
GEMEINDE GROSSMEHRING

LANDKREIS EICHSTÄTT

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 9

“Großmehring Ost II“

Begründung **nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....

(Ludwig Diepold)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....

(Alois Rieder)

Stand: Vorentwurf vom 15. März 2016
Entwurf vom 17. Mai 2016
Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 19. Juli 2016

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren.....	2
2.	Lage, Größe, Beschaffenheit	2
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	3
3.	Bodenordnende Maßnahmen.....	4
4.	Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung.....	4
4.1	Anlass der Planung und Standortwahl	4
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	4
4.3	Bauliche Ordnung	4
4.4	Grünordnung.....	5
4.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
5.	Erschließung	5
5.1	Straßen und Wege	5
5.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	5
5.3	Entwässerung	5
5.4	Energieversorgung.....	6
6.	Immissionsschutz.....	6
7.	Umweltauswirkungen der Planung.....	6
8.	Altlasten	6
9.	Denkmalpflege	6
10.	Flächenbilanz.....	7

Abbildungen

Abbildung 1:	Gehölzbestand auf Flurstück 2740/5.....	3
Abbildung 2:	Strauchpflanzung an der Grundstücksgrenze, Blick nach Nordosten	3

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Großmehring Ost II"

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst folgende Flurnummern bzw. deren Teilflächen der Gemeinde und Gemarkung Großmehring:

Flurnummer
2740/5

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 785 m².

1. Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung beruht auf der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ vom 15.06.1994, beim Landratsamt Eichstätt angezeigt mit Schreiben der Gemeinde Großmehring Nr. I-610/94. Die sechs bereits durchgeführten Änderungen beziehen sich nicht auf Festsetzungen des Geltungsbereiches der vorliegenden 7. Änderung.

Am 01.12.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Großmehring Ost II" beschlossen. Hintergrund des Änderungsverfahrens ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nachverdichtung. Dazu soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Großmehring Ost II“ derzeit als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche aufgrund der geringen Wertigkeit und Frequentierung des Spielplatzes auf Flurstück Nr. 2740/5 zu einem weiteren Baugrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes umgewidmet werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 2740/5 ist auch im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die vorgesehene Bebauungsplanänderung nur ein einziges Flurstück betrifft das entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke umgewidmet wird und somit der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ nicht entgegensteht, wird die 7. Änderung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich mit Hinblick auf die Abweichungen durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Großmehring Ost II" angepasst.

Mit der vorliegenden Fassung der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2. Lage, Größe, Beschaffenheit

2.1 Lage des Plangebiets

Der gegenständliche Geltungsbereich für die Entwicklung einer Wohnbaufläche liegt am Nordrand des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“ und grenzt im Westen und Osten an Grundstücke mit bestehendem Wohnbaurecht an. Dabei sind die direkt östlich angrenzenden Grundstücke 2740/6 und 2740/7 derzeit noch unbebaut. Im Norden befindet sich eine Ackerfläche. Südlich verläuft die Kochstraße. Bisher war die Flurnummer 2740/5 als Spielplatz am Nordrand des Wohngebietes „Großmehring Ost II“ genutzt.

2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Das Flurstück mit der Nr. 2740/5 wird aktuell als Spielplatz genutzt, der seit über 20 Jahren besteht. Es sind verschiedene Spielmöglichkeiten, wie ein Schaukelbereich, Rutschhügel, Sandfläche und Wippen vorhanden. Zur Eingrünung ist eine Randbepflanzung aus lockeren Sträuchern vorhanden (siehe Abbildung 1). Diese waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 18.02.2016 zum Teil stark zurück geschnitten (siehe Abbildung 2). Nur acht Hasel- und sieben Fliedersträucher sind als Gehölze mit Höhen von drei bis fünf Metern in der Strauchpflanzung vorhanden. Sieben Bäume mit einer Höhe von etwa sieben Metern sind über die Fläche verteilt, deren Stammumfang zwischen 52 und 73 cm liegt. Durch die Kochstraße ist der Spielplatz gut an das Wohnquartier angebunden.



Abbildung 1: Gehölzbestand auf Flurstück 2740/5



Abbildung 2: Strauchpflanzung an der Grundstücksgrenze, Blick nach Nordosten

3. Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück mit der Nr. 2740/5 ist im Besitz der Gemeinde Großmehring. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

4.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das dem Änderungsverfahren zugrunde liegende Grundstück ist bisher als Spielplatz festgesetzt und soll nun als bebaubare Teilfläche des Wohngebietes festgesetzt werden.

Die Gemeinde Großmehring hat vorab im Herbst 2015 eine Spielplatzumfrage (11 Spielplätze zu bewerten) unter allen im Gemeindegebiet Großmehring wohnenden Elternteilen der Kinder von drei bis acht Jahren durchgeführt. Dabei wurde dem Spielplatz an der Kochstraße nur eine geringe Nutzungsintensität bescheinigt (16 % der abgegebenen Stimmen). Die Auswertung ergab, dass die meisten der Befragten die Spielplätze in der räumlichen Nähe ihrer Wohnhäuser und zusätzlich vor allem auch die Spielplätze an der Nibelungenhalle bzw. am Friedhof besuchen. Im Umfeld des Spielplatzes an der Kochstraße sind somit kaum mehr Kinder vorhanden die das Angebot nutzen. Da das Grundstück demnach dem ursprünglichen Zweck kaum mehr dient, soll die Fläche zur Nachverdichtung innerhalb des Wohngebietes genutzt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In direkter Nachbarschaft und in Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Großmehring soll auf dem Flurstück 2740/5 mit einer Gesamtfläche von 785 m² eine Wohnbebauung entsprechend der direkten Umgebung entwickelt werden.

4.3 Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist der für die bauliche Anlage (Gebäude) zulässige Bereich festgelegt. Dabei wird die Flucht der Baugrenzen aus der östlich angrenzenden Fläche mit entsprechendem Abstand zur Kochstraße und zur freien Landschaft nach Norden übernommen.

Um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten wurde im ursprünglichen Bebauungsplan für das Maß der baulichen Nutzung am Ortsrand eine zweigeschossige Bauweise mit E+D und einer zulässigen Wandhöhe von max. 4,60 m festgesetzt, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf. Um dies zu erreichen ist eine zulässige Dachneigung von 30-40° festgesetzt (Gebiet „A“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Wohnraumentwicklung zu gewährleisten wird im Rahmen der Änderung als zulässige Geschossigkeit E+I festgesetzt. Um zu gewährleisten dass die Randbebauung nicht höher wird als die innenliegende Bebauung (benachbartes Gebiet „B“ mit E+I+D wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, max. Wandhöhe 6,90 m und Dachneigung von 30-40° festgesetzt) wird gleichzeitig bei II Vollgeschossen eine flachere Dachneigung von höchstens 25° festgesetzt. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und flacherem Dach übersteigen nicht die zulässige Gesamthöhe bei I+D mit maximal möglichem steilerem Dach.

Entsprechend der bisherigen Regelung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird dabei als Bezugshöhe der festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m das natürliche Gelände bzw. die durch die Genehmigungsbehörde festgelegte Geländehöhe festgesetzt.

4.4 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen:

Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz entfällt. Da es sich nur um ein Flurstück handelt, welches einer künftig privaten Nutzung zugeführt wird, sind innerhalb dieses Grundstückes keine öffentlichen Grünflächen mehr vorgesehen.

Private Grünflächen:

Da im gültigen Bebauungsplan "Großmehring Ost II" auf den Grundstücken östlich und westlich private Grünflächen in Form von *"zwingende private Ortsrandeingrünung mit dichter Bepflanzung bodenständiger Bäume und Sträucher"* festgesetzt sind, werden diese Festsetzungen auch für den Geltungsbereich der Änderung vorgesehen.

Die Grünfläche mit einer Tiefe von 5 m ab der nördlichen Flurstücksgrenze ist demnach als private Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in dem Randstreifen bereits vorhandenen Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt.

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

Entsprechend der im Umweltbericht dargestellten Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 254 m², der außerhalb des Geltungsbereiches aus dem Ökokonto der Gemeinde Großmehring (in Aufstellung) erbracht wird.

Als Ausgleichsfläche wird gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Teil des Flurstücks Nr. 522 der Gemarkung Tettenagger in der Gemeinde Mindelstetten genutzt. Die Darstellung der Fläche erfolgt im Rahmen des Ökokontos.

4.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem Verlust des Spielplatzes als Grünfläche und der Nutzung als Wohnbaufläche sind geringfügige Auswirkungen verbunden. Diese beziehen sich jedoch hauptsächlich nur auf die damit einhergehende Versiegelung auf einer eher kleinen Fläche. Durch die zwar geringe aber regelmäßige Frequentierung des Spielplatzes und den zum Teil starken Verschnitt der Sträucher verfügt die Fläche nur über einen sehr geringen Biotopwert. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten ist, bis auf eine temporäre Nutzung durch häufig vorkommende Vögel, unwahrscheinlich. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen zudem abgeschwächt.

5. Erschließung

5.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung des künftigen Grundstücks erfolgt über die Kochstraße, welche direkt südlich verläuft. Dadurch wird das Grundstück an das Wohngebiet und an übergeordnete Straßen angebunden.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz (Trassenverlauf in der Kochstraße) innerhalb des Wohngebietes „Großmehring Ost II“.

5.3 Entwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird über das im Gebiet vorhandene Trennsystem mit öffentlichem Regenwasserkanal (Trassenverlauf in der Kochstraße) dem Re-

genrückhaltebecken am nordöstlichen Ortsrand von Großmehring zugeführt. Das Becken ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Großmehring Ost II“

5.4 Energieversorgung

Im gültigen Bebauungsplan ist im Südosten des Flurstücks 2740/5 eine Verdorgungsanlage der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatoren-Häuschen) festgesetzt. Tatsächlich befindet sich diese jedoch nicht auf Flurstück 2740/5, sondern auf Flurstück 2740/15 ca. 75 m östlich des festgesetzten Standortes. Der Trafostandort auf Fl. Nr. 2740/5 ist somit im Geltungsbereich der 7. Änderung nicht mehr dargestellt.

6. Immissionsschutz

Die zusätzliche Entwicklung eines einzelnen Baugrundstückes mit zusätzlichem Anliegerverkehr (statt Spielplatz) führt zu keinen Veränderungen der Immissionsbelastungen des Gebietes. Auf mögliche Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft (freie Feldflur direkt nördlich angrenzend) wird hingewiesen.

7. Umweltauswirkungen der Planung

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 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) sind im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Großmehring Ost II“ keine Bodendenkmale vorhanden. Das nächste Bodendenkmal befindet sich ca. 130 m südlich (siehe Abbildung im Umweltbericht).

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal (Heiligenfigur an der Ringstraße) liegt rund 600 m südlich des Geltungsbereichs.

10. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland WA	634 m ²
<u>Private Grünfläche:</u>	<u>151 m²</u>
Bruttobaufläche / Geltungsbereich B-Plan	785 m ²

Ingolstadt, 15.03.2016, 17.05.2016, 19.07.2016



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt



Marco Langer
M.Sc. Landschaftsarchitektur

L:\A368_BP_Großmehring Ost II\Text\Berichte\Begründung BP\BPlan_Begründung_20160719.docx