



## **Gemeinde Großmehring**

Landkreis Eichstätt

---

### **4. Änderung des Bebauungsplans „Mehringer Berg“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB**

**Auftraggeber:** Gemeinde Großmehring  
vertreten durch  
den Ersten Bürgermeister Rainer Stingl  
Marienplatz 7  
85098 Großmehring

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

**Bearbeitung :** **Jeroen Erhardt**  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Datum:** **30.01.2023**

---

## Gemeinde Großmehring

### 4. Änderung des Bebauungsplans "Mehringer Berg" Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

#### 1. Anlass und Erfordernis

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

#### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Fläche des Plangebiets beträgt 12,7 ha und umfasst ausschließlich Flächen, auf denen bereits vorher Baurecht bestand. Es erfolgt keine neue Flächeninanspruchnahme. Durch die Zielsetzung der verträglichen Nachverdichtung wird insgesamt sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Zwar könnte eine Flächenversiegelung ohne Änderung des Bebauungsplans möglicherweise geringer ausfallen. Durch die steigende Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch zu vermuten, dass externe Flächen zur Bewältigung der Nachfrage in Anspruch genommen werden müssten.

Gebäude können innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen so angeordnet werden, dass sowohl die Nutzung solarer Strahlungsenergie als auch ein energieeffizientes, kompaktes Bauen möglich ist.

Für die Durchgrünung des Baugebietes werden Baumpflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen.

Weitere festgesetzte Maßnahmen, die vorwiegend der Vorbeugung von Überflutungen durch Starkregenereignissen dienen, sind die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (für Stellplätze, Zufahrten, Wege/ Zuwege und befestigte Flächen), der Ausschluss von Schottergärten etc. und eine verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

### 3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### 3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen zwei Stellungnahmen direkter Anlieger ein.

In einer der Stellungnahmen wurden allgemein negative Auswirkungen auf die Wohnqualität durch eine zu dichte Bebauung angenommen. Durch die Verringerung der Spielplatzfläche sowie die Verringerung des Anteils an Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken wurden negative Auswirkungen auf das Mikroklima sowie die Versickerung und Speicherung von Regenwasser befürchtet. Eine konkrete Anregung erfolgte nicht.

Von einer höheren Verdichtung durch die Erweiterung der Baugrenzen ist aufgrund der gleichbleibenden GRZ von 0,4 nicht auszugehen. Durch die einschränkenden Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße und der max. Zahl der Wohnungen wird einer unverhältnismäßige Entwicklung entgegengewirkt. Durch die gleichbleibende GRZ kann nicht von einer Verringerung des Anteils an Freiflächen auf privaten Grundstücken und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Versickerung ausgegangen werden. Gleichzeitig umfasst der Bebauungsplan Festsetzungen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Versickerung die unter Punkt 2 aufgeführt sind. Die Verringerung der Spielplatzfläche erfolgte auf Grundlage einer Auswertung der Gemeinde Großmehring. Diese ergab, dass der Spielplatz über eine geringe Auslastung verfügte. An der Planung wurde insgesamt festgehalten.

Der Anregung, dass die neuen Baugrenzen nicht alle Garagen abdecken, die nach alten Bebauungsplan möglich waren, wurde gefolgt. Die Errichtung von Garagen entlang von Flächen, die nicht als „klassische“ Vorgartenzone zu betrachten sind, wurde durch Hinzunahme von „Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ ermöglicht.

#### 3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Von der **Bauverwaltung des Landratsamt Eichstätt** wurden mehrere Anregungen und Hinweise angeführt. Unter anderem wurde klargestellt, dass keine abweichende Bestimmung von § 19 Abs. 4. BauNVO bezüglich der geringfügigen Überschreitung der GRZ getroffen wird. Zudem wurde genauer definiert, dass Geländer/Brüstungen nicht auf dem Staffelgeschoss, sondern auf der Geschosdecke des Geschosses unterhalb des Staffelgeschosses zu errichten sind. Des Weiteren wurde der Unterschied zwischen offenen Garagen und Carports berücksichtigt.

Berücksichtigt wurde der Hinweis der Abteilung **Immissionsschutz des Landratsamt Eichstätt**, nachdem Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den nächstliegenden Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden.

Das **Landesamt für Denkmalpflege** wies auf vorhandene Bodendenkmäler hin und regte eine Alternative Planung bzw. Umplanung an, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Vor dem Hintergrund, dass in den betroffenen Gebieten bereits Bestandsgebäude bestehen sowie Baurecht für eine Ersatzbebauung vorliegt und eine bauplanerische Freihaltung der Bodendenkmäler ohne Schadenersatzansprüche auszulösen daher nicht möglich ist, wurde

dieser Anregung nicht gefolgt. Die Bodendenkmäler wurden jedoch wie angeregt in die Planzeichnung aufgenommen. Zusätzlich wurde auf Anregung der Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG anstelle des vorherigen Hinweises auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG in die Planunterlagen aufgenommen.

#### **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mehringer Berg“ eingebracht.

##### **4.2 Behördenbeteiligung**

Die **Bauverwaltung des Landratsamt Eichstätt** wies auf darauf hin, dass Zufahrten in einer Erläuterungsgraphik als Garagen missverstanden werden könnten. Darauf wurde eingegangen, indem der schriftliche Hinweis „Zufahrt“ redaktionell ergänzt wurde. Des Weiteren wurde angeregt, dass die Festlegung, Solaranlagen auf Dächern über 6 Grad Neigung nicht aufständern zu dürfen zu Problemen mit der Wirtschaftlichkeit führen könnte. Aus Gründen der Gestaltung und der Bewahrung des Ortsbildes wurde dieser Anregung nicht gefolgt.

Entsprechend des Hinweises der **Stadtwerke Ingolstadt** wurde eine bestehende Gashochdruckregelanlage sowie Informationen zu Abständen etc. redaktionell ergänzt.

#### **5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Dadurch, dass es sich um ein Bestandgebiet handelt und das Ziel des Bebauungsplans eine verträgliche Nachverdichtung ist, ergeben sich keine klassischen alternativen Planungsmöglichkeiten.

Aufgestellt:

**TB|MARKERT**  
Nürnberg, 30.01.2023



i.A. Jeroen Erhardt  
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Gemeinde Großmehring**  
Großmehring, 17.01.2023

Rainer Stingl  
1. Bürgermeister