



Gemeinde Großmehring

Landkreis Eichstätt

1. Änderung Bebauungsplan Mehringer Berg Nord mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Rechtsverbindliche Fassung vom 23.05.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Großmehring
vertreten durch
den Ersten Bürgermeister Rainer Stingl

Marienplatz 7
85098 Großmehring

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Adrian Merdes
Stadtplaner

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt

Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Claudio Lenz
B. Sc. Umweltschutzingenieur

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 23.05.2023

Nürnberg, 23.05.2023
TB|MARKERT

Großmehring, 23.05.2023
Gemeinde Großmehring

Adrian Merdes

Erster Bürgermeister Rainer Stingl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Ausgangssituation	5
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.4.1	Übergeordnete Planungen	7
A.4.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	11
A.4.3	Naturschutzrecht	11
A.4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.4.5	Denkmalschutz	12
A.5	Planinhalt	14
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.5.2	Art der baulichen Nutzung	14
A.5.3	Maß der baulichen Nutzung – GRZ und GFZ	14
A.5.4	Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen	15
A.5.5	Überbaubare Fläche, Bauweise	15
A.5.6	Mindestbaugrundstückgröße, Zahl der Wohnungen	16
A.5.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	16
A.5.8	Stellplätze und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten	18
A.5.9	Grünordnung	18
A.5.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	20
A.5.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
A.5.12	Flächenbilanz	22
B	Umweltbericht	23
B.1	Einleitung	23
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	23
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	24
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	29
B.2.1	Schutzgut Fläche	29
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
B.2.3	Schutzgut Boden	30
B.2.4	Schutzgut Wasser	32
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	32
B.2.6	Schutzgut Landschaft	33
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33

Gemeinde Großmehring

1. Änderung Bebauungsplan Mehriinger Berg Nord, Rechtsverbindliche Fassung vom 23.05.2023

Begründung mit Umweltbericht

B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	33
B.2.9	Wechselwirkungen	33
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	33
B.3.1	Wirkfaktoren	33
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	34
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	35
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	35
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	36
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	36
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	36
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	37
B.3.10	Wechselwirkungen	37
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	37
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	37
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	38
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	38
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	38
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	38
B.7	Zusätzliche Angaben	39
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	39
B.7.3	Referenzliste mit Quellen	40
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
C	Rechtsgrundlagen	42
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	43

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Großmehring besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Um im Hauptort mehr Wohnraum zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan Mehringer Berg Nord geändert werden. Durch eine Neuregelung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie einer Ausweitung der Baugrenzen soll eine verträgliche Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht werden. Zudem ist der ursprüngliche Bebauungsplan bereits aus dem Jahr 1973 und die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an heutige Planung. Bauanträge innerhalb des Plangebietes im Rahmen von Befreiungen sind nicht mehr genehmigungsfähig. Zielsetzung ist somit die Ermöglichung zeitgemäßen Baurechts.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 21.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Mehringer Berg Nord zu ändern.

A.2 Ziele und Zwecke

Folgende Ziele und Zwecke stellen die Eckpunkte des vorliegenden Bebauungsplans dar:

- Erhalt der städtebaulichen Ordnung
- Sicherung des Siedlungscharakters
- Bestandsorientierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung
- Bestandsorientierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Nachverdichtungsgebots des § 1a Abs. 2 BauGB
- Bestandsorientierte Festsetzung von Bauräumen unter Ermöglichung zeitgemäßer Bautypologien und einer flexibleren Grundstücksnutzung

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet des Bebauungsplans Mehringer Berg Nord befindet sich zentral im Hauptort Großmehring. Es umfasst die Grundstück Flst.Nr. 1931/4, 1941/12, 1945/2, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1941/4, 1941/5, 1941/6, 1941/40, 1941/41, 1941/42, 1941/43, 1941/44, 1941/45, 1941/46, 1941/47, 1941/7, 1941/8, 1941/9, 1941/48, 1941/49, 1941/50, 1941/10, 1941/11, 1941/14, 1941/15, 1941/16, 1941/17, 1941/18, 1941/19, 1941/20, 1941/21, 1941/52, 1941/22, 1941/23, 1941/24, 1941/25, 1941/26, 1941/27, 1941/51, 1941/28, 1941/29, 1941/30, 1941/31, 1941/32, 1941/33, 1941/34, 1941/35 und 1941/36 der Gemarkung Großmehring. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 3,17 ha.

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Die Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch Wohnbebauung. Weiter nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Süden grenzt direkt das Plangebiet „Mehringer Berg“ mit überwiegend Wohnbebauung an. Im Südosten dessen ist der Ortskern des Hauptorts Großmehring gelegen.

Auch im Plangebiet selbst ist zum Großteil Wohnbebauung vorzufinden. Die Bestandsanlagen sind überwiegend durch Satteldächer in Rot- und Anthrazittönen geprägt.



Abbildung 1: Lage und Umgriff des Plangebietes (Kartengrundlage: digitales Orthophoto, © Bayerisches Vermessungsverwaltung, 2022)

A.3.2.1 Verkehrserschließung

Die Gemeinde Großmehring hat eine günstige Verkehrsanbindung: Sie ist etwa 8 km vom Ingolstädter Stadtzentrum entfernt; die Autobahn A 9 verläuft in weniger als 6 km Entfernung.

In ca. 1 km Entfernung liegt die Bundesstraße 16A, welche Großmehring mit Ingolstadt verbindet. Über diese kann auch die Autobahn A 9 erreicht werden. Die Entfernung vom Plangebiet bis zum Hauptbahnhof Ingolstadt beträgt ca. 7 km.

Das Plangebiet ist über die Ingolstädter Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt unter anderem über die Kriegsstraße, die Lortzingstraße, sowie die Preisengasse. Südlich des Plangebietes in der Ingolstädter Straße befinden sich zwei Bushaltestellen: Kriegsstraße, Marienplatz – Großmehring.

A.3.2.2 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Im Plangebiet sowie in seiner Umgebung findet sich fast ausschließlich Wohnnutzung, mit privat genutztem Zier- und Nutzgarten sowie kleinteiligen Gartenbereichen aus Beeten, Rasen, Gehölzbeständen, Wegen, Gartenlauben u.a.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet des Naturschutzrechts. Es befinden sich keine Biotope der amtlichen Kartierung im Gebiet.

A.3.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern (LEP 2.1.8, Grundsatz). Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2.1.8, Grundsatz).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend

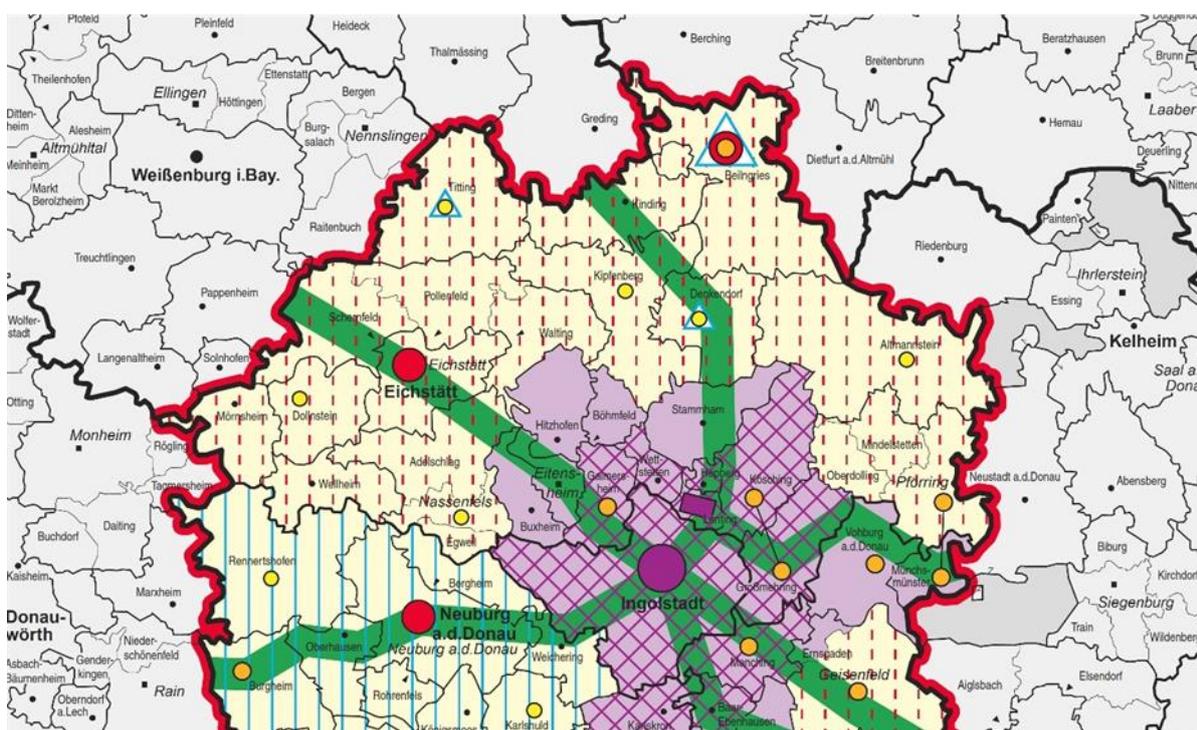
Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (LEP 2.2.7, Grundsatz).

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (LEP 2.2.8, Ziel).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz).

A.4.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Unterzentrum
-  Doppelort
-  Kleinzentrum
-  Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mögliches Mittelzentrum
-  bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
-  Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
-  Grenze der Region

Verdichtungsraum

-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
-  Äußere Verdichtungszone

Ländlicher Raum

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
 - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;

 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
 - das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).

- 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 (B III, 1.1.1 Grundsatz).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (B III, 1.2 Ziel).

A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

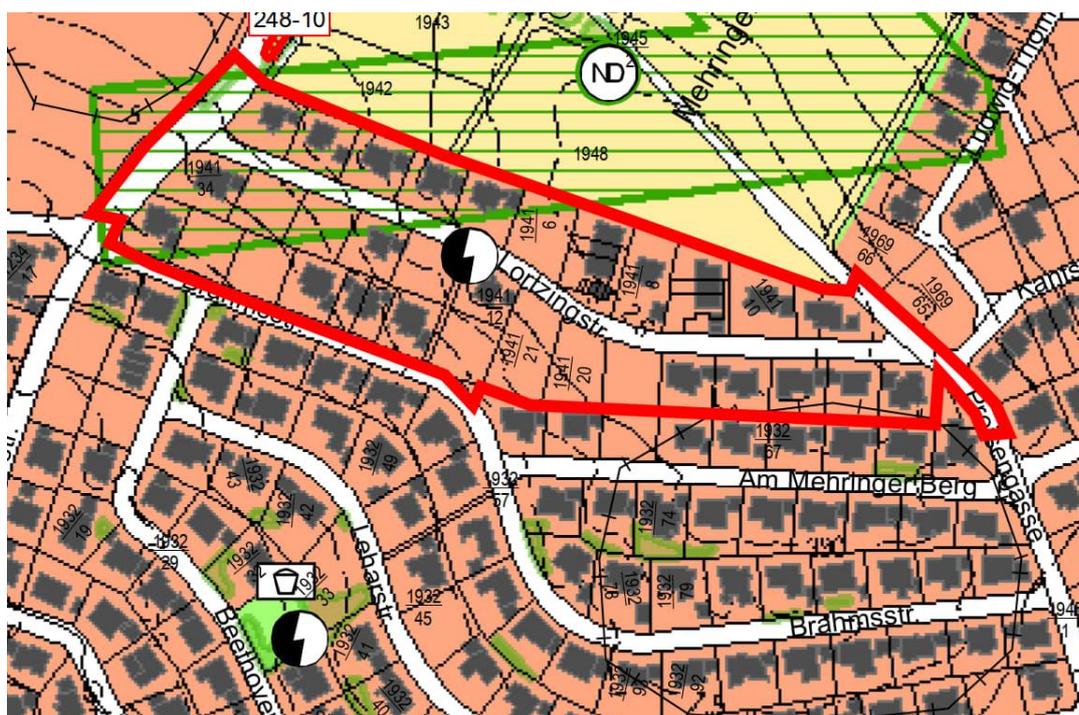


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ohne Maßstab

Für die Gemeinde Großmehring liegt in der Fassung vom 31.01.2011 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Laut diesem wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

A.4.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird im Zuge des Verfahrens geändert und ersetzt.



Abbildung 4: Bebauungsplan „Mehring Berg Nord“

A.4.3 Naturschutzrecht

A.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.4.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

A.4.4.2 Wirkungen des Vorhabens

Durch die Änderung des Bebauungsplans, kommt es zu keinen gravierenden Änderungen für das bestehende Wohngebiet. Bei den Änderungen geht es primär um eine zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen.

A.4.5 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler im betrachteten Bereich.

In den Geltungsbereich reicht jedoch ein Bodendenkmal hinein. Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. D-1-7235-0231 - „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.“, das zwischen den Straßen „Am Mehringer Berg“ und „Brahmsstraße“ liegt.

Da die endgültigen räumlichen Ausdehnungen der Bodendenkmäler noch nicht abschließend erfasst werden konnten, sind auch außerhalb der kartierten Bodendenkmäler weitere Bodendenkmäler im Bereich des Bebauungsplanes zu vermuten.

Daher wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des südlich angrenzenden Baugebiets Mehringer Berg (Stellungnahme vom 01.09.2022) zusätzlich darauf hin, dass insbesondere im Bereich des Bodendenkmals „D-1-7235-0231 - Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ ggf. durchzuführende Ausgrabungen und Dokumentationen hohe fachliche Standards und die Einbeziehung zusätzlicher wissenschaftlicher Qualifikationen erfordern. Bauvorhaben in diesem Bereich könnten daher zu einem sehr hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand im Hinblick auf die archäologische Begleitung der Vorhaben führen.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

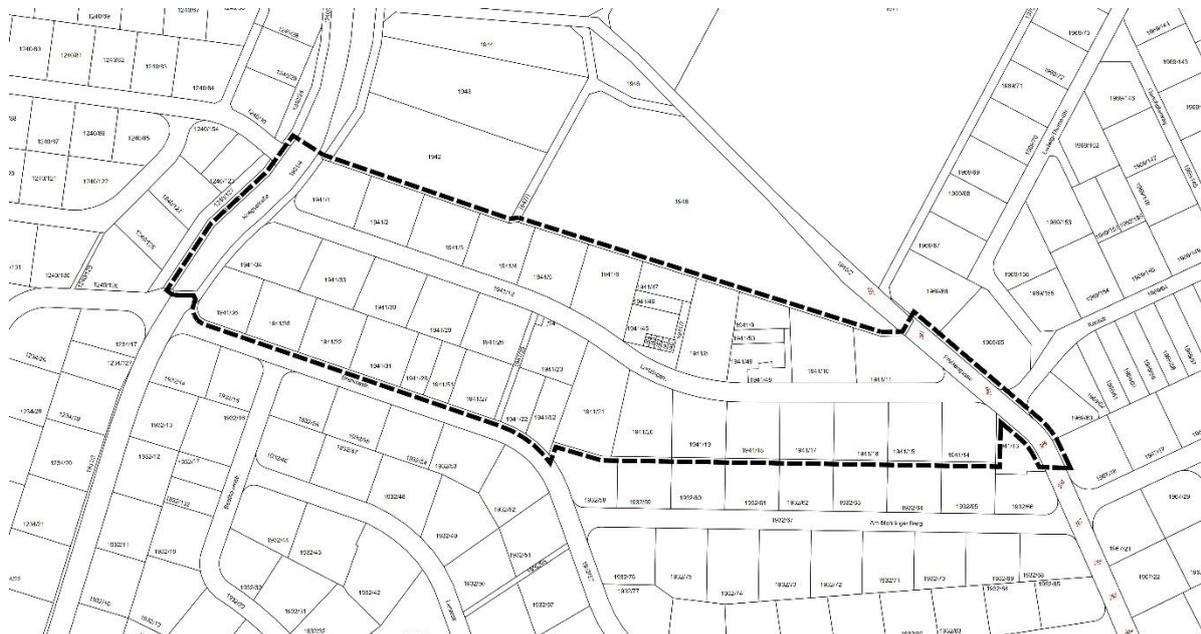


Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1931/4, 1941/12, 1945/2, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1941/4, 1941/5, 1941/6, 1941/40, 1941/41, 1941/42, 1941/43, 1941/44, 1941/45, 1941/46, 1941/47, 1941/7, 1941/8, 1941/9, 1941/48, 1941/49, 1941/50, 1941/10, 1941/11, 1941/14, 1941/15, 1941/16, 1941/17, 1941/18, 1941/19, 1941/20, 1941/21, 1941/52, 1941/22, 1941/23, 1941/24, 1941/25, 1941/26, 1941/27, 1941/51, 1941/28, 1941/29, 1941/30, 1941/31, 1941/32, 1941/33, 1941/34, 1941/35 und 1941/36 der Gemarkung Großmehring mit einer Gesamtfläche von ca. 3,17 ha.

A.5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden gemäß der tatsächlichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) im Plangebiet nach § 4 BauNVO gilt: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

A.5.3 Maß der baulichen Nutzung – GRZ und GFZ

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der vorhandenen baulichen Dichte sowie der Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Für Flächen von Tiefgaragen kann die zulässige Grundfläche zusätzlich bis zur maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 1,0 m beträgt. Auf diese Weise wird eine Nachverdichtung begünstigt, bei der Stellplätze nicht städtebaulich in Erscheinung treten.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine Geschossflächenzahl 80 vom 100 (GFZ 0,8) festgesetzt. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Art. 2 Abs. 7 und Art. 45 BayBO ist entsprechend zu beachten.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK FFB) über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Topographie im Plangebiet nicht zu einer signifikanten ungleichen Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken führt.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,9 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten. Umfassungsmauern von Staffelgeschossen, die im obersten Geschoss angeordnet sind, dürfen hiervon abweichend eine Wandhöhe von bis zu 10,5 m aufweisen und eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Bei Staffelgeschossen werden auf die Geschossdecke des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses aufgesetzte Geländer und Brüstungen bei der Berechnung der Wandhöhe nicht berücksichtigt, dürfen inkl. Sockel jedoch eine Gesamthöhe von 1,2m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt Festsetzung Nr. 6.1.1.

Die Gesamthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 11,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der obersten Geschossebene, nicht überschreiten.

A.5.5 Überbaubare Fläche, Bauweise

Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 22 Abs. 4 BauGB als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser). Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die auf einem ungeteilten Grundstück errichtet werden, sind planungsrechtlich als Einzelhäuser zu

werten. Die Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern darf 25 m nicht überschreiten, die Länge von Hausgruppen (Reihenhäusern) darf 30 m nicht überschreiten.

Es werden überbaubare Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wird bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der dazugehörigen Wandlänge und einer Tiefe von maximal 1,5 m nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht, ausgenommen ist die Festlegung zur Zulässigkeit von Garagen innerhalb der Abstandsflächen gem. Festsetzung Ziffer 8.2.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, jedoch nur sofern eine Grundfläche von max. 2 m² und eine Höhe von 1,5 m nicht überschritten wird.

A.5.6 Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten beträgt fünf. Durch die Beschränkung der möglichen Typologien, die sich aus der Anzahl der Wohnungen ergeben, wird zum einen der Nutzungsdruck auf die öffentliche Infrastruktur begrenzt und zum anderen erfolgt keine Überformung der derzeitigen Nutzungsstruktur.

Zur Begrenzung auch im Hinblick auf die vorhandene Baugrundstücksfläche, erfolgt weiterhin eine Regelung zur erforderlichen Baugrundstücksgröße je Wohnung. Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig; ausgenommen ist eine Reihenhausbebauung (sowohl als Einzelhaus, als auch als Hausgruppe): Hier ist je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

A.5.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachformen/Dachaufbauten:

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude ohne Staffelgeschoss sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach. Diese sind

- bei einem Vollgeschoss mit einer Dachneigung von 18° - 40°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
- bei zwei oder mehr Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 18° - 30°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Für Hauptgebäude mit Staffelgeschoss sind zusätzlich Pult- und Flachdach zulässig. Diese sind mit einer Dachneigung von 0° - 20°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Staffelgeschosse sind um mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen davon ist eine einzelne Gebäudeseite die an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt; bei dieser kann die Außenwand des Staffelgeschosses an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken. Auf

diese Weise kann die Innere Erschließung der Gebäude (Treppenhaus) bündig mit der Außenwand errichtet werden.

Als Dachgauben sind ausschließlich untergeordnete Dachgauben nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 zulässig. Dachloggien sind zulässig.

Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden, sowie einen untergeordneten Teil des Dachs des Hauptgebäudes (max. 30% der Gebäudefläche), untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen und verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind alle in 6.1 genannten Dachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 40°, jedoch nicht steiler als die Dachneigung des Hauptgebäudes.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe 9.3).

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern von Hauptgebäuden sind ohne Aufständigung zu errichten. Ausgenommen davon sind Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Staffelgeschossen mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale. Die Wandhöhe von 10,5m darf durch die Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nicht überschritten werden.

Auf Garagen und Nebengebäuden sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Aufständigung zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern in den allgemeinen Wohngebieten:

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die zulässige Gesamthöhe (Stützmauer + Einfriedung) 1,20 m über dem natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeverlauf des höher gelegenen Grundstücks nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind Sockelhöhen von max. 20 cm festgesetzt, die zu tieferliegenden Nachbargrundstücken als Stützmauer gemäß Ziffer 7.2 auszubilden sind

Als straßenseitige Einfriedung sind grundsätzlich unzulässig:

- Einfriedungen aus Maschendrahtzaun
- Stacheldraht
- Betonwände
- Bossensteine und Mauerwerk
- Sichtschutzelemente

Zur Befestigung von straßenseitigen Türen und Toren oder der Zwischenfelder von Zaunelementen sind Beton- und Mauerwerkspfeiler in einer Höhe von 1,20 m zulässig. An seitlichen

und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist, neben der Einfriedung aus Maschendrahtzaun, die Errichtung von blickdichten Sichtschutzanlagen auf max. 1/3 der einzelnen Grundstückslänge bis max. 2,0 m Höhe innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Vorgabe kann je Grundstücksgrenze zwischen Nachbargrundstücken nur einmalig in Ansatz gebracht werden. An den Grundstücksgrenzen zulässige bauliche Anlagen sind auf die 1/3-Länge nicht anzurechnen. Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für den Sichtschutz ebenfalls unzulässig.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Die Höhe der Stützmauer ist so zu begrenzen, dass auf dem Nachbargrundstück eine max. Sockelhöhe von 0,20 m, gemessen vom bestehenden Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht.

A.5.8 Stellplätze und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten

Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Der Garagenvorplatz muss mindestens 5 m lang sein. Eine Einfriedung der Garagen ist unzulässig. Offene Garagen, die zur Erschließungsstraße offen sind, dürfen auf 3 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Grenzbebauung ist zulässig; Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 ist zu berücksichtigen. Tiefgaragen sind zulässig, wenn die Rampe die ersten 5 m eine Steigung von 5 v. H. (5 %) nicht übersteigt und die geländemäßigen Gegebenheiten den Bau zulassen.

Abweichend von Art. 6 Absatz 7 Satz 1 BayBO dürfen Garagen und offene Garagen in den Baugebietsteifflächen, in denen die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) per Planeintrag auf 0,2 m festgesetzt wurde, innerhalb der Abstandsflächen, sowie ohne eigene Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.

A.5.9 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.5.9.1 Durchgrünung

Bei der Errichtung neuer Bebauung ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. Obstgehölz gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar, bereits vorhandene Gehölze jeglicher Art können ab einem Stammumfang von mind. 12 cm angerechnet werden. Zwischen einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 -12 m einzuhalten.

Pflanzliste Baumpflanzungen

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Carpinus betulus</i> ‚Lucas‘	Hainbuche
<i>Celtis occidentalis</i>	Abendländischer Zürgelbaum
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘	Lederhülsenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Seesternbaum
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta/Rancho‘	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Silberlinde
<i>Tilia x europaea</i> ‚Pallida‘	Kaiserlinde
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Mindestpflanzqualität ist Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen und Stammumfang 16-18 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern.

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche (siehe Bebauungsplan Mehringer Berg Nord mit integriertem Grünordnungsplan) sind Obsthochstämme mit einem Abstand von 9 m zueinander zu pflanzen. Es ist Stein- oder Kernobst mit einem Stammumfang von 8 – 10 cm zu verwenden. Die anzupflanzende Fläche entspricht der Ortsrandeingrünung.

A.5.9.2 Allgemein

Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einen Endabflussbeiwert von $\leq 0,6$ auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sowie der öffentlichen Grünflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder

Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter-, Mulch- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

A.5.9.3 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung getrennt vom Unterboden zu lagern und später wieder einzubauen.

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Um Verdichtungen vorzubeugen, sollte das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

A.5.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Das gesamte Plangebiet ist bereits über einen Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Die aktuelle Abgrenzung der Bauflächen, geht nicht über die damaligen Grenzen hinaus. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Nachdem im Zuge der 1. Änderung kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf. Eine Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

A.5.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse kann i.d.R. keine gesammelte Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt derzeit über die bestehenden Kanäle. Grundsätzlich ist eine Sammlung und Nutzung sowie eine gedrosselte Einleitung von Regenwasser im Zuge der Klimaanpassung anzustreben. Aufgrund der Bestandssituation ist eine neue Dimensionierung der Entwässerungsanlagen nicht uneingeschränkt möglich. Die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben kann daher vom Nachweis der Entwässerung abhängen. Es wird dringend die Sammlung von Regenwasser in Zisternen empfohlen, um die Entwässerung im Gebiet nicht zusätzlich zu belasten.

A.5.11.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von $\leq 0,6$ auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge) und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

A.5.11.2 Gasversorgung

Die Stadtwerke Ingolstadt machten mit Stellungnahme vom 13.12.2022 auf folgendes aufmerksam:

„Wir weisen auf Bestandsleitungen in dem betroffenen Gebiet hin. Zur Sicherstellung der Gasversorgung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrswege Flächen für Gasversorgungsleitungen freizuhalten. Die erforderliche Fläche richtet sich nach dem DVGW Regelwerk. Insbesondere ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“ zu beachten. Wir fordern gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte. Bei neu geplanten Bäumen werden Unterschreitungen mit Schutzmaßnahmen von uns aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr akzeptiert. Aus derzeitigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten plant die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH aktuell keine Erschließung mit Erdgas-Versorgungsleitungen in den betroffenen öffentlichen Verkehrswegen.“

A.5.11.3 Stellplätze

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring verwiesen.

A.5.11.4 Immissionsschutz

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist bei Erweiterung oder Neubau der Bestandsgebäude im Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutztechnische Verträglichkeit mit dem Bestand nachzuweisen.

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenden Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Hinweis für den Abstand von Luftwärmepumpen:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem allgemeinen Wohngebiet
45 dB(A)	4
50 dB(A)	7
55 dB(A)	13
60 dB(A)	23
65 dB(A)	32
70 dB(A)	49
75 dB(A)	80

Erforderliche Mindestabstände in Anhängigkeit von der Baugebietsnutzung (entsprechend des Bebauungsplans; Orange = Stand der Technik)

A.5.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	24.359 m ²	81,84 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.244 m ²	17,62 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	160 m ²	0,54 %
Fläche gesamt	29.763 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehringer Berg Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die aktuelle Fassung ist aus dem Jahr 1973. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen der heutigen Planung, zu dem besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Bauanträge innerhalb des Plangebietes im Rahmen von Befreiungen sind nicht mehr genehmigungsfähig. Die Zielsetzung ist somit die Ermöglichung zeitgemäßen Baurechts.

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich zentral im Norden des Hauptorts Großmehring und umfasst ca. 3,17 ha. Im Norden des Wohngebiets verläuft die Ortsrandgrenze. Im Süden, Osten und Westen grenzen weitere Wohngebiete an.

In der Gemeinde Großmehring besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Um im Hauptort mehr Wohnraum zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan Mehringer Berg Nord geändert werden. Durch eine Neuregelung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie einer Ausweitung der Baugrenzen eine verträgliche Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht werden. Zudem ist der ursprüngliche Bebauungsplan bereits aus dem Jahr 1973 und die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an heutige Planung. Bauanträge innerhalb des Plangebietes im Rahmen von Befreiungen sind nicht mehr genehmigungsfähig. Zielsetzung ist somit die Ermöglichung zeitgemäßen Baurechts.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 21.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Mehringer Berg Nord zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,17 ha.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland und die Anpassung an die heutige Planung. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebietes fortgeführt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Mehringer Berg Nord befindet sich zentral im Hauptort Großmehring. Es umfasst die Grundstück Flst.Nr. 1931/4, 1941/12, 1945/2, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1941/4, 1941/5, 1941/6, 1941/40, 1941/41, 1941/42, 1941/43, 1941/44, 1941/45, 1941/46, 1941/47, 1941/7, 1941/8, 1941/9, 1941/48, 1941/49, 1941/50, 1941/10, 1941/11, 1941/14, 1941/15, 1941/16, 1941/17, 1941/18, 1941/19, 1941/20, 1941/21, 1941/52, 1941/22, 1941/23, 1941/24, 1941/25, 1941/26, 1941/27, 1941/51, 1941/28, 1941/29, 1941/30, 1941/31, 1941/32, 1941/33, 1941/34, 1941/35 und 1941/36 der Gemarkung Großmehring. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 3,17 ha.

Das Planungsgebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der vorhandenen baulichen Dichte sowie der Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert.

Als Geschossflächenzahl wird 80 vom 100 (GFZ 0,8) festgesetzt. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind zulässig und gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Art. 2 Abs. 7 und Art. 45 BayBO ist entsprechend zu beachten.

Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig; ausgenommen ist eine Reihenhausbauung (sowohl als Einzelhaus, als auch als Hausgruppe): Hier ist je volle 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 11 m und die Wandhöhe 6,9 m (Bei Staffelgeschossen beträgt die Wandhöhe 6,9 m).

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. Obstgehölze gemäß der Artenliste zu pflanzen (s. Kap. A. 6.9).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
 - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
 - Verbot von Schottergärten, um möglichen Überschwemmung aufgrund von Starkregenereignisse durch genügend unversiegelte Flächen entgegenzuwirken.

- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
 - Durch die südliche Entlastungsstraße 16A wurde der Durchfahrtsverkehr in Großmehring reduziert und entlastet die beiden Hauptstraßen (Ingolstädter Straße und Regensburger Straße) in der Gemeinde. Zusätzlich ist die südliche Entlastungsstraße mit einem Lärmschutzwall in Form von einer bepflanzten Böschung im Norden der Straße versehen und schützt so die Gemeinde Großmehring vor erhöhten Lärmimmissionen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B.

Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von $\leq 0,6$ auszubilden
- Schottergärten werden in der Grünordnung als unzulässig festgesetzt
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb des Planungsgebietes. Im Süden fließt die Donau von West nach Ost an der Gemeinde Großmehring vorbei. Hier ist die Donau als FFH-Gebiet ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.



Abbildung 7: UR, schwarze ovale Umrandung, FFH-Gebiet, rote Schraffur (BayernAtlas, 2022)

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das nächstliegende amtlich kartierte Biotop befindet sich rund 50 m östlich der bestehenden Schule außerhalb des UR. Dabei handelt es sich um das Biotop „Einzelhecken und Feldgehölze bei Großmehring und Katharinenberg“ (Biotopteilflächen Nr. 7235-0248-012).



Abbildung 8: Biotopfläche rot schraffiert, UR schwarze ovale Umrandung (schematisch) (BayernAtlas, 2022)

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Ingolstadt (10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Ingolstadt (10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (s. Kap. A.4.1.1, A.4.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist die Bestrebung, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III, 1.1.1 Grundsatz).

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Trenngrün (grüner Pfeil) zwischen dem Wohngebiet und den darauffolgenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Danach folgt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Weitere landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete befinden sich im Osten, Süden und Westen von Großmehring. Hier sind ebenfalls regionale Grünzüge festgesetzt.

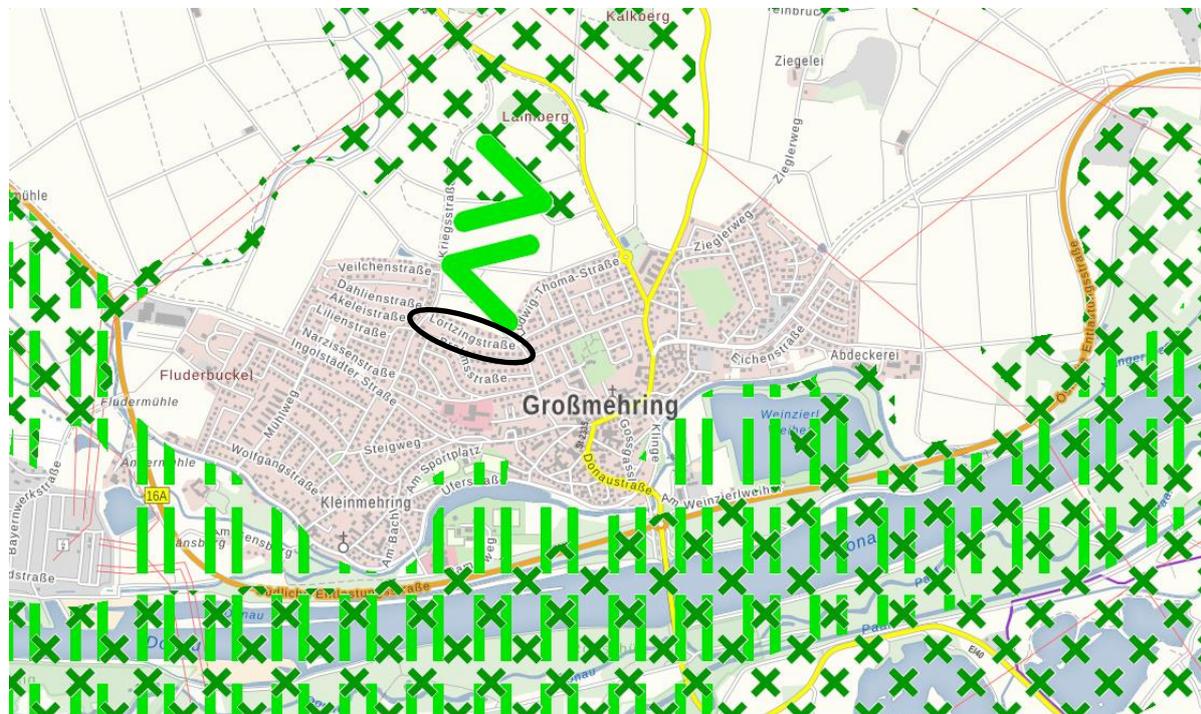


Abbildung 9: regionaler Grünzug vertikale grüne Balken, UR schwarze ovale Umrandung, Trenngrün grüner Pfeil, landschaftliches Vorbehaltsgebiet grünes X (BayernAtlas, 2022)

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Großmehring als allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeindebedarf dargestellt. Die Überarbeitung des neuen Bebauungsplans hält an den ausgewiesenen Flächen des FNP fest.

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

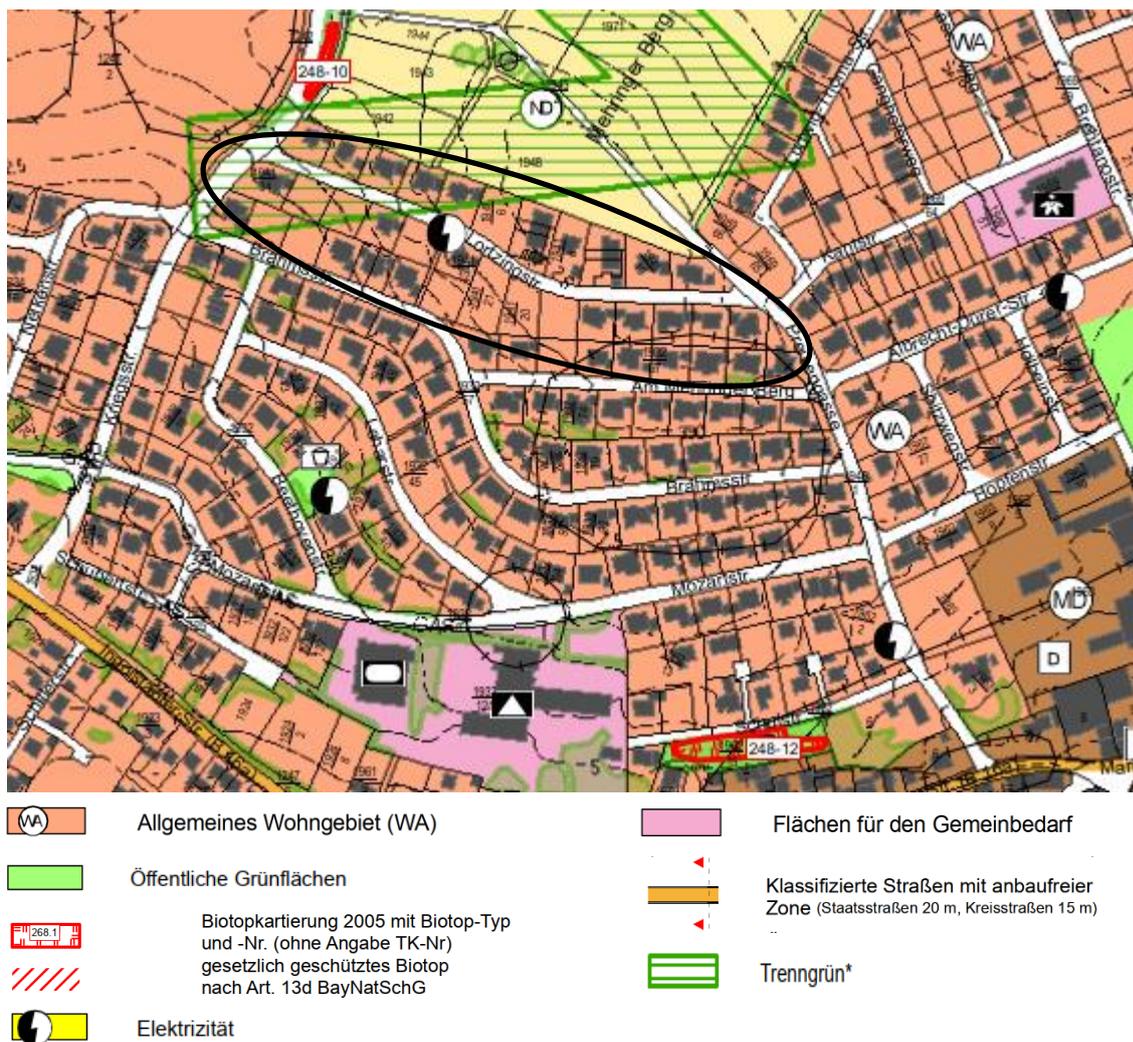


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Großmehring vom 31.01.2011

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,2 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Großmehring beträgt etwa 4.743 ha, davon sind etwa 13,2 % (628 ha) Siedlung- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 130 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 155 ha und Verkehrsfläche mit 244 ha (w).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,17 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet Versiegelungen vorhanden, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um allgemeines Wohngebiet ohne sonstige Bauten. Es ist von Osten, Süden und Westen von weiteren Wohngebieten umgeben. Im Norden befindet sich Ortsrandgrenze.

Das nächstgelegene Biotop liegt etwa 30 m nordwestlich der östlichen Untersuchungsraumgrenze, außerhalb des UR. Dabei handelt es sich um das Biotop „Einzelhecken und Feldgehölze bei Großmehring und Katharinenberg“ (Biotopteilflächen Nr. 7235-0248-010).

Tiere: Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse im Untersuchungsgebiet durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden vorkommen.

Vorbelastungen: Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den eventuellen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der Privatgärten beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Nach § 1a (2) BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bewertung der Bestandsbodenfunktion erfolgt nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“.

Beim Ausgangsgestein handelt es sich im Westen um „Löß oder Lößlehm“. Im Osten ist es Painten-Formation und Plattendolomit.

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) (Kurzname 4a) vor. Im Nordwesten befindet sich eine kleine Teilfläche mit fast ausschließlich Pararendzina aus

Carbonatschluff (Löss) (Kurzname 3a). Der Boden ist durch einen hohen Grad an Versiegelung aufgrund wohnlicher Nutzung, vorbelastet.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen.

Die Zustandsstufe des Bodens wird der Klasse 6 zugeordnet, folglich handelt es sich nicht um besonders wertvolle Böden.

IM FALLE EINER NACHVERDICHTUNG

Aufgrund der Lage in anthropogen vorbelasteten Bereichen (Überformung, Geländebewegungen, Eintrag von Rohstoffen) kann der Kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens) nicht anhand von geologischen oder hydrogeologischen Karten bewertet werden, da es sich hier nicht mehr um natürlich entstandene Bodentypen handelt. Folglich werden vertiefende Betrachtung eines Fachgutachters benötigt um weitere Aussagen treffen zu können. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass der Boden bereits stärker verdichtet ist und durch ehemalige Baumaßnahmen vorbelastet ist.

Bewertung der Bestands-Bodenfunktion nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“: Die Bewertung wird anhand der Bodenteilfunktionen nach Kapitel 3.2 Tab. 3 vorgenommen und summativ als Orientierungszahl von 1 bis 6 beschrieben (LABO, 2009)¹.

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen)

Bodenfunktionen	Bewertung	Begründung
Lebensraumfunktion	3	<ul style="list-style-type: none"> • Anthropogene Vorbelastung
Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts	3	<ul style="list-style-type: none"> • keine potenziell natürliche Vegetation und Oberbodenschicht
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	4	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung durch ehemalige Baumaßnahmen • Wahrscheinlicher Eintrag von Bauschutt und Abraum in den Bodenkörper • Bereits verstärkte Versiegelung und Überformung (mäßig dichte Bebauung) • Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Abgase, etc.)

¹ LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

		<ul style="list-style-type: none"> • Lage angrenzend an einen regionalen Grünzug • Kleinfächigkeit und Zerschneidung von großflächigen Grünflächen • Vorhandensein von Gartenflächen • Kein Ausgleichsflächen oder naturnahen Grünflächen im Plangebiet
Archiv der natur- und Kulturgeschichte	3	<ul style="list-style-type: none"> • Ein kulturgeschichtliches Bodendenkmal ist kleinfächig vorhanden

Bedeutung für das Schutzgut

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet im weiteren Näherungsbereich des Fließgewässers „Donau“ und dem „Mailinger Bach“ befindet, können geringe Abstände zum Grundwasser vorliegen. Aufgrund des steigenden Geländes Richtung Norden scheint dies aber unwahrscheinlich.

Aufgrund des Gefälles im Plangebiet (ca. 5 m Höhenunterscheid auf ca. 100 m – Nordost nach Südwest) kann es im Zuge von Starkregenereignissen zu stärkeren Oberflächenabflüssen kommen.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge von Privatpersonen kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Für die Kalt- und Frischluftproduktion spielt der UR aufgrund der Lage in einem Wohngebiet kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung im Norden außerhalb des Planungsgebiets.

Durch die Nähe zur „Südlichen Entlastungsstraße“ (16A) und den Straßen im Wohngebiet sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist im Norden auf eine sachgemäße Ortsrandeingrünung zu achten, damit das Wohngebiet nahtlos in die Landschaft eingebunden wird.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes (siehe Abbildung 5).

Bedeutung für das Schutzgut

Die Flächen weisen voraussichtlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Bedeutung für das Schutzgut

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit der geplanten Bauleitplanung gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß

Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 3,17 ha die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 2,4 ha als Wohnbaufläche für Gebäude nutzbar sein. Bei einer GRZ von 0,4 sind also etwa 0,96 ha Grundfläche zulässig. Die GRZ kann darüber hinaus zu 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden. Demnach kann innerhalb des Wohnbaugebietes eine Fläche von 1,44 ha durch bauliche Anlagen überbaut werden.

Die restlichen Grundstücksbereiche bleiben unversiegelt und werden als Grünflächen genutzt.

Weiterhin werden im Vorhabenraum keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen, da eine Neuerschließung von Baubereichen im Zuge der Innenentwicklung nicht notwendig ist.

Durch die Planung wird eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes ermöglicht. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen der freien Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

Eine Überbauung führt stets zu Flächenversiegelungen mit weitreichenden Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter wie den Naturhaushalt, den Boden, das Wasser usw. die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper in Form von Einzelgebäuden, Anbauten, Garagen, Stellplätzen etc. kommt es zu Auswirkungen auf Lebensräume im vorhandenen Wohngebiet. Ein Teil der vorkommenden Bäume und Sträucher wird möglicherweise gerodet bzw. gefällt. Auch Staudenrabatten, Zierrasen und Wiesenflächen werden als Lebensräume verloren gehen. Insbesondere Ubiquisten und Kulturfolger, für die die Gärten einen (Teil-)Lebensraum darstellen, werden von diesen Eingriffen betroffen sein.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind bei der Rodung von Gehölzen grundsätzlich die Vogelschutzzeiten einzuhalten (d.h. Rodung nur von 01.10. bis 28.02.). Darüber hinaus ist bei ausnahmsweise zulässigen Rodungsabsichten älterer Bäume sowie vor dem (Teil-)Abriss von Gebäuden fachkundig zu prüfen, ob diese von wertgebenden Tierarten bewohnt werden. Die Rodung bzw. der Abriss sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des örtlichen Landratsamtes abgestimmt werden.

Die festgesetzte Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den neu entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass auch künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung neuer Baukörper kommt es meist zur Versiegelung bisher unversiegelter Bodenoberflächen, wodurch der Boden seine Funktionen nicht mehr erfüllen kann. Während der Bauzeit kann eine Beanspruchung weitgehend unbelasteter Bodenflächen erfolgen, beispielsweise durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen oder durch Bodenverdichtungen beim Befahren mit Baufahrzeugen.

Sollten wider Erwarten im Rahmen der Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das örtliche Landratsamt zu informieren.

Durch die festgeschriebene Verwendung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Terrassenflächen wird die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen minimiert.

Die Planung führt zu einer geringen Beeinträchtigung für das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung sind für Wegeflächen und Stellplätze versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu verringern.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Im Zuge der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Baukörper gehen kleinklimatisch bedeutsame Bereiche und Elemente z. B. Rasenflächen und Gehölze verloren. Etwaige Gehölzrodungen wirken sich durch den damit verbundenen Verlust des luftfilternden Blattwerkes negativ auf die Luftqualität aus.

Aufgrund der Erweiterung des Wohnraumes und des damit verbunden erhöhten Energiebedarfs und Anliegerverkehrs sind zusätzliche Schadstoffemissionen möglich.

Die Planung ermöglicht nur geringe zusätzliche Bebauungen, so dass es lediglich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut kommen wird.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Da die Bauleitplanung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung Kulturgüter oder sonstige wertvolle Sachgüter betroffen sein.

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Weitere Wechselwirkungen sind derzeit nicht zu erwarten.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.650 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 11.08.2022]

nur eine geringe weitere Versiegelung möglich ist, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Großmehring gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die bestehende Bebauung würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken und es könnte im Zuge einer Nachverdichtung auf Basis des geltenden Baurechts zu deutlichen stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter kommen.

Für das Schutzgut Fläche könnte hingegen mit einer noch intensiveren Nachverdichtung einer externen Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt werden. Dies würde sich jedoch insbesondere auf die Schutzgüter Arten/Lebensräume (alter Baumbestände) sowie Orts- und Landschaftsbild (Verlust von örtlichen Grünflächen) nachteilig auswirken.

Mögliche Veränderungen können sich außerdem durch die Nutzung (z. B. gärtnerische Gestaltung), die natürliche Dynamik (z. B. Sukzession) oder großräumige Prozesse (z. B. Klimawandel) ergeben. Diese können sowohl bei der Durchführung als auch bei der Nicht-Durchführung der Planung eintreten und sind schwer oder nicht prognostizierbar.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine grundsätzliche Minimierung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt durch Innenentwicklung eines Gebietes mit bereits bestehender Bebauung und der Fortführung der Nutzung. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerungen wurden nicht genauer definiert.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre die Unterlassung der vorliegenden Planung. In diesem Fall wäre eine sukzessive, ungeordnete Bauentwicklung, die nicht den Zielen des LEKs sowie anderen nachhaltigen Zielen entspricht zu erwarten. Der Umfang der dadurch verursachten Flächenversiegelungen wäre zwar vor Ort möglicherweise geringer, aber durch

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:11.08.2022]

die steigende Nachfrage nach Wohnflächen würden externe Flächen zur Bewältigung der Nachfrage in Anspruch genommen.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Vor Ort erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

Zu Lärmimmissionen stehen keine Daten zur Verfügung.

Gemeinde Großmehring

1. Änderung Bebauungsplan Mehrenger Berg Nord, Rechtsverbindliche Fassung vom 23.05.2023

Begründung mit Umweltbericht

B.7.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.03.2022 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 11.08.2022] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 11.08.2022]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 11.08.22]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 11.08.22] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 11.08.22]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.03.22 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 11.08.22]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.03.22 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 11.08.22] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 11.08.22]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 17.03.22 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 16.11.18]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 11.08.22]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 11.08.22] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 11.08.22]

- MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)
- SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehringener Berg Nord“ der Gemeinde Großmehring beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wahrung des Siedlungs-Charakters und der Ordnung der Wohnsiedlung bei gleichzeitiger Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung. Ziel ist es, eine nachhaltige und konfrontationsarme Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen.

Der Untersuchungsraum umfasst eine Fläche von 3,17 ha. Das Wohngebiet ist gut durchgrünt und weist einen teils älteren, wertvollen Baumbestand auf.

Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG sowie Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich im Wesentlichen durch die Innenentwicklungspotentiale mit den damit verbundenen Eingriffen (Versiegelung) in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Umgriff des Plangebietes (Kartengrundlage: digitales Orthophoto, © Bayerisches Vermessungsverwaltung, 2022)	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)	9
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ohne Maßstab.....	10
Abbildung 4: Bebauungsplan „Mehring Berg Nord“	11
Abbildung 5: Bau- und Bodendenkmäler in der Umgebung des Plangebietes (Plangrundlage: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)	13
Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © Bay. Vermessungsverwaltung 2022).....	14
Abbildung 7: UR, schwarze ovale Umrandung, FFH-Gebiet, rote Schraffur (BayernAtlas, 2022).....	26
Abbildung 8: Biotopfläche rot schraffiert, UR schwarze ovale Umrandung (schematisch) (BayernAtlas, 2022).....	27
Abbildung 9: regionaler Grünzug vertikale grüne Balken, UR schwarze ovale Umrandung, Trenngrün grüner Pfeil, landschaftliches Vorbehaltsgebiet grünes X (BayernAtlas, 2022)..	28
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Großmehring vom 31.01.2011	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	22
Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen)	31
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	39
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	40