



**Stadt Ingolstadt**

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“**

**Erneute Entwurfsgenehmigung**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: März 2024

Ref. VII/61-11

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“**

## **1. Anlass der Planung, Standort und Art des Vorhabens, Standortalternativen**

Ein bereits seit Mitte der 50er Jahre am östlichen Ortsrandbereich von Mailing ansässiger Schrott- und Metallhandel hat sich inzwischen zu einem Entsorgungs- und Recyclingunternehmen mit einer Betriebsfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> entwickelt. Durch die immer größer werdenden Anforderungen im Bereich Entsorgung und Recycling ist bereits seit längerer Zeit eine Betriebsenerweiterung in Form einer zusätzlichen Lagerhalle notwendig. Aufgrund der durch die umliegenden Straßen begrenzten Lage und um mögliche Beeinträchtigungen der weiter westlich liegenden Wohnnutzung auszuschließen, ist eine Erweiterung des Gewerbebetriebes nur nach Norden in Richtung des Mailinger Baches, einem Gewässer 3. Ordnung, möglich. Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Mailinger Baches. Das durch die geplante Bebauung verlorengelassene Retentionsvolumen wird in unmittelbarer Nähe, innerhalb des Geltungsbereiches des parallel entwickelten Bebauungsplanes wieder zur Verfügung gestellt.

Da die geplante Neuerrichtung einer Recyclinghalle eng mit dem bestehenden Betriebsstandort und den dort bereits vorhandenen Anlagen verknüpft ist, ist ein Alternativstandort an anderer Stelle im Stadtgebiet oder der näheren Umgebung aus unternehmerischer und betriebswirtschaftlicher Sicht keine tragfähige Lösung und daher nicht zielführend für den ansässigen Recyclingbetrieb. Die geplante Betriebserweiterung dient der Erhöhung der Abfallkapazitäten und der weiteren Optimierung der Betriebsabläufe. Bereits in den zurückliegenden Jahren wurde hierfür in den Standort investiert. So wurde zuletzt die Errichtung von Schallschutzwänden zwischen der „Bergengrünstraße“ und der „Hadergasse“ und der Austausch von Maschinen gegen emissionsärmere Aggregate umgesetzt. Für eine Komplettverlagerung lassen sich keine geeigneten Flächen in Lage und Umfang finden. Daneben würde eine Absiedelung einen sehr hohen Kapitalaufwand bedeuten, der vor dem Hintergrund der zuletzt durchgeführten Standortverbesserungsmaßnahmen in keinem Verhältnis steht.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Rahmen eines Regelverfahrens. Über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinausgehende Festlegungen (z.B. Beteiligung an Planungskosten bzw. Übernahme der Kosten für die Anlage der Ausgleichs- und Retentionsfläche) werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen, welcher mit dem von der Planung begünstigten Grundstückseigentümer bis zum Satzungsbeschluss geschlossen wird.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde am 16.06.2016 im Stadtrat gefasst und damit dem Antrag der Firma Michael Oblinger Recycling GmbH Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens stattgegeben. Im Zeitraum vom 02.09.2016 bis 04.10.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In der Sitzung am 14.12.2020 beschloss der Ingolstädter Stadtrat das Verfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren weiterzuführen. Die unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Bedenken weiter entwickelte Planung zur Entwurfsgenehmigung am 24.02.2022 wurde vom Stadtrat mehrheitlich

zugestimmt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.06.2022 bis 01.08.2022 sind Anregungen und Bedenken eingegangen, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach sich gezogen haben.

In der Planzeichnung zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist nun der Ausenumfang des im Planbereich befindlichen vorläufigen Überschwemmungsgebiet aufgenommen. Auch wurde die Plangrafik auf den gesetzlich verbindlich anzuwendenden Datenstandard XPlanung angepasst.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Übergeordnete Planungen - Regionalplan**

Der Landschaftsbereich um den Mailinger Bach ist im Regionalplan sowohl als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ als auch als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. In „Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten“ kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie der naturbezogenen Erholung und des Landschaftsbildes besondere Bedeutung zu. Die Regionalen Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und des ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten bzw. siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen nicht durch größere Siedlungsvorhaben unterbrochen werden, allerdings sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall möglich, soweit die oben genannten Funktionen nicht entgegenstehen. Zudem dient der Bereich dem regionalen Biotopverbund.

Das Plangebiet nimmt für die beabsichtigte bauliche Entwicklung nur einen vergleichsweise geringen Flächenanteil des regionalen Grünzuges Nr. 03 in Anspruch, sodass dessen Funktionen in Bezug auf „Klimaverbesserung“, „Gewährleistung von Luftzufuhr und Wärmeausgleich“ und „Siedlungsgliederung“ weiterhin gewahrt bleiben. Ein großer Teil der künftigen Bau- bzw. Lagerflächen gehört bereits zum heutigen Zeitpunkt zum Betriebsgelände des im Süden an das Plangebiet angrenzenden Recyclingbetriebes. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wird dieser nun planungsrechtlich gefasst und gegenüber den anschließenden Bach- und Grünflächen im nördlichen Plangebiet klar abgegrenzt. Durch die umfassenden grünordnerischen Festsetzungen im nördlichen Plangebiet werden die angrenzenden Grünflächen innerhalb des regionalen Grünzuges planungsrechtlich gesichert und gestärkt.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 06 wird von der vorliegenden Planung nur im Randbereich tangiert. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Retentionsmaßnahmen auf dem im nördlichen Plangebiet gelegenen Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, wird unmittelbar angrenzend an den Mailinger Bach eine Fläche von insgesamt 2.319 m<sup>2</sup> naturschutzfachlich aufgewertet. Die Biotope im Umfeld des Mailinger Baches werden durch die Planungen nicht berührt oder gar beeinträchtigt. Vielmehr wird der Naturraum des Mailinger Baches durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im nördlichen Plangebiet weiterentwickelt und nachhaltig gestärkt. Durch den im Zuge des Hochwasserschutzes erforderlichen Deichbau wird das künftige Betriebsareal klar von dem angrenzenden Naturraum im Umfeld des Mailinger Baches abgegrenzt. Um den Übergang der geplanten Betriebsfläche zum angrenzenden Naturraum verträglich zu gestalten, ist die private Grünfläche südlich des Mailinger Baches mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

## **2.2 Strukturelle Untersuchung „Landschaftsbereich 2. Grünring – Ost“**

Im Herbst 2014 wurde für den Landschaftsbereich 2.Grünring-Ost eine sogenannte strukturelle Untersuchung beauftragt, die Mitte 2015 abgeschlossen wurde. Anlass waren die verschiedenen absehbaren Entwicklungen in einem Stadtbereich, der geprägt ist von einem Nebeneinander intensiver Siedlungs- bzw. Gewerbenutzung, hochwertiger Natur- und Landschaftsbereiche und trennenden Elementen wie die Autobahn A9, weiteren viel befahrenen Straßentrassen sowie der Donau. Die Untersuchung knüpft an die bereits 2012/13 durchgeführte Strukturelle Untersuchung „Landschaftsraum Süd - 2. Grünring“ an und reicht vom südöstlichen Stadtbereich (Ringsee/ Rothenturm) über die Donau bis an die Niederung des Mailinger Baches nördlich der Orte Mailing und Feldkirchen.

Wie bereits im Regionalplan festgehalten, liegt der nördliche Teil des Plangebietes in einem naturnahen Grünzug des Mailinger Baches. Laut der Strukturellen Untersuchung soll der Freiraum des Mailinger Baches gesichert und die Durchgängigkeit verbessert werden. Auf diese Zielsetzung ist bei der verfahrensgegenständlichen Planung Rücksicht zu nehmen.

## **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

### **Lage und bisherige Darstellung des Plangebietes:**

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrandbereich des Ortes Mailing, nahe der östlichen Stadtgebietsgrenze und ist etwa 5,0 km Luftlinie vom Stadtkern Ingolstadts entfernt. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar südlich und westlich des Mailinger Baches bzw. einer west-ost verlaufenden Bachniederung die im Norden und Osten den Siedlungsrand des Ortes Mailing bildet.

Im Flächennutzungsplan ist der westliche bzw. südwestliche Bereich der Änderungsfläche als gemischte Baufläche (ca. 0,44 Hektar) dargestellt, der östlich und nördlich an die Mischbaufläche angrenzende Flächenbereich ist als landwirtschaftliche Fläche, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet für Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt. Dieser Flächenbereich der etwa 0,48 Hektar groß ist, ist zudem auch als landschaftsschutzwürdiges Gebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Änderungsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 0,92 Hektar.

### **Umfeld Plangebiet:**

Nach Süden und Westen grenzen die schon bestehenden Betriebsflächen an den Änderungsbereich. Der südlich anschließende Betriebsbereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche mit Emissionsbeschränkung dargestellt, der westlich anschließende Betriebsteil als Mischbaufläche. Im Osten wird der Änderungsbereich von der Straße „Am Mailinger Bach“, der Erschließungsstraße zur weiter südlich liegenden städtischen Müllverbrennungsanlage begrenzt. Nach Norden schließt der Mailinger Bach bzw. die bachbegleitenden Frei- und Gehölzflächen an den Änderungsbereich, die als landschaftsschutzwürdiges Gebiet im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Der Mailinger Bach mit seinem unmittelbaren Uferrandbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zudem als Biotopfläche (Biotop-1046 „Mailinger Bach, nördlich und östlich Mailing“) dargestellt.

### **Künftige Plandarstellung:**

Entsprechend dem Planentwurf des parallelen Bebauungsplanverfahrens soll der Änderungsbereich künftig überwiegend als gewerbliche Baufläche (0,68 Hektar) sowie als Grünfläche (0,24 Hektar) im nördlichen und östlichen Randbereich des Änderungsumgriffs dargestellt

werden. Somit ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich, in dem der Flächenbereich bisher als Mischbaufläche sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Zudem wird der Umgriff des landschaftsschutzwürdigen Gebiets angepasst. Dessen Ziele, wie z.B. das prägende Landschaftsbild des Maillinger Bachs, die Funktion als Frischluftschneise oder als Biotopbereich bleiben trotz der Änderung und aufgrund der Ersatzmaßnahmen erhalten. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 0,92 Hektar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Maillinger Bach“ für den gleichzeitig die Entwurfsgenehmigung erfolgt.

### **Erschließung und Infrastruktur Plangebiet:**

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen „Am Maillinger Bach“ von Osten sowie über die „Hadergasse“ von Südwest erschlossen. Der An- und Abfahrverkehr erfolgt von beiden Straßen über einzelne Zufahrten auf das Betriebsareal. Für die Sicherstellung der Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke wird im westlichen Teil über einen noch herzustellenden Privatweg eine zusätzliche Zufahrt erforderlich. Das vorhandene Straßennetz kann den mit der Betriebsenerweiterung verbundenen geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens aufnehmen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße „Am Maillinger Bach“ Richtung Norden an die dortige B 16 a, die nach Westen über die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord, einen Anschluss an die Autobahn A 9 hat.

Das Plangebiet ist im Norden mit der Bushaltestelle „Käthe-Kruse-Straße“ und im Westen mit der Bushaltestelle „St.-Martin-Platz“, die beide etwa 200m vom Plangebiet entfernt sind, mit den Linien 24, 70, S5 gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die bestehende technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) ist über vorhandene Leitungen gegeben.

### **Sonstiges:**

Das Plangebiet bzw. die Änderungsfläche mit der geplanten gewerblichen Nutzung Richtung Westen (Maillinger Bach) liegt zu großen Teilen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Maillinger Baches. Das Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung mit seinen Aussenkanten dargestellt. Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. In einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch nach § 78 WHG grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung kann nach § 78 Abs. 2 WHG jedoch erteilt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass durch geeignete Maßnahmen der zu erwartende bauliche Eingriff hinsichtlich der Hochwasserschutzbelange kompensiert werden kann und die Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle erforderlich ist.

Hierfür ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren erforderlich. Die Zuständigkeit liegt hierbei beim Umweltamt im Fachbereich Wasserrecht in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt als Fachbehörde. Mittlerweile wurde beim städtischen Umweltamt die Ausnahmegenehmigung beantragt und mit Schreiben vom 22.03.2024 wurde die Genehmigung erteilt. Die Hochwasserschutzbelange und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen können durch die verschiedenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erfüllt werden und sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt worden. Die Ausweisung des Baugebietes an

anderer Stelle scheiterte an der Verfügbarkeit geeigneter Flächen in Größe und Lage. Zudem besteht das Unternehmen seit über 60 Jahren im Ortsteil Mailing. Das Betriebsareal wurde mehrfach am Standort erweitert. Die Erweiterungsfläche im Plangebiet dient der Erhöhung der Kapazitäten vor Ort und ist aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe am bestehenden Standort erforderlich. Die Erweiterungsfläche schließt direkt an die Flächen des Recyclinghofes an, welcher faktisch einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zuzuordnen ist.

Als weitere Hochwasserschutzmaßnahme wird die Errichtung eines Schutzdeiches erforderlich, der sicherstellt, dass bei Starkregenereignissen kein Wasser aus dem Überschwemmungsgebiet in das Plan- bzw. Baugrundstück eindringt.

Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens hat der Projektbegünstigte gutachterlich die erforderlichen Maßnahmen durch den Eingriff in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ermitteln lassen. Durch die Aufschüttung des überbaubaren Grundstücksteils wird dem Mailing Bach im Überschwemmungsfall notwendiger Retentionsraum entzogen. Das Gutachten hat einen Retentionsraumverlust von ca. 1.200 m<sup>3</sup> rechnerisch ermittelt. Dieses Volumen wird vollumfänglich und funktionsgleich auf der Wiesenfläche nördlich des Mailing Baches auf dem Grundstück Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, ausgeglichen (ca. 1.300 m<sup>3</sup>). Hierfür wird eine flächige Abgrabung von bis zu 0,60 m erforderlich sein, welche gem. Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag so anzulegen ist, dass bei Wassereintrag ein zügiger und vollständiger Wasserabfluss über den Mailing Bach sichergestellt wird. Dabei soll der aus Gehölzen bestehende Uferbereich als auch der direkt daneben verlaufende 5 m breite Wiesenstreifen (Unterhaltsgasse) nicht verändert werden. Nach Norden und Osten ist dabei ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Straßendammschüttungen einzuhalten, um die Standsicherheit der Fahrbahnen nicht zu gefährden. Im Rahmen des flankierenden städtebaulichen Vertrages wird festgelegt, dass die Herstellung des Retentionsraumausgleichs spätestens zeitgleich mit der Erstellung des Hochwasserschutzdeiches zu erfolgen hat. Durch diese Maßnahmen wird, wie in den eingeholten Gutachten ausführlich dargestellt, gewährleistet, dass infolge der Planung, die Hochwasserrückhaltung im Bereich des Bebauungsplanes weder beeinträchtigt noch der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflusst wird. Zudem wird im Rahmen des Überschwemmungsnachweises nachgewiesen, dass aufgrund der Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. § 78 Abs. 2 Ziffer 6 WHG ist nicht einschlägig, da am Mailing Bach bisher kein Hochwasserschutz besteht.

Um den Belangen der Hochwasservorsorge weiter gerecht zu werden, ist die Errichtung eines Hochwasserschutzdeiches und die Auffüllung des Baugrundstückes erforderlich. Der Hochwasserschutzdeich soll sicherstellen, dass bei Starkregenereignissen kein Wasser aus dem Überschwemmungsgebiet in das Baugrundstück eindringt. Hierfür wird die Deichkrone eine Höhe von 364,86 müNN aufweisen und über dem aufgefüllten Baugrundstück um ca. 0,4 m höher liegen. Mit Schreiben vom 03.01.2024 wurde der entsprechende Antrag auf Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserrechtsbehörde gestellt.

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Erkenntnisstand und den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Auch im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden keine Altlasten oder Schadstoffe festgestellt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich in Richtung West ein Bodendenkmal D-1-7234-0621: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des befestigten Ortskerns von Mailing.

Zahlreiche Funde im gesamten Umfeld von Mailing belegen eine historische Besiedlung des Bereiches, mit Datierung der ersten Siedlungsspuren bis ins Mesolithikum (8000 - 5000 v.Chr.) Der alte Ortskern von Mailing, der auch heute durch einige vorhandene Baudenkmäler ablesbar ist, befindet sich nahe dem Plangebiet, so dass Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Artikel 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde im textlichen Teil des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

#### **2.4 Verbindliche Bauleitplanung/Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung eine Erweiterungsmöglichkeit für das dort ansässige Entsorgungs- und Recycling-Unternehmen und auf der Erweiterungsfläche das erforderliche Planungsrecht für den Neubau einer Recyclinghalle zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt größtenteils in einem zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet und ist daher im Besonderen mit den Belangen des Hochwasserschutzes mit den erforderlichen Fachämtern abzustimmen.

Ein Teil der zu überbauenden Flächen wird momentan zum Abstellen von Containern genutzt. In diesem Bereich soll mittig eine Recyclinghalle mit einem Abmaß von ca. 50 m Länge und ca. 32 m Breite errichtet werden. In der Halle sollen nicht gefährliche Abfälle (z.B. Altholz, Papier/Pappe, Baustellen-Mischabfall) angenommen, je nach Bedarf sortiert, zeitweilig zwischengelagert und zu größeren Transporteinheiten umgeschlagen werden. In der Recyclinghalle sollen daneben in einem untergeordneten Teil Verwaltungs- und Sozialräume untergebracht werden. Der Liefer- und Abholverkehr soll über zwei Tore an der Ostseite des Gebäudes über die Straße „Am Mailinger Bach“ abgewickelt werden. Der restliche überbaubare Bereich östlich und westlich der geplanten Recyclinghalle soll dabei weiterhin als Lagerfläche für Container und Lagerboxen genutzt werden.

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Insbesondere werden die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen betrachtet.

Zum Schutz des Bodens ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen oberflächen-nah dem Mailinger Bach zuzuleiten. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann zudem anfallende Niederschläge gepuffert abgegeben und verzögert dem natürlichen Wasserrücklauf rückgeführt werden. Darüber hinaus kann die Dachbegrünung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Artenvielfalt, wie unter dem vorangegangenen Punkt bereits ausgeführt, leisten. Um einen Eintrag möglicher Schadstoffe in Boden und Grundwasser im Bereich der Lagerflächen durch anfallendes Niederschlagswasser zu vermeiden, wird dieses dem Schmutzwasserkanal der Ingolstädter Kommunalbetriebe zugeleitet werden.

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die nördlich liegende Grünfläche als Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet. Für den Artenschutz ist ein Ersatzhabitat für eine gefährdete Singvogelart (Klappergrasmücke) vor den baulichen Maßnahmen durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,75 Hektar, die gewerbliche Baufläche ist etwa 0,68 Hektar groß, die öffentlichen Grünflächen zusammen mit dem genannten Retentionsraum haben eine Flächengröße von etwa 1,03 Hektar.

### **3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

Gemäß „BauGB-Novelle 2004“ sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die wesentlichen Inhalte des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Umweltberichtes darzustellen.

#### **3.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mailing etwa 5,0 km vom Zentrum der Stadt entfernt. Im Norden wird das Gebiet durch die Regensburger Straße, östlich durch die Straße „Am Mailinger Bach“ begrenzt. Im Westen und Süden schließt sich der bestehende Recyclingbetrieb an, weiter südlich des Plangebietes befinden sich bereits bestehende Gewerbebetriebe.

#### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen**

##### **a) Schutzgut Mensch, Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

Das Landschafts- und Ortsbild am östlichen Rand von Mailing ist bereits durch bestehende Gewerbebetriebe stark überprägt. Das vorhandene, umliegende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert erhalten und steht somit weiterhin als Rad- und Fußgängerverbindung den Bewohnern und Erholungssuchenden zur Verfügung. Der neu zu schaffende Retentionsraum nördlich der Planfläche kann bei Hochwasser zu einer Entlastung der Hochwassersituation im Osten von Mailing beitragen; die auf der Fläche angestrebte naturnahe Entwicklung von Feuchtgrünländern mit wechselfeuchten Bereichen stärkt das Biotopnetz entlang des Mailinger Bachs.

Die südliche Fläche des Plangebietes bzw. der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist bereits geschottert und wird als offene Lagerfläche genutzt. Durch die vorgesehene Errichtung der neuen Gebäude entstehen in gewisser Weise Verbesserungen für das Schutzgut Mensch, da mit der geplanten Halle die bisherige offene Ablagerung und Schüttung der Materialien nun eingehaust werden soll. Die erstellte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Ansatz der für die Betriebsertüchtigung der Fa. Oblinger als Vorbelastung definierten Betriebe und Emissionen der überplante Betriebsteil die Anforderungen der TA Lärm einhält.

Im Hinblick auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit sind insgesamt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

##### **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Artenschutzkartierung Bayern des LfU (Stand März 2013) weist innerhalb des Planbereiches keine Nachweise auf. Auch sind für den Vorhabenstandort weder nach der Vogelschutzrichtlinie noch nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten in der Biotopkartierung sowie in der Artenschutzkartierung dokumentiert.

Der Lebensraum des Bibers, der im Bereich entlang des Mailing Bach vorzufinden ist, ist durch das Vorhaben nur randlich betroffen. Durch die Herstellung des Retentionsraumes auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 947, Gemarkung Mailing, wird temporär eine Beunruhigung entstehen, eine Störung des Lebensraumes erscheint aber eher unwahrscheinlich.

Die späteren betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch den Hallenneubau mit den gewerblichen Nutzungsabläufen (Zulieferungsverkehr) als vernachlässigbar einzustufen.

Die Schaffung des Retentionsraumes mit Amphibienhabitaten und Strukturierung der Wiesenfläche mit Bauminseln führt zu einer Verbesserung der Biotopstrukturen am Mailing Bach und damit langfristig auch zu einer Verbesserung der biologischen Vielfalt im Vorhabengebiet. Die Beleuchtung des Baches durch neue Außenanlagen ist auszuschließen.

Die Beleuchtung der Lagerflächen sind auf die konkreten Benutzungszeiten zu beschränken. Es ist ein insektenfreundliches Beleuchtungssystem mit warmweißen LED-Lampen einzusetzen. Zudem sind die Leuchten nach oben hin und seitlich abzuschirmen.

Auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind zusammenfassend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten, da keine neuen Flächen oder Lebensräume beeinträchtigt werden. Um die Zerstörung von potentiellen Winterquartieren von Zauneidechse und Laubfrosch auszuschließen, wird die Rodung der Wurzelstöcke von Gehölzen nicht in den Wintermonaten vorgeschlagen. Außerdem sind zum Schutz der Vogelbrut die Rodungen während der Winterphase zu tätigen, weiterhin wird über eine CEF-Maßnahme ein Ersatzhabitat für die Klapper-Grasmücke realisiert, die gleichzeitig auch der Strukturverbesserung für Fledermäuse dient. Darüber hinaus sind 4 Fledermausnistkästen an den Altbäumen des Mailing Baches anzubringen.

### **c) Schutzgut Fläche und Boden**

Die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden auf der Fläche wird als mittel eingestuft. Die Bodenschätzungskarte weist den Plan- und Änderungsbereich als lehmigen Boden auf Moor als vorherrschende Bodenart mittlerer Zustandsstufe (LMo3) aus. Bei der Erkundung durch das Bodengutachten wurden geringmächtige Oberböden oder geringmächtige Auffüllungen angetroffen.

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft verändert. In den zusätzlich versiegelten Bereichen (Bauflächen) kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Im Bereich des Retentionsraumes wird flächig Oberboden abgetragen der künftig nur noch einer natürlichen Vegetationsentwicklung vorbehalten bleibt, eine landwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen, eine Verbesserung für den Arten- und Biotopschutz kann somit erreicht werden.

Durch den Betrieb der Lagerhalle entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden, da der Boden in der Halle befestigt ist. Im Bereich des Retentionsraumes sind abgesehen von periodischen Überstauungen keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Abgesehen von der Überbauung (ca. 1.800 m<sup>2</sup>) sind auf das Schutzgut Fläche und Boden nur sehr geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der Überbauung wird die Erheblichkeit insgesamt als „mittel“ eingestuft.

#### **d) Schutzgut Wasser**

Etwa mittig durch das Planungsgebiet bzw. nördlich des Änderungsbereiches fließt der Mailinger Bach. Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage in der Niederung des Mailinger Bachs, liegen Teilflächen in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern wird der Untergrund hydrogeologisch als Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hohe Durchlässigkeit mit in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen bezeichnet. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde das Grundwasser oberflächennah in einer Tiefe zwischen 0,60 – 1,50 m angetroffen. Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund des relativ hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle als gering einzustufen.

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche Überbauung in Teilen verloren. Jedoch ist ein Gründach auf der Halle vorgesehen und das überschüssige Wasser kann in den Mailinger Bach eingeleitet werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Ableitung des Oberflächenwassers der restlichen Lagerflächen in den Schmutzwasserkanal vorgesehen.

Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Es wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens jedoch mit geringen Auswirkungen gerechnet. Durch die Anlage der Retentionsfläche wird eine Entlastung von Hochwasserereignissen am Mailinger Bach angenommen.

Im Zuge des Betriebs der Lagerhalle und Lagerflächen kann der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Daher werden eine entsprechende Ausbildung der Bodenplatte und der neuen Lagerflächen vorausgesetzt.

Insgesamt sind auf das Schutzgut Wasser nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **e) Schutzgut Luft, Klima**

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete für die umliegenden Siedlungsbereiche, in der Niederung des Mailinger Bachs sammelt sich die Kaltluft. Die im Betrachtungsraum noch vorhandenen Grünflächen beidseits des Mailinger Bachs besitzen eine wichtige Funktion als Frischluftentstehungsgebiet und dienen dem Luftaustausch. Durch die B 16a wird das Gebiet kleinklimatisch im Norden durchschnitten.

Mit der geplanten Hallenbebauung geht diese Fläche für die Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens, da der Abfluss der Kaltluft im Bereich der Mailinger Bachauwe weiterhin möglich ist und da keine erheblichen Schadstoffemissionen entstehen, wird das Schutzgut Klima/Luft durch die gegenständliche Planung nicht weiter beeinträchtigt. Somit sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

#### **f) Schutzgut Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild wird überwiegend vom bebauten Ortsrand von Mailing, der städtischen Müllverbrennungsanlage weiter südlich sowie den Straßen - vor allem der B 16a im Norden - geprägt. Der Planbereich wird durch den Mailinger Bach mit seiner biotopkartierten Ufervegetation gequert. Ansonsten sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die direkt nördlich des Vorhabengebietes angrenzenden Flächen werden als Wirtschaftsgrünland bzw. Weideland (Kleintierhaltung) genutzt.

Mit der geplanten Überbauung der vorhandenen Lagerfläche entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Landschaftsbildes. Zudem wird sich die Vegetationsentwicklung im Bereich des Retentionsraumes eher positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Durch den Bau der Lagerhalle wird der Charakter des vorhandenen Ortsrandes nicht wesentlich verändert.

Den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft wird durch die direkte Anbindung an die bestehende Bebauung unter Nutzung der bisherigen Lagerfläche Rechnung getragen. Auch beim Schutzgut Landschaft sind deshalb nur geringe Auswirkungen festzustellen.

#### **g) Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2016) ist im Geltungsbereich kein Bodendenkmal vorhanden. Somit sind auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter keine Auswirkungen zu erwarten.

Baubedingt ist aufgrund der Bodeneingriffe mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an das Betriebsgelände der Fa. Oblinger und ist gegenüber alternativen Standortüberlegungen aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht mit dem geringsten Flächenverbrauch und insgesamt mit geringen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor Ort verbunden.

Auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über das Betriebsgelände bzw. über eine Zufahrt zur Straße „Am Mailinger Bach“ gegeben, die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist ebenfalls vorhanden. Somit ist der Standort für die Planung gut geeignet gegenüber anderen Standorten.

Bei Durchführung der Planung geht ein relativ kleiner Flächenbereich mit den oben beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe demgegenüber die bisherige Nutzung als überwiegend geschotterte Fläche erhalten. Die Sortierung der Recyclingstoffe würde, wie bisher unter im Freien mit den genannten negativen Folgen (Schall- und Schadstoffausbreitung) stattfinden.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf alle untersuchten Umweltschutzgüter als gering betrachtet. Zudem werden mit der Planung verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs vorgesehen sowie Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff direkt vor Ort bereitgestellt.

#### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Flächenausgleich**

Mit der Bebauung der Planfläche sind Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verbunden. Die Eingriffs- und Ausgleichsflächenermittlung für die verfahrensgegenständliche Planung wurde entsprechend dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 durchgeführt.

Auf die Umweltauswirkungen reagiert die Planung mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Anlage von Ausgleichsflächen. Insgesamt sind 2.319 m<sup>2</sup> naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches des parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanes, auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, erbracht. Hierfür ist eine Geländeabsenkung zur Schaffung eines Hochwasserretentionsraums geplant. In Bachnähe ist innerhalb des Retentionsraums zudem die Anlage einer wechselfeuchten Zone mit Amphibiengewässer vorgesehen.

Die Fläche wird derzeit von einer nährstoffreichen Extensivwiese bedeckt. Gemäß Leitfaden besitzt sie mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch den vorgesehenen Oberbodenabtrag bzw. der Anlage einer wechselfeuchten Zone mit Amphibiengewässern und durch die Ansaat mit Regiosaatgut lässt sich Feuchtwiesenvegetation bzw. ein Gewässerbiotop herstellen, welche nach dem Leitfaden hohe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Somit ist eine deutliche ökologische Aufwertung möglich. Neben den notwendigen Pflegemaßnahmen (1-2 maliges Mähen) auf der Fläche, ist auf jegliche Düngung oder Pestizid-/Herbizideinsatz zu verzichten sowie keine Einzäunung oder weitere Lagerhaltung erlaubt.

Aufgestellt im April 2016

Geändert/Ergänzt - Oktober 2021

Erneut ergänzt – April 2024

Ingolstadt/Stadtplanungsamt

Sachgebiet 61 - 11