

BESCHLUSSVORLAGE V808/20 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Ulrike Wittmann-Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.12.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	04.02.2021	Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand

**2. Änderung des Bebauungsplanes "Ochsenschütt", Gemeinde Großmehring
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauG
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)**

Antrag:

1. Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenschütt“ vorgesehene Ausweitung des Bebauungsplanumgriffs für die Betriebserweiterung der Firma Heinz Transportbeton wird zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der unterschiedlichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleisungspegel der verschiedenen, vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wird empfohlen das aktuelle Schallgutachten hinsichtlich seiner Aussagen und Ergebnisse nochmals kritisch zu durchleuchten und abzugleichen.
3. Zum besseren Schutz der angrenzenden sensiblen und überregional bedeutsamen Naturschutz- und FFH-Gebietsflächen wird weiterhin angeregt, die bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Ochsenschütt“ vor Ort festgesetzten und nun im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wieder wegfallenden Ausgleichsflächen weiterhin eingriffsnah im Auwaldbereich bereitzustellen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Petra Kleine
3. Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:**1.) Darstellung der Planung:**

Die Gemeinde Großmehring hat für den Gewerbebereich „Ochsenschütt“, in dem sich gegenwärtig drei Firmenareale mit dem Schwerpunkt der Verarbeitung und Wiederaufbereitung von Rohstoffen für den Siedlungs- und Straßenbau befinden, Ende 2015 einen verbindlichen Bauleitplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan hat einen Flächenumgriff von knapp 26 Hektar und wird von der südlich der Gewerbefläche liegenden Kreisstraße PAF – 34, die nach Westen in das Stadtgebiet bzw. das dortige Gewerbegebiet Südost (Manchinger Straße) führt und nach Osten an die B 16 anbindet, erschlossen. Gegenwärtig sind die Firma Heinz Transportbeton, die Firma Röss Fertigteiltbau und die Firma Geiger Asphaltmischwerke für Straßenbaustoffe vor Ort. Das Gewer-

beareal Ochenschütt liegt etwa 900 m östlich der Stadtgebietsgrenze, die Sportflächen mit Fußballstadion liegen ca. 1,0 km, das IN-Campus Areal etwa 1,3 km von der Änderungsfläche entfernt.

Vor Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung waren die Flächen planungsrechtlich Außenbereich. Die Ansiedlung und heutige Nutzung der Flächen und Betriebsareale erfolgte über einen langen Zeitraum und hatte seinen Ursprung in dem dortigen Kiesabbau und den seither vor Ort ansässigen Kiesabbauunternehmen.

Erst Ende 2018 hat die Firma Röss eine Erweiterung ihrer Betriebsfläche um knapp über 1,0 Hektar über den bisherigen Umgriff des Bebauungsplanes hinaus beantragt. Diese Erweiterung soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ochenschütt“, die sich gegenwärtig noch im Verfahren befindet, bauleitplanerisch umgesetzt werden. Die Stadt Ingolstadt wurde hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Änderungsplanung beteiligt. Da laut Planbegründung keine zusätzlichen Emissionen auf den Ortsteil Niederfeld zu erwarten sind, wurden zum damals aktuellen Planungsstand keine Bedenken vorgebracht. Aufgrund der Nähe zu naturschutzfachlich hochwertigen Landschaftsbereichen wurde eine maßvolle bauliche Entwicklung angeregt. Da auch hier vorgesehene Ausgleichsflächen von der Erweiterung betroffen sind, wurde weiterhin angeregt die geplante Ausgleichsflächenbereitstellung nicht wie vorgesehen eingriffsfern sondern zumindest im näheren Auwaldumfeld bereitzustellen.

Mit der verfahrensgegenständlichen 2. Änderung beantragt nun auch die Firma Heinz Transportbeton zum einen eine Erweiterung der Betriebsfläche nach Osten um etwa 2,2 Hektar als auch eine Erhöhung der GRZ auf einer anderen Teilfläche des Firmenareals, die zudem durch die geplante Rücknahme der dort randlich liegenden Ausgleichsflächen um ca. 0,17 Hektar für die gewerbliche Nutzung erweitert werden soll. Diese Ausgleichsflächen sollen künftig an anderer Stelle teils im Gemeindegebiet von Großmehring teils auch in Nachbargemeinden nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 4,55 Hektar.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplante Erweiterung der Betriebsfläche in südöstliche Richtung grenzt nach Osten unmittelbar an das dortige Naturschutzgebiet „Alte Donau mit Brenne“ und zugleich auch an ein FFH-Gebiet. Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „Ochenschütt“ hat eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele nicht zu erwarten sind, da keine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes stattfindet und auch keine Sekundärwirkungen zu erwarten waren. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Gewerbefläche wird im weiteren Verfahren eine ergänzende FFH-Verträglichkeitsabschätzung erarbeitet.

Der Umweltbericht sieht aufgrund der Vorbelastung der Flächen nur geringe Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter. Auch Auswirkungen auf die angrenzenden FFH-Flächen werden nicht befürchtet, allerdings erfolgt noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sowie die oben erwähnte zusätzliche FFH-Verträglichkeitsabschätzung. Der berechnete Ausgleichsflächenbedarf liegt bei gesamt etwas über 11.000 m² und wird auf verschiedenen Grundstücken in den Gemeinden Großmehring, Vohburg und Pförring nachgewiesen. Dabei handelt es sich als Ausgleichsmaßnahme um eine natürliche Waldentwicklung ohne forstwirtschaftliche Nutzung, die soweit erforderlich durch lokal tätige Landwirte gepflegt werden soll.

Aufgrund der außerordentlich starken Lärmvorbelastung des gesamten dortigen Landschaftsraumes durch verschiedene gewerbliche Nutzungen im westlichen Anschluss – Gewerbegebiet an der Manchinger Straße, IN-Campus Areal – sowie des bestehenden Gewerbegebietes „Ochenschütt“ selbst, war es im Rahmen der damaligen Erstellung des Bebauungsplanes „Ochenschütt“ erfor-

derlich die vorhandenen gewerblichen Bauflächen mit einschränkenden Lärmkontingenten zu versehen. In der damaligen schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt, welche Emissionskontingente auf den einzelnen gewerblichen Baufeldern unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den Gewerbeflächen der Stadt Ingolstadt sowie möglicher späterer Erweiterungen der Gewerbeflächen der Gemeinde Großmehring im diesem Bereich vorgesehen werden können, ohne das sich an den umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen im Weiler Rosenwirth und dem Ortsteil Niederfeld, beide im südöstlichen Stadtgebiet, Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte ergeben.

Zur verfahrensgegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes wurde eine erweiterte schalltechnische Untersuchung mit einer Neuberechnung der Orientierungswerte entsprechend der zusätzlichen Kontingentierungsflächen durchgeführt. Als Ergebnis der Untersuchung berechnen sich für die Erweiterungsflächen – zum einen die große Erweiterungsfläche im Südosten zum anderen die kleinflächige Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Süden (Rücknahme der bisherigen Ausgleichsflächen), Emissionskontingente von jeweils $65 \text{ dB(A)/m}^2_{\text{tags}}$ für beide Flächen und $47 \text{ dB(A)/m}^2_{\text{nachts}}$ für die kleine südliche Fläche sowie $50 \text{ dB(A)/m}^2_{\text{nachts}}$ für die große Erweiterungsfläche.

2.) Stellungnahme der Stadt Ingolstadt:

Die geplante Erweiterungsfläche für die Firma Heinz Transportbeton im Bereich Ochenschütt ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der aus dem Jahr 2015 stammende Bebauungsplan für den Gewerbebereich Ochenschütt wird mit der verfahrensgegenständlichen Planung nun zum zweiten Mal erweitert.

Die geplante Erweiterung liegt im Einflussbereich angrenzender, naturschutzfachlich hochwertiger Flächen, die auch überregional als bedeutsam einzustufen sind. Wie auch bei der Erweiterung der Firma Röss – im Verfahren befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ochenschütt“ – sollen auch hier die damals festgesetzten, randlich gelegenen Ausgleichsflächen zum Zwecke einer gewerblichen Nutzung entfallen und eingriffsfern im Landkreis nachgewiesen werden. Aufgrund der sensiblen naturräumlichen Lage des Gewerbegebietes wird hier wie bereits bei der Erweiterung der Firma Röss angeregt, die Ausgleichsflächen dem dortigen Auwaldbereich zuzuordnen und den sensiblen Landschaftsbereich im Zuge der weiteren Planung nachhaltiger zu berücksichtigen.

Das den Beteiligungsunterlagen beiliegende Schallgutachten vom 18.05.2020 kommt zum Schluss, dass auf den beiden Erweiterungsflächen die oben genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel möglich sind. Laut Aussage des Umweltamtes, das im Rahmen des Änderungsverfahrens als Fachamt um Stellungnahme zur vorliegenden Schalluntersuchung gebeten wurde, geht aus dem Gutachten nicht hervor, inwieweit dabei die maximal mögliche Vorbelastung durch den Bebauungsplan Nr. 177 T „IN-Campus“ der Stadt Ingolstadt berücksichtigt ist.

Die von der Gemeinde Großmehring aktuell geplanten Erweiterungen betreffen nur einen kleinen Teil der 2017 von ACCON betrachteten Erweiterungsflächen. Prinzipiell ist es möglich, dass die vom Gutachterbüro Kottermair angesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel an den im Stadtgebiet gelegenen Immissionsorten nicht zu Konflikten mit Immissionsrichtwerten der TA-Lärm führen.

Für den Fall, dass die Gemeinde Großmehring auf den aktuellen Erweiterungsflächen für die vorgesehene Nutzung, mit dem Schwerpunkt der Herstellung von Beton und weiterer Bau-, Roh- und Naturstoffen, relativ hohe Schallabstrahlungen zulassen möchte, sollte laut Umweltamt, der Gemeinde Großmehring bewusst sein, dass auf den restlichen, noch für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen, eventuell nur immissionsbeschränkte Nutzungen möglich sind. Es wird daher empfohlen, diese Problematik nochmals gutachterlich durchleuchten zu lassen.

Die Gemeinde Großmehring hat im April 2018 Klage gegen den Bebauungsplan IN-Campus erhoben, insbesondere aufgrund der Festsetzungen zu den Lärmkontingenten. Diese würden die Gemeinde Großmehring in ihrer baulichen Entwicklung im Bereich Ochenschütt zu sehr einschränken. Neben internen Stellungnahmen zu den noch ungeklärten Punkten, wurde der Gemeinde Großmehring in einem Versuch sich außergerichtlich zu einigen, auch angeboten, das Lärmgutachten zum Bebauungsplan IN-Campus nochmals gutachterlich prüfen zu lassen. Diese nochmalige Prüfung wird derzeit durch ein bereits beauftragtes, unabhängiges Gutachterbüro durchgeführt.

Anlagen:

1 Lageplan

