

---

**Gemeinde Großmehring  
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
,Mischgebiet am Gewerbeweg‘**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....  
(R. Stingl)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
(C. Semmler)

Stand: Vorentwurf vom 28.11.2019  
Entwurf vom 19.05.2020  
Überarbeiteter Entwurf vom 15.09.2020  
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 22.12.2020

---

**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

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe, Beschaffenheit</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage des Plangebiets.....	2
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	2
<b>3.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018.....	4
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	4
4.3	Flächennutzungsplan.....	5
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>5</b>
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl .....	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Bauweise, Baugrenze .....	8
5.4	Einfriedungen.....	8
5.5	Beschränkungen durch elektrische Freileitungen .....	8
5.6	Grünplanung .....	9
5.7	Hochwasserschutz.....	10
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>10</b>
6.1	Straßen und Wege.....	10
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	10
6.3	Energieversorgung, Telekommunikation .....	11
<b>7.</b>	<b>Umwelt- und naturschutzfachliche Belange</b> .....	<b>11</b>
7.1	Ausgleichsflächen .....	11
<b>8.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Bodendenkmäler</b> .....	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>

### Anlagen:

- Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Mischgebiet am Gewerbeweg“  
Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt vom 15.09.2020
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet am Gewerbeweg“ der Gemeinde Großmehring  
TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 17.06.2020

## **Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans** **„Mischgebiet am Gewerbeweg“**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt südwestlich außerhalb von Großmehring (Fläche ca. 1,35 ha) direkt an der Bundesstraße 16a (Südliche Entlastungsstraße). Er umfasst die Flurstücke Nummer 962, 962/2, 962/3, 962/4, 962/5, 962/6, 962/7, 977/3, 978, 978/1, 978/2, 978/3, 978/5 und 978/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nummer 980 und 981/2 der Gemarkung Großmehring.

### **1. Verfahren**

Am 26.8.2018 hat der Gemeinderat von Großmehring in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet am Gewerbeweg“ gefasst.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan zur Gänze als Mischgebiet (MI) dargestellt ist und der südliche Teil des Geltungsbereiches aufgrund der hohen Beurteilungspegel des Kraftwerks Ingolstadt als Gewerbegebiet festzusetzen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

### **2. Lage, Größe, Beschaffenheit**

#### **2.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich westlich des Hauptortes Großmehring und hat eine Größe von 1,35 ha. Es ist über den Gewerbeweg an die östlich anschließende Bundesstraße 16a (Südliche Entlastungsstraße) angeschlossen. Der Mailinger Bach und der Donau-Radweg queren den Geltungsbereich in Nordwest-Südost-Richtung. Im Süden schließt ein See (ehemalige Nassauskiesung) an, im Westen befinden sich Gehölzbestände, Hochspannungsfreileitungen und das zugehörige Umspannwerk Ingolstadt der TenneT TSO GmbH und das Kraftwerk Ingolstadt der Uniper Kraftwerke GmbH.

#### **2.2 Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Gelände ist weitgehend eben, lediglich der Mailinger Bach ist dem gegenüber um ca. 2 m eingetieft.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring zur Gänze als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Der südlich gelegene See ist als Fläche für die Wasserwirtschaft, das südwestlich gelegene Kraftwerk und das Umspannwerk Ingolstadt sind als Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität - dargestellt. Direkt westlich schließen Flächen für die Forstwirtschaft und nördlich und östlich Flächen für die Landwirtschaft an. Die Bundesstraße 16a ist als übergeordnete Verkehrsfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich wird derzeit wie folgt genutzt:

- Flur-Nr. 962, 977/3, 978, 978/5 für Verkehrsflächen (Gewerbeweg)
- Flur-Nr. 962/2, 962/5, 962/7 als gewerbliche Flächen (Baggerbetrieb, Busunternehmen, Kfz-Gutachter)
- Flur-Nr. 962/3 für gewerbliche Nutzung (Elektrobetrieb) und Wohnen
- Flur-Nr. 962/4 als Lagerfläche für Kraftfahrzeuge
- Flur-Nr. 962/6, 978/2 für Wohnen
- Flur-Nr. 978/3 als Privatgarten
- Flur-Nr. 978/1 für wasserwirtschaftlichen Entlastungsgraben
- Flur-Nr. 980 als Fläche für die Wasserwirtschaft (Mailing Bach)

Durch den Geltungsbereich verlaufen folgende Hochspannungsfreileitungen:

- 20-kV-Einfachfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH (soll verkabelt und rückgebaut werden)  
Die Schutzzonenbreite beträgt je 8,0 m beiderseits der Leitungsachse  
Die 20-kV-Einfachfreileitung hat bis zu ihrer möglichen Verkabelung Bestand und ist somit auch bei eventuellen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- 110-kV-Freileitung Ingolstadt-Etting der Bayernwerk Netz GmbH  
Die Schutzzonenbreite beträgt 22,5 m beiderseits der Leitungsachse  
Innerhalb dieser Schutzzone sind sämtliche Bau- und sonstigen Maßnahmen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.  
Zusätzlich besteht innerhalb dieser Schutzzone eine Baubeschränkungszone (vgl. Ziff. 5.5)

Westlich des Geltungsbereiches verläuft zudem eine 220-kV-Freileitung der Tennet TSO GmbH zum zugehörigen Umspannwerk.

Im Gewerbeweg verläuft ein Mischwasser- und ein Regenwasserkanal der Gemeinde Großmehring. Der Geltungsbereich ist an die örtliche Strom- und Telekommunikationsversorgung angeschlossen.

Bei dem westlich gelegenen Kraftwerk Ingolstadt der Uniper Kraftwerke GmbH handelt es sich um einen Störfallbetrieb, in dem in großen Mengen gefährliche Stoffe vorhanden sind (§50 BImSchG).

Gemäß § 50 BImSchG sind „*bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.*“

Auf Nachfrage wurde von der Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 23.4.2020 der Sicherheitsabstand mit mindestens 500 m angegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb dieses Sicherheitsabstandes.

Es handelt sich nur um die planungsrechtliche Festschreibung einer bereits bestehenden Bebauung. Die Entfernung Kraftwerk Ingolstadt zur Bebauung bleibt unverändert.

Das vorgesehene Misch- und Gewerbegebiet stellt durch den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG dar. Durch die baurechtliche Festlegung des Misch- und Gewerbegebiets entsteht jedoch kein neues Gefahrenpotential (vorhandene Bebauung im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt), vielmehr sind auch die sozialen und wirtschaftlichen Belange der Eigentümer der bereits weitgehend bestehenden Bebauung zu berücksichtigen. Zusätzliche Bauvorhaben im Gebiet ändern dessen Status nicht.

In der Biotopkartierung sind die östlich angrenzenden Gehölzsäume (Nr. 7235-0215.2, .3) und der Mailing Bach (Nr. 7235.0214.3) erfasst.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht veranlasst.

### 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018

Großmehring befindet sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<sup>1</sup> im ländlichen Raum, direkt östlich an den Verdichtungsraum Ingolstadt angrenzend.

Es wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential der Orte sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden, um einem weiteren Flächenverbrauch entgegen zu wirken.

Auf allen Ebenen soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ebenso wie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte oder indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie.

#### 4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10)<sup>2</sup> liegt Großmehring im Stadt- und Umlandbereich von Ingolstadt im Verdichtungsraum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Zusammen mit dem nördlich liegenden Markt Kösching bildet es einen Doppelort.

Bezüglich der Raumstruktur werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen:

##### *B III Siedlungswesen*

##### *1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung*

*1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*

*1.3 (Z) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.*

*1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.*

##### *B I 2 Boden*

*G Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden*

Durch die Festsetzung als Misch- bzw. Gewerbegebiet können die bestehenden Bauflächen rechtlich gesichert werden. Eine Einbindung in das Landschaftsbild wird durch eine Ortsrandeingrünung und großflächige angrenzende Gehölzbestände erreicht.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 02 „Engeres Donautal“, der sich quer durch die gesamte Region Ingolstadt zieht.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2018

<sup>2</sup> Planungsverband Region Ingolstadt; <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, 2015

*„Der regionale Grünzug Engeres Donautal umfasst die beidseitigen, flussbegleitenden Auwälder der Donau sowie die zur städtischen Naherholung geeigneten Gebiete bei Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt. Die zum Teil großflächigen Auwälder sind wichtige Frischluftproduzenten im dicht besiedelten Donautal. Sie sollen in ihrem Bestand nicht geschmälert werden, da sie als weitgehend geschlossenes Auwaldband diese Frischluft den größeren Siedlungen und dem Verdichtungsraum Ingolstadt, insbesondere bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen im Sommer, zuführen und die hohe Wärmebelastung der Städte Neuburg a. d. Donau und Ingolstadt mindern (Regionalplan der Region Ingolstadt).“*

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des regionalen Grünzuges. Da der Geltungsbereich aber bereits weitestgehend mit baulichen Anlagen und Gebäuden bebaut ist, wird der regionale Grünzug durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden nicht tangiert.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Da im südlichen Teil des Geltungsbereiches aufgrund der hohen Beurteilungspegel des Kraftwerks Ingolstadt eine solche Festsetzung nicht möglich ist, wird dieser Teil abweichend als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund dieser Diskrepanz ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



Abb. 1. Flächennutzungsplan Großmehring

## 5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

### 5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mischgebiet am Gewerbeweg“ sollen das bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Gebiet und dessen Grundstücke auch in der verbindlichen Bauleitplanung nach rechtlichen Vorgaben gesichert und bebaut werden.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Den gesamten Geltungsbereich betreffend:

Die maximale Firsthöhe wird mit 8,5 m festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der höchste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der ursprünglichen Geländeoberfläche.

Sofern bereits eine Bebauung mit einer höheren GRZ, GFZ oder Firsthöhe vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

Die unter Ziffer 5.5 Beschränkungen durch elektrische Freileitungen definierten Höhenbeschränkungen haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen.

Das faktische Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches steht zum Teil geländegleich an die Flächen im Geltungsbereich an. Da dieser bereits über den Gewerbeweg vollständig erschlossen ist, wird eine Geländeerhöhung als nicht praktikabel angesehen. Stattdessen wird die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf mindestens 20 cm über dem HQ100 (100-jährliches Hochwasser) des Mailinger Baches festgesetzt.

### Mischgebiet 1-3 (nördlicher Geltungsbereich):

Die Flächen werden aus den folgenden städtebaulichen Gründen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt:

- Baurechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe
- Ermöglichung von an die kleinteiligen Grundstücksgrößen angepassten Nutzungsformen

zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe ohne Direktvermarktung / Verkaufsstelle

Andere Nutzungen sind nach § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, insbesondere

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe mit Direktvermarktung / Verkaufsstelle, Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Ausschluss dieser Nutzungen, die mit einem erhöhten öffentlichen Publikumsverkehr verbunden sind, erfolgt, um den Betrieb des Kraftwerkes Großmehring hinsichtlich der Störfallrelevanz nicht durch zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen zu gefährden.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete nach § 6 BauNVO:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Als Höchstmaß werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgend festgesetzt:

Mischgebiet 1:	GRZ 0,6	GFZ 0,8
Mischgebiet 2:	GRZ 0,7	GFZ 0,9
Mischgebiet 3:	GRZ 0,8	GFZ 1,0

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in den Teilflächen Mischgebiet 2 und 3 erfolgt aus den folgenden städtebaulichen Gründen:

- durch die Festsetzung von privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung bzw. einer mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird auf den betroffenen Grundstücken die für die Ermittlung der überbaubaren Fläche relevante Bezugsfläche der jeweiligen Flurstücke verringert.  
Dies soll durch die entsprechend erhöhte Grundflächenflächenzahl ausgeglichen werden, um dennoch eine verdichtete Bebauung zu erreichen.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (gemäß Regionalplan BII 1.2, BIII 1.1.1)

Durch die vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Obergrenze der Grundflächenzahl nach BauNVO für Urbane Gebiete, die unter anderem auch dem (gesunden) Wohnen dienen.

Die Prüfung der Schutzgüter nach UVPG (vgl. Umweltbericht) wurde durchgeführt, es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird im unmittelbaren Wohnumfeld durch folgende Gegebenheiten ausgeglichen:

- Lage am Ortsrand mit direktem Anschluss an bestehende Grünflächen
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Einbindung die umgebende Landschaft

#### **Gewerbegebiet (südlicher Geltungsbereich):**

Die Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende andere Nutzungen sind nicht zulässig, insbesondere nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5

- Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe mit Direktvermarktung / Verkaufsstelle
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke

nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Der Ausschluss dieser Nutzungen, die mit einem erhöhten öffentlichen Publikumsverkehr verbunden sind, erfolgt, um den Betrieb des Kraftwerkes Großmehring hinsichtlich der Störfallrelevanz nicht durch zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen zu gefährden.



nach § 8 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind  
Im Baugenehmigungsverfahren muss die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gesondert beantragt werden. Der Antragsteller hat hierbei nachzuweisen, dass der Betrieb des Kraftwerkes Großmehring hinsichtlich der Störfallrelevanz nicht durch zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen gefährdet wird.

Als Höchstmaß wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, Baugrenze**

Garagengebäude sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Es wird eine offene Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt.

Zum Überlaufbauwerk Graben Flurnummer 978/1 haben Gebäude einen Abstand (Baugrenze) von mindestens zwei Metern einzuhalten. (entsprechend einer Vereinbarung des Wasserverbandes Prielwiesen mit dem betroffenen Eigentümer)

### **5.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu bei einer Gesamthöhe von 1,0 m zugelassen, Sockel sind nicht zulässig.

Zusätzlich sind entlang des Entlastungsgrabens (Flurstück Nr. 978/1) Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem höchsten Punkt der Grabensohle entlang des jeweiligen Grundstücks zulässig

### **5.5 Beschränkungen durch elektrische Freileitungen**

20-kV-Einfachfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH (soll verkabelt und rückgebaut werden)  
Die Schutzzonenbreite beträgt je 8,0 m beiderseits der Leitungsachse  
Die 20-kV-Einfachfreileitung hat bis zu ihrer möglichen Verkabelung Bestand und ist somit auch bei eventuellen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH  
Schutzzonenbreite je 22,5 m beiderseits der Leitungsachse  
Innerhalb dieser Schutzzone sind sämtliche Bau- und sonstigen Maßnahmen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Baubeschränkungszone:

Die Baubeschränkungszone beträgt westlich von Mast A3 17,00 m, südöstlich von Mast A3 18,00 m jeweils beiderseits der Leitungsachse.

Um den Mast Nr. A3 beträgt die Baubeschränkungszone 20,00 m gemessen ab der Fundamentaußenkante. Bei einer Bebauung in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblatts „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ einzuhalten.

Die Zufahrt zum Mast muss auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein.

In der Baubeschränkungszone sind gemäß DIN EN 50341-1 bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m,

Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

Innerhalb der Leitungsschutzzone ist eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Die maximale Aufwuchshöhe ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Aufgrund der Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art in den angegebenen Schutzzone der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

An Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Ebenso können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen. Darunter muss insbesondere im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Die tagsüber und nachts anzusetzenden Orientierungswerte der N DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden bezüglich der elektrischen Freileitungen eingehalten bzw. unterschritten.

Bei auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen.

## 5.6 Grünplanung

### Private Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke zur Ortsrandeingrünung

Die Grundstücksflächen im Misch- und Gewerbegebiet sollen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Lager- und Rangierflächen, Terrassen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten überbaut sind, begrünt und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzt werden.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgesehene Pflanzflächen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Mindestens 10% der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische Gehölze der Pflanzliste Grünflächen zulässig. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

Die Flächen können bei der Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl mit herangezogen werden.

Sofern bereits eine Bebauung vorhanden ist, die diese Vorgaben nicht erfüllt, genießt diese Bestandsschutz.

## **5.7 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich berührt das faktische Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches geringfügig. Das maßgebliche Hochwasser HQ100 (100-jährliches Hochwasser) steht zum Teil geländegleich an die Flächen des Bebauungsplanes an.

Da dieser bereits über den Gewerbeweg vollständig erschlossen ist, wird eine Geländeerhöhung als nicht praktikabel angesehen. Stattdessen wird die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf mindestens 20 cm über dem HQ100 (100-jährliches Hochwasser) des Mailinger Baches festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Keller als "weiße Wanne" in wasserundurchlässigem Beton gemäß DIN 18195 herzustellen sind. Der wasserundurchlässige Beton ist bis zur künftigen Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auszuführen. Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.

Der vollständige Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich zudem in einem Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem). Diese Risikogebiete werden in Bayern als ein um den Faktor 1,5 erhöhtes HQ100 definiert.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Straßen und Wege**

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über den bestehenden als Sackgasse mit Wendefläche ausgebildeten Gewerbeweg mit Anbindung an die bestehende Bundesstraße B16a (Südliche Entlastungsstraße) im Osten des Geltungsbereiches. Rad- und fußläufig ist der Geltungsbereich über den Donau-Radwanderweg über eine Unterführung unter der Bundesstraße 16a an den Ortskern von Großmehring angebunden.

Die Flurstücke 978/2 und /3 werden durch eine zusätzliche Stichstraße angeschlossen.

Das hinterliegende Flurstück 962/6 wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr.21 BauGB erschlossen.

### **6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Entwässerung**

Der Geltungsbereich ist über einen Mischwasser- und einen Regenwasserkanal der Gemeinde Großmehring an das Kanalnetz angeschlossen. Der Geltungsbereich ist an die örtliche Strom-, Trinkwasser- und Telekommunikationsversorgung angeschlossen.

Das Oberflächenabwasser und das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Das übrige im Geltungsbereich anfallende Oberflächen- und Regenwasser ist dem Kanalsystem zuzuführen.

### **6.3 Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze der Bayernwerk Netz GmbH.

Aufgrund der verschiedenen Faktoren, die bei einem Einsatz von erneuerbaren Energien mitspielen sowie der notwendige Energiebedarf des Einzelnen, wird die Entscheidung über den Einsatz erneuerbarer Energien den Bauherren selbst überlassen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6 zu beachten.

## **7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange**

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die einen eigenständigen Teil der Begründung bildet und beigelegt ist.

### **7.1 Ausgleichsflächen**

Insgesamt sind 184 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 522 (Gemeinde Mindelstetten, Gemarkung Tettenagger) des Ökokontos der Gemeinde Großmehring.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von Extensivgrünland durch zweimalige Mahd mit Mähgutabtrag zum Aushagern, Graben aufweiten und Mulden ausbilden vorgesehen.

## **8. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird für die bereits weitgehend bebauten Flächen im Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt und für die Bebauung Festsetzungen getroffen.

Mit der geringfügigen zusätzlichen Bebauung auf den bisher als Privatgarten genutzten Fläche werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

## 9. Immissionsschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 17.06.2020 (Bericht Nr. F18/389-LG) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr auf der östlich verlaufenden Bundesstraße B 16a
- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die südwestlich gelegenen Anlagen des Kraftwerkes Ingolstadt Uniper Kraftwerke GmbH und des Umspannwerkes der TenneT TSO GmbH
- Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch die westlich bzw. z.T. auch über dem Plangebiet verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen
- Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes zur Norm DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für das festgesetzte Mischgebiet in Teilbereichen des Plangebietes zum Teil überschritten werden. Auf diese Überschreitung wird mit Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch einwirkenden Straßenverkehrslärm wird im vorliegenden Fall aber nicht erreicht.

Die Flächen werden aus den folgenden städtebaulichen Gründen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt:

- Baurechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung entsprechend der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe
- Ermöglichung von an die kleinteiligen Grundstücksgrößen angepassten Nutzungsformen

Gegenüber den einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Herkunft sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig und festzusetzen.

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Das betrifft auch die Nachtzeit während der Erntesaison.

## 10. Altlasten

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Altlastenfälle und historische Kampfmittel bekannt.

## 11. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2019) sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler vorhanden. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

## 12. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettofläche Mischgebiet:	7.019 m <sup>2</sup>
Nettofläche Gewerbegebiet	2.200 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft:	2.246 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.011 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich B-Plan:	13.476 m <sup>2</sup>

Ingolstadt, 28.11.2019, 19.05.2020, 15.09.2020  
Festgestellt am 22.12.2020

Christian Semmler  
Landschaftsarchitekt

*L:\A442\_BP MI Gewerbeweg Großmehring\Text\Berichte\Begründung  
BP\20201222\_Begründung\_BP\_festgestellt.docx*