

---

## Sitzung des Gemeinderates Großmehring - Beschlussauszug -

---

Zahl der Mitglieder:

21

anwesend:

20

Sitzungstag:

19.12.2023

---

### 7.1.1 Stellungnahme Landratsamt Eichstätt

#### Sachverhalt:

Das Landratsamt Eichstätt hat sich mit Schreiben vom 07.11.2023 wie folgt geäußert:

#### Bauverwaltung:

Gegen den Entwurf bestehen keine Einwände, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- (1) Zur Festsetzung 1.6:
  - a) Es wird lediglich eine Wandhöhe für zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Auch wenn diese Festsetzung in der Praxis vermutlich nicht zu Problemen führen wird, bitten wir zu beachten, dass vorliegend theoretisch eingeschossige Gebäude errichtet werden, die aufgrund der abweichenden Zulässigkeit Dachneigung (40° statt 30°) insgesamt höher werden, als zweigeschossige Gebäude.
  - b) Bei den mittleren Bauräumen der Bereiche WA1 und WA3 grenzen jeweils südlich und nördlich Verkehrsflächen an die Eckgrundstücke. Vorliegend besteht derzeit eine Wahlmöglichkeit des Bauherrn.
  
- (2) Zur Festsetzung 1.7:
  - a) *Bei der Errichtung von zurückversetzten Staffelgeschossen gilt als maximal zulässige Wandhöhe die Oberkante (...)*  
Zur Klarstellung und wenn dies dem Willen der Gemeinde entspricht, schlagen wir vor den Passus wie folgt zu ergänzen:  
*Bei der Errichtung von zurückversetzten Staffelgeschossen gilt als maximal zulässige Wandhöhe (analog WH 11) die Oberkante (...)*
  - b) Es findet sich keine Regelung zur Höhe von Geländern und Brüstungen. Auch wenn dies in der Praxis vermutlich nicht problematisch sein wird, wären derzeit sehr hohe Geländer oder Brüstungen möglich.
  - c) Im vorletzten Satz der Festsetzung ist von einer zulässigen Gebäudehöhe von 10m die Rede. Um die Begrifflichkeiten anzugleichen, empfehlen wir auch hier von der Gesamthöhe (wie bei der Zeichenfestsetzung) zu sprechen.
  
- (3) Zur Festsetzung 1.8:

Derzeit sind nur bei Flachdächern von Staffelgeschossen Dachbegrünungen zugelassen. Aus Sicht des Landratsamtes sollte diese Möglichkeit der Dachbegrünung auch mehrere Dacharten (zumindest auf jegliche Pultdächer und Flachdächer von Nicht-Staffelgeschossen) ausgeweitet werden.
  
- (4) Zur Festsetzung 1.9:

Um Irritationen zu vermeiden, empfehlen wir den letzten Satz der Festsetzung zu streichen.
  
- (5) Zur Festsetzung 1. Einfriedungen:

Diese Festsetzung wird vermehrt zu Befreiungsanträgen führen. Wir bitten um Überprüfung, ob diese Festsetzung in ihrer Tiefe tatsächlich gewünscht ist. Sollen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen nur Maschendrahtzäune und z.B. keine Stabgitterzäune zulässig sein?  
Sollen Sichtschutzanlagen wirklich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein?

---

## Stellungnahme der Verwaltung:

### Zu Bauverwaltung 1.

- a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Für eingeschossige Wohngebäude wird analog zum benachbarten Bebauungsplan „Westlich der Kriegsstraße“ (6. Änderung) eine Wandhöhe von max. 3,90 m zugelassen. **Aufgrund der Änderung der Festsetzung ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.**
- b) Aufgrund der nur geringen Neigung des Plangebietes wurde auf eine Festlegung der nördlichen oder südlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt für die Bauräume WA1 und WA3 verzichtet. Zur Klarstellung wird die topografisch höher gelegene Nordseite als Bezugspunkt in die Festsetzung 1.6 aufgenommen. **Da hierdurch kein Grundzug der Planung berührt ist, ist keine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.**

### Zu Bauverwaltung 2.

- a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Festsetzung in sich schlüssig ist, wird auf die vorgeschlagene textliche Ergänzung verzichtet.
- b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Festsetzung 1.7 ist jedoch im letzten Satz festgesetzt: *„Bei Staffelgeschossen aufgesetzte Geländer und Brüstungen dürfen incl. Sockel eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.“* An dieser Regelung wird festgehalten.
- c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird die zulässige Gebäudehöhe in der Zeichenerklärung und der textlichen Festsetzung 1.7 als Gesamthöhe bezeichnet.

### Zu Bauverwaltung 3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Um mehr Möglichkeiten einer Dachbegrünung zu schaffen, wird Dachbegrünung generell zugelassen. **Da hierdurch kein Grundzug der Planung berührt ist, ist keine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.**

### Zu Bauverwaltung 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Satz *„Die Abstandsflächen von mindestens 3 m können bei Hausgruppen und abweichender Bauweise unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass diese auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte erreicht werden“* wird aus der Festsetzung genommen, da gemäß Satz 1 die Vorschriften der BayBO grundsätzlich gelten sollen. **Da hierdurch kein Grundzug der Planung berührt ist, ist keine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.**

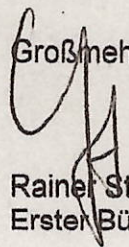
### Zu Bauverwaltung 5.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für seitliche und rückwärtige Grenzen wird die Festsetzung auf Holz- oder Metallzäune (Maschendraht, Stabgitter o.ä.) erweitert. Da die Baugrenzen sehr eng gefasst sind und damit wenig nutzbare Sichtschutzanlagen errichtet werden könnten, wird die Beschränkung der Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen „innerhalb der Baugrenze“ aus Ziffer III.1. **Aufgrund der Änderung der Festsetzung ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.**

---

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Großmehring, 21.12.2023

  
Rainer Stingl  
Erster Bürgermeister

---

## Sitzung des Gemeinderates Großmehring - Beschlussauszug -

---

Zahl der Mitglieder:

21

anwesend:

20

Sitzungstag:

19.12.2023

---

### 7.1.2 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

#### **Sachverhalt:**

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat sich mit Schreiben vom 15.11.2023 wie folgt geäußert:

#### Abwasserbeseitigung

In der nun vorgelegten geänderten Begründung ist davon die Rede, dass das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal südlich der Ingolstädter Straße eingeleitet werden soll. Uns ist nicht bekannt, von welchem Regenwasserkanal hier gesprochen wird. Bevor diese Planung weiterverfolgt wird, sollten folgende Fragen seitens der Gemeinde abgeklärt werden:

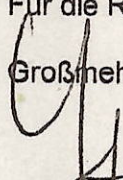
- Existiert für diesen Regenwasserkanal, bzw. für die Einleitung aus diesem Regenwasserkanal, eine wasserrechtliche Erlaubnis?
- Ist eine zusätzliche, gedrosselte Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser von einer eventuell vorhandenen Erlaubnis abgedeckt?

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die planerische Lösung der Niederschlagswasserbeseitigung war in der beschriebenen Form bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ gelöst. Die Firma BayernGrund war auf dieser Grundlage als beauftragter Erschließungsträger auch dafür zuständig, die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies ist auf der Grundlage der erstellten Antragsunterlagen auch erfolgt. Die Verwaltung der Gemeinde Großmehring steht dazu mit dem Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Eichstätt als zuständige Genehmigungsbehörde in Verbindung, um den Verfahrensstand zu klären und bei Bedarf weiteres zu veranlassen. Da der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes nicht im Zusammenhang mit den planerischen Inhalten der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Dettelbach“ steht, ist mit der weiteren Klärung des Wasserrechtes für diese Bauleitplanung keine erneute Auslegung der Unterlagen verbunden.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Großmehring, 21.12.2023

  
Rainer Stingl  
Erster Bürgermeister

---

## Sitzung des Gemeinderates Großmehring - Beschlussauszug -

---

Zahl der Mitglieder: 21                      anwesend: 20                      Sitzungstag: 19.12.2023

---

### 7.1.3      **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband**

#### **Sachverhalt:**

Der Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Ingolstadt hat sich mit Email vom 16.11.2023 wie folgt geäußert:

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.  
Auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist hinzuweisen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**


Die uneingeschränkte Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt über den Flurweg Flurnummer 1232/1, der bereits im ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ als Feldweg dargestellt und festgesetzt ist, erhalten.

Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bei der westlichen und nördlichen Ortsrandeingrünung im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Ein Hinweis auf die Duldungspflicht landwirtschaftlicher Emissionen ist bereits im ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Dettelbach“ unter Ziffer III.3.2 der Hinweise enthalten.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Großmehring, 21.12.2023

  
Rainer Stingl  
Erster Bürgermeister