
**Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt**

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Erweiterung Bauhof Großmehring“**

Begründung

Bearbeitungsstand: Vorentwurf vom 17.04.2018
geändert: Entwurf vom 26.06.2018
festgestellt: 18.09.2018

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Grundlagen.....	2
3.	Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	3
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	3
5.	Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
6.	Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	5
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
8.	Natur und Landschaft	5
9.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	6

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat Großmehring hat in seiner Sitzung vom 17.04.2018 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für die FI-Nr. 4672/7 (vollumfänglich) sowie die FI-Nr. 4672/8, 4672/10 und 4672/11 (anteilig) der Gemarkung Großmehring für die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung Bauhof gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes gefasst. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,24 ha und beinhaltet neben dem bestehenden gemeindlichen Bauhof auch die ehemalige Kläranlage von Großmehring.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und steht grundsätzlich für das Vorhaben zur Verfügung. Nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Änderungsbereiches.

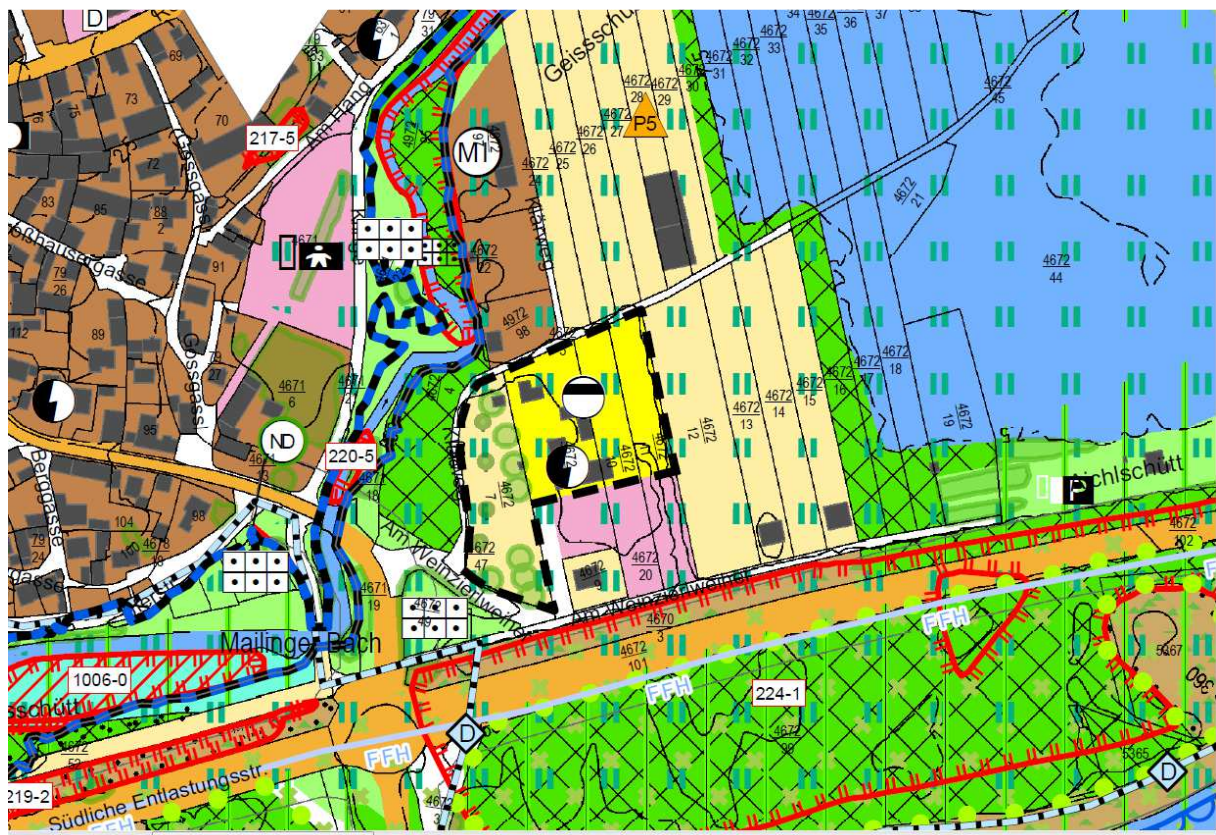


Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes (Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Großmehring)

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von Großmehring aus dem Jahr 2011 bildet zusammen mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 8. Änderung.

Der Flächennutzungsplan von Großmehring stellt für den Änderungsbereich zum einen

- Flächen für die Landwirtschaft dar, in die vereinzelt Laub- und Obstgehölze sowie Gehölzflächen eingestreut sind (FI.Nr. 4672/7) und zum anderen
- Eine Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und die ehemalige Kläranlage von Großmehring als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser dar. Bei letztgenannter Fläche handelt es sich Teilflächen der Flur-Nr. 4672/8, 4672/10 und

4672/11) des Geländes der ehemaligen Kläranlage, die nicht mehr im Betrieb ist, da sie zwischenzeitlich neu an den Interpark angesiedelt wurde. Nach Aussage der Gemeinde wird der Turm und das Becken der ehemaligen Kläranlage rückgebaut. Das Vorhabengebiet ist von drei Seiten von Straßen umgeben – im Westen und Norden verläuft der „Klärweg“, östlich des Änderungsbereiches grenzt die Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage sowie dem bestehenden Bauhof von Großmehring an und im Süden verläuft die Straße „Am Weinzierlweiher“.

3. Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgrund von Kapazitätsengpässen auf den Flächen des bestehenden Bauhofes der Gemeinde Großmehring besteht das Erfordernis weitere Flächen als Lagerplatz für Baumaterialien und -maschinen nutzen zu können. Um dieser Erfordernis entsprechen zu können, möchte die Gemeinde auf dem Flurstück FI-Nr. 4672/7 der Gemarkung Großmehring, zunächst eine Kalthalle mit einem zeitweise beheizten Hallenfeld errichten. In dem Dachgeschoss des Warmhallensegmentes soll ein Aufenthaltsraum für die Ortsgruppe der Wasserwacht Großmehring entstehen.

Da die kommunale Kläranlage nicht mehr in Betrieb ist, sollen gleichzeitig Teile der Flur-Nr. 4672/8, 4672/10 und 4672/11 von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser in Flächen für den Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung Bauhof umgewidmet werden.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Gemeinde Großmehring ist als allgemeiner ländlicher Raum als Teil der Region Ingolstadt definiert und grenzt im Westen direkt an den Verdichtungsraum Ingolstadt mit dem Oberzentrum Ingolstadt an.

Bezüglich der Raumstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

Ziff. 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Die Gemeinde Großmehring befindet sich auf der Entwicklungsachse Ingolstadt-Regensburg im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt. Zusammen mit Kösching bildet Großmehring als Doppelort ein Unterzentrum. Als Unterzentrum soll es die ansässige Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des „qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen.“

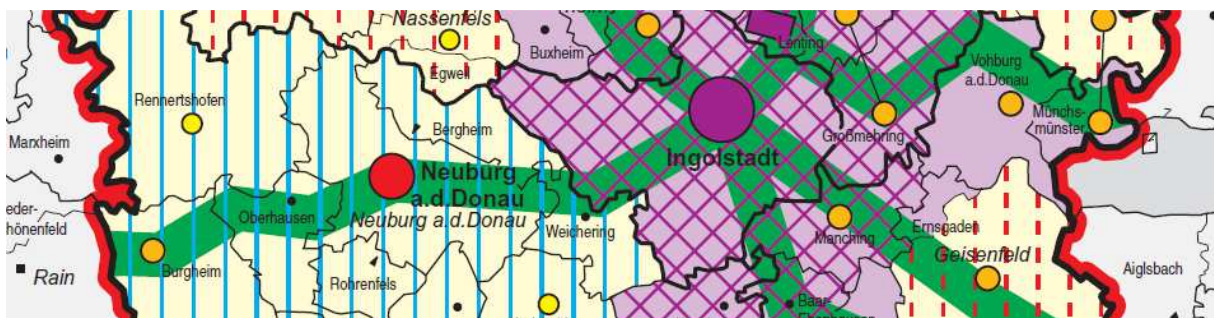


Abb. 2: Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Ingolstadt, Karte 1, Stand: 2011)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 02 „Engeres Donautal“, der sich quer durch die gesamte Region Ingolstadt zieht und auch den gesamten Landschaftsraum im Südosten von Großmehring umfasst. Nachfolgender Abbildung ist die Lage und der Verlauf des Regionalen Grünzuges zu entnehmen.

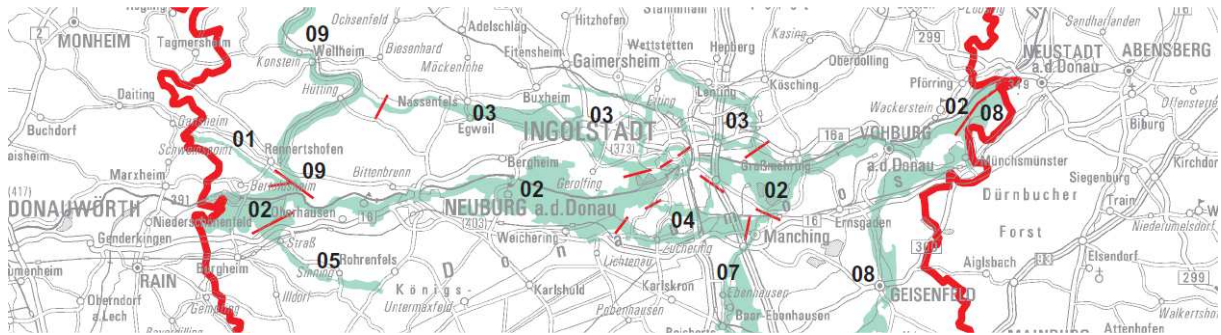


Abb. 3: Lage des Regionalen Grünzuges 02 (Quelle: Regionalplan Ingolstadt, Karte BI 9.2, Stand: 2003)

BI Natur und Landschaft

9.1 Z Regionale Grünzüge schützen zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit. Sie lenken die Siedlungsentwicklung, sichern den Luftaustausch und dienen der Erholungsvorsorge. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (klimaökologische Ausgleichsfunktion und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) erhalten bleiben. D.h., aus dem regionalplanerischen Sicherungsinstrument regionaler Grünzug lässt sich kein generelles Bauverbot ableiten.

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 austauschenden Hochdruckwetterlagen im Sommer, zuführen und die hohe Wärmebelastung der Städte Neuburg a.d. Donau und Ingolstadt mindern.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Waldbestand im Vorhabengebiet östlich des Klärweges nur noch um ein kleinflächiges Relikt ehemals durchgehender Auwaldbestände entlang des Mailinger Baches handelt und angesichts der Situation, dass dieser in seinem aktuellen Zustand aller Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr den ihm zugeordneten Schutzfunktionen gemäß Waldfunktionenplanung (lokaler Klimaschutz-, Immissionsschutz- und Lärmschutzwald sowie Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum, für das Landschaftsbild, als Genressource und historisch wertvoll) gerecht werden kann, ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes die klimaökologische Ausgleichsfunktion des Regionalen Grünzuges weiterhin aufrechterhalten bleiben kann. Unter Berücksichtigung ausreichender Eingrünungsmaßnahmen der möglichen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Flächennutzungsplanänderung sind gemäß Mitteilung des Regionsbeauftragten der Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern (Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2018) auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der weiteren Funktionen des Regionalen Grünzuges zu befürchten. Eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist in der Planzeichnung dargestellt.

5. Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 4672/7 vollumfänglich sowie Teile der Grundstücke mit den FI-Nr. 4672/8, 4672/10 und 4672/11 in der Gemarkung Großmehring.

Mit der 8. Flächennutzungsplanänderung soll die Umwidmung von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Abwasser in eine Fläche für den Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung Bauhof vorbereitet werden.

6. Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundfläche der in Ziffer 1 genannten Flurnummern in einer Gesamtgröße von insgesamt 1,24 ha für die Umwidmung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (und Abwasser in eine Fläche für den Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung Bauhof.

Die Gemeinde Großmehring plant auf der Flur-Nr. 4672/7 zunächst die Errichtung einer Kalt-halle mit einem zeitweise beheizten Hallenfeld. In dem Dachgeschoss des Warmhallensegmentes soll ein Aufenthaltsraum für die Ortsgruppe der Wasserwacht Großmehring entstehen. Die neue Halle soll eine Gesamtgröße von 16,35 auf 50,35 m, d.h. eine Fläche von 823 m² mit einer Wandhöhe von ca. 5,25 m sowie einer Firsthöhe von 8,05 m haben. Der Hallenneubau erfolgt in Holzbauweise. Die Dachkonstruktion ist nach Angaben der Gemeinde dabei so auszulegen, dass jederzeit die Nachrüstung einer PV-Dachanlage möglich ist.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung kann für die Flächennutzungsplanänderung aus dem Bestand heraus hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Erweiterung des Bauhofes ist durch das bereits vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des erweiterten gemeindlichen Bauhofes (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) wird aus dem Bestand der angrenzenden Bebauung heraus entwickelt und fortgeführt.

Die bestehende Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

8. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegt auch die in der 8. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnde Flächenausweisung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Diese wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitverfahren abgearbeitet.

Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt worden, der einen gesonderten Teil der Begründung des gegenständlichen Bauleitplanes bildet.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegesystem, Weiterführung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen) ist die geplante Fläche für den Gemeinbedarf aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Durch die geplante Erweiterung des Bauhofes entstehen Auswirkungen vor allem durch Eingriffe in den Gehölzbestand sowie in den gewachsenen Boden.

Nachdem die Fläche des vorliegenden Änderungsbereiches außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 liegt, ist mit keinen Beeinträchtigungen der Rückhaltefunktion von Überschwemmungsgebieten zu rechnen. Der Änderungsbereich befindet sich jedoch in der Gefahrenfläche HQ Extrem der Donau. Demnach wäre nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt eine Überflutung des örtlichen Geländes bei einem Extremhochwasserereignis der Donau möglich (bei Versagen des Dammes an der Donau). Ebenso ist der Änderungsbereich als „wassersensibler Bereich“ einzustufen, da bei größerem Hochwasser der Donau bzw. Hochwasser im Mailinger Bach das Grundwasser geländegleich ansteigen könnte. Diese Tatsache ist bei der Höhenlage der Gebäude, den Gebäudeöffnungen, bei der Wahl der Baustoffe und er Standsicherheit zu beachten.

Ebenfalls sind durch das vorliegende Vorhaben keine Bodendenkmäler betroffen, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Zur Berücksichtigung der Belange der Bundeswehr hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 24.05.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe des Vorhabens zum militärischen Flugplatz Ingolstadt/Manching aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht der Bundeswehr eine maximale Bauhöhe von 8,05 m über Grund zu beachten ist. Diese Bauhöhenbeschränkung ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Bezüglich zulässiger Kranhöhen ist im Baugenehmigungsverfahren das Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzubeziehen; aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Weiterhin ist bei einer geplanten PV-Anlage auf dem Dach eine Beteiligung der Bundeswehr zwingend erforderlich.

Ingolstadt, 17.04.2018

Geändert: 26.06.2018

Festgestellt: 18.09.2018



Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

gez. Christiane Dittler-Lueg
Landschaftsarchitektin

L:\A444_FNP-Ä Bauhof Großmehring\Text\Berichte\Begründung FNP\20180918 FNP_Begründung_Feststellung.docx