

EDER
INGENIEURE

Gabelsberger Straße 5 | Tel.: 0941 850 829 30
93047 Regensburg | info@eder-ingenieure.eu

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hochrain“

2. Änderung

Gemeinde Großmehring OT Demling
Landkreis Eichstätt



Fassung vom 17.06.2025

Bezeichnung	Seiten/ Blätter
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	
Teil A: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil B+C: Textliche Festsetzungen und Hinweise	9 Seiten
Teil D: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht, Übersichtsplan Ausgleichsflächen	18 Seiten



Planzeichnung M 1 : 1.000

Planliche Festsetzungen
(nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	o offene Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
max. zulässige Firsthöhe	max. zulässige Dachneigung
zulässige Dachformen	PD = Pultdach SD = Satteldach WD = Walmdach ZD = Zeltdach FD = Flachdach

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (Abstand von Straßenbegrenzungslinie = 3m)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

bestehende öffentliche Grünfläche
 Bestehende und zu erhaltende Bäume
 Geplante Baum- und Strauchbepflanzung

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-Schutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Abfanggraben für zufließendes Oberflächen- und Hangwasser aus dem nördlich des Baugebietes gelegenen Hanges. Ableitung in Grünflächen nach Osten und/oder Westen.

6. Sonstige Planzeichen

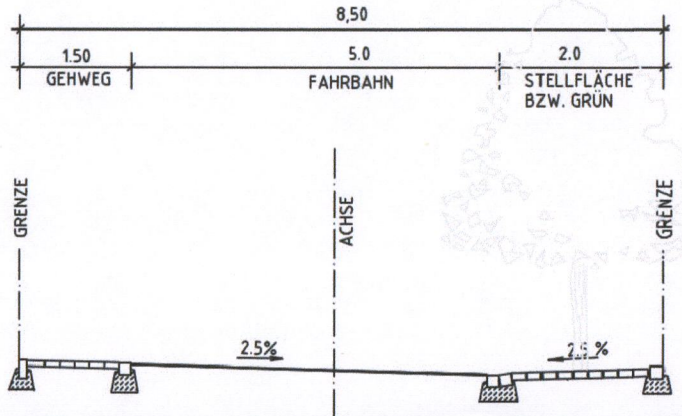
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GRZ 0,4	GFZ 0,8
FH 8,0m	DN 0-40°
SD+WD+PD+ZD+FD	

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

Mögliche Gehwegbegrenzungslinie
 Höhengichtlinien in Meter ü. NN.
 Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
 ca. 660 m² ungefähre Grundstücksgröße in m²
 geplante neue Parzellenteilung

Querschnittsskizze Strassenraum
M=1:100



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 18.02.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hochrain" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2025 bis 05.05.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2025 bis 05.05.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2025 den Bebauungsplan "Am Hochrain" 2. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2025 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 17. Juni 2025

Erster Bürgermeister Rainer Singl

Ausgefertigt

Großmehring, den 25. Juni 2025

Erster Bürgermeister Rainer Singl

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großmehring, den 25. Juni 2025

Erster Bürgermeister Rainer Singl

Bebauungsplanänderung
"Am Hochrain"
- 2. Änderung"



Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Übersichtslageplan M 1 : 10.000, Quelle: BayernAtlas

TEIL A Planzeichnung
Regelbeispiele
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

Fassung vom 17.06.2025

Planverfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder, EDER INGENIEURE

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hochrain“

2. Änderung

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Teile B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 17.06.2025

Planverfasser:

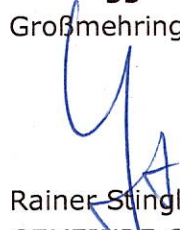
Regensburg, den 17.06.2025



Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Auftraggeber:

Großmehring, den 27.06.25



Rainer Stingl, 1. Bürgermeister
GEMEINDE GROßMEHRING
Marienplatz 10
85098 Großmehring

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- c) Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)

GRZ_{max}

0,4

(als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ darf im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO erfolgen.

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 17, 20 BauNVO)

GFZ_{max}

0,8

2.3 Maximal zulässige Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraßen bis zur Firsthöhe beträgt

FH 8,0m

Die FH_{max} orientiert sich auch bei Eckgrundstücken an der Straßenseite, von der die Zufahrt erfolgt.

2.4 Maximal zulässige Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Flachdach und Pultdach (höhere Wandhöhe) gemessen ab mittlerer Höhe des Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraßen beträgt

WH 8,0m

Die WH_{max} orientiert sich auch bei Eckgrundstücken an der Straßenseite, von der die Zufahrt erfolgt.

2.5 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit zulässig.

3. GEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

3.1 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen bei seitlicher Zufahrt direkt an die Grundstücksgrenze angrenzen.

Auf jedem Baugrundstück ist außerhalb des Baufensters eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreitet und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet ist.

3.2 Dachformen

Für Hauptgebäude und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig:

- a) Sattel- und Walmdächer (SD+WD)
- b) Pultdächer (PD)
- c) Zeltdächer (ZD)
- d) Flachdächer (FD)

Dächer der Nebengebäude können unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes ausgebildet werden.

3.3 Dachneigung

Die Dächer des Hauptgebäudes sind mit einer Mindest- und Höchstneigung von 0-40° auszuführen.

Bei Nebengebäuden dürfen Pultdächer max. 10° Neigung aufweisen.

3.4 Fassadengestaltung

Stark strukturierte und grelle Farben sind unzulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Großmehring.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

5. SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Einfriedungen und Stützmauern

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,20 m vom Anschnitt des Gehsteigs bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. An den weiteren 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.

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.

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 Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken ist 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 1/3-Länge nicht anzurechnen.

Betonwände, Bossensteine und Mauerwerk sind als Baustoffe für die Einfriedung grundsätzlich unzulässig.

Bei Doppelhäusern ist zwischen den Haushälften ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.

5.2 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30m überragen.

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

5.3 Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGW GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschlussleitungen auf Privatgrund zu.

5.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden. Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

5.5 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem mit einer getrennten Schmutz- und Niederschlagswasserableitung entwässert.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

5.6 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großmehring mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe des Wasserwartes vor Ort ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

5.7 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Netz AG gegeben. Die Anschlüsse der einzelnen Parzellen sind in Kabelbauweise auszuführen.

5.8 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im südlichen oder westlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu gebauten Regenwasserkanal, welcher teilweise als Stauraumkanal ausgeführt wird, in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die geplante Ablaufmenge wird dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

5.9 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

5.10 Denkmalschutz auf Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 228, Gemarkung Demling

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 228, Gemarkung Demling ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Teil C – Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

1. Plangenauigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

2. Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind zu befestigen, d.h. in Asphaltbauweise, als Pflaster, als Rasen-Gitterstein oder Drain-Pflaster mit Rasenfuge auszuführen.

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

3. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Baugebiet muss aufgrund der unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen - ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung – geduldet werden.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich wird empfohlen, Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten.

Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und zurückgehalten werden, um es anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

5. Kabelhausanschlüsse und Hausanschlüsse

Laut dem Versorger bayernwerk dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

6. Bodendenkmalpflege

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter:

200526_blf_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

7. Flächen für den Naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen

Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.

Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 6b BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden. Dies erfolgt, sobald die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Gehölzliste (Auswahlliste) in der freien Landschaft

Für die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Ortsrandeingrünung sollten ausschließlich autochthone (=aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend folgender Pflanzliste verwendet werden.

Sträucher

Cornus mas	Hurlnuß
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Heckenrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa arvensis	Kriechrose/Feldrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Juglans regia
Malus communis
Prunus avium
Pyrus communis
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Rotbuche
Walnuß
Wildapfel
Vogelkirsche
Wildbirne
Stieleiche
Traubeneiche
Mehlbeere
Vogelbeere
Winterlinde

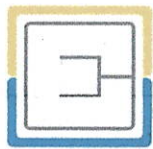
8. Überschreitung Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragraphen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Millit. Luftfahrtbehörde.

9. Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.



EDER
INGENIEURE

Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Tel.: 0941 850 829 30
info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Hochrain“

2. Änderung

Gemeinde Großmehring OT Demling
Landkreis Eichstätt



Teil D

Begründung mit Umweltbericht

FASSUNG vom 17.06.2025

Planverfasser:

Regensburg, den 17.06.2025

Auftraggeber:

Großmehring, den _____


Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Rainer Stingl, 1. Bürgermeister
GEMEINDE GROßMEHRING
Marienplatz 10
85098 Großmehring

INHALTVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Räumliche Lage.....	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	6
3.	Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) / Regionalplan Region Ingolstadt (10)	6
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Artenschutzkartierung (ASK) Bayern	7
II.	UMWELTBERICHT	8
4.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Quelle: Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan vom 17.12.2013).....	8
4.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens	8
4.2	Untersuchungsraum.....	8
5.	Schutzgüter.....	9
5.1	Schutzgut Mensch	9
5.1.1	Bestand	9
5.1.2	Auswirkungen	9
5.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
5.2.1	Bestand / Auswirkungen:	9
5.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	10
5.3.1	Bestand	10
5.3.2	Auswirkungen	10

5.4	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	10
5.4.1	Bestand	11
5.4.2	Auswirkungen	11
5.5	Schutzgut Boden	11
5.5.1	Bestand (Geologie und Boden).....	11
5.5.2	Auswirkungen	11
5.6	Schutzgut Wasser.....	12
5.6.1	Bestand: Oberflächenwasser und Grundwasser	12
5.6.2	Auswirkungen	12
5.7	Schutzgut Klima – Luft.....	13
5.7.1	Bestand	13
5.7.2	Auswirkungen	13
6.	Schutzgüter – Wechselwirkungen.....	13
7.	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	14
8.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	15
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	15
8.2	Maßnahmen zum Ausgleich	16
9.	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
10.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
11.	Maßnahmen des Monitorings	17
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Großmehring hat das Ziel, mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets den dringend benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken. Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Am Hochrain“ in Großmehring / Ortsteil Demling ist gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

Der Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Großmehring plant am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Demling die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplangebietes „Am Hochrain“. In dieser Änderung sollen die bisherigen Festsetzungen wie beispielsweise die Baugrenze aktualisiert werden und zugleich das Baugebiet um 2 Bauplätze und eine Verkehrsfläche, die über 3 Flurnummern gehen, erweitert werden. Die geplante Erweiterung befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die vorgesehene Verkehrsfläche soll der vorsorglichen verkehrstechnischen Anbindung bei einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Baugebietes dienen.

Die Erweiterungsfläche ist in dem zuletzt in der Fassung vom 19. April 2011 genehmigten Flächennutzungsplan Großmehring als „Wohngebiet“ enthalten und wird somit aus diesem entwickelt.

Ziel der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Am Hochrain“ ist es, zum einen dem Prinzip des flächensparenden Bauens zu entsprechen, indem mehr Bebaubarkeit auf den bisherigen Wohnbauflächen ermöglicht und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebietes um zwei Bauplätze und Verkehrsflächen geschaffen werden sollen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Demling der Gemeinde Großmehring (vgl. Lageplan, rot = bisheriger Geltungsbereich, grün = Erweiterungsfläche).

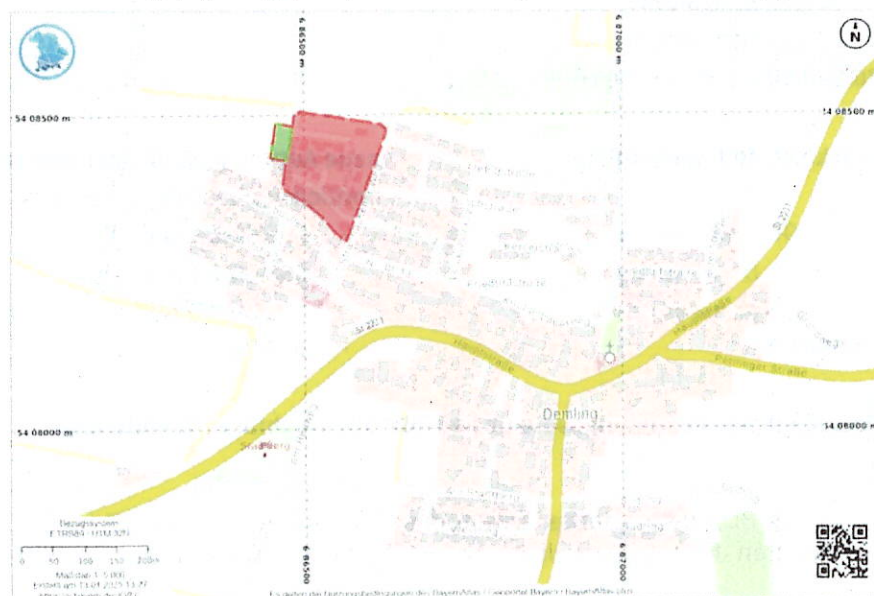


Abb.: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

2.2 Geltungsbereich

Der bisherige Geltungsbereich umfasst folgende Teilbereiche mit den Flurnummern:

Fl.Nr.	Fläche ca. in m²	Anmerkung/ Nutzung
259/1	977,00	Steinbergweg
286	556,00	Graben, Landwirtsch. Weg
289/3	1.180,00	öffentl. Grünfläche
2110	642,00	Bauparzelle
2111	652,00	Bauparzelle
2112	652,00	Bauparzelle
2113	843,00	Bauparzelle
2114	1.710,00	Am Hochrain (Straße)
2115	734,00	Bauparzelle
2116	751,00	Bauparzelle
2117	378,00	Bauparzelle
2117/1	257,00	Bauparzelle
2118	816,00	Bauparzelle
2119	663,00	Bauparzelle
2120	660,00	Bauparzelle
2121	661,00	Bauparzelle
2122	771,00	Bauparzelle
2123	614,00	Bauparzelle
2124	618,00	Bauparzelle
2125	612,00	Bauparzelle
2126	627,00	Bauparzelle
2127	557,00	Bauparzelle
2128	678,00	Bauparzelle
2129	1.306,00	Fraunhoferstraße
2130	549,00	Bauparzelle
2131	566,00	Bauparzelle
2132	560,00	Bauparzelle
2133	490,00	Bauparzelle
2134	593,00	Bauparzelle
20.673,00		ursprüngliches B-Plangebiet

Ergänzende Flurstücke, 2. Änderung B-Plan

260/14	750,00	bisher Wiese
260/18	375,00	bisher Wiese
260/19	375,00	bisher Wiese
1.500,00		

neue Aufteilung (Entwurf), noch nicht amtlich vermessen

595,00	Bauparzelle
595,00	Bauparzelle
310,00	öffentl. Verkehrsfläche
1.500,00	

22.173,00 Gesamtgeltungsbereich des BBP "Am Hochrain", 2. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert sich damit von rund 2,07 ha auf rund 2,22 ha. Die 3 ergänzten Flurstücke sollen entsprechend der Darstellung im Plan neu aufgeteilt werden.

Die bereits bebaute Fläche des bisherigen Bebauungsplanes wurde vor der Bebauung intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Im östlichen Geltungsbereich befindet sich eine im Flächennutzungsplan bereits festgestellte Grünfläche mit markanter Baumbepflanzung. Diese bleibt auch zukünftig erhalten.

Weitere strukturgebende Landschaftselemente sind dort nicht vorhanden. Die umliegenden Flächen werden entweder intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei ebenso Ackerlandnutzung vorliegt, oder bilden Siedlungsbereiche von Großmehring.

Das Gelände stellt einen Hangrücken dar, welcher von Nordosten nach Südwesten abfällt. Bestehende Bebauung erstreckt sich im Süden entlang der „Humboldtstraße“, und im Osten entlang des „Straßhausener Weg“. Die Verkehrserschließung erfolgt über Anbindungen an den „Straßhausener Weg“ und den „Steinbergweg“.

2.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan hatte bisher eine Größe von ca. 2,08 ha. Nun kommen noch 0,15 ha hinzu, so dass sich die Gesamtfläche auf 2,23 ha beläuft.

Innerhalb der Grundstücksgrenzen kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ 0,4) maximal eine Fläche von ca. 0,66 ha überbaut werden (40% der Bauparzellenfläche von ca. 1,5 ha). Zur Sicherstellung einer orts- und landschaftsgerechten Einbindung des allgemeinen Wohngebiets insgesamt, sind für den geplanten Bauabschnitt öffentliche Grünflächen und die Aufrechterhaltung des östlichen Grünangers vorgesehen.

Im geplanten Wohngebiet wird die Art der baulichen Nutzungen eingeschränkt.

Es sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Wohnbebauung und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) / Regionalplan Region Ingolstadt (10)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006) soll die Planungshoheit der Gemeinden gestärkt werden und die ökologische, wirtschaftliche und soziokulturelle Entwicklung gefördert werden. Infrastruktureinrichtungen wird dabei ein besonderer Stellenwert zugemessen. Die jeweiligen räumlichen Entwicklungen der Gemeinden sollen unter Anwendung des Nachhaltigkeitsprinzips angestrebt werden.

Nach dem Prinzip einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig vorhandene Potentiale genutzt oder flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung abzustimmen. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Großmehring ist dabei zusammen mit Kösching laut Regionalplan (Regionalplan Ingolstadt) als Doppelort/Unterzentrum eingestuft.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsame Flächen wie Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und optimiert werden. Die Einwirkungen auf Naturhaushalt und Klima, die zu nachhaltigen ungünstigen Veränderungen führen, sollen vermieden werden.

Laut Regionalplan (Region Ingolstadt (10)) soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Der vorliegende Entwurf entspricht den Aussagen des Regionalplanes, da er durch seine Lage und Größe auf das vorherrschende Landschaftsbild Rücksicht nimmt und sich in das vorhandene Ortsbild einpasst.

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Abgrenzungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Artenschutzkartierung (ASK) Bayern

Das Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb bedeutsamer Gebiete bzw. Objekte des aktuellen Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Eichstätt.

4. Angaben zur Erschließung

4.1 Hinweise zu Kabelhausanschlüssen und zu Hausanschlüssen

Nach Angaben des Versorgungsunternehmens bayernwerk dürfen bei Kabelhausanschlüssen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

II. UMWELTBERICHT

5. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (z.T. übernommen aus Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan vom 17.12.2013)

5.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln.

Hierfür wird eine Aufgliederung in folgende Schutzgüter vorgenommen:

- Mensch, Kultur- und Sachgüter
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild, Erholung

Die nachfolgende Bewertung der Bestandssituation und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfolgt anhand einer dreistufigen Skala gering – mittel – hoch. Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden mit als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt.

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit sinnvoll - anhand der baubedingten (mögliche Beeinträchtigen und Auswirkungen während dem Bau) und der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

5.2 Untersuchungsraum

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Demling. Die nächste, größere Ortschaft ist Ingolstadt westlich in ca. 20 km Entfernung. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter wurde der Untersuchungsraum jeweils so abgegrenzt, dass alle erheblichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Geltungsbereiches erkannt werden können.

Dabei wurde – in Abhängigkeit von der wahrscheinlichen Wirkzone – für die einzelnen Schutzgüter unterschiedliche Abgrenzungen verwendet. So wurde beispielsweise die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auf den Geltungsbereich selbst begrenzt, während für die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung auch umliegende Bereiche, in unterschiedlicher Ausdehnung, mitberücksichtigt wurden.

Kurzbeschreibung des Plangebietes:

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Demling, nördlich bestehender Wohnbebauungen entlang des „Steinbergweg“ im Westen und des „Straßhausener Weg“ im Osten.

Das Gebiet ist geprägt von einer Hanglage, welche von Nordosten nach Südwesten hin mit Neigungen bis zu 6% abfällt. Das Gelände liegt zwischen etwa 393,00 m ü.N.N. im Nordosten und 384,0 m ü.N.N. im Südwesten des Baugebietes.

6. Schutzgüter

6.1 Schutzgut Mensch

Schutzziele:

- Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz von Wohnen und Wohnumfeld sowie der dazugehörigen Funktionsbeziehungen.
- Erhaltung von Flächen für die Naherholung (Freizeit- und Erholungsfunktion) (s. Kap. 3.4).

6.1.1 Bestand

Wohnfunktion:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Siedlungsflächen bzw. Wohngebiete vor. Der eigentliche Bereich unterlag bisher der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Intensiv-Ackerland.

Eine Ausweisung neuer Wohnflächen um den Geltungsbereich ist bis jetzt nicht vorgesehen. Damit werden zukünftig auch keine Konflikte mit der vorliegenden Planung erwartet.

Erholungsfunktion:

Die Erholungsfunktion wird im Schutzgut Landschaftsbild, Kap. 5.4 abgehandelt.

6.1.2 Auswirkungen

Baubedingte, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen durch Baulärm kommen, die aber nur vorübergehenden Charakter besitzen. Die baubedingten Auswirkungen werden je- doch aufgrund der vorübergehenden Dauer als gering beurteilt.

⇒ Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen im Hinblick auf potenzielle Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen als „gering“ zu bewerten. Durch die direkt daran anschließenden Ackerflächen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als „gering“ gewertet.

6.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzziel:

Erhaltung geschützter Kultur-, Bau-, Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Güter und ggf. deren Umgriff.

6.2.1 Bestand / Auswirkungen:

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche steht der weiteren Siedlungsentwicklung zur Verfügung und wird damit nicht als Sachgut gewertet. Somit sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen durch das Vorhaben auf Kultur- und Sachgüter nicht relevant.

Allerdings befinden sich In unmittelbarer Nähe zur Ausgleichsfläche folgende Bodendenkmäler:

D-1-7135-0070, „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums und der römischen Kaiserzeit“

D-1-7135-0134, „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit (Villa rustica).“

Die o.g. Bodendenkmäler sind durch Luftbildbefunde und Lesefunde bekannt und grenzen unmittelbar an die Ausgleichsfläche an. Die endgültigen räumlichen Ausdehnungen der vorgeschichtlichen Besiedlung verschiedener Perioden, konnten bislang noch nicht erfasst

werden. Daher ist zu vermuten, dass sich die vorgeschichtliche Besiedlung bis in den Bereich der Ausgleichsfläche erstreckt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche (Flurnr. 228, Gemarkung Demling) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Allgemein ist jedoch Art. 8 BayDSchG „Auffinden von Bodendenkmälern“ zu beachten.

⇒ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich, bei vorsorglicher Beachtung des Art. 8 BayDSchG, nicht.

6.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Schutzziel:

Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) und ihrer sonstigen Lebensbedingungen.

6.3.1 Bestand

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Bestandteile der Natur wie z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler ausgewiesen oder vorgeschlagen. Weiterhin liegen keine bekannten Artnachweise vor.

Ausstattung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und das nähere Umfeld:

Die Flächen des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplans sind strukturarm und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt kommt diesen Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nur eine geringe Bedeutung zu. Südlich des Geltungsbereiches schließt der bestehende Siedlungsbereich an.

6.3.2 Auswirkungen

Baubedingte, Betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich sind als unmittelbare baubedingte Auswirkungen eines Projektes die Versiegelung / Überbauung und der damit verbundene Verlust an Lebensraum innerhalb des Projektgebietes zu nennen. Gleichfalls ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch die Baufahrzeuge zu rechnen, die jedoch u.a. durch die Vorbelastungen als gering bewertet werden können.

Entsprechend des Bestandes und der Vorbelastung wird sich der Ausbau der Wohnbausiedlung nur gering auf die Tier- und Pflanzenwelt auswirken.

Mit dem geplanten Projekt gehen keine wertvollen Vegetationsbestände bzw. Habitate verloren.

⇒ Insgesamt werden die Auswirkungen, auch aufgrund angrenzender Siedlungsbereiche, auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als „gering“ eingestuft.

6.4 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Schutzziele:

Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen und kulturell geprägten Form.

6.4.1 Bestand

Die Landschaft ist durch ausgedehnte Ackerlandflächen mit eingestreuten Grünbereichen geprägt. Zwar besitzt Großmehring und auch der Ortsteil Demling eine Vielzahl von verschiedenen Vereinsangeboten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen werden jedoch in weiterer Entfernung vom Plangebiet (z.B. in Ingolstadt) angeboten (Frei- und Erlebnisbadbad, Theater, Kino, etc.). Aktivitäten wie Radfahren sind umfangreich möglich, da Großmehring am Donau-Radwanderweg liegt und in diesem Zusammenhang in alle Himmelsrichtungen an die überörtlichen Radwegenbindungen angeschlossen ist. Fahrradwege sind für die Einwohner von Großmehring sehr entscheidend und ist als regional bedeutend einzuordnen.

Die maßgebende zu beurteilende Landschaftsbildeinheit ist nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse incl. Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung als gering zu bewerten.

Das Landschaftsbild bestimmt auch wesentlich die Erholungseignung des Landschaftsraumes, der für das Plangebiet, aufgrund fehlender erholungsrelevanter Strukturen, mit gering bewertet wird.

6.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Erschließung der Wohngebiete ist während des Baubetriebs mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Bodens, Baukräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt und werden durch die baubedingte Vorbelastung des Gebietes als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der max. zulässigen Firsthöhe mit 8,0 m ist im geplanten Wohngebiet die bauliche Entwicklung – unter Berücksichtigung des Reliefs – nicht höher als der Gebäudebestand im bestehenden Wohnbereich.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des Grünordnerischen Konzeptes lässt sich die geplante Siedlungserweiterung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.

⇒ Insgesamt sind Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut als „gering“ einzustufen.

6.5 Schutzgut Boden

Schutzziel:

Sparsamer Bodenverbrauch durch Erhaltung gewachsener Böden mit besonderer Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion oder die Lebensraumfunktion.

6.5.1 Bestand (Geologie und Boden)

Laut dem Baugrundgutachten vom 10.03.2014 wird der geologische Untergrund von Molassesedimenten und Lösslehm gebildet, die auf Riffkalken des Oberjura lagern. Alle weiteren Angaben hinsichtlich Gründung von Wohnhäusern, Grundstücksentwässerung und Kanal- und Straßenbau sind dem o.g. Bodengutachten zu entnehmen.

6.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Beseitigung von anstehendem Mutterboden bzw. bindigen Deckschichten findet innerhalb des Geltungsbereiches eine Veränderung und Umgestaltung des Bodens statt. Gleichzeitig werden auch die Randbereiche für die Zwischenlagerung des Erdaushubs und der

Einrichtungsflächen durch Verdichtung beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen sind damit zumindest zeitweise in ihrer Funktionserfüllung eingeschränkt.

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen:

Als zentrale anlagebedingte Auswirkung ist die Überbauung und Versiegelung und damit ein Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereichen zu nennen. Die Überbauung orientiert sich dabei an der zulässigen GRZ von 0,4. Durch Minimierungsmaßnahmen ist der Anteil an versiegelten Flächen so weit wie möglich reduziert so dass auf diesen Flächen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Infolge des Totalverlustes von Bodenfunktionen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen werden die Auswirkungen des geplanten Eingriffes mit hoch bewertet. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (GRZ 0,4) und durch Maßnahmen gemindert.

⇒ Bezogen auf das gesamte Projektgebiet ergeben sich für das Schutzgut Boden „mittlere“ Beeinträchtigungsintensitäten.

6.6 Schutzgut Wasser

Schutzziele:

- Erhaltung der bestehenden Gewässergüte von Oberflächen- und Grundwasser, Vermeidung zusätzlichen Schadstoffeintrags
- Erhaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate

6.6.1 Bestand: Oberflächenwasser und Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Oberflächenwasser vor.

Das Projektgebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder nach dem Informationsdienst des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft ausgewiesene wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist jedoch aufgrund der Hangneigung des Gebietes davon auszugehen, dass vor allem bei der Schneeschmelze und/oder markanten Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser (Hangwasser) von Nordosten dem neuen Wohngebiet zufließt.

Vorbelastung:

Das Grundwasser ist in gewissem Maße durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

6.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen kann jedoch durch die Einhaltung gängiger Vorsorgemaßnahmen bzw. Vorschriften auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Eventuell dem Baugebiet zufließendes Oberflächenwasser wird an der Nordseite des geplanten Baugebietes gefasst, vor Ort versickert und/oder hangabwärts in tiefer gelegenes und unbefestigtes Gelände abgeleitet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der

Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die geplanten Baukörper möglich. Dies wird jedoch durch die offene Bauweise und die geringe GRZ von 0,4 weitgehend minimiert. Es ist jedoch anzumerken, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß Erfahrungen durch angrenzende Maßnahmen aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse (im Bereich lehmiger Deck-schichten kf-Werte <10-7) innerhalb des Geltungsbereiches nicht versickert werden kann. Gesammeltes Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) unter Berücksichtigung der geringen Versiegelungsrate als „gering bis mittel“ einzustufen.

6.7 Schutzgut Klima – Luft

Schutzziele:

- Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichs- und Schutzfunktion.
- Erhaltung der bioklimatischen Ausgleichsfunktionen (Kalt- / Frischluftströmungen).

6.7.1 Bestand

Aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung ist der geplante Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Von einem Kaltluftabfluss findet entlang des natürlichen Gefälles statt. Durch die reliefbedingte Neigung des Plangebietes erfolgt der Kaltluftabfluss nach Süden, Richtung Siedlung, welcher allerdings geringfügige Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete besitzt.

Vorbelastung:

- landwirtschaftliche Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung)

6.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch keine planungsrelevante Intensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten (zumal nur von einem geringfügigen Kaltluftabfluss auszugehen ist und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bleiben, geringe GRZ auf 0,4 festgelegt).

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Grünordnerisches Konzept) als „gering“ einzustufen.

7. Schutzgüter – Wechselwirkungen

Bei den vorhabensbezogenen Wechselwirkungen können die üblichen Wirkpfade festgestellt werden, die sich auf einige Schutzgüter sowohl positiv als auch negativ auswirken.

Je höher der Anteil an Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen wird, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaft,

Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften und Boden kompensiert und auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) positiv beeinflusst werden.

Dem gegenüber werden durch einen hohen Versiegelungsgrad die Lebensräume für Tiere und Pflanzen reduziert, eine Kaltluftentstehung vermindert und es liegen Verluste von Bodenfunktionen vor.

Die Erholungsnutzung korreliert stark mit dem Schutzgut Landschaft. Eingriffe ins Landschaftsbild führen in der Regel auch häufig zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung. Strukturarme oder durch technische Strukturen vorbelastete Räume sind vom Grundsatz her für die freizeitgebundene Erholungsnutzung nur gering bedeutsam.

Zusammenfassend betrachtet, liegen keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor.

8. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Damit würden die Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) erhalten bleiben. Die Weiterführung einer sinnvollen und geordneten Siedlungsentwicklung könnte an dieser Stelle nicht erfolgen. Gleichzeitig bliebe auch die Kaltluftentstehung mit Abfluss in nördliche, westliche bis südliche Richtung bestehen.

9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthalts- qualität	Lärmimmissionen	Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes (Baumfestsetzung, Minimierung des Straßenquerschnittes und Grünflächen im Straßenkörper, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche)
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Minimierung der Flächenversiegelung durch die festgelegte GRZ von 0,4 Weitere Reduzierung z.B. durch Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich der Stellplätze und Zufahrten Reduzierung des Bodenab- bzw. auftrages auf das notwendige Mindestmaß und durch festgesetzte Minimierung der Ausschüttungs- bzw. Reduzierung des Straßenquerschnitts Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)
Wasser / Grundwasser	Überdeckung/ GW-neubildung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Minimierung der befestigten Flächen
Arten und Lebensgemeinschaften	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (siehe Schutzgut Mensch) Einfriedungen (Zäune) sind kleintierdurchlässig zu gestalten, Sockelmauern sind unzulässig
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung, Anpassung der Wandhöhen und Dachform an bestehende Wohngebiete und vorliegende Geländesituation
Kultur- und Sachgüter	kulturbeschichtliche Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß dem §§13ff. BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die geplanten Grünflächen, die Ausgleichsfläche sowie die bereits bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht als Eingriffsfläche eingestuft.

Dem Geltungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu. Die Schwere des Eingriffs ist aufgrund der zulässigen GRZ von 0,4 als „Fläche mit niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad“ anzusehen. Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5.

Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungsmaßnahmen, wird für die Inanspruchnahme der intensiv genutzten Ackerfläche ein Ausgleichsfaktor von 0,30 angesetzt. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Ackerflächen: Kompensationsfaktor 0,3

Hieraus resultierende erforderliche Ausgleichsfläche = ca. $20.770 \text{ m}^2 \times 0,30 = \text{ca. } 6.235 \text{ m}^2$

Ergänzende Ausgleichsflächenberechnung für Erweiterungsfläche (2. Änderung Bebauungsplan „Am Hochrain“:

$= 147,7 + 163,6 + 594,9 + 594,9 \text{ m}^2 = 1.501,10 \text{ m}^2 \times 0,30 = \mathbf{450,33 \text{ m}^2 \text{ zusätzlicher Ausgleich, rund } 450,00 \text{ m}^2}.$

Wahl der Ausgleichsflächen:

Nach Erfahrungen mit dem Landratsamt Eichstätt, Abteilung Naturschutz, sollen Ausgleichsflächen möglichst in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereiches realisiert werden.

Zum Ausgleich wird die derzeit extensiv als Grünland genutzte Fläche Flur Nr. 228 der Gemarkung Demling vorgesehen. Die Fläche ist in der Plananlage M=1:5000 dargestellt. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird ebenfalls von dieser Fläche abgebucht.

Die Fläche ist langfristig als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Keine Düngung und keine Verwendung von chem. Pflanzenschutz. Ein- bis zweimalige Mahd nach dem 01. Juli und Abfuhr des Mähgutes. Die Pflegemaßnahmen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche wird im Gelände dauerhaft durch Metallpflocke gekennzeichnet.

Die Zugangsmöglichkeit zu den neuen Ausgleichsflächen für eine mindestens halbjährliche Beweidung wird über öffentliche Wege sichergestellt.

10. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Projektgebiet ist bereits im Flächennutzungsplan für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen bzw. ausgewiesen. Andere, geeignetere Standortmöglichkeiten in Großmehring liegen z. Zt. nicht vor.

Besondere Vorteile dieses Standorts sind:

- intensive landwirtschaftliche Nutzung mit, aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht, geringer Bedeutung
- angrenzende, vorhandene Siedlungsstrukturen (Wohngebiete)
- keine zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf Siedlungsbereiche und den Naturhaushalt

Als städtebauliche Alternative stünden eine höhere GRZ, das Zulassen einer geschlossenen Bauweise und damit eine insgesamt intensivere Nutzung der Grundstücksflächen zur Verfügung. Diese wäre jedoch, im Vergleich zur vorgesehenen Variante, negativer z.B. hinsichtlich des Naturhaushaltes und der Wohnqualität zu bewerten.

11. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben basiert im Wesentlichen auf den Angaben des genehmigten Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern.

12. Maßnahmen des Monitorings

Beim gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Monitoringmaßnahmen für notwendig erachtet werden.

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Großmehring plant mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain“ eine Erweiterung von Wohnbauflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches. Außerdem soll im gesamten Geltungsbereich die Baugrenze von 5 auf 3m geändert werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring entwickelt. Aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht weist der vorliegende Standort die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung auf.

Der geplante Bauabschnitt weist eine Flächengröße von ca. 2,08 ha auf und grenzt im Süden an bestehende Wohngebiete an.

Das Bebauungsplangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist im Osten Gehölzstrukturen auf, welche auch zukünftig erhalten bleiben.

Die Nutzung in diesem Gebiet wird durch Festsetzungen insoweit eingeschränkt, dass ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten im Wesentlichen die zulässigen Nutzungen, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine Beschränkung der Firsthöhen von 8,0 über mittlerer Fahrbahnhöhe an der Grundstücksgrenze sowie Festlegungen der Grünordnung.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammen.

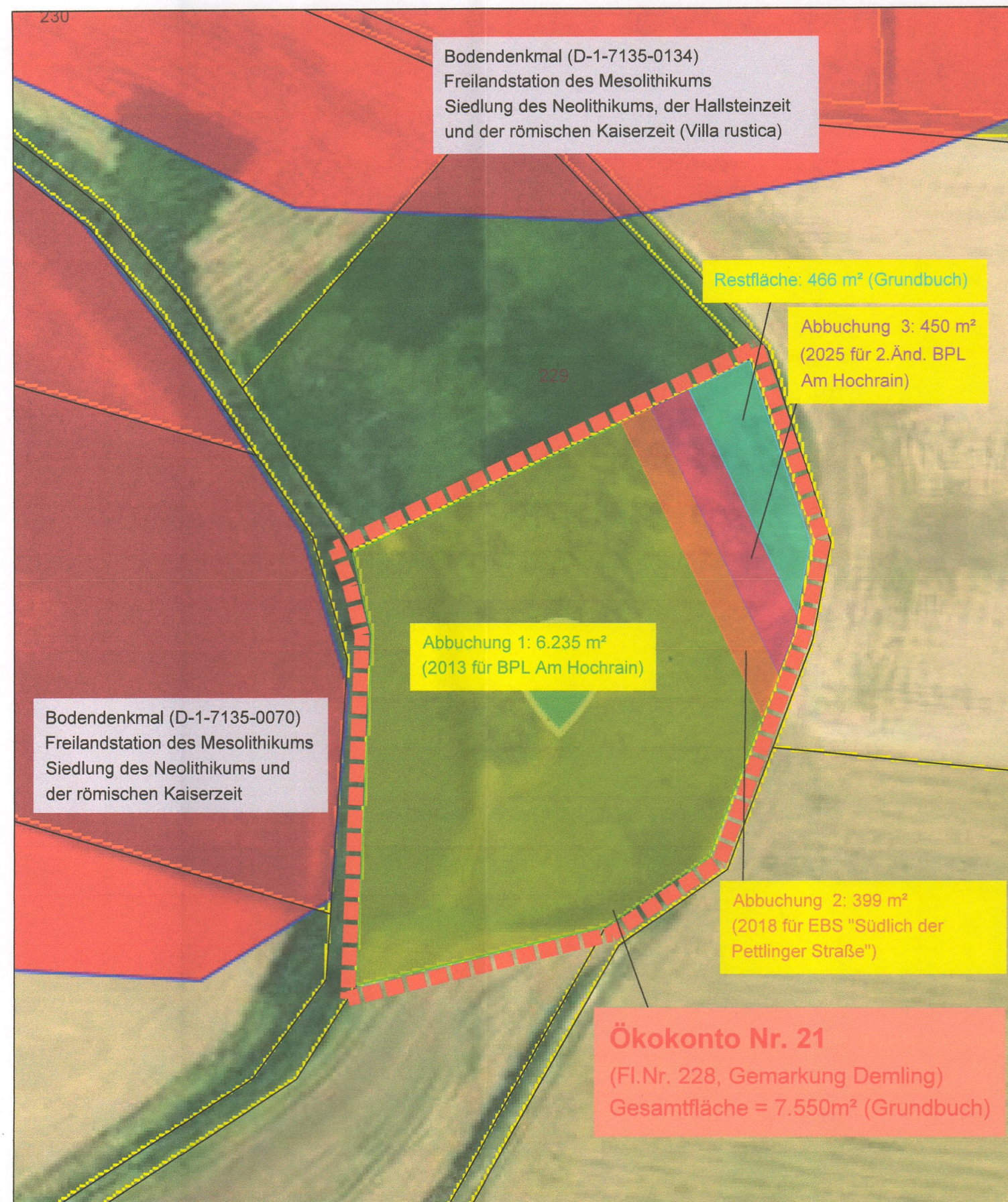
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/ Lärm	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	gering	gering
Wasser / Grundwasser	gering	gering bis mittel
Klima / Luft	gering	gering
Boden	gering	mittel
Arten und Lebensgemein-	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (mittel) und das Schutzgut Grundwasser (gering bis mittel) festzustellen.

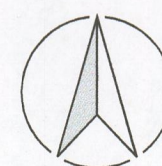
Insgesamt kann das Plangebiet jedoch natur- und landschaftsverträglich eingebunden werden.

Nach der Eingriffsermittlung in Anlehnung an den Leitfaden (StMLU 2003) beträgt der Ausgleichsflächenbedarf insgesamt $6.235 + 450 \text{ m}^2 = 6.685 \text{ m}^2$. Dieser wird voraussichtlich im Gemeindegebiet Großmehring / Demling kompensiert.



ÖKOKONTO Nr. 21 der Gemeinde Großmehring, Flurnummer 228, Gemarkung Demling mit Stand der Abbuchungen (Quelle: Luftbild und Bodendenkmale über BayernAtlas, Auskünfte der Gemeinde)

Planzeichnung M 1 : 1.000

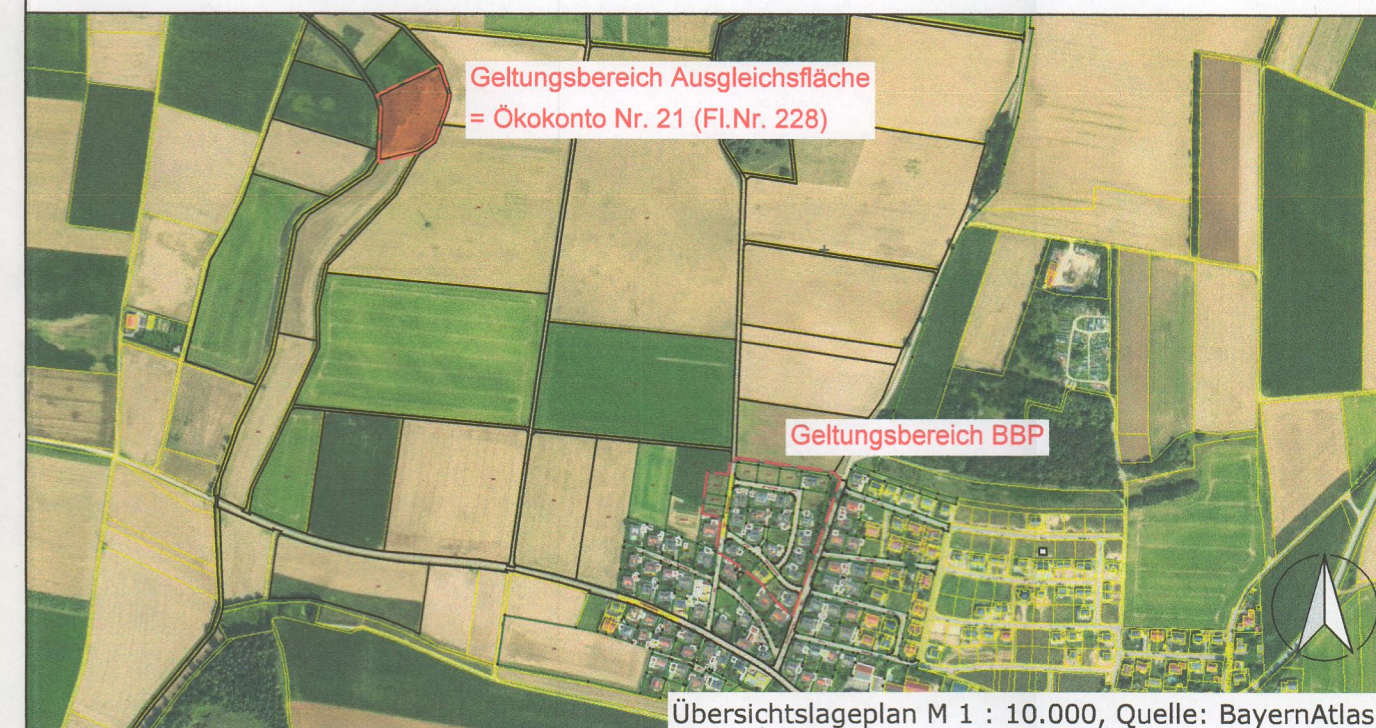


Bebauungsplanänderung

"Am Hochrain
- 2. Änderung"



Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



TEIL E Übersichtslageplan
Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 288, Gemarkung Demling
Ökokonto Nr. 21
M 1 : 1.000

Fassung vom 17.06.2025

Planverfasser:

Andreas Eder
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder, EDER INGENIEURE



EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Stingl
Erster Bürgermeister