

BESCHLUSSVORLAGE V0247/24 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	04.04.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.05.2024	Vorberatung	
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
– erneute Entwurfsgenehmigung –
 (Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailinger Bach“ wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt. Er umfasst ganz oder teilweise(*) die Grundstücke mit den Flurnummern 46/24, 46/4, 46/5, 868, 869, 947, 947/21*, 948/6, 950, 952, 953/1, 955/4*, 955/5*, 955/9, 955/12 und 955/13 der Gemarkung Mailing.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht erneut genehmigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Dauer der Beteiligung sowie die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf drei Wochen verkürzt. Eine Beschränkung der Beteiligung auf die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt nicht.

5. Dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Ingolstadt, der Michael Oblinger Recycling GmbH & Co.KG (Vorhabenträgerin), sowie dem „Grundstückseigentümer 1“, dem „Grundstückseigentümer 2“ und dem „Grundstückseigentümer 3“ zum Bauleitplanverfahren Nr. 710 A „Mailing- Recyclinghalle am Mailing Bach“ wird zugestimmt.
6. Die mit Beschluss des städtischen Planungs-, Natur- und Umweltausschusses am 04.01.1989 beschlossenen freiwilligen Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne Nr. 177 D und 177 E werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 710 A künftig im Umfang von 3.383 m² auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 853, Gemarkung Etting, nachgewiesen. Hier erfolgt die Anlage einer Extensivwiese. Die restliche Fläche (3.232 m²) verbleibt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

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.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Gemäß dem Schreiben des Direktoriums/Stabstelle Nachhaltigkeit vom 30.11.2022 ist eine Nachhaltigkeitseinschätzung bei Beschlüssen mit städtebaulichen Begründungen nicht erforderlich.

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig

Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:

Die gesetzlich vorgeschriebene förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 30.06.2022 bis 01.08.2022 statt. Die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt zeitnah nach der Beschlussfassung (erneute Entwurfsgenehmigung) durch den Stadtrat.

Kurzvortrag:

I. Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Am 24.02.2022 hat der Stadtrat den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailing Bach“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 30.06.2022 bis 01.08.2022 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägung wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Infolge einzelner vorgebrachter Einwendungen waren im Sinne einer rechtssicheren Abwägung aller von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich. Gleichzeitig wurden einzelne Planfestsetzungen im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung an die aktuellen Anforderungen der XPlan-Konformität angepasst.

Die im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung vorgenommenen Änderungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Gestaltung der Ausgleichs- und Retentionsfläche

Im Vergleich zum Planungsstand der Entwurfsgenehmigung ist unter Berücksichtigung der vorherrschenden Grundwasserstände im Bereich der Retentionsfläche eine gestufte Geländeabsenkung von 0,4 m sowie 0,6 m zur Anlage des Retentionsraumausgleichs vorgesehen. Von den zunächst geplanten einzelnen Bauminseln innerhalb des Retentionsraumes wird in Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und Pflege des Retentionsraumes abgesehen. Zudem wird die Fläche für das geplante Amphibiengewässer auf ca. 50 m² verkleinert.

Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Planungsentwurf wurde sowohl für das Gewerbegebiet wie auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche ergänzt. Zudem wurde nun auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe vorgenommen.

Festsetzung der bestehenden Lärmschutzwand

Die bereits bestehende Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 46/4, Gemarkung Mailing, wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der geplanten Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belegen ist, muss die Lärmschutzwand geringfügig um einen Meter versetzt werden. Der neue Standort wurde bereits in der schalltechnischen Untersuchung vom September 2021 berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf die Schutzwirkung für die angrenzende Bebauung ergeben sich durch die geringfügige Lageänderung aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht.

Abgrabung für die Anlage einer Sickermulde

Wie vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt in seiner Stellungnahme vom 25.07.2022 gefordert, wird das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser künftig über eine nördlich des Hochwasserschutzdeichs gelegene Sickermulde auf dem Grundstück Fl.-Nr. 950, Gemarkung Mailing, breitflächig versickert. Hierfür wurde die Festsetzung der zulässigen Abgrabungen im Plangebiet unter Ziffer II.5 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsprechend ergänzt.

Aufnahme der Ersatzfläche E1 in Planfestsetzung

Wie unter Ziffer V dieses Kurzvortrags ausführlich dargestellt, befindet sich auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, bereits ein vom städtischen Planungs-, Natur- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 04.01.1989 beschlossener freiwilliger Ausgleich für die baulichen Eingriffe basierend auf den Bebauungsplänen Nr. 177 D und 177 E. Im Bebauungsplan wurde nun unter Ziffer I.8 die verbliebene freiwillige Ersatzfläche von 3.232 m² mittels Festsetzung gesichert.

XPlan-Konformität, Änderung des Höhenbezugspunktes von NN auf NHN sowie Aktualisierung der hinweislich dargestellten Biotope

Nachdem zwischenzeitlich die sogenannte XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren eingeführt wurde, mussten im vorliegenden Plan einzelne, größtenteils grafische Änderungen zur Anpassung vorgenommen werden. So ist im vorliegenden Planentwurf beispielsweise die zulässige Einfriedung unter Ziffer II. 3 in Worten festgesetzt und nicht wie bisher im Rahmen einer grafischen Einfriedungslinie. Zudem wurden die Höhenangaben in den Planungsunterlagen auf das aktuell geltende Höhen Bezugssystem „Normalhöhenull“ (NHN) angepasst. Des Weiteren wurden die in der Plangrafik als Hinweis dargestellten Biotope an die zwischenzeitlich überarbeitete amtliche Kartierung (02/2024) angepasst.

II. Erforderlichkeit einer erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Da aufgrund der unter Ziffer I genannten Änderungen im Planentwurf sowie den Regelungen im flankierenden städtebaulichen Vertrag (vgl. Ziffer III) nicht auszuschließen ist, dass infolge dessen Belange erstmals oder stärker berührt werden, ist der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailinger Bach“ gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Dauer der Beteiligung wird aufgrund der „Soll-Vorschrift“ in § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf 3 Wochen verkürzt. Eine Beschränkung der Beteiligung auf den von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Kreis der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt hingegen nicht, da durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

III. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailinger Bach“ wird zwischen der Stadt Ingolstadt und der Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG als Planungsbegünstigte sowie dem „Grundstückseigentümer 1“, dem „Grundstückseigentümer 2“ und dem „Grundstückseigentümer 3“ ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Die Regelungen in dem Vertrag dienen insbesondere der Sicherung der mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Ziele sowie der Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sowie der Kostenbeteiligung des von der Planung Begünstigten.

Im Wesentlichen beinhaltet der zwischen den Vertragsparteien abgestimmte städtebauliche Vertrag folgende Eckpunkte:

- Kostentragung des Planungsbegünstigten bezüglich sämtlicher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung entstehender bzw. bereits entstandenen Kosten (u.a. für eingeholte Gutachten)

- Durchführung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (inkl. CEF-Maßnahme) durch den sowie auf Kosten des Planungsbegünstigten
- Anlage der Ausgleichsmaßnahmen inkl. einer 3-jährigen Anwuchs- und Entwicklungspflege sowie Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen (Anlage Retentionsraum, Deichbau etc.) durch den Planungsbegünstigten
- Verpflichtung des Planungsbegünstigten zu einem zügigen Ab- und wieder Aufbau der bestehenden Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 46/4, Gemarkung Mailing
- Verpflichtung zur Herstellung einer Zuwegung zu den Hinterliegergrundstücken sowie zur Eintragung einer grundbuchrechtlichen Dienstbarkeit auf Wunsch des bzw. der Eigentümer der betroffenen Hinterliegergrundstücke
- Haftungsausschluss der Stadt insbesondere bei einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung.

IV. wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 2 i.V.m. Abs. 8

Mit Bescheid vom 22.03.2024. wurde seitens der unteren Wasserrechtsbehörde die Genehmigung für die vorliegende Bauleitplanung gem. § 78 Abs. 2 i.V.m. Abs. 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erteilt.

V. Verlagerung der Ausgleichsflächen

Mit Beschluss vom 04.01.1989 hat der städtische Planungs-, Natur- und Umweltausschuss beschlossen, auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, Ersatzflächen als Ausgleich für die baulichen Eingriffe basierend auf den Bebauungsplänen Nr. 177 D und 177 E bereitzustellen und als extensives Grünland zu gestalten (insgesamt 6.615 m²). Eine 3.383 m² große Teilfläche wird nun durch die vorliegende Planung erneut als Ausgleichsfläche festgesetzt. Da die betroffene Teilfläche infolge des im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A festgesetzten Ausgleichs- und Retentionsraumkonzeptes ökologisch deutlich aufgewertet wird, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der erneute Ausgleichsflächennachweis für den vorliegenden Bebauungsplan auf der festgesetzten Teilfläche des Flurstücks 947, Gemarkung Mailing, möglich.

Um allerdings sicherzustellen, dass es in Summe zu keinem Verlust an Ausgleichsflächen kommt, wird der Teil der damals auf freiwilliger Basis beschlossenen Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne Nr. 177 D und 177 E, welcher nun durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen und baulich verändert wird, künftig auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 853, Gemarkung Etting, nachgewiesen. Dieses Grundstück eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls für die Anlage von Extensivgrünland und wird hierdurch ebenfalls ökologisch nachhaltig aufgewertet.

Anlagen:

- Anlage 01: Abwägung
- Anlage 02: Begründung inkl. Umweltbericht des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Anlage 03: Bebauungs- und Grünordnungsplan
- Anlage 04: Begründung inkl. Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 05: Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 06: Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Folgende Anlagen zum städtebaulichen Vertrag sind nicht auch gleichzeitig Bestandteil der Bauleitplanverfahren und im Ratsinformationssystem einzusehen:

- Anlage 06.01: Plan Vertragsgebiet
- Anlage 06.05: Freiflächengestaltungsplan Ausgleichsfläche A1 und CEF-Maßnahme CEF 1 einschließlich Planung Retentionsfläche vom 21.03.2024
- Anlage 06.07: Lageplan Schallschutzwand
- Anlage 06.08: Vergütungsvereinbarung Rechtsanwälte Meidert & Kollegen vom 18.04.2023

Folgende Unterlagen/Gutachten zu den Bauleitplanverfahren sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

- Anlage 07: Überschwemmungsnachweis, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH (11/2023, 04/2024)
- Anlage 08: Nachweis der Auswirkungen auf die Hochwassersituation am Mailinger Bach mit 2d-hydroneumerischer Simulation; INROS LACKNER SE (05/2017)
- Anlage 09: Entwässerungskonzept, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH (11/2023, 04/2024)
- Anlage 10: fachliche Einschätzung zum Sturzflut-Risikomanagement, WipflerPLAN Planungsgesellschaft (11/2021)
- Anlage 11: Geotechnischer Bericht, ifb Eigenschenk (11/2018)
- Anlage 12: Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange, Planungsbüro Hadatsch (09/18; 08/21, 03/24)
- Anlage 13: Schalltechnische Untersuchung, emplan (09/2021)