung des Vorrangs der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB).

Die Gemeinde Großmehring mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarken und wachsenden Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht noch Vollbeschäftigung, wobei auch hier die derzeitige Krise der deutschen Automobilindustrie langsam spürbar wird. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Eichstätt ziehen. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert eine Bevölkerungszunahme von 2017 bis 2037 von 5,7% für die kreisfreie Stadt Ingolstadt und sogar 7,3 % für den Landkreis Eichstätt.

Die Gemeinde Großmehring liegt mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 10 % oder mehr von 2017 bis 2031 sogar weit über dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierten Trend. So unterliegt die Gemeinde Großmehring in direkter Nachbarschaft zur kreisfreien Großstadt Ingolstadt ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Eichstätt und insgesamt der Region Ingolstadt. Dabei hat die Gemeinde der Bevölkerung in den vergangenen Jahren großflächig baureifes Land durch neue Wohnbaugebiete als Außenentwicklung zur Verfügung stellen können. Um der Außenentwicklung entgegen zu wirken und der ansässigen Bevölkerung, sowie möglichen Zuwanderern ausreichend Wohnmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde auch eine maßvolle Verdichtung des bereits beplanten Innenbereichs zu ermöglichen.

Das in der gesamten Region sehr knappe Wohnraumangebot führt zu starken Preisanstiegen bei Wohnbauland und anzubietendem Wohnraum, so dass eine maßvoll verdichtete Wohnnutzung des Innenbereiches anzustreben ist. Ziel der Gemeinde Großmehring ist es daher die baurechtlichen Vorgaben zur Innenentwicklung neu zu regeln und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. So soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Bestandsbebauungsplänen angepasst werden, um eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und den ständig steigenden Baulandpreisen entgegen zu wirken.

Entsprechend dieser Grundsätze beabsichtigt die Gemeinde Großmehring das zulässige Baurecht der Grundstücke durch Aufweitung der Baugrenzen (grundsätzlich auf 3 m zum Grundstücksrand) über das bisherige Maß hinaus auszuweiten. Inwieweit dieses Baurecht für Mehrfamilienhäuser genutzt wird obliegt dem jeweiligen Grundeigentümer, der im Bauantrag die gesetzlichen Vorgaben (z. B. Nachbarrecht) sowie die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. örtlichen Satzungen (z. B. Stellplatzsatzung) beachten muss. Das zulässige Baurecht ist dabei nicht nur nach dem derzeitigen Bestand (nur Doppel- und Einfamilienhäuser, vereinzelt Reihen- und Mehrfamilienhäuser) ausgerichtet, sondern lässt zukunftsorientiert auch eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Gebietes zu.

Durch Ausweitung der Baugrenze wird vornehmlich in den Grundstücken entlang Am Hanfgarten, der Eichenstraße, dem Erlenweg und in Teilen der Ahornstraße ein erweitertes Baurecht ermöglicht.

4.2 Anlass der Planung

Der über 30 Jahre alte, rechtskräftige Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ von 1994 mit seinen bisher erfolgten Änderungen bildet die baurechtliche Vorgabe für die Bauvorhaben innerhalb des Gebietes. In der Vergangenheit sind mehrfach Bauvorhaben durchgeführt worden, bei denen die vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung der Baugrenzen) und zur städtebaulichen Ordnung (z. B. Dachform, Firstrichtung, Kniestock) nicht eingehalten worden sind. Da innerhalb des Gebietes noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind und auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- bzw. Generationenwechsel) neue Gebäude gebaut werden könnten, wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Dabei sollen auch der auf Flurnummer 2948/177 festgesetzte Spielplatz, die öffentliche Grünfläche auf Flurnummer 2948/176 sowie die Grün- und Parkfläche als Teil der Flurnummer 2948/156 zusätzlich als bebaubare Teilflächen des Wohngebietes festgesetzt werden. Da am Föhrenweg auf Flurnummer 2948/157 jüngst der dortige Spielplatz vollständig neu ausgestattet wurde und somit eine attraktive Spielplatzfläche im Quartier vorhanden ist, kann auf die zusätzliche Einrichtung eines weiteren Spielplatzes auf Flurnummer 2948/177 verzichtet werden. Die öffentlichen Grünflächen der Flurnummern 2948/176 und 2948/156 (TF) bieten wenig Aufenthaltsqualität und sollen daher im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung zu Wohnraum entwickelt werden. Ebenso werden der auf Flurnummer 2948/26 vorhandene Obstgarten sowie eine bislang nicht als Wohnbaufläche ausgewiesene Teilfläche der Flurnummer 2948/57 zusätzlich als bebaubare Teilflächen des Wohngebietes festgesetzt.



Abb. 11 Neu gestaltete Spielplatzfläche am Föhrenweg

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ 1994 war die Regensburger Straße als von Südwest nach Nordost gerichtete Ortsdurchfahrt durch Großmehring in der Straßenbaulast des Freistaates Bayern, vertreten durch das Straßenbauamt Ingolstadt, als Bundesstraße 16a gewidmet. In den ursprünglichen Bebauungsplänen Ost und Ost II war darum für die Grundstücke entlang der B16a ein Abstand der Baugrenze zum äußersten Fahrbahnrand der B16a von 20 m festgesetzt, oder Anlagen zum Schallschutz im Vorfeld der Wohnbebauung vorgesehen (Garagenzeilen, Lärmschutzwand, Durchgangsbauwerke). Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ost II wurde 1995 der festgesetzte Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand für einzelne Grundstücke zwischen der Eichenstraße und der Dillgasse auf 15 m reduziert. In den 1990er/Anfang 2000er Jahren hat die Gemeinde Großmehring in kommunaler Baulast eine Östliche Entlastungsstraße realisiert nachdem im Zuge des Baus der Donau-Staustufe Vohburg, deren Stauwurzel bis Großmehring zurückreicht, bereits eine Südliche Entlastungsstraße

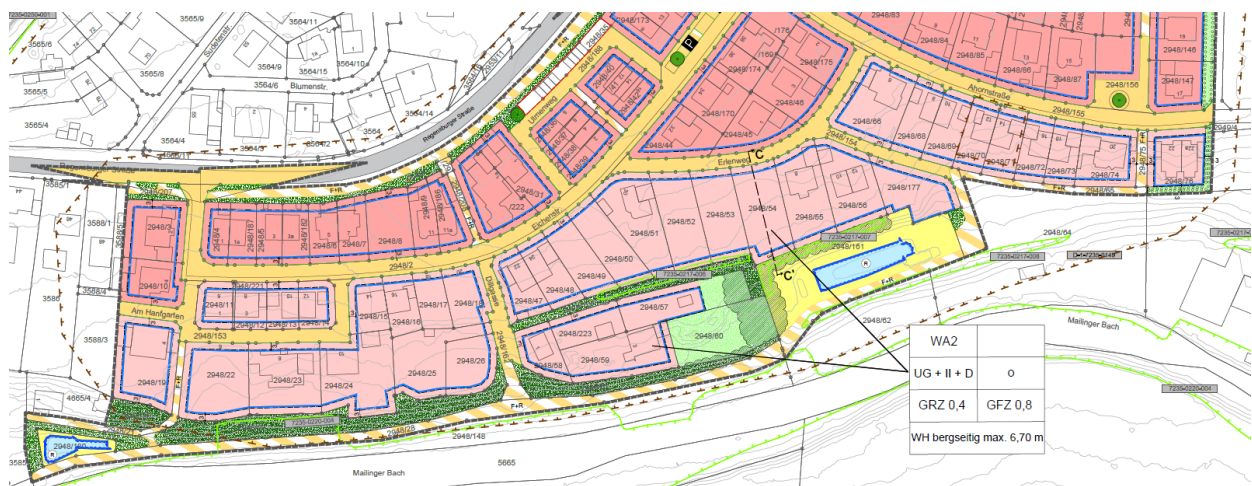
entstanden war. Somit wurde für den überörtlichen Verkehr in Ost-Westrichtung eine Umfahrung im Süden um den Ort herum ermöglicht und die Ortsdurchfahrt im Zuge der B16a vor allem vom Schwerlastverkehr deutlich entlastet.

Nachdem inzwischen die Entlastungsstraße zur Bundesstraße 16a erhoben wurde und die ehemalige B16a als Regensburger Straße nun in der kommunalen Baulast liegt, entfallen die Restriktionen auf das Baurecht der angrenzenden Flächen, so dass mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes der festgesetzte Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand aufgehoben wird. Ebenso werden die erforderlichen Sichtdreiecke von der Eichen- und Ahornstraße in die Regensburger Straße einer Kommunalstraße entsprechend reduziert.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach werden die bisher noch als Mischgebiete, **ausgenommen Flurnummer 2740/20**, festgesetzten Teilflächen des bisherigen Bebauungsplanes Ost II mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wie unter Ziffer 2.2 beschrieben, nun ebenfalls in Wohnbauflächen umgewidmet. Der derzeitigen Gebietsstruktur entsprechend sind dabei neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieb zugelassen, während Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig sind. Damit soll die bestehende Gebietsstruktur gewahrt und auch bei künftigen Bauvorhaben störende Entwicklungen vermieden werden. **Zur Klärung des Gebietserhaltungsanspruches der Grundstückseigentümer im Plangebiet wurden die Grundeigentümer der Mischgebietsflächen zur beabsichtigten Umwidmung befragt. Die Umwidmung der bestehenden Mischgebietsflächen am Eschenweg in Wohnbauflächen wird auf Wunsch der Grundeigentümer durchgeführt, da kein Bedarf mehr für gemischte Bauflächen innerhalb dieses Gebietes besteht. Mit den Grundeigentümern der Mischgebietsgrundstücke südlich des Eschenweges wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Umwidmung geschlossen; die Zustimmung ist somit gegeben.**

Innerhalb der Wohnbaufläche soll künftig, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, in zwei getrennten Teilbereichen ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung gelten. Im Bebauungsplan ist daher eine Wohnbaufläche WA 1 für das weitestgehend ebene Gelände oberhalb der Hanglage zum Mailinger Bach und eine Wohnbaufläche WA 2 für das nach Süden hängige Gelände südlich des von West nach Ost durch das Gebiet laufenden Straßenzuges Am Hanggarten – Eichenstraße – Erlenweg – Ahornstraße



Die Neuregelung des Baurechts innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen Auswirkungen auf die Standortbedingungen und Betriebsabläufe von Gewerbebetrieben im baulichen Umfeld verbunden.

Für Flurnummer 2740/20 bleibt die derzeitige Ausweisung als Mischgebiet erhalten (Türen- und Fensterstudio Zieglerweg 15), um nachbarliche Betriebsabläufe nicht zu beeinträchtigen. Um den benachbarten Zimmereibetrieb auf den Flurnummern 2968 und 2968/2 (Zieglerweg 16 außerhalb des Geltungsbereiches) durch eine Umwidmung der Mischgebietsparzelle 2740/20 in Wohngebiet immissionsschutzrechtlich nicht in seinen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort einzuschränken, bleibt das Grundstück Flurnummer 2740/20 weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die im bestehenden Bebauungsplan Ost II im gesamten Geltungsbereich geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt festgesetzt. Davon ausgenommen bleibt die als Mischgebiet festgesetzte Flurnummer 2740/20 mit einer weiterhin geltenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Ost II grenzte einzelne Bereiche mit unterschiedlich zulässiger Nutzung bezüglich der Geschossigkeit und Geschossflächenzahl sowie zulässiger Kniestockhöhe ab. In den bisherigen Änderungen wurde dies teilweise revidiert. Um für das gesamte Baugebiet nun eine städtebauliche Grundordnung, bei möglichst wirtschaftlicher Nutzbarkeit des vorhandenen Baugrundes, zu erreichen, wird die bisherige Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung aufgehoben (außer Flurnummer 2740/20).

Unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie wird das Wohngebiet jedoch in zwei Teilbereiche unterteilt, wobei für die ebene Fläche oberhalb der Hangleite zum Mailinger Bach als WA 1 und die hängigen Grundstücke am Südrand des Gebietes als WA 2 eine unterschiedliche Geschossigkeit zugelassen wird.

Um im Zuge der Verdichtungsmöglichkeiten des Gebietes, die vorhandenen Baugrundstücke möglichst sinnvoll nutzbar zu machen, hat der Gemeinderat beschlossen, in der weitestgehend ebenen Fläche des WA 1 neben dem möglichen Ausbau des Daches (Dach kein Vollgeschoss) auch ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss auf dem zweiten Vollgeschoss zuzulassen, um eine möglichst wirtschaftliche Nutzung des Baugrundes im Sinne der Nachverdichtung zu gewährleisten.

Im Hangbereich des WA 2 ist zusätzlich zu 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss (wobei das Dachgeschoss dann kein Vollgeschoss mehr sein darf) die Errichtung eines Vollgeschosses im Untergeschoss zulässig, um hier im Umgang mit der Topografie mehr Wohnraum auf gleicher Grundfläche zu generieren. Aufgrund der teilweise großen Grundstückstiefe ist in den Grundstücken des WA 2 ggf. auch eine Wohnbebauung in zweiter Reihe möglich. Die vorgegebenen Höhenfestsetzungen zur Wandhöhe und dem Bezugspunkt sollen dabei sicherstellen, dass das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes gewahrt bleibt und mögliche Häuser der zweiten Reihe die straßennahe Bebauung der ersten Reihe baulich nicht überragen.

Zur Festsetzung der zulässigen Baumasse ist für die Grundstücke eine maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe von hangseitig maximal 6,70 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht weitestgehend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ für das Gebiet C (hangseitig 7,00 m, talseitig 7,40 m), in dem die höchste Baumasse zulässig war.

Gleichzeitig ist für Gebäude mit Pultdach eine WandTraufhöhe von maximal 7,00 m und eine Gesamthöhe der zulässigen Gebäude mit maximal 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach gilt ebenso eine Gesamthöhe bis Oberkante Attika von maximal 8,50 m. Für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt im WA 1 künftig eine Gesamthöhe von 10,0 m

über dem Höhenbezugspunkt. Die festgelegten Wandhöhen gelten für zwei Vollgeschosse, auch wenn oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss aufgebracht wird. Als maximal zulässige Wandhöhe der ersten zwei Vollgeschosse gilt dann die Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses; aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt.

Als Höhenbezugspunkt wird für die beiden Wohnbauflächen festgesetzt:

- *WA 1: Die Wandhöhe bzw. Gesamthöhe (bei Staffelgeschoss) wird gemessen ab mittlerem Maß der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten Hauswand.*
Damit ist gewährleistet, dass für alle Grundstücke in der weitestgehend ebenen Fläche des WA 1 die jeweils nächstgelegene bereits vorhandene Erschließungsstraße die zulässige Wand- oder Gesamthöhe bestimmt und ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes gewahrt wird.
- *WA 2: Die Wandhöhe wird gemessen über Geländeoberkante des geplanten Geländes entlang der bergseitigen Bauflucht an topografisch höchster Stelle des geplanten Gebäudes*
Damit ist gewährleistet, dass bei den zur Erschließungsstraße hangabwärts gerichteten Grundstücke des WA 2 die maximal 0,5 m hohe zulässige Auffüllung (gegen hangabwärts gerichtetes wild abfließendes Oberflächenwasser) den Bezugspunkt darstellt, der auch von einer möglichen Bebauung hangabwärts in zweiter Reihe nicht überschritten werden darf und so die Staffelung der möglichen Gebäude zueinander erreicht wird.
- *Bei Eckgrundstücken gilt in WA 1 und WA 2 als Höhenbezugspunkt die topografisch höher liegende Erschließungsstraße.*

Eine Abwicklung der möglichen Bebauung ist in den Schemaschnitten im Anhang zur Begründung dargestellt.

Der bisherige Bebauungsplan Ost II beinhaltet keine Regelungen zur Dichte der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohneinheiten. Der geänderte Bebauungsplan soll nunmehr eine begrenzte Verdichtung zulassen, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, gleichzeitig sollen aber eine ungeordnete Entwicklung und die Entstehung überdimensionierter Bauvorhaben verhindert werden. Deshalb werden im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche geregelt. So kann die zulässige Baumasse der Einzelbauvorhaben geregelt und die Entstehung überdimensionierter Mehrfamilienhäuser vermieden werden.

4.4.1 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche

Um die Struktur des Baugebietes zu erhalten und die Schaffung von neuem Wohnraum in zielgerichtetem Maße zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen als Grundstücksgrößen-Pauschalbestimmung hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 08.10.1998 entschieden: *Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann durch eine Verhältniszahl, z. B. je angefangene 100 m² Grundstücksfläche eine Wohnung geregelt werden.*

Gerade in bereits bebauten Bereichen löst eine zu große Nachverdichtung mit Wohnungen verbunden mit den zu schaffenden Stellplätzen immer wieder Konflikte aus.

Als zulässige Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche wird festgesetzt:

Je volle **200 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Für Reihenebebauung gilt abweichend eine Grundstücksgröße von **150 m²** je Hauseinheit.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 8 Wohneinheiten begrenzt, um in dem städtebaulich eher kleinteilig gewachsenen Gebiet keine zu großen Mehrfamilienhäuser entstehen zu lassen.

Damit kann zwar mit dem **Mehrfamilien- oder dem** Reihenhaustyp eine verdichtete Bauweise auf **großen, aber auch** kleineren Teilgrundstücken erreicht werden, **aber es gibt trotzdem eine einzuhaltende Höchstzahl an möglichen Wohneinheiten pro Gebäude.**

4.5 Bauliche Ordnung

Im Weiteren werden folgende Festsetzungen neu geregelt:

- Die im Bestand zum Teil überbauten Baugrenzen der Einzelbaufelder entlang der Eichenstraße zwischen Ahornstraße und Föhrenweg werden quartiersweise in arrondierte Baufelder zusammengefasst.
- Die Baugrenzen werden einheitlich auf einen Abstand von 3,00 m zur Straßenhinterkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Diese neue Festlegung der Baugrenze folgt einem Beschluss des Gemeinderates dieses nach Bayerischer Bauordnung zulässige Mindestmaß künftig grundsätzlich festzusetzen um eine möglichst wirtschaftliche Nutzung von Baugrundstücken zu ermöglichen.
- Vom pauschalen Abstand der Baugrenze von 3,00 m zur Grundstücksgrenze wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur abgewichen bei:
 - Flurnummer 2948/177: die südliche Baugrenze wird an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt, da die Hanglage und der ungünstige Grundstückszuschnitt eine Bebauung sonst kaum ermöglichen. Aufgrund der südlich angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken) auf öffentlichem Grund, sind nachbarrechtliche Belange hiervon nicht berührt.
 - Flurnummer 2948/57: die südliche Baugrenze wird an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt, da der schmale Grundstückszuschnitt eine Bebauung sonst kaum ermöglicht. Aufgrund der südlich angrenzenden privaten Grünfläche, die auf Wunsch des Grundeigentümers nicht als Wohnbauland festgesetzt wird, sind nachbarrechtliche Belange hier nicht berührt.
- Für die Grundstücke entlang der Regensburger Straße (ehemals B16a) wird die Baugrenze ebenfalls im Abstand von 3,00 m zum jeweiligen Grundstücksrand (= ca. 10 m zum Fahrbahnrand der Regensburger Straße, da hier begleitende Geh- und Radwege verlaufen) festgesetzt, da eine Anbauverbotszone zur Straße hin nicht mehr einzuhalten ist.
- Eine zwingend vorgegebene Firstrichtung wird nicht mehr festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung wird auf 0 bis 40° festgesetzt, für Dächer auf Staffelgeschossen auf 0 bis 20°. Die Festsetzung zur Dachneigung von Garagen wird ebenfalls auf 0-40° festgelegt.
- Für Errichtung von Staffelgeschossen wird zum Schutz der Nachbarrechte und um große Wandhöhen zu vermeiden, festgelegt, dass Staffelgeschosse grundsätzlich um je 2 m zurückversetzt auszubilden sind. Abweichend davon können die Außenwände des Staffelgeschosses nur zu öffentlichen Erschließungsstraßen über maximal 2/3 der Länge der, der Verkehrsfläche zugewandten, Gebäudeseite an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken. Bei Eckgrundstücken gilt dies nur einmal; es kann die kürzere oder die längere Gebäudeseite über maximal 2/3 ihrer Länge an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses herangerückt werden. Da dies nur zum öffentlichen Raum hin zulässig ist, wird eine technisch-konstruktive und statisch nutzbare Errichtung des Staffelgeschosses ohne Nachbar-Verschattung durch höhere Wandteile erreicht.
- 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.

- Aufgrund der Verkehrslärmbelastung wird für die Grundstücksgrenzen entlang der Regensburger Straße eine Sonderregelung für die Erstellung von Sicht- und Lärmschutzanlagen festgelegt, soweit nicht bereits Lärmschutzanlagen vorhanden sind (Garagenzeile, Lärmschutzwand). Demnach dürfen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke zur Regensburger Straße durchgängige Einfriedungen (Wände/Mauern, Wälle, Wall-Wand/Mauer-Kombinationen) bis maximal 2 m Höhe außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Da entlang der Regensburger Straße (auch außerhalb des Bebauungsplanes ortseinwärts) bereits viele 2m hohe Einfriedungen auf der gesamten Länge der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen vorhanden sind, welche hier das Ortsbild mitprägen, wird eine solche Einfriedung als Lärmschutz beidseitig entlang der Regensburger Straße auch als massive Mauer (Beton, Gabionen) zugelassen.
- Durch die Ausweitung der Baugrenzen auch für die am Südrand des Geltungsbereiches zum Mailinger Bach hin gelegenen Grundstücke (Flurnummern 2948/19, 2948/22 bis 26, 2948/47 bis 56, /58, /59, /66, /68 bis /74 sowie 2948/76 und 2948/177), ist hier eine hangabwärts gerichtete zusätzliche Bebauung der Grundstücke möglich. Um hier einen gleichartigen städtebaulichen Abschluss der Bebauung sicher zu stellen, wird eine maximal 1,20 m hohe Stützwand mit Hinterfüllung an der südlichen Grundstücksgrenze zugelassen. Zusätzlich ist eine transparente Einfriedung auf diesen Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind an dieser Stelle unzulässig.
- Zur Wahrung des Nachbarschutzes sind seitliche Stützmauern gegenüber Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis maximal 2,00 m Höhe über/unter der ursprünglichen Geländehöhe zulässig. Dies entspricht Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO für verfahrensfreie Stützmauern.
- Neben der grundsätzlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist künftig je Grundstück auch eine verfahrensfreie Nebenanlage mit bis zu 15 m² Grundfläche und bis zu 3 m Höhe (z. B. Mülltonnen-Einhausung; Fahrradüberdachung etc.) außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Garagen und Carports mit seitlicher Zufahrt direkt an der Straße sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.6 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen:

Im Geltungsbereich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Flurnummern 2948/157 und /158: Einzelne Grünflächen am Ostrand des Geltungsbereiches innerhalb der Verkehrsflächen des Föhrenweges mit Zweckbestimmung Spielplatz für Flurnummer 2948/157
- Lineare Grünstreifen entlang dem Zieglerweg sowie der Regensburger Straße und der begleitenden Geh- und Radwege
- Flurnummern 2948/20, /27 und /61, Gehölzbestände oberhalb des Flurweges entlang dem Mailinger Bach am Südrand des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich werden vormalige öffentliche Grünflächen als Wohnbauflächen festgesetzt:

- Flurnummer 2948/156: Einzelne Grün- und Parkplatzfläche am Ostrand des Geltungsbereiches innerhalb der Verkehrsflächen des Föhrenweges in Anbindung zur Eichenstraße
- Flurnummer 2948/176, gestaltete Grünfläche innerhalb des Quartiers Ahornstraße/Ecke Eichenstraße

Private Grünflächen:

Die privaten Gartenflächen sind in dem seit Jahrzehnten gewachsenen Wohngebiet bereits vorhanden. Bislang nicht bebaute Grundstücke werden von den jeweiligen Grundbesitzern als Grünlandflächen gepflegt und können in der weiteren Entwicklung des Gebietes einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes zugeführt werden.

Um auch eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten ist als grünordnerische Festsetzung die Pflanzung eines Baumes bodenständiger Art oder eines Obstbaumes je 300 m² angefangener Fläche eines Baugrundstückes verbindlich festgesetzt.

Um das gesamte Gebiet ist ein in der Regel ein 5 m breiter Streifen private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung in Randlage der Wohnbaugrundstücke als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche 5 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen, wobei die je 300m² Grundstücksfläche zu pflanzende Bäume anrechenbar sind. Die unbebaute Flurnummer 2948/60 und die östliche Teilfläche der Flurnummer 2948/57 am Südrand des Geltungsbereiches oberhalb des Mailinger Baches werden ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt, da eine Bebaubarkeit der Flächen nicht gewünscht ist.

Flächen für Wald:

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Flächen die als Wald festgesetzt werden.

Flächen mit Gehölzbestand:

Im Bebauungsplan sind vorhandene Einzelbäume im Straßenraum der Erschließungsstraßen sowie flächig vorhandener Gehölzbestand, vornehmlich auf Flächen am Südrand des Geltungsbereiches (z. T. amtlich kartierte Biotope Nr. 7235-0217-006, 007 und 008) nachrichtlich dargestellt.

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

Um die vegetative Eingrünung des Baugebietes auf den festgesetzten privaten Grünflächen zu gewährleisten ist für diese Flächen zusätzlich das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ergänzend festgesetzt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erforderlich, wenn aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. *Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht* (Leitfaden S. 4). Da im vorliegenden Fall zwar bestehendes Baurecht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ost II“ von 1994 überplant wird, mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes jedoch einzelne Teilflächen zusätzlich als mögliches Wohnbauland festgesetzt werden, ist der Tatbestand einer möglichen zusätzlichen Flächenversiegelung für diese bisher nicht überbaubaren Teilflächen erfüllt und somit die Ausgleichsflächenpflicht für diese zusätzlich mögliche Versiegelung gegeben.

Entsprechend der im Umweltbericht dargestellten Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.337 WP, der außerhalb des Geltungsbereiches aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring erbracht wird.

Als Ausgleichsfläche wird ein Teil des Flurstücks Nr. 522 der Gemarkung Tettenagger in der Gemeinde Mindelstetten genutzt.

4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes soll das zulässige Baurecht vereinheitlicht und die Möglichkeit einer höheren Verdichtung innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Dem hohen Wohnbaulandbedarf bei gleichzeitig hohem Wert der Grundstücke in der Region um Ingolstadt kann durch die Ausweitung der Baugrenzen mit Nutzbarmachung bisher nicht überbaubarer Flächen (Spielplatz, Obstgarten, öffentliche und private Grünflächen bzw. nicht bebaubare Teilflächen der Wohnbaugrundstücke) nachgekommen werden.

Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit eröffnet den Freiflächenanteil innerhalb des Gebietes zu reduzieren. Dies bezieht sich neben der möglichen Bebauung bisher als Grünflächen festgesetzter Einzelgrundstücke (öffentliche Grünanlagen, Spielplatz, Obstgarten) jedoch hauptsächlich nur auf die damit einhergehende Überbaubarkeit der als Gärten intensiv genutzten Flächen um größere Bauvorhaben oder zusätzliche Bauvorhaben in zweiter Reihe zu ermöglichen. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten ist, bis auf eine temporäre Nutzung durch häufig vorkommende Vögel, unwahrscheinlich. Nachhaltige Auswirkungen auf die Biotop- und Habitatfunktion des Gebietes sind somit nicht zu erwarten.

Nach den Ergebnissen des beiliegenden Umweltberichtes ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter zu rechnen, so dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gegeben sind.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege, Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist vollständig gegeben und wird nicht geändert. Durch die Abstufung der ehemaligen Bundesstraße B16a zur innerörtlichen Gemeindestraße können die Sichtdreiecke an den Ausfahrten der Eichen- und Ahornstraße reduziert werden. Die Regensburger Straße ist inzwischen als Gemeindestraße gewidmet.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring regelt die Erforderlichkeit von Kfz-Stellplätzen entsprechend der Anzahl der Wohnungen auf einem Grundstück. Einzelne Stellplätze im öffentlichen Raum sind planerisch festgesetzt, können beim Stellplatznachweis für Neubauvorhaben aber nicht angerechnet werden. Da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind, besteht kein Raum für die Erstellung weiterer Kfz-Stellflächen im Straßenprofil.

Als private Verkehrsflächen sind Flurnummer 2953/26 (Ostseite Tannenstraße) sowie die den Wohnbaugrundstücken südöstlich der Regensburger Straße zugeordneten Stellplatz- und Garagengrundstücke festgesetzt.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Baugebiet „Ost II“ ist mit der Haltestelle „Ahornstraße“ an der Regensburger Straße in den Verbund des öffentlichen Personennahverkehrs mit den Linien 25 (Ingolstadt ZOB – Großmehring – Demling – Theißen – Oberdolling) – Pförring) und 26 (Ingolstadt ZOB – Großmehring – (Irsching) – Vohburg – Pförring) sowie der Nachtlinie N25 (Ingolstadt ZOB – Großmehring – Vohburg) eingebunden.

5.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist vollständig gegeben und wird nicht geändert. Alle künftigen Bauvorhaben können an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

5.4 Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem über das vorhandene Regenwasserkanalssystem abgeleitet und den im Gebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken am Nordostrand (Flurnummer 2956) und am Südrand (Flurnummern 2948/161 und /180) des Geltungsbereiches zugeführt.

Dabei entwässert der gesamte östliche Teil der Wohnbebauung südlich der Regensburger Straße in das Rückhaltebecken „Erlenweg“ auf Flurnummer 2948/161 und der westliche Teil der Wohnbebauung südlich der Regensburger Straße südlich der Einmündung Eichenstraße in das Rückhaltebecken „Am Hanfgarten“ auf Flurnummer 2948/180. Das Regenwasserkanalssystem der Bebauung des gesamten Nordrandes von Großmehring, u. a. Zieglerweg und Tannenstraße, entwässert dagegen in das offene Rückhaltebecken am östlichen Ortsrand auf Flurnummer 2956. Dabei endet der Regenwasserkanal auf Höhe des Grundstückes Fl. Nr. 2955/38. Die Anwesen der Tannenstraße auf den Flurnummern 2955/3 und /39 leiten deshalb ihr Regenwasser über Sickerschächte in den Untergrund ab.

5.5 Energieversorgung

Am Südrand der öffentlichen Grünfläche Flurnummer 2740/15 am Zieglerweg ist eine Versorgungsanlage der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatoren-Häuschen) festgesetzt. Die Versorgung für das Gebiet ist über das bestehende Leitungsnetz gegeben.

Ebenso ist in Abstimmung mit der Gemeinde Großmehring von den Stadtwerken Ingolstadt innerhalb des Geltungsbereiches ein Gasversorgungsnetz errichtet worden. Künftige Bauvorhaben können weiterhin an das vorhandene Gasnetz angeschlossen werden.

Gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist bei Baumpflanzungen im Nahbereich der Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitung und Baummitte einzuhalten.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass *für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.*

5.6 Telekommunikation

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sowie der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei der Planung und Bauausführung von Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ sieht zum Schutz der Wohnbebauung südöstlich der (damaligen) Bundesstraße 16a – heute Regensburger Straße – einen durchgängigen Lärmschutz in Form von Garagen- und Stellplatzzeilen mit Lärmschutzelementen und einer 3m hoch festgesetzten Lärmschutzwand sowie Durchgangsbauwerke mit Lärmschutzfunktion in den Zwischenbereichen vor. Der ursprüngliche Plan enthält zudem eine textliche Festsetzung mit Auflagen für den Schallschutz die für die Bebauung des Gebietes entlang der (damaligen) Bundesstraße 16a gilt:

*In der an der Bundesstraße liegenden Bauzeile müssen sämtliche Fenster von Aufenthalts- und Schlaf-
räumen im Ober- und Dachgeschoß an der lärmabgewandten Seite angeordnet sein.
Ausnahmsweise können Fenster zur Straße orientiert werden, wenn sie mindestens in Schallschutz-
klasse III ausgebildet werden und der Raum ein weiteres Fenster zur Lüftung auf einer lärmabgewand-
ten Seite aufweist.*

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Ortsdurchfahrt im Zuge der Ingolstädter und Regensburger Straße als Bundesstraße B16a gewidmet. Mit Realisierung der Teilentlastungsstraßen als Südumgehung der Gemeinde Großmehring ist die Belastung der Ingolstädter und Regensburger Straße deutlich gesunken, insbesondere bezogen auf den Durchfahrtsschwerlastverkehr. Da die Auflagen zum Schallschutz damit nicht mehr gültig sind, werden diese Festsetzungen bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr berücksichtigt.

6.2 Gewerbelärm

Zieglerweg 15

Im Baugenehmigungsbescheid 43/BVNr. 146/2000 vom 31.03.2000 für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Doppelgarage Gemarkung Großmehring, Flurnummer 2740/20 (Zieglerweg 15), sind keine immissionsschutzrechtlichen Auflagen festgelegt.

Da es sich dabei um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt (Fenster- und Türenstudio), ist die Nachbarschaft zum WA (Allgemeines Wohngebiet) unproblematisch. ~~ist die Zulässigkeit des Betriebes auch in einem Allgemeinen Wohngebiet gegeben.~~ Das Grundstück verbleibt als Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den benachbarten Zimmereibetrieb auf den Flurnummern 2968 und 2968/2 (Zieglerweg 16 außerhalb des Geltungsbereiches) immissionsschutzrechtlich in seinen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort nicht einzuschränken.

6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen 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.

7. Umweltauswirkungen der Planung

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst. Darin ist dargestellt, dass die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für die Flächen mit zusätzlichem Baurecht auf bisher nicht als Wohnbauland festgesetzten Flächen ist im Umweltbericht dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls erforderliche Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind.

8. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9. Denkmalpflege

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) befinden sich im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ zwei registrierte Bodendenkmäler (siehe Abbildung).

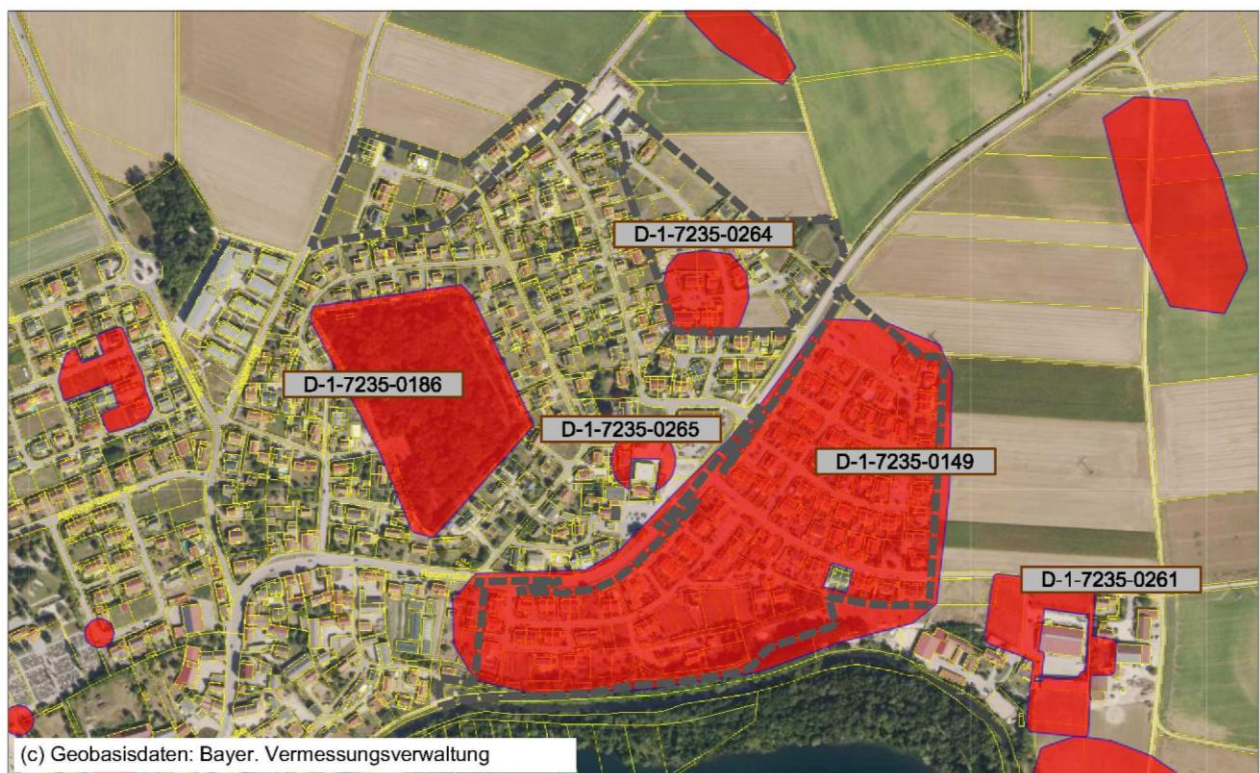


Abb. 13 Bodendenkmäler im Osten Großmehrings

Im Süden das größere der beiden Bodendenkmäler, das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7235-0149 (*Gräber des Jung- und Endneolithikums, der frühen und späten Bronzezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters; Siedlung des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, römische Villa rustica*). Nördlich davon befindet sich das kleinere Bodendenkmal mit den Aktennummern D-1-7235-0264 (*Siedlung der Glockenbecherzeit*). Die für das Bodendenkmal relevanten Grundstücke sind im Bestand schon dicht bebaut. Die betroffenen Flurstücke werden im Folgenden aufgeführt:

D-1-7235-0149: *Gräber des Jung- und Endneolithikums, der frühen und späten Bronzezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters; Siedlung des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters, römische Villa rustica*

Teilflächen der Flurnr. 2948/20, 2948/21, 2948/27, 2948/28, 2948/70, 2948/71, 2948/135, 2948/136, 2948/152, 2948/159, 2951 und 2953/9;

Gesamtflächen der Flurnr. 2948/1, 2948/2, 2948/3, 2948/4, 2948/5, 2948/6, 2948/7, 2948/8, 2948/9, 2948/10, 2948/11, 2948/12, 2948/13, 2948/14, 2948/15, 2948/16, 2948/17, 2948/18, 2948/19, 2948/22, 2948/23, 2948/24, 2948/25, 2948/26, 2948/29, 2948/31, 2948/35, 2948/36, 2948/37, 2948/38, 2948/39, 2948/40, 2948/41, 2948/42, 2948/43, 2948/44, 2948/45, 2948/46, 2948/47, 2948/48, 2948/49, 2948/50, 2948/51, 2948/52, 2948/53, 2948/54, 2948/55, 2948/56, 2948/57, 2948/58, 2948/59, 2948/60, 2948/61, 2948/65, 2948/66, 2948/68, 2948/69, 2948/72, 2948/73, 2948/74, 2948/75, 2948/76, 2948/77, 2948/79, 2948/80, 2948/81, 2948/82, 2948/83, 2948/84, 2948/85, 2948/86, 2948/87, 2948/88, 2948/90, 2948/91, 2948/92, 2948/93, 2948/94, 2948/95, 2948/96, 2948/97, 2948/98, 2948/99, 2948/100, 2948/101, 2948/102, 2948/103, 2948/104, 2948/105, 2948/106, 2948/107, 2948/108, 2948/109, 2948/110, 2948/111, 2948/112, 2948/113, 2948/114, 2948/115, 2948/116, 2948/117, 2948/118, 2948/119, 2948/120, 2948/121, 2948/122, 2948/123, 2948/124, 2948/125, 2948/126, 2948/127, 2948/128, 2948/129, 2948/130, 2948/131, 2948/132, 2948/133, 2948/134, 2948/137, 2948/138, 2948/139, 2948/140, 2948/141, 2948/142, 2948/143, 2948/144, 2948/145, 2948/146, 2948/147, 2948/151, 2948/153, 2948/154, 2948/155, 2948/156, 2948/157, 2948/158, 2948/160, 2948/161, 2948/162, 2948/164, 2948/166, 2948/167, 2948/168, 2948/169, 2948/170, 2948/171, 2948/172, 2948/173, 2948/174, 2948/175, 2948/176, 2948/177, 2948/178, 2948/179, 2948/181, 2948/182, 2948/183, 2948/184, 2948/185, 2948/186, 2948/187, 2948/188, 2948/189, 2948/190, 2948/191, 2948/192, 2948/193, 2948/194, 2948/195, 2948/196, 2948/197, 2948/198, 2948/199, 2948/200, 2948/201, 2948/202, 2948/203, 2948/204, 2948/205, 2948/206, 2948/207, 2948/208, 2948/211, 2948/217, 2948/218, 2948/219, 2948/220, 2948/221, 2948/222 und 2948/223;

D-1-7235-0264: *Siedlung der Glockenbecherzeit*

Teilflächen der Flurnr. 2953/3, 2953/14, 2953/20, 2953/21, 2955/12, 2955/13, 2955/14, 2955/15, 2955/18, 2955/22, 2955/27, 2955/30, 2955/40, 2955/51 und 2955/58;

Gesamtflächen der Flurnr. 2955/16, 2955/17, 2955/20, 2955/21, 2955/42, 2955/52, 2955/53, 2955/54, 2955/55 und 2955/56;

Drei weitere Bodendenkmäler befinden sich westlich (D-1-7235-0265: *Brandgräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung* und D-1-7235-0186: *Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Zwischenwerk Nr. 5)*) und südöstlich (D-1-7235-0261: *Siedlung der Bronze- und Latènezeit*) in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

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

Das nächstgelegene Baudenkmal (D-1-76-129-10: *Heiligenfigur*) befindet sich südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches, ca. 170 m entfernt.

10. Belange der Deutschen Bahn AG

Aufgrund der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Betriebsanlagen der Deutsche Bahn Energie GmbH (planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 417, Landshut – Vohburg im Bereich der Maste Nr. 6744 - 6480 mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m bezogen auf die Leitungsachse) muss deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein.

Als Belange der Deutsche Bahn Energie GmbH werden entsprechend deren Angaben aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme vom 09.02.2026) angeführt:

2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe-, Leitungs-, Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten Bauwerke bzw. baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

4. Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

5. Die Standsicherheit des Mastes Nr. 6479 muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen sich die Verhältnisse vor Ort nicht ändern (d.h. z.B. keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen, usw.) und keine Überfahrten z.B. durch schwere Fahrzeuge erfolgen sowie Verkehrsflächen nicht ausgewiesen werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

6. Die Zufahrt zum Mast Nr. 6479 muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

7. Änderungen des bestehenden Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

8. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.

9. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen. Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines

Bauwerkes bzw. einer baulichen Anlage zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks bzw. der baulichen Anlage einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Ingolstadt, 20.01.2026, 14.07.2026



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A0601_8.Änd. BP Großmehring Ost II\02_8. ÄNDERUNG OST II - NEU\Text\Berichte\Begründung BP\20260714_Begründung 8.Änd. Ost II_erneuter Entwurf.docx