



Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit
-Stellungnahme mit Anregung-	
1.	Bezirksausschuss IX Mailing-Feldkirchen in der Sitzung vom 28.07.2022
2.	Gemeinde Großmehring vom 28.07.2022
3.	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 22.07.2022
4.	Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 01.07.2022
5.	Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 26.07.2022
6.	Umweltamt vom 02.08.2022
7.	Uniper Kraftwerke GmbH vom 14.07.2022
8.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 26.07.2022
9.	Wasserverband Prielwiesen vom 25.07.2022
10.	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 25.07.2022
11.	Private Stellungnahme vom 07.07.2022
12.	Private Stellungnahme vom 25.07.2022
13.	Private Stellungnahme vom 28.07.2022
14.	Private Stellungnahme vom 05.08.2022
15.	Private Stellungnahme vom 21.07.2022 und 01.08.2022
-Stellungnahme ohne neue Anregung-	
16.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 01.08.2022
-Stellungnahme ohne Anregungen-	
17.	Bayernets GmbH vom 30.06.2022
18.	Bayernwerk Netz GmbH vom 29.06.2022
19.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.06.2022
20.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 21.07.2022
21.	NGN Fiber Network GmbH & Co.KG vom 28.06.2022
22.	Planungsverband Region Ingolstadt vom 21.07.2022
23.	Regierung von Oberbayern vom 18.07.2022



1. **Bezirksausschuss IX-Mailing-Feldkirchen in der Sitzung vom 28.07.2022**

Im Rahmen der Bezirksausschusssitzung wurde der aktuelle Planungsstand des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailing Bach“ von Vertreter/-innen der Stadt vorgestellt und erläutert. Ergänzend hierzu wurde eine vom Wasserwirtschaftsamt vorab übermittelten Stellungnahme in Auszügen vorgelesen.

Seitens eines anwesenden Bürgers wurden im Laufe der Sitzung folgende Bedenken in Bezug auf die Entwurfsplanung vorgebracht:

- Es wird befürchtet, dass im Retentionsraum bei existierenden Biberdämmen ein stehendes Gewässer entsteht, mit einer damit verbundenen Mückenbelastung. Dies sei vor allem in Jahren hoher Regenbelastung der Fall. Da hier die Grundwassertiefe (0,8-1 m) sehr gering ist.
- Durch die Versiegelung der Fläche und die damit verbundene Reduzierung der Grundwassertiefe ist das Risiko einer Überschwemmung des Grundstücks und damit verbundenen Schäden des darauf befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes bzw. gelagerten Feldfrüchten abzuwägen.
- Des Weiteren wird befürchtet, dass das Grundstück des Bürgers aufgrund der in der Nachbarschaft entstehenden Halle sowie der mündlichen Aussage der Stadt, dass auf seinem Grundstück, obwohl näher an der Ortsmitte gelegen als die geplante Halle, keine weiteren Gebäude mehr gebaut werden dürfen (Überschwemmungsgebiet), massiv an Wert verliert.

Der Bezirksausschuss beschloss daraufhin einstimmig, dass die Planung zur Kenntnis genommen wird und man davon ausgeht, dass die Belange der Mailing Bürgerinnen und Bürger entsprechend berücksichtigt werden. Seitens des Bezirksausschusses bestehen keine Einwände.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB werden alle öffentlichen und privaten Belange, also auch die der Mailing Bürgerinnen und Bürger, sachgemäß berücksichtigt sowie gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die im Rahmen der Bezirksausschusssitzung von einem Bürger vorgebrachten Belange werden hierbei wie folgt berücksichtigt:

Zu 1:

Die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, im Bereich der Ausgleichs- und Retentionsfläche vorgesehenen Abgrabungen sowie das geplante Amphibiengewässer im Süden der Ausgleichsfläche stellen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Grundlage für ein verstärktes Mückenaufkommen dar. So ist eine vermehrte Entwicklung von Mückenlarven insbesondere bei einem Vorhandensein vieler temporärer Gewässer, wie beispielsweise Pfützen zu erwarten, die ausreichend lange bestehen, um einen vollständigen Entwicklungszyklus der Mücken zu gewährleisten (ca. 1-2 Wochen) und keine natürlichen Fressfeinde, wie beispielsweise Amphibien oder Libellen, aufweisen.

Durch bauliche Vorkehrungen bei der Anlage der Retentionsfläche sowie einem nachhaltigen kommunalen Bibermanagement wird gewährleistet, dass längere Überstauungen im Bereich der Retentionsfläche vermieden werden.



Für die Herstellung des erforderlichen Retentionsraums erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, oberhalb des Grundwasserspiegels ein gestufter Geländeabtrag um ca. 40 cm im nordöstlichen Grundstücksteil sowie um ca. 60 cm im Südwesten (vgl. Überschwemmungsnachweis vom 24.11.2023). Unter Berücksichtigung der mittleren langjährigen Grundwasserstände sowie der im Rahmen des Baugrundgutachtens festgestellten Erkundungsendwasserstände ist im Bereich der Retentionsfläche trotz der geplanten Abgrabungen mit keinem Grundwassereintrag zu rechnen. Sollte es dennoch z.B. aufgrund überdurchschnittlich hoher Grundwasserstände beziehungsweise infolge eines Hochwasserereignisses zu Wassereinträgen kommen, wird der Retentionsraum (z.B. durch ein entsprechendes Gefälle in Richtung Gewässer) baulich so angelegt, dass ein zügiger und vollständiger Wasserabfluss gewährleistet und die Entstehung eines stehenden Gewässers verhindert wird. Eine Verpflichtung zu einer entsprechenden Bauausführung wurde in den mit dem Planungsbegünstigten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Anlage der Ausgleichs- und Retentionsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, erfolgt zudem unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Biberaktivität am Mailinger Bach. So ist im Umfeld der Ausgleichs- und Retentionsfläche das Anbringen eines Verbisschutzes an hohen Bestandsbäumen vorgesehen (vgl. Kapitel I.9.1 der Planbegründung und Kapitel 6.1 des Umweltberichtes sowie entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag). Durch diese Maßnahme sowie der Tatsache, dass in der direkten Umgebung keinerlei Ackerflächen vorhanden sind, auf welchen Mais, der bei Bibern als Nahrungsmittel und zugleich auch als Baumaterial sehr beliebt ist, angebaut werden könnte, wird der Bereich für den Biber aus naturschutzfachlicher Sicht künftig weniger attraktiv, sodass mit einem Rückgang der Biberaktivitäten im Plangebiet zu rechnen ist. Dennoch wird der betreffende Bachabschnitt weiterhin regelmäßig seitens der Stadt bzw. den von ihr eingesetzten Biberbeauftragten kontrolliert, um etwaige, trotz der oben genannten Maßnahmen entstandene Biberdämme zeitnah zu entfernen und so ein Anstauen von Wasser in der Retentionsfläche zu verhindern.

Die außerhalb des Retentionsraums vorgesehene Freiwasserfläche, welche im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung auf eine Fläche von 50 m² reduziert wurde, ist als Amphibiengewässer anzulegen. Durch die Ansiedlung von Amphibien wird die Population von Mückenlarven, wie eingangs bereits dargestellt, auf natürliche Weise reguliert.

Zu 2.:

Gemäß Ziffer I.2 des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Grundfläche von insgesamt maximal 6.770 m² planerisch festgesetzt. Allerdings ist davon eine Fläche von ca. 5.000 m² bereits fest bzw. teilweise versiegelt, sodass infolge der planerischen Festsetzungen maximal ca. 1.770 m² neu versiegelt werden können. Eine Reduzierung der Grundwassertiefe ist infolge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, da zum einen die neuversiegelte Fläche verhältnismäßig gering ist und zum anderen das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort über eine Sickermulde auf dem Grundstück Fl.-Nr. 950, Gemarkung Mailing, versickert wird und somit zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Das auf den befestigten Freiflächen (Fahr- und Lagerflächen) anfallende Niederschlagswasser wird hingegen aus Gründen des vorsorgenden Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes, soweit erforderlich über einen Stauraumkanal gedrosselt, in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Oberflächen auf dem künftigen Betriebsgelände werden zudem so gestaltet, dass das dort anfallende Niederschlagswasser auch im Falle einer Überlastung der



Entwässerungseinrichtungen schadlos abfließen kann. Hierzu wurde eine entsprechende Verpflichtung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nachbargrundstücke sind somit, wie aus der Fachlichen Einschätzung zum Sturzflutrisikomanagement, welche unter Berücksichtigung der kommunalen Starkregengefahrenkarte sowie der hydrologischen Zustände vor Ort erstellt wurde, sowie dem mit den wasserwirtschaftlichen Fachbehörden abgestimmten Entwässerungskonzept hervorgeht, nicht ersichtlich.

Da die Errichtung des Hochwasserschutzdeiches, wie auch der Hallenneubau mit etwaigen Lagerflächen weder in grundwasserführende noch in undurchlässige Schichten im Untergrund einbindet, ist überdies keine Aufstauung des Grundwassers infolge der künftigen Baumaßnahmen zu erwarten. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse des Überschwemmungsnachweises, dass sich durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen die Fließtiefen auf den benachbarten Grundstücken bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis nicht erhöhen, sondern teilweise sogar etwas verringern.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Planung das Risiko für Überschwemmungen auf dem Grundstück des Einwendungsführers, welches zum Teil ebenfalls im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt, trotz der zusätzlichen Flächenversiegelung nicht erhöht. Negative Auswirkungen bzw. eine Gefährdung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes sind aufgrund der vorliegenden Planung demzufolge nicht zu befürchten.

Zu 3.:

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen im Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist weder von einer Verschlechterung der Hochwassersituation auf dem Grundstück des Einwendungsführers auszugehen (vgl. Ausführungen im Überschwemmungsnachweis sowie unter vorstehender Ziffer 2) noch sind im Vergleich zur aktuellen baulichen Nutzung infolge der geplanten Recyclinghalle sowie der verhältnismäßig geringen zusätzlichen Lagerfläche erhöhte, auf das Grundstück zum Beispiel durch Lärm oder Staub einwirkende Immissionen zu erwarten. Vielmehr ist durch die Errichtung der Recyclinghalle und der künftig darin stattfindenden Sortiermaßnahmen mit einer Verbesserung der von dem Betriebsgelände ausgehenden Emissionen zu rechnen. Weitere Tatsachen, die eine Wertminderung infolge der Bauleitplanung begründen könnten, sind ebenfalls nicht ersichtlich. Inwieweit eine Bebauung auf dem Grundstück des Einwendungsführers aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet künftig möglich sein wird, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens einzelfallbezogen unter Berücksichtigung des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit den zuständigen Ämtern (Umweltamt und Wasserwirtschaftsamt) abzustimmen. Auswirkungen, wie beispielsweise eine etwaige Wertminderung, welche sich aus der Lage des Grundstücks innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ergeben, sind gegenüber der unteren Wasserrechtsbehörde geltend zu machen. Zudem konnten vom Eigentümer Einwände gegen die Aufnahme seines Grundstücks in das Überschwemmungsgebiet „Am Mailinger Bach“ im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens zur förmlichen Festsetzung des Überschwemmungsgebietes geltend gemacht werden.

2. Gemeinde Großmehring mit Beschluss vom 28.07.2022

Unter der Voraussetzung, dass sichergestellt wird, dass kein Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer eingeleitet wird, bestehen gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A



„Mailing – Recyclinghalle am Mailing Bach“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren der Stadt Ingolstadt keine Bedenken.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept sowie den Ausführungen unter Kapitel I.4.3 und I.7 der Planbegründung ist eine Ableitung des auf den Lager- und Fahrflächen anfallenden Niederschlagswassers über die bestehende Mischwasserkanalisation vorgesehen. Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine nördlich des Hochwasserschutzdeichs gelegene Sickermulde auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 950, Gemarkung Mailing, breitflächig versickert. Um sicherzustellen, dass es im Bereich der Sickermulde zu keinen Überstauungen kommt, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und mit Zustimmung des Grundstückseigentümers ein breitflächiger Notüberlauf in den Mailing Bach vorgesehen. Aufgrund der Rückhaltefunktion begrünter Dachflächen sowie der vorgeschalteten Sickermulde ist davon auszugehen, dass – wenn überhaupt – lediglich kleine Wassermengen des auf den begrünten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mailing Bach gelangen. Dies erscheint unter Berücksichtigung der Belange zum Schutz des Mailing Baches als Lebens- und Naturraum sowie in Hinblick auf die Hochwassersituation vor Ort als verträglich. Negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation im Bereich des Mailing Baches sowie auf die anliegenden Grundstücke auf Großmehringener Flur sind durch die geplante Niederschlagswasserbeseitigung sowie aufgrund der zu erwartenden sehr geringen Einleitungsmenge aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten.

3. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 22.07.2022

Mit Schreiben vom 27.09.2016 haben die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgenannte Stellungnahme hat weiterhin Bestand.

Darüber hinaus wird noch auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Entwässerung

Niederschlagsentwässerung

Das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen im Plangebiet ist – gegebenenfalls gedrosselt entsprechend der Festlegung des Umweltamtes – in den Mailing Bach einzuleiten.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen ist nicht zulässig. Deshalb ist das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen im Plangebiet mit einem Drosselabflusswert von ca. 20 l/s in den Mischwasserkanal DN 600 abzuleiten.

Überflutungsvorsorge

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.

Im Zuge der Bauleitplanung sind im Hinblick auf die Starkregenvorsorge folgende Aspekte zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:

- Ermittlung der Fließwege innerhalb des Plangebietes mit Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an Topographie und Überflutungsrisiko
- Einschätzung einer Überflutungsgefährdung und von Risikobereichen innerhalb des Plangebietes (erste Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte liegen bereits vor und können für Planungszwecke zur Verfügung gestellt werden)



- Möglichkeiten zur Festlegung multifunktionaler Flächennutzung (z. B. Grünflächen als Retentionsflächen)
- Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsflächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- Festlegung von Grundstücks-, Straßen- und Gebäudehöhen
- Ausführung von Gründächern
- bei Tiefgaragenabfahrten: der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) muss mindestens 20 cm über dem Straßenniveau liegen.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 192 m³/h im Gewerbegebiet des Plangebietes ist am Abzweig der Hauptwasserleitung HW 200 AZ 10 im Moosmüllerweg zur Wasserversorgungsleitung VW 100 PVC in der Hadergasse ein Hydrant zu errichten. Die Kosten für die Errichtung des Hydranten sind vom Begünstigten der Planung zu tragen (Städtebaulicher Vertrag, Begründung zum B-Plan, I.10 Kosten).

Im Rahmen einer „Ressourcenschonung Trinkwasser“ wird die Errichtung von parzellenbezogenen Brunnen zur Förderung von Betriebswasser (dezentrale Betriebswasserversorgung) bzw. die Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser empfohlen.

Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Festlegungen der Abfallwirtschaftssatzung sind zu beachten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die im Rahmen der Stellungnahme vom 27.09.2016 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen der Entwurfsgenehmigung in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung vom Stadtrat behandelt (vgl. Session-Vorlage V0005/22). Zu den in der Stellungnahme aus dem Jahr 2016 aufgeworfenen Belangen besteht kein weiterer Abwägungsbedarf, sodass der diesbezügliche Beschluss des Stadtrates weiterhin gilt.

Die übrigen in der Stellungnahme vom 22.07.2022 angesprochenen Belange werden wie folgt behandelt:

Entwässerung

Aufgrund des Versickerungsgebotes erfolgt, anders als zunächst geplant, keine direkte Einleitung des auf den begrünten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mailing Bach. Wie in den Kapiteln I.4.3 und I.7 der Planbegründung ausgeführt, wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt das auf den begrünten Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser einer nördlich des Hochwasserschutzdeiches gelegenen Sickermulde auf dem Grundstück der Fl.-Nr.950, Gemarkung Mailing, zugeführt, über die das angefallene Niederschlagswasser naturnah versickern kann. Um sicherzustellen, dass es im Bereich der Sickermulde zu keinen Überstauungen kommt, ist ein breitflächiger Notüberlauf in den Mailing Bach vorgesehen. Das auf den Lager- und Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Vor der Einleitungsstelle wird auf dem Baugrundstück ein Revisionschacht sowie, falls erforderlich, ein



Stauraumkanal zur Wasserrückhaltung errichtet, sodass eine gedrosselte Abgabe mit einem Abflusswert von 20 l/s sichergestellt ist. Zudem findet sich im städtebaulichen Vertrag eine Regelung, wonach die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz auf 20 l/s bei einem 5-jährlichen Regenereignis begrenzt ist.

Überflutungsvorsorge

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden nicht nur die Auswirkungen der Planung auf die Wasserspiegellagen und den Wasserabfluss im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Am Mailinger Bach“ sowie im direkten Planungsumfeld gutachterlich betrachtet, sondern auch die Folgen etwaiger Starkregenereignisse in Bezug auf das Plangebiet selbst und die benachbarten Grundstücke. Die „Fachliche Einschätzung zum Sturzflutrisikomanagement“ kommt hierbei unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der kommunalen Starkregengefahrenkarte sowie der bestehenden Hydrologie vor Ort zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Bauausführung die Oberflächen und Entwässerungseinrichtungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet so gestaltet werden können, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser ohne eine Schädigung Dritter abfließen kann. Eine Verpflichtung des Bauherrn zur entsprechenden Oberflächengestaltung der baulich nutzbaren Flächen wurde in den flankierenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zudem sind im Bebauungsplan unter Ziffer I.2 die maximalen Gebäudehöhen sowie unter Ziffer I.8 die extensive Begrünung aller Dachflächen verbindlich festgesetzt. Gemäß Nummer II.4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind zudem die überbaubaren Grundstücksflächen verpflichtend auf eine hochwasserangepasste Höhe von 364,45 müNHN aufzufüllen.

Wasserversorgung

Nach Auskunft des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz ist nach derzeitigem Sachstand die für das Plangebiet zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 96 m³/h ausreichend. Zudem befindet sich in der Hadergasse und somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits ein bestehender Unterflurhydrant, sodass aus brandschutzfachlicher Sicht derzeit auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes kein weiterer Hydrant erforderlich ist. Unabhängig hiervon ist die Errichtung von Überflurhydranten laut Ziffer I.5 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowohl auf öffentlichen, wie auch auf privaten Flächen im Plangebiet allgemein zulässig. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurde ferner vereinbart, dass - sollte für die Erweiterung des Betriebsgeländes wider Erwarten die Errichtung eines zusätzlichen Hydranten erforderlich sein - der Bauherr die hierbei anfallenden Kosten zu tragen hat.

Die Empfehlung für die Errichtung parzellenbezogener Brunnen zur Förderung von Betriebswasser bzw. die Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser wurde an den Planungsbegünstigten weitergeleitet. Eine Verpflichtung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht.

Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Hieraus ergibt sich kein Abwägungs- bzw. Handlungsbedarf, da die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung obligatorisch und somit von Jedermann im Stadtgebiet zu beachten sind.

4. Staatliches Bauamt Ingolstadt mit E-Mail vom 01.07.2022



Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

Auf die von der Bundesstraße 16a ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Hinweis auf die von der Bundesstraße 16a ausgehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind im Plangebiet diesbezüglich allerdings keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

5. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 26.07.2022

Zu der erneuten Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailing Bach“ sind von Seiten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH keine weiteren Punkte zu berücksichtigen.

Bei höherer Leistungsanfrage kann eine Kunden Trafostation erforderlich sein. Der entsprechende Platzbedarf ist vom Kunden bereitzustellen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dem Planbegünstigten wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH weitergeleitet, sodass dieser über die Erforderlichkeit einer Kunden Trafostation bei höherer Leistungsanfrage informiert ist. Eine diesbezügliche Regelung im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ist nicht notwendig, da Trafostationen gem. § 14 Baunutzungsverordnung grundsätzlich im gesamten Bauraum zulässig sind.

6. Umweltamt mit Schreiben vom 02.08.2022

Naturschutz

Die Fl.-Nr. 947, auf der der Retentionsraumausgleich stattfinden soll, wurde 1989 als Ausgleich für die Bebauungspläne Nr. 177 D und Nr. 177 E festgesetzt. Die jetzt vorgesehenen Maßnahmen darauf sind unschädlich für den naturschutzfachlichen Wert der Fläche. Eine nochmalige Verwendung als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 710 A ist jedoch nur möglich, wenn eine weitere Aufwertung der jetzigen „Extensivwiese mit Gehölzen“ erfolgen kann. Der Mailing Bach ist in diesem Bereich biotopkartiert. Notwendige Kameralleuchten sind in ihrer Leistung auf max. 70 Watt zu begrenzen und im für nachtaktive Insekten wenig empfindlichen langwelligen Lichtspektrum (gelb/orange/rot) zu verwenden.

Baumschutz

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.

Licht

Leuchtmittel sind mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißen LED-Lampen (< 2700 Kelvin) auszustatten. Die Abstrahlung sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren. Die Beleuchtungskörper sind in gekapselter Bauweise auszuführen. Grundsätzlich ist die



Beleuchtungsdauer auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Eine Abstrahlung in die angrenzenden Außenbereiche des Grundstücks ist auszuschließen.

Lärmschutz

Die Schallabstrahlung des gesamten Recyclingbetriebes Oblinger darf an der Ostfassade des zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzten Gebäudes „Hardergasse 9“, FINr. 64/3, Gemarkung Mailing, die nach TA Lärm für Mischgebiete gültigen Immissionsrichtwerte von 60 db(A) zur Tag und 45 db(A) zur Nachtzeit nicht überschreiten.

Altlasten

Die Auswertung historischer Luftbilder ergab keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.

Die Fachstellen „Wasserrecht“ sowie „Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft“ brachten keine Anregungen/Einwände gegen die vorliegende Planung vor.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Naturschutz und Licht

Der in der Stellungnahme des Umweltamtes angesprochene Beschluss des städtischen Planungs-, Natur- und Umweltausschusses vom 04.01.1989, wonach 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 sind, steht der Festsetzung einer Teilfläche dieses Grundstücks als Ausgleichs- und Retentionsfläche für die vorliegende Bauleitplanung nicht entgegen. Da die betroffene Teilfläche, wie in Kapitel I.9.1 sowie II.6.2.1 der Planbegründung ausführlich dargestellt, 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 Ausgleichflächennachweis für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 710 A auf der festgesetzten Teilfläche des Flurstücks Nr. 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 (3.383 m²), 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.

In die kartierten Biotopflächen am Mailing Bach wird im Zuge der geplanten baulichen und grünordnerischen Maßnahmen nicht eingegriffen. Einzig der im Zuge der Entwässerungsplanung für die Sickermulde vorgesehene Notüberlauf berührt das Biotop am Rande. Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde führen die geplanten Maßnahmen allerdings nicht zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des bestehenden Biotops. Unter Ziffer I.8 sind im Bebauungsplan die mit dem Umweltamt abgestimmten Anforderungen an ein insektenfreundliches Beleuchtungssystem der Gewerbeflächen festgesetzt. Gleichzeitig wird festgelegt, dass eine Beleuchtung des Mailing Baches durch die neuen Außenanlagen auszuschließen ist. Entsprechende Regelungen finden sich zusätzlich auch im flankierenden städtebaulichen Vertrag.



Baumschutz

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist obligatorisch, sodass auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet wird.

Lärmschutz

Eine entsprechende Festsetzung findet sich unter Nr. I.10 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Altlasten

Aus den Ausführungen ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

7. Uniper Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 14.07.2022

Die Uniper Kraftwerke GmbH ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Kraftwerk der Uniper Kraftwerke GmbH um eine störfallrelevante Anlage handelt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Planungsbegünstigten weitergeleitet. Nachdem ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen dem Plangebiet sowie dem bestehenden Kraftwerk im Gemeindegebiet Großmehring eingehalten wird, ergibt sich diesbezüglich aus planungsrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit E-Mail vom 26.07.2022

Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich allerdings Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben. Der Stellungnahme war ein Internetlink zu den Kabelschutzanweisungen der Vodafone GmbH sowie der Vodafone Deutschland GmbH sowie entsprechende Zeichenerklärungen beigelegt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Im Laufe des Verfahrens wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein Plan vorgelegt, aus welchem sich die Lage der in der Stellungnahme angesprochenen Telekommunikationsanlagen ergibt. Diese liegen alle außerhalb des Planungsumgriffs und werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

9. Wasserverband Prielwiesen mit Schreiben vom 25.07.2022

Nach einer gemeinsamen Besichtigung des Betriebsgeländes der Firma Oblinger am 06.05.2021 beschloss der „Wasserverband Prielwiesen“ folgende Punkte zur geplanten Errichtung einer neuen Recyclinghalle:

1. Der Wasserverband Prielwiesen ist gegen die Einleitung von Niederschlagswässern des gesamten Betriebsgeländes sowie der Niederschlagswässer der Dachflächen der Halle in den Mailing Bach.
2. Die Aufschüttung eines Walls zum Schutz der Halle ist nicht erforderlich, da das neue Betriebsgelände auf Straßen-Niveau angehoben wird (Aussage des WWA lautet entweder aufschütten oder Wall).



3. Die Abstände zum Mailing Bach müssen auf beiden Seiten zugänglich sein FINr. 947 und 950.
4. Abstände zum Mailing Bach ca. 8 Meter in diesen Streifen keine Bepflanzungen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.:

Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept sowie den Ausführungen unter Kapitel I.4.3 und I.7 der Planbegründung wird das auf den befestigten Freiflächen (Lager- und Fahrflächen) anfallende Niederschlagswasser in die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet. Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt über eine nördlich des Hochwasserschutzdeichs gelegene Sickermulde auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 950, Gemarkung Mailing, breitflächig versickert. Um sicherzustellen, dass es im Bereich der Sickermulde zu keinen Überstauungen kommt, ist in Abstimmung mit dem wasserwirtschaftlichen Fachbehörden ein breitflächiger Notüberlauf in den Mailing Bach vorgesehen. Aufgrund der Wasserrückhalte- und Speicherfunktion begrünter Dachflächen, sowie der vorgeschalteten Sickermulde ist davon auszugehen, dass – wenn überhaupt – lediglich kleine Wassermengen des auf den begrünten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mailing Bach gelangen. Aus fachlicher Sicht ist dieses Vorgehen unter Berücksichtigung der Belange zum Schutz des Mailing Baches als Lebens- und Naturraum sowie in Hinblick auf die Hochwassersituation vor Ort als verträglich anzusehen. Negative Auswirkungen auf die Hochwassersituation im Bereich des Mailing Baches, insbesondere in Form einer verstärkten Überflutungsgefahr auf den daran angrenzenden Grundstücken, sind infolge der geplanten Niederschlagswasserableitung nicht zu erwarten.

Zu 2.:

Der vorliegende Planentwurf wurde auf Grundlage des Überschwemmungsnachweises sowie in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt erstellt. Hierbei wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes keine Wahlmöglichkeit zwischen Auffüllung oder Deichbau eröffnet. Vielmehr wird die Errichtung des Hochwasserschutzdeichs innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Fläche für den Hochwasserschutz (vgl. Nr. I.11) aus fachlicher Sicht zusätzlich zu der im Bebauungsplan unter Ziffer II.4 festgesetzten verpflichtenden Auffüllung der überbaubaren Grundstücksflächen für erforderlich angesehen, um auch bei Hochwasserereignissen, die über den Bemessungswasserstand der festgesetzten Geländeauffüllung hinausgehen, eine Überschwemmung der Gewerbeflächen zu verhindern.

Zu 3.:

Der Mailing Bach ist weiterhin über die Flurstücke 947 und 950, Gemarkung Mailing, erreichbar. Gleiches gilt für die in der Stellungnahme angesprochenen Pflegebereiche im Abstand von 8 Metern zum Bachlauf. Auf das Flurstück 947, Gemarkung Mailing, gelangt man auch künftig direkt über die Straße „Am Mailing Bach“. Trotz der dort vorgesehenen Maßnahmen zur Anlage der Ausgleichs- und Retentionsflächen ist die Uferzone des Gewässers z.B. für Pflegearbeiten uneingeschränkt zugänglich. Das Grundstück der Flurnummer 950, Gemarkung Mailing, ist auch weiterhin über das Betriebsgelände der Fa. Oblinger Recycling



GmbH, erreichbar, wenngleich auch nicht mehr aus südlicher Richtung, sondern über die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belegende Fläche im Westen des Plangebiets.

Zu 4.:

Im Abstand von 8 Metern zum Bachlauf sind gemäß der vorliegenden Planung keine Neupflanzungen vorgesehen. Gem. Ziffer I.8 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind allerdings die bereits vorhandenen Baum- und Gehölzpflanzungen als zu erhalten festgesetzt. Dies hat jedoch auf künftige Pflegearbeiten entlang des Mailinger Baches keine negativen bzw. einschränkenden Auswirkungen.

10. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 25.07.2022

1. Abwasserbeseitigung

1.1 Schmutzwasserbehandlung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Abwasser des Baugebiets/Baugrundstücks (betriebsbedingt verschmutztes Regenwasser von den befestigten Flächen) kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden.

Die vollbiologische Kläranlage (275.000 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung). Die Entwässerung ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen.

Grundsätzlich sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems überrechnet werden. Der bauliche Zustand dieser bestehenden Kanäle sollte ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

1.2 Regenwasserbehandlung

Grundsätzliches

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von der Dachfläche abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig oder über Sickermulden zu versickern. Eine linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich.

Die materiellen Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 sind ebenfalls zwingend einzuhalten.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Beurteilung des Vorhabens



Das Büro ifb Eigenschenk hat am 20.11.2018 ein Baugrundgutachten erstellt. Es wurden k_f -Werte (bedingt durch Flussablagerungen im Uferbereich des Mailinger Baches) zwischen 1×10^{-5} m/s und 1×10^{-11} m/s ermittelt. Laut dem Büro ifb kann auf Grund der hohen Spannweite der k_f -Werte im Regelfall ein Mittelwert zur Beurteilung angesetzt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht liegt man mit dem Mittelwert damit im nicht entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. Das Büro ifb verneint damit eine Versickerung. Jedoch ist festzustellen, dass die k_f -Werte horizontal ermittelt wurden und im grundwassererfülltem Bereich durchaus ein k_f -Wert um 10^{-4} m/s vorhanden ist.

Der Grundwasserflurabstand betrug zum Zeitpunkt der Messungen zwischen 0,6 m und 1,5 m. Der mhGW (mittlere höchste Grundwasserstand) liegt gemäß Grundwasserkarten der Ingolstädter Kommunalbetriebe bei ca. 363,50 m NN. Nach Angabe des Ing.-Büro Wipfler ist das Gelände eben auf einer Höhe von ca. 364 – 365 m NN. Die ermittelten Stichtagsmessungen entsprechen damit in etwa dem mhGW.

Eine Versickerung ist nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes grundsätzlich möglich, wenn die undurchlässigen Schichten bis zu den durchlässigen Schichten ausgetauscht werden. Von der üblichen Mindestfilterschichtmächtigkeit von 1 m kann abgewichen werden, da das anfallende Niederschlagswasser (über den Oberboden) vorgereinigt, zeitverzögert über den Grundwasserbegleitstrom in den Mailinger Bach abfließt. Ein Notüberlauf in den Mailinger Bach ist möglich.

1.3 Grund- und Schichtwasserableitung

Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

2. Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet liegt zum großen Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches (HQ 100).

Aus fachlicher Sicht sollte das Überschwemmungsgebiet von Bebauung freigehalten werden und in seiner Funktion als Rückhalteraum erhalten bleiben.

Nach § 78 WHG ist hier die Ausweisung von Baugebieten untersagt. Die Stadt Ingolstadt kann dies ausnahmsweise zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nrn. 1-9 WHG erfüllt werden. Im Bebauungsplanverfahren sind dann entsprechende Aussagen zu allen neun Voraussetzungen zu treffen und vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt die Aussagen zu den Voraussetzungen Nrn. 3 bis 9 fachlich zu beurteilen.

Zum Bebauungsplan wurde von der Fa. Oblinger zur geplanten Standorterweiterung ein hydraulischer „Nachweis über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Hochwassersituation am Mailinger Bach“ in Auftrag gegeben. Das Ing.-Büro INROS LACKNER SE aus München hat diesen hydraulischen Nachweis vom 23.05.2017 durchgeführt. Dem Bebauungsplan liegt auch ein „Überschwemmungsnachweis“ von der Planungsgesellschaft WipflerPLAN GmbH vom 10.09.2021 bei. Die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen (Nrn. 3 bis 9 § 78 Abs. 2 WHG) können seitens des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wie folgt beurteilt werden:

Zu Nr. 3:

Der Betrieb der Fa. Oblinger ist bei einem 100-jährigen Hochwasser sicher mit Fahrzeugen zu erreichen; durch die geplante hochwasserangepasste Bauweise wie z.B. Auffüllungen der zu bebauenden Fläche auf 364,50 m ü NN (alle genannten Höhen beziehen sich auf das



Höhensystem DHHN12) und dem Bau des Hochwasserdeichs sind erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Zu Nr. 4:

Im hydraulischen Nachweis vom Ing.-Büro INROS LACKNER und im „Überschwemmungsnachweis“ von der Planungsgesellschaft WipflerPLAN ist jeweils nachgewiesen, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes im Mailing Bach durch das Vorhaben nicht nachteilig beeinflusst wird.

Zu Nr. 5:

Laut beiliegendem „Überschwemmungsnachweis“ von der Planungsgesellschaft WipflerPLAN gehen durch das Vorhaben rund 1.200 m³ Hochwasserrückhalteraum verloren. Dieser Verlust wird auf der Fl.-Nr. 947 in der Gemarkung Mailing durch einen flächigen Geländeabtrag mit 1.300 m³ ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitgleich mit dem Bauvorhaben herzustellen.

Zu Nr.6:

Am Mailing Bach gibt es keinen bestehenden Hochwasserschutz

Zu Nr. 7:

Im Differenzenplan der Wassertiefen (Abbildung 9) des hydraulischen Nachweises vom Ing.-Büro INROS LACKNER und im beiliegenden „Überschwemmungsnachweis“ von der Planungsgesellschaft WipflerPLAN wird nachgewiesen und dargestellt, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, in Form einer Erhöhung der Wasserspiegellagen zu erwarten sind.

Zu Nr. 8:

Durch die geplante hochwasserangepasste Ausführung (Auffüllung der zu bebauenden Fläche auf 364,50 m ü. NN und dem Bau des Hochwasserdeiches) sind die Belange der Hochwasservorsorge beachtet.

Zu Nr. 9:

Mit der geplanten Auffüllung der Baufläche auf 364,50 m ü. NN (=HW_{extrem} aber > HW 100 plus 15 % Klimazuschlag) und dem Bau des Hochwasserdeiches sind beim Bemessungshochwasser des Mailing Baches keine baulichen Schäden zu erwarten.

Bei der Errichtung des Deiches handelt es sich um einen Gewässerausbau nach § 67 WHG für den ein eigenes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach § 68 WHG erforderlich ist. Gemäß Art. 22 BayWG i.V.m. Art. 39 BayWG liegt die Zuständigkeit hierfür ebenfalls bei der Stadt Ingolstadt. Für das Bemessungshochwasser zum Bau des Hochwasserdeiches sind der Klimaänderungsfaktor von 15 % als Zuschlag zum 100-jährlichen Hochwasserabfluss und ein Mindestfreibordmaß von 50 cm zu berücksichtigen.

Für das geplante Material zum Bau des Deichstützkörpers ist ein Eignungsnachweis vorzulegen. Das Material hierfür muss ein mineralischer Baustoff sein, der verdichtungsfähig und dauerhaft ist. Generell ist beim Deichbau die DIN 19712 „Flussdeiche“ zu beachten.

Im beiliegenden „Überschwemmungsnachweis“ von der Planungsgesellschaft WipflerPLAN ist der geplante Zaun beim Hochwasserdeich nicht eingetragen. Der Zaun muss einen Mindestabstand zum wasserseitigen Deichfuß von 3 m einhalten, wasserdurchlässig, d.h.



sockellos, mit großer Maschenweite und einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante, ausgeführt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

1. Abwasserbeseitigung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abgestimmtes Entwässerungskonzept erstellt. Demnach wird das auf den Fahr- und Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser aus Gründen des vorbeugenden Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalsystems wird vor der Einleitungsstelle auf dem Baugrundstück ein Revisionsschacht sowie, falls erforderlich, ein Stauraumkanal zur Wasserrückhaltung errichtet, sodass eine gedrosselte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers gemäß dem von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR vorgegebenen sowie hydraulisch verträglichen Abflusswert in Höhe von 20 l/s sichergestellt ist. Zudem findet sich im städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Regelung. Die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt stetig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR.

Unter Berücksichtigung des Versickerungsgebotes erfolgt, anders wie zunächst geplant, keine direkte Einleitung des auf den begrünten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mailinger Bach. Wie in den Kapiteln I.4.3 und I.7 der Planbegründung ausgeführt, wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt das auf den begrünten Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser einer nördlich des Hochwasserschutzdeiches gelegenen Sickermulde auf dem Grundstück der Fl.-Nr.950, Gemarkung Mailing, zugeführt, über die ein Großteil des angefallenen Regenwassers naturnah versickern kann. Um jedoch sicherzustellen, dass es im Bereich der Sickermulde zu keinen Überstauungen kommt, ist zusätzlich ein breitflächiger Notüberlauf in den Mailinger Bach vorgesehen. Nähere Ausführungen zur Entwässerung des Plangebietes sind der Planbegründung in Kapitel I.7 zu entnehmen.

Die in der Stellungnahme enthaltenen grundsätzlichen Hinweise zur Regenwasserbehandlung sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Ziffer III.2 wiedergegeben. Hierbei wurde im Vergleich zur Entwurfsgenehmigung das ATV-Arbeitsblatt A166 ergänzt. Ebenso wird auf das Verbot der Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen hingewiesen.

Das Verbot, Gebäudedrainagen an den Abwasserkanal anzuschließen, ergibt sich aus der städtischen Entwässerungssatzung, sodass eine Regelung hierzu im Bebauungsplan entbehrlich ist.

2. Oberirdisches Gewässer

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde die für die Ausweisung des Baugebietes gem. § 78 Abs.2 i.V.m. Abs. 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderliche Ausnahmegenehmigung beim städtischen Umweltamt beantragt. Der Stadt Ingolstadt ist bekannt, dass der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ohne die erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nicht wirksam in Kraft-Treten kann.

In Kapitel I.9.2 der Planbegründung werden die nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlichen, wasserrechtlichen Voraussetzungen für die Baugebietsausweisung im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Am Mailinger Bach“ sowie die hierfür im Bebauungsplan



vorgesehenen Maßnahmen unter Bezugnahme auf die eingeholten Fachgutachten eingehend erläutert.

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt zur fachlichen Beurteilung der einzelnen Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nrn. 3 bis 9 WHG werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Es sei allerdings in Hinblick auf die Ausführungen zu Nr. 5 und zu Nr. 8 des § 78 WHG darauf hingewiesen, dass sich der Bauherr in dem flankierenden städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, eine (weitere) Bebauung mit baulichen Anlagen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes erst dann zu realisieren, wenn die Anforderungen an den Hochwasserschutz (u.a. Herstellung Hochwasserschutzdeich, Anlage der Retentionsfläche) vertragsgemäß und vollständig erfüllt sind.

Aufgrund der Vorrangigkeit des Fachplanungsrechts finden sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan in Bezug auf den geplanten Hochwasserschutzdeich keine konkreten Festsetzungen. Allerdings wurde die hierfür in Anspruch genommene Fläche gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Plangrafik des Bebauungsplans übernommen (vgl. Nr. I.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Der erforderliche Antrag für das wasserrechtliche Plangenehmigungs-/Planfeststellungsverfahren wurde seitens des Bauherrn bereits beim städtischen Umweltamt eingereicht.

Basierend auf der vorliegenden Stellungnahme wurden der Überschwemmungsnachweis sowie die Planungen für den Hochwasserschutzdeich dahingehend überarbeitet, dass als Bemessungshochwasser zum Bau des Hochwasserschutzdeiches nun ein 100-jährlicher Hochwasserabfluss (HQ₁₀₀) zuzüglich einem Klimaänderungsfaktor von 15 % sowie einem Freibordmaß von 50 cm zugrunde gelegt wird.

Da die Planungsunterlagen zur erneuten Entwurfsgenehmigung auf das neue amtlichen Höhenbezugssystem „Deutsches Haupthöhennetz 2016“ angepasst wurden, ist in Ziffer II.4 des Bebauungs- und Grünordnungsplan eine verpflichtende Auffüllung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 364,45 mÜNN festgesetzt. Dies entspricht der in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt aufgeführten Höhe von 364,50 mÜNN, welche noch auf dem bisher geltenden Höhenbezugssystem DHHN 12 basiert.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise den Deichbau betreffend (Materialien, Eignungsnachweis, zu berücksichtigende technische Regelwerke, etc.) werden zur Kenntnis genommen und an den Planungsbegünstigten weitergeleitet. Nachdem diese Belange allerdings im Rahmen des wasserrechtlichen Fachverfahrens (Plangenehmigung/Plangenehmigung) Berücksichtigung finden, sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens hierzu keine Regelungen erforderlich.

Um sicherzustellen, dass sich eine etwaige Einfriedung des Betriebsgeländes nicht negativ auf die Hochwassersituation vor Ort auswirkt, enthält der Bebauungsplan unter Ziffer II.3 diverse, mit der Einwendungsführerin abgestimmte Festsetzungen zur Lage sowie zur Ausgestaltung künftiger Einfriedungen. Demnach wird u.a. eine sockellose Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie ein Mindestabstand zum wasserseitigen Deichfuß von 3 Metern verpflichtend vorgeschrieben. Nördlich des geplanten Hochwasserschutzdeiches ist die Einfriedung mit einer Bodenfreiheit auf 364,86 mÜNN zu errichten, sodass auch bei extremen Überschwemmungssituationen der Wasserabfluss durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt wird.



11. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 07.07.2022

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchte der Einwendungsführer auf eine unerträgliche Zunahme des PKW- und Schwerlastverkehrs (auch Busse) am Moosmüllerweg aufmerksam machen. Die stärkere Zunahme der Frequentierung der Anlage wird durch den Betreiber selbst bestätigt. Der Moosmüllerweg wird als Abkürzung (oder durch Navi geleitet) für die Zufahrt der Recycling GmbH, der MVA, des Autohauses Kolbeck, der Moosmühle und Andere genutzt. Die Busfahrer fahren hier durch, um zu ihren Pausenaufenthaltsorten zu kommen.

Den Schwerlastverkehr würde man durch ein Verbotsschild im Bereich „Am Mailing Moos“ bis zur „Bergengrünstraße“ hindern, den Moosmüllerweg als Durchgangsstraße zu nutzen. Eine überdurchschnittliche Lärmbelästigung ist schon durch die ansässige Firma gegeben.

Mit Freude hat der Einwendungsführer festgestellt, dass die Anzahl der Kinder in seiner Straße zugenommen hat. Es wäre schön, wenn die Stadt durch kleine Maßnahmen am Wohl der Kinder arbeitet. Der Moosmüllerweg liegt in einer 30-er Zone aber die Raserei nimmt hier immer mehr zu. Es wird gebeten zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht eine Temposchwelle oder Ähnliches anzubringen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Infolge des vorliegenden Bebauungsplanes, durch welchen insbesondere die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Recyclinghalle geschaffen werden soll, ist mit keiner Erhöhung der Verkehrsbelastung im Bereich des Moosmüllerweges zu rechnen. Vielmehr sollen durch die Errichtung der Halle die Betriebsabläufe auf dem bestehenden Betriebsgelände entzerrt und die auf die Nachbarbebauung einwirkenden Lärmimmissionen verringert werden. Dies gilt u.a. auch in Hinblick auf die Fahrverkehre (vgl. Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung). So soll der Zu- und Abfahrtsverkehr für die planungsgegenständliche Halle zum Großteil über die Straße „Am Mailing Bach“ abgewickelt werden, da zum einen das erweiterte Betriebsgelände über die dort bestehenden Zu- und Abfahrten direkt angefahren werden kann und zum anderen ein direkter Anschluss an die Kreisstraße 11 sowie die Bundesstraße B16 a besteht und auch die Autobahnauffahrt „Ingolstadt Nord“ ohne Umwege schnell erreicht werden kann. Negative Auswirkungen auf die Anwohner des Moosmüllerweges infolge einer durch die Planung verursachten Zunahme des Pkw- und Schwerlastverkehrs sind somit nicht ersichtlich.

Der Einwendungsführer verweist in seiner Stellungnahme zudem auf eine unabhängig von der vorliegenden Planung bereits heute bestehenden erheblichen Zunahme des PKW und Schwerlastverkehrs am Moosmüllerweg und bittet um Prüfung inwieweit dieser entgegengewirkt werden kann. Trotz des fehlenden Bezugs zur vorliegenden Planung ist das Vorbringen des Einwendungsführers aus fachlicher Sicht wie folgt zu beurteilen:

Die Straße Moosmüllerweg befindet sich am Übergang zwischen historischem Ortskern von Mailing und Gebiet mit gewerblichen Nutzungen am östlichen Ortsrand. Die Siedlungsstruktur in diesem Bereich von Mailing weist einen typischen dörflichen Charakter auf. Wie bei einem solchen Gebietscharakter üblich, befinden sich Wohnbebauung und Wirtschaftsbetriebe eng verzahnt nebeneinander. Die ansässigen Betriebe und weiteren Nutzungen führen naturgemäß zur An- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen und hier im speziellen auch mit LKW. Der Straßenraum weist einen für derartige Bereiche typischen Ausbau mit beidseitigen Gehwegen auf. Im Linienbusverkehr verkehren aktuell nur zwei einzelne Kurse (2 Fahrten) an Schultagen über den Moosmüllerweg zur Andienung der Haltestelle Käthe-Kruse-Straße. Eine weitere Nutzung durch



Linienbusse ist gemäß Fahrplan nicht vorgesehen, aber im Zuge einer Betriebs- bzw. Leerfahrt auch nicht auszuschließen.

Der Moosmüllerweg ist eine öffentlich gewidmete Straße, die folglich allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen zur Verfügung steht. Eine Beschränkung dieses Gemeingebrauchs (Art. 14 BayStrWG) erfordert eine besondere Gefahrenlage, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in § 45 StVO genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt. Lärmbelästigungen von Anwohnern stellen in der Regel keinen ausreichenden Grund für die verkehrsrechtliche Anordnung eines Durchfahrtsverbotes dar. Verkehrsbeschränkungen bspw. mittels eines Durchfahrtsverbotes führen üblicherweise zu einer Verlagerung des Verkehrs und damit einer Mehrbelastung in anderen Straßen. Lieferverkehre für Anwohner (z.B. Möbel, Heizöl, Pellets etc.) wären dann nur noch mittels Ausnahmegenehmigung möglich. Ein Durchfahrtsverbot würde für den Buslinienverkehr zu einer Verlagerung in die Bayernwerkstraße führen, verbunden mit ungünstigen Fahrwegen und längeren Fahrzeiten.

Der Moosmüllerweg liegt gut erkennbar in einem als Zone 30 ausgewiesenen Bereich. Grundsätzlich werden Bodenschwellen als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung nicht befürwortet, da dadurch lediglich eine punktuelle Wirkung erzielt wird. Des Weiteren entstehen durch die Abbrems- und Beschleunigungsvorgänge an den Schwellen zusätzliche Abgas- und Lärmbelastungen. Zudem stellen diese Einbauten ein erhebliches Gefahrenpotenzial für Zweiradfahrer dar, Notfall- und Winterräumdienste werden dadurch ebenfalls behindert. Zur Durchsetzung der Geschwindigkeitsbeschränkung kann Kontakt mit dem zuständigen Bezirksausschuss aufgenommen und die Aufstellung eines Geschwindigkeitsanzeigergerätes beantragt werden.

12. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 25.07.2022

1. Ausgleichsfläche

Das als Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück hat diese Funktion schon Jahrzehnte lang. Das vorgesehene Abgraben schafft zwar theoretisch Retentionsraum als Ausgleich für die nicht mehr zur Verfügung stehenden Räume im Überschwemmungsgebiet, aber aufgrund der Grundwasserstände in diesem Bereich, ist bei Starkregen und Hochwasser dieser Retentionsraum durch Grundwassereintrag massiv verringert und somit überhaupt kein Ausgleich möglich.

Die Ausgleichsfläche wird seit Jahrzehnten als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Für solche Flächen ist in Bayern seit 01. August 2019 eine Umwandlung z.B. in Ackerland und Dauerkulturen, grundsätzlich für jedermann verboten. Ob ein Eingriff durch Abgraben überhaupt erlaubt ist, müsste geprüft werden.

2. Zufahrt zu den Hinterlieger-Grundstücken

Die wiederherzustellende Zufahrt soll lt. Plangrafik an der westlichen Seite, nahe der Grundstücksgrenze realisiert werden. In diesem Bereich befinden sich aber ein Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern und Gebüsch und eine Lärmschutzwand für das Nachbargrundstück. Eine Rodung dieses Grünstreifens ist aber nicht möglich, da im Grünstreifen verschiedene Vogelarten leben, u.a. die Klappergrasmücke, ein geschützter Singvogel.

Ein Abbau der Lärmschutzwand ist aufgrund gerichtlicher Entscheidungen sowieso nicht zulässig.



Um die Zufahrt zu den Hinterlieger-Grundstücken wiederherzustellen, wäre es sinnvoll, wenn die Stadt die Zufahrtsfläche wieder übernimmt. So wie früher, vor dem Verkauf des städtischen Grundstücks mit Zufahrtsweg. Inwieweit beim damaligen Verkauf an die Recycling-Firma Geh- und Fahrrechte für die Hinterlieger-Grundstücke gesichert wurden, ist unklar.

3. Schutzgut Wasser

Welche Schutzmaßnahmen gegen den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser der Plan-Grundstücke und der Nachbargrundstücke und den Mailinger Bach sollen realisiert werden?

4. Hochwasserschutzdeich und Zaun

Führen Hochwasserschutzdeich und Zaun zu einem Rückstau des Hochwassers auf die Hinterlieger-Grundstücke?

5. Recycling von Bauschutt und Abfällen

Das Behandeln von Bauschutt und Abfällen ist verbunden mit Staubemissionen und führt zu einer Staubbelastung aller umliegenden Grundstücke und Gewässer. Das Behandeln von Bauschutt und Abfällen sollte im Bereich des Planes 710 A unterbleiben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.:

Der vom Einwendungsführer angesprochene Beschluss des städtischen Planungs-, Natur- und Umweltausschusses vom 04.01.1989, wonach auf dem Grundstück 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 sind, steht der Festsetzung einer Teilfläche dieses Grundstücks als Ausgleichs- und Retentionsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 710 A nicht entgegen. Da die betroffene Teilfläche infolge des Ausgleichs- und Retentionsraumkonzeptes ökologisch deutlich aufgewertet wird, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Ausgleichsflächennachweis für den Bebauungsplan Nr. 710 A gem. § 1 a Abs. 3 BauGB auf der festgesetzten Teilfläche des Flurstücks 947, Gemarkung Mailing, möglich (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel II.6.2.1 der Planbegründung sowie Kapitel 4.3 und 5.2 in der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange). Um sicherzustellen, dass es in Summe zu keinem Verlust an Ausgleichsflächen kommt, wird der Teil der damals beschlossenen Ausgleichsfläche, welcher nun durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen und baulich verändert wird (3.383 m²), künftig auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 853, Gemarkung Etting, nachgewiesen. Diese Grundstücksteilfläche eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls für die Anlage von Extensivgrünland und wird hierdurch ebenfalls nachhaltig ökologisch aufgewertet.

Das vom Einwendungsführer angesprochene Umwandlungsverbot aus Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) kommt gemäß Auskunft der unteren Naturschutzbehörde sowie nach Rücksprache mit dem Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d.Ilm im vorliegenden Fall nicht zur



Anwendung, da das bestehende Grünland nicht in Ackerflächen, Dauerkulturen oder eine sonstige landwirtschaftliche Nutzungsform umgewandelt wird. Die Nutzung als Grünland bleibt für einen überwiegenden Großteil der besagten Fläche (das Amphibiengewässer ausgenommen) bestehen und auch die Pflege der künftigen Wiesenfläche soll nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde - wie bisher - an ortsansässige Landwirte vergeben werden. In Hinblick auf die Umwandlung einer Teilfläche in ein Amphibiengewässer kommt das besagte Umwandlungsverbot ebenfalls nicht zur Anwendung, da dieses lediglich Handlungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung erfasst. Die Anlage des Amphibiengewässers erfolgt jedoch im Zuge einer ökologischen, naturschutzrechtlichen Aufwertung der Fläche.

Für die Herstellung des Retentionsraums erfolgt oberhalb des Grundwasserspiegels ein gestufter Geländeabtrag um ca. 40 cm im nordöstlichen Grundstücksteil sowie um 60 cm im Südwesten (vgl. Überschwemmungsnachweis). Unter Berücksichtigung der mittleren langjährigen Grundwasserstände sowie der im Rahmen des Baugrundgutachtens festgestellten Erkundungsendwasserstände ist im Bereich der Retentionsfläche trotz der vorgesehenen Abgrabungen mit keinem Grundwassereintrag zu rechnen. Im Falle eines Starkregenereignisses erfolgt aus hydrogeologischer Sicht kein schneller Anstieg des Grundwasserspiegels, sodass die Retentionsfläche auch bei Starkregenereignissen vollumfänglich zur Verfügung stehen wird. Sollte es dennoch z.B. aufgrund überdurchschnittlich hoher Grundwasserstände zu Wassereintragungen kommen, wird der Retentionsraum (z.B. durch ein entsprechendes Gefälle in Richtung Gewässer) baulich so angelegt, dass ein zügiger und vollständiger Wasserabfluss gewährleistet wird und die Retentionsfläche somit uneingeschränkt für die Aufnahme des Hochwasserabflusses zur Verfügung steht. Eine entsprechende Verpflichtung zur Bauausführung wurde in den mit dem Planungsbegünstigten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Eine massive Verringerung bzw. ein vollständiger Ausfall des Retentionsraumes durch den Eintrag von Grundwasser, wie vom Einwendungsführer ausgeführt, ist somit nicht zu erwarten. Zudem sei noch erwähnt, dass auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, eine Retentionsfläche geschaffen wird, welche mit 1.300 m³ rund 100 m³ mehr Volumen umfasst, als infolge der Baumaßnahmen verloren geht (1.200 m³).

Zu 2.:

Durch die beabsichtigten baulichen Maßnahmen wird zwar in bestehende Grünstrukturen eingegriffen, allerdings werden hierdurch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt. Laut der vorliegenden „Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange“ stehen der Klappergrasmücke in der direkten Umgebung auch weiterhin zahlreiche Hecken zur Verfügung, auf welche sie zur Brut ausweichen kann. Zudem wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Ziffer I.8 eine CEF-Maßnahme festgesetzt, wonach noch vor Durchführung der baulichen Eingriffe auf der festgesetzten Fläche eine Hecke als Ersatzhabitat für die Klappergrasmücke zu pflanzen ist. Um eine etwaige Vogelbrut in den betroffenen Gehölzen nicht zu stören, ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.8 zudem festgesetzt, dass Gehölzfällungen lediglich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines Jahres und somit außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden dürfen. Zusätzlich wurde eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Ergänzend sei - unabhängig von dem artenschutzrechtlichen Gesichtspunkt - darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Rodungen



bei der Ausgleichsflächenberechnung mit einer entsprechend hohen Wertigkeit berücksichtigt wurden (vgl. Kapitel II.5 der Planbegründung).

Die in der Stellungnahme angesprochene Lärmschutzwand zum benachbarten Grundstück der Fl.-Nr. 46/3, Gemarkung Mailing, bleibt weiterhin bestehen. Allerdings muss sie aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belegen ist, geringfügig um einen Meter versetzt werden. Der neue Standort wurde bereits in der schalltechnischen Untersuchung, welche der vorliegenden Planung zugrunde liegt, berücksichtigt und ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. I.10 festgesetzt. Durch den geringfügig geänderten Standort der Lärmschutzwand ergeben sich in Hinblick auf die Schutzwirkung für die angrenzende Bebauung keinerlei negative Auswirkungen.

Um die Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke auch in Zukunft sicherzustellen, ist im Westen des Plangebietes eine Fläche vorgesehen, die gem. Nr. I.9 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer, Pächter, Benutzer der Hinterliegergrundstücke zu belasten ist. Die erforderliche Bestellung der einzelnen Grunddienstbarkeiten sowie die konkrete Ausgestaltung ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens eigenverantwortlich zwischen den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern zu veranlassen. Eine Übernahme dieser Fläche in städtisches Eigentum ist nicht erforderlich, da über privatrechtliche Bestimmungen eine entsprechende Zuwegung gewährleistet werden kann. Zudem wäre auch bei Übernahme der Fläche durch die Stadt eine Dienstbarkeitsbestellung erforderlich, um das Geh- und Fahrrecht dinglich zu sichern. Auf der bisherigen Zufahrtsfläche auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 46/5 Gemarkung Mailing, lastete bisher kein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke.

Zu 3.:

Das auf den befestigten Freiflächen (Fahr- und Lagerflächen) anfallende Niederschlagswasser wird direkt in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Dadurch wird sichergestellt, dass kein Niederschlagswasser aus den befestigten Freiflächen in das Grundwasser oder den Mailinger Bach gelangt. Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird, wie der Planbegründung in Kapitel I.7 zu entnehmen ist, über ein Regenfallrohr einer nördlich des Hochwasserschutzdeiches gelegenen Sickermulde auf dem Grundstück Fl.-Nr. 950, Gemarkung Mailing, zugeführt, wo dieses sodann breitflächig und naturnah versickern kann. Um sicherzustellen, dass es im Bereich der Sickermulde zu keinen Überstauungen kommt, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ein breitflächiger Notüberlauf in den Mailinger Bach vorgesehen. Die Entwässerungsanlagen werden hierbei so gestaltet, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser mit keinerlei anderen Stoffen aus dem Betriebsgelände in Berührung kommt und demzufolge eine Verunreinigung des Grundwassers sowie des Mailinger Baches durch das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ausgeschlossen werden kann.

Zu 4.:

Weder der geplante Hochwasserschutzdeich, noch eine etwaige gem. den Festsetzungen in Nr. II. 3 des Bebauungsplanes erstellte Einfriedung führen im Hochwasserfall zu einem Rückstau des Wassers auf die Hinterliegergrundstücke.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unter Nr. II.3 festgesetzt, dass Einfriedungen verpflichtend mit einer Bodenfreiheit auf 364,86 mÜNN zu errichten sind. Dies entspricht der



geplanten Höhe der Deichkrone. Durch die festgesetzte Bodenfreiheit wird gewährleistet, dass im Falle eines Hochwasserereignisses das anfallende Wasser durch die Einfriedung nicht aufgestaut bzw. zurückgedrängt wird.

Durch die vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen (Deichbau, Geländeauffüllung der baulich nutzbaren Fläche) geht zwar zunächst Retentionsraumvolumen im Umfang von 1.200m³ verloren, dieser wird allerdings durch den festgesetzten Geländeabtrag auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, in unmittelbarer Nähe zum Eingriff wirksam sowie mit 1.300 m³ vollumfassend ausgeglichen. Über eine entsprechende Regelung im flankierenden städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass der Retentionsraumausgleich spätestens zeitgleich mit der Errichtung des Hochwasserschutzdeiches hergestellt wird. Wie dem im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholten Überschwemmungsnachweis zu entnehmen ist, führt die Errichtung des Hochwasserschutzdeiches in Verbindung mit dem Retentionsraumausgleich auf Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, nicht zu einem Rückstau des bei einem Hochwasserereignis anfallenden Wassers auf die Hinterliegergrundstücke. Eine Verschlechterung der Hochwassersituation auf diesen Grundstücken, welche zum Teil ebenfalls im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Am Mailing Bach“ liegen, ist somit nicht zu erwarten. Vielmehr zeigt die Berechnung der Wasserspiegeldifferenzen, dass die getroffenen Hochwasserschutzmaßnahmen (insbesondere der vorgesehene Retentionsraumausgleich) zum Teil sogar positive Einflüsse auf die Überschwemmungssituation der Hinterliegergrundstücke haben, da sich infolge der Maßnahmen auf einzelnen Teilflächen die bei einem 100-jährlichen Hochwasser anfallenden Fließtiefen etwas verringern.

Zu 5.:

Ein pauschales Verbot in Hinblick auf das Behandeln von Bauschutt und Abfällen innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mangels Rechtsgrundlage nicht möglich und in Abwägung aller betroffenen Belange weder angemessen noch erforderlich. So sind durch die geplante Recyclinghalle sowie der verhältnismäßig geringen zusätzlichen Lagerfläche im Vergleich zur aktuellen baulichen Nutzung keine erhöhten, auf die Nachbargrundstücke einwirkenden Staubimmissionen zu erwarten. Vielmehr ist durch die Errichtung der Recyclinghalle und der künftig darin stattfindenden Sortiermaßnahmen mit einer Verbesserung der von dem Betriebsgelände ausgehenden Emissionen zu rechnen. Zudem ist in Bezug auf die künftige Nutzung des erweiterten Betriebsareals neben der Baugenehmigung auch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) notwendig. In diesem Rahmen hat der Antragsteller eine detaillierte Betriebs- und Verfahrensbeschreibung einzureichen, aus der sich der konkrete Betriebsumfang ergibt. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang alle gelagerten und behandelten Abfallarten mit Zuordnung zu den einzelnen Abfallschlüsseln gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) anzugeben. Des Weiteren ist im Genehmigungsantrag auf die genauen Lager-/ Behandlungsmengen sowie Lager-/Behandlungsorte (innerhalb bzw. außerhalb der Halle) einzugehen. Sollte die auf der Erweiterungsfläche geplante Lagerung und/oder Behandlung von bestimmten Abfällen zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 BImSchG genannten Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre) führen, erfolgt im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine entsprechende Einschränkung der beabsichtigten Nutzung z.B. mittels einer Auflage oder eines konkreten Verbotes. So können die betroffenen Belange (Betrieb eines Recyclingunternehmens sowie Schutz der Umgebung



vor erheblichen Staubimmissionen) außerhalb des Bauleitplanverfahrens wirksam zum Ausgleich gebracht werden.

13. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 28.07.2022

1. Lärmschutzwand

Aufgrund eines Beschlusses des Verwaltungsgerichts München von 2005 wurde eine Lärmschutzwand zugesichert. Diese existierende Lärmschutzwand ist bei den Wegplanungen von 710 A überhaupt nicht berücksichtigt worden und darf nicht einfach beseitigt werden.

2. Beweissicherung

Der geotechnische Bericht zu Plan 710 A führt unter Punkt 7.1 S.39 „Beweissicherung“ aus, dass durch die geplanten Bauarbeiten Einflüsse auf die Nachbarbebauung nicht auszuschließen sind. Sollten die Bauarbeiten umgesetzt werden, wird für das Gebäude des Einwendungsführers ein kostenfreies Beweissicherungsverfahren sowie eine Erschütterungsmessung gefordert.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1:

Die in der Stellungnahme angesprochene Lärmschutzwand bleibt weiterhin bestehen. Allerdings muss sie aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belegen ist, geringfügig um einen Meter versetzt werden. Der neue Standort wurde bereits in der schalltechnischen Untersuchung, welche der vorliegenden Planung zugrunde liegt, berücksichtigt und ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. Nr. I.10 festgesetzt. Durch den geringfügig geänderten Standort der Lärmschutzwand ergeben sich in Hinblick auf die Schutzwirkung für die angrenzende Bebauung aus immissionsschutzfachlicher Sicht keinerlei negative Auswirkungen. In dem flankierenden städtebaulichen Vertrag wurden zusätzliche Vereinbarungen in Bezug auf die Umverlegung der Lärmschutzwand getroffen, wonach beispielsweise die erforderlichen Arbeiten zügig sowie zeitgleich mit der Herstellung der Zufahrtsfläche durchzuführen sind.

Zu 2.:

Der Bauherr hat im Rahmen der Bauausführung durch fachlich geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die angrenzenden Bestandsbebauungen infolge der Neubaumaßnahmen keinen Schaden nehmen. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn ist hierbei in Bezug auf die Beweissicherung ein gebräuchliches privatrechtliches Verfahren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels tragfähiger Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird vereinbart, dass der Bauherr bei Umsetzung der Planung erforderliche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz der Bestandsbebauung zu ermitteln und zu berücksichtigen hat.

14. Private Stellungnahme vom 05.08.2022

Der Einwendungsführer ist gegen die Einleitung von Niederschlagswasser des gesamten Betriebsgeländes in den Mailinger Bach.

Die Mengen an einfließenden Wasser durch Starkregen in den Mailinger Bach und den Rückstau in die Wiesen wurde nach Meinung des Einwendungsführers nicht ausreichend berücksichtigt.



Ebenso konnte dem Einwendungsführer bisher noch nicht schlüssig versichert werden, dass eventuelle Schadstoffe, die sich auf dem Betriebsgelände befinden könnten (noch keine detaillierte Auflistung der erlaubten trennbaren Stoffe) nicht in den Mailinger Bach geschwemmt werden.

Zudem wird ein vermehrtes Wasseraufkommen in Zusammenhang mit der Biberproblematik mit zusätzlichem Aufstauen und Einlaufen in die Wiesen und in das Anwesen des Einwendungsführers sowie Erdabschwemmungen am Bachrand und somit instabiler Baumbestand befürchtet.

Zur Biberproblematik:

Der Einwendungsführer konnte bis jetzt nicht ersehen, dass die Dämme, die der Biber sehr zahlreich im Mailinger Bach anlegt, so regelmäßig und zeitnah entfernt werden, wie es von Nöten wäre. Um so länger gewartet wird, umso feuchter wird die Zufahrt durch die Wiese an den Bach, bis sie gar nicht mehr möglich ist, um diese Dämme zu entfernen. Das heißt aber auch, dass die Wiesen bei Regen (es braucht nicht einmal einen Starkregen) nichts mehr zusätzlich an Wasser aufnehmen können und Überschwemmungen sind die Folge. Dies kann der Einwendungsführer bereits aus eigener Erfahrung berichten und bestätigen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Wie dem vorliegenden Entwässerungskonzept sowie der Planbegründung in Kapitel I.4.3 und I.7 zu entnehmen ist, wird das auf den Betriebsflächen (Lager- und Fahrflächen) anfallende Niederschlagswasser direkt in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine nördlich des Hochwasserschutzdeichs gelegene Sickermulde auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 950, Gemarkung Mailing, breitflächig versickert. Um sicherzustellen, dass es im Bereich der Sickermulde zu keinen Überstauungen kommt, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ein breitflächiger Notüberlauf in den Mailinger Bach vorgesehen. Aufgrund der Rückhaltefunktion begrünter Dachflächen sowie der vorgeschalteten Sickermulde ist davon auszugehen, dass – wenn überhaupt – nur kleine Wassermengen des auf den begrünten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mailinger Bach gelangen. Dies erscheint unter Berücksichtigung des Mailinger Baches als Lebens- und Naturraum sowie in Hinblick auf die Hochwassersituation vor Ort als verträglich. Durch die Einleitung des auf den Lager- und Fahrflächen anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation sowie die direkte Ableitung des Regenwassers der begrünten Dachflächen über ein Regenfallrohr hin zur Sickermulde wird gewährleistet, dass infolge der Niederschlagswasserbeseitigung keine Schadstoffe, welche sich ggf. auf dem Betriebsgelände befinden könnten, in den Mailinger Bach gelangen.

Die vorliegende Planung basiert auf den Erkenntnissen des Überschwemmungsnachweises sowie der fachlichen Einschätzung zum Sturzflut-Risikomanagement. Für beide Gutachten bildeten diverse hydrologische Daten und Modelle (auch hinsichtlich Starkregenereignisse) sowie eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt die Grundlage. Die fachliche Einschätzung zum Sturzflutmanagement kommt hierbei unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der kommunalen Starkregengefahrenkarte sowie der bestehenden Hydrogeologie vor Ort zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Bauausführung die Oberflächen und Entwässerungseinrichtungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet so gestaltet werden können, dass das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser



ohne eine Schädigung Dritter vom Betriebsgelände abfließen kann. Eine Verpflichtung des Bauherrn zur dementsprechenden Gestaltung der Oberflächen auf den baulich nutzbaren Flächen wurde in den flankierenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Hinsichtlich des bei Starkregen in den Mailinger Bach einfließenden Wassers und dem Rückstau in die umliegenden Wiesen lässt sich festhalten, dass der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, vorgesehene Retentionsraum auch bei starkregenbedingten erhöhten Wasserständen des Mailinger Baches überschüssiges Wasser aus dem Mailinger Bach aufnehmen und somit den Rückstau in die umliegenden Wiesen abmildern kann. Negative Auswirkungen auf die umliegenden sowie an den Mailinger Bach angrenzenden Grundstücke sind infolge der Planung auch bei Starkregen somit nicht zu erwarten. Im Übrigen wird auf die Ergebnisse der beiden genannten Gutachten verwiesen.

Ein vermehrtes Wasseraufkommen in Zusammenhang mit der Biberproblematik aufgrund eines zusätzlichen Aufstauen und Einlaufen in die Wiesen sowie das Anwesen des Einwendungsführers, welches ca. 800 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes direkt am Mailinger Bach liegt, sowie Erdabschwemmungen am Bachrand mit infolge instabilem Baumbestand sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten. Die Anlage der Ausgleichs- und Retentionsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr 947, Gemarkung Mailing, erfolgt unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Biberaktivität im Bereich des Mailinger Baches. So ist im Umfeld der Ausgleichs- und Retentionsflächen das Anbringen eines sogenannten Verbisschutzes an hohen Bestandsbäumen vorgesehen (vgl. Kapitel I.9.1 der Planbegründung und Kapitel 6.1 des Umweltberichts sowie entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag). Durch diese Maßnahme sowie der Tatsache, dass im direkten Umfeld der Retentionsfläche keinerlei Ackerflächen vorhanden sind, auf welchen Mais angebaut werden könnte, welcher bei Bibern sowohl als Nahrungsmittel wie auch als Baumaterial sehr beliebt ist, wird der Bereich für den Biber weniger attraktiv, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht künftig von einem Rückgang der Biberaktivität im überplanten Abschnitt des Mailinger Baches auszugehen ist. Dennoch wird der betreffende Bachabschnitt regelmäßig seitens der Stadt bzw. den von ihr eingesetzten Biberbeauftragten kontrolliert, um etwaige, trotz der o.g. Maßnahmen entstandene Biberdämme zeitnah zu entfernen und so ein Aufstauen von Wasser zu verhindern. Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise in Bezug auf eine Verbesserung des bestehenden städtischen Bibermanagement am Mailinger Bach wurden an das hierfür zuständige städtische Umweltamt mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.

15. Private Stellungnahme

Mit Niederschrift vom 21.07.2022

1. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf befindet sich die bestehende Hofstelle des Einwendungsführers zu einem großen Teil innerhalb des gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Am Mailinger Bach“. Aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist eine Erweiterung der Hofstelle bzw. der Neubau von Einfamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen. Obwohl ausreichend Platz vor Ort vorhanden wäre, müssten die Kinder des Einwendungsführers künftig am bereits angespannten Grundstücksmarkt versuchen ein hochpreisiges Grundstück zum Bau eines Einfamilienhauses zu erwerben.

Der Einwendungsführer hat hinsichtlich der Auswirkungen der vorläufigen Sicherung als Überschwemmungsgebiet bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt telefoniert. Hier



wurde ihm allerdings keine Hoffnung auf die Möglichkeit einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücks gemacht.

Die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet wird somit als enteignende Maßnahme angesehen, da der Einwendungsführer durch die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet in seiner Grundstücksnutzung sowie in der Erweiterung der bestehenden Hofstelle eingeschränkt wird.

Gleichzeitig bittet der Einwendungsführer um Mitteilung, auf welcher Grundlage die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes erfolgt ist und was als Grundlage für die hierbei angenommenen Geländehöhen diene.

2. Nachdem auch das vorliegende Plangebiet größtenteils im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt, wird vom Einwendungsführer zudem eine Ungleichbehandlung geltend gemacht. Der Einwendungsführer dürfe, wie oben dargestellt, kein weiteres Einfamilienhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich errichten, der Bau einer Recyclinghalle direkt am Mailing Bach, deren planungsrechtliche Voraussetzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden sollen, ist hingegen möglich.

Im Falle der Erweiterung der Hofstelle bzw. dem Bau weiterer Einfamilienhäuser für Familienmitglieder auf dem Grundstück würde der Einwendungsführer auch etwaige Hochwasserschutzmaßnahmen durchführen. Dies sei jedoch laut Wasserwirtschaftsamt nicht möglich.

3. Infolge der Bebauung werden ca. 17.000 m² Fläche versiegelt. Im Plangebiet steht das Grundwasser sehr hoch an. So stieß man im Sommer 2021 bereits nach 0,8 -1,20 m auf das Grundwasser. Ein so trockener und regenarmer Sommer, wie dieses Jahr, darf nicht als Regelfall und somit Vergleichsfall für die Berechnungen und Gutachten im vorliegenden Bauleitplanverfahren dienen.

Durch das hoch anstehende Grundwasser sind im (Stark-)Regenfall Überflutungen im Umfeld des Plangebietes zu befürchten, welche durch erhebliche zusätzliche Versiegelung verstärkt werden, da dem Wasser Sickermöglichkeiten entzogen werden. Es wird somit eine Verschärfung der Überflutungsgefahr für das Grundstück des Einwendungsführers befürchtet, auf welchem sich neben dem Wohnhaus und Maschinenhallen auch Ernteeinlagerungen befinden.

4. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die geplante Retentionsfläche nicht nur im Regen-/Überflutungsfall Wasser führt, sondern über das Jahr hinweg nie richtig austrocknen wird. Dies begünstigt die Ansiedlung von Mückenlarven, welche die Mückenplage von Frühjahr bis in den Herbst weiter verschärfen und die anliegenden Bewohner stark beeinträchtigen wird.
5. Durch die hohen Grundwasserstände vor Ort ist auch damit zu rechnen, dass der infolge der Abgrabung entstehende Retentionsraum aufgrund von Grundwassereintrag nicht vollständig zur Verfügung stehen wird und somit die Überschwemmungsgefahr im übrigen Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches verstärkt wird.
6. Der Einwendungsführer weist zudem auf die bestehende Biberaktivität am Mailing Bach hin. Bereits heute kommt es aufgrund der vom Biber verursachten Anstauungen teil zu erheblichen Problemen am Mailing Bach. Die Überwachung erfolgt größtenteils durch die anliegenden Bürger und nicht durch den städtischen Biberbeauftragten. Zukünftig muss daher eine engmaschigere und verlässliche Kontrolle durch den städtischen Biberbeauftragten



erfolgen, da eine Anstauung des Zuflusses des Mailing Baches im (Stark-)Regenfall erhebliche Folgen für die umliegende Bebauung haben könnte.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zu 1.:

Unabhängig davon, dass die Hofstelle des Einwendungsführers nicht im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailing Bach“ liegt, kommt der Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan kein Regelungsgehalt zu. Gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB handelt es sich hierbei lediglich um eine sogenannte Kenntlichmachung des gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Diese soll auf künftige Maßnahmen, welche bereits heute absehbar sind, hinweisen (wie beispielsweise im vorliegenden Fall die förmliche Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Am Mailing Bach“). Die Kenntlichmachung im Bebauungs- und Grünordnungsplan entspricht dem Umgriff des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und basiert auf vorangegangenen Ermittlungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt. Hierbei wurde mit Hilfe eines hydraulischen Modells, in das unter anderem Daten zur Geländeoberfläche und Daten aus der Abflussermittlung eingeflossen sind, Bereiche ermittelt, in denen ein Risiko für ein sog. 100-jährliches Hochwasserereignis besteht. Änderungen in Bezug auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet bzw. auf dessen künftige förmliche Festsetzung können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erfolgen.

Auf diesen Sachverhalt wurde der Einwendungsführer bereits bei Abgabe der Niederschrift hingewiesen. Gleichzeitig wurde er darüber informiert, dass der förmlichen Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes stets ein Verwaltungsverfahren vorausgeht, in dessen Rahmen unter anderem auch eine Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gem. Art. 73 Abs. 2 bis 8 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) durchgeführt wird. Im Rahmen dieses Beteiligungs-/ Anhörungsverfahrens besteht für den Einwendungsführer die Möglichkeit, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geäußerten Bedenken in Bezug auf die Einbeziehung seines Grundstücks in den Umgriff des festgesetzten Überschwemmungsgebietes erneut vorzubringen.

Zu 2.:

Inwieweit auf dem Grundstück des Einwendungsführers, welches – wie auch das Plangebiet – zum Teil im Umgriff des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Am Mailing Bach“ liegt, eine Bebauung künftig noch möglich ist, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens einzelfallbezogen mit den zuständigen Ämtern (Umweltamt und Wasserwirtschaftsamts) abzustimmen.

Eine vom Einwendungsführer vorgetragene Ungleichbehandlung ist nicht ersichtlich, da es sich bei der Entscheidung über die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG um eine pflichtgemäße Ermessensentscheidung unter Berücksichtigung des individuellen Einzelfalls handelt.

Zu 3.:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 710 A beträgt ca. 17.500 m². Gemäß Ziffer I.2 des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Grundfläche von insgesamt maximal 6.770 m² planerisch festgesetzt. Allerdings ist davon eine Fläche von



ca. 5.000 m² bereits fest bzw. teilweise versiegelt, sodass infolge der planerischen Festsetzungen maximal ca. 1.770 m² neu versiegelt werden können.

Die vorliegenden Berechnungen und Gutachten, mit welchen die Auswirkungen von Starkregen und Hochwasserereignissen bei Umsetzung der vorliegenden Planung betrachtet werden, basieren nicht auf den im Jahr 2022 vorherrschenden Grundwasserständen, sondern auf den im Rahmen des Baugrundgutachtens festgestellten Erkundungsendwasserständen sowie auf den mittleren langjährigen Grundwasserständen im Plangebiet. Diese Daten werden aus fachlicher Sicht als belastbare und geeignete Grundlagen angesehen.

Negative Auswirkungen auf das Grundstück des Einwendungsführers, welches zum Teil ebenfalls im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt, sowie eine Gefährdung des sich dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs sind infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung wie aus der „Fachlichen Einschätzung zum Sturzflutrisikomanagement“, die unter Berücksichtigung der kommunalen Starkregengefahrenkarte sowie der hydrologischen Zustände vor Ort erstellt wurde, sowie dem mit den wasserwirtschaftlichen Fachbehörden abgestimmten Entwässerungskonzept hervorgeht, nicht zu erwarten.

Durch die geplanten baulichen Anlagen (Hallenneubau, Errichtung Hochwasserschutzdeich) wird nicht in grundwasserführende oder undurchlässige Schichten im Untergrund eingebunden, sodass es infolge der Baumaßnahmen zu keinem Aufstauen des Grundwassers kommt. Zudem wird durch eine entsprechende Oberflächengestaltung auf dem Betriebsgelände gewährleistet, dass das dort anfallende Niederschlagswasser schadlos, also ohne Schädigung Dritter, in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird. Zudem kann der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, vorgesehene Retentionsraum auch bei Starkregen überschüssiges Wasser aus dem Umfeld des Mailinger Baches aufnehmen und somit einen etwaigen Rückstau in die umliegenden Grundstücke abmildern.

Zu 4., 5. und 6.:

Für die Herstellung des erforderlichen Retentionsraums erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, oberhalb des Grundwasserspiegels ein gestufter Geländeabtrag um ca. 40 cm im nordöstlichen Grundstücksteil sowie um ca. 60 cm im Südwesten (vgl. Überschwemmungsnachweis vom 24.11.2023). Unter Berücksichtigung der mittleren langjährigen Grundwasserstände sowie der im Rahmen des Baugrundgutachtens festgestellten Erkundungsendwasserstände ist im Bereich der Retentionsfläche trotz der geplanten Abgrabungen mit keinem Grundwassereintrag zu rechnen. Sollte es dennoch z.B. aufgrund überdurchschnittlich hoher Grundwasserstände beziehungsweise infolge eines Hochwasserereignisses zu Wassereinträgen kommen, wird der Retentionsraum (z.B. durch ein entsprechendes Gefälle in Richtung Gewässer) baulich so angelegt, dass ein zügiger und vollständiger Wasserabfluss gewährleistet und die Entstehung eines stehenden Gewässers verhindert wird. Eine Verpflichtung zu einer entsprechenden Bauausführung wurde in den mit dem Planungsbegünstigten abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Retentionsfläche stellt somit weder eine Grundlage für ein verstärktes Mückenaufkommen dar noch ist zu befürchten, dass das Retentionsvolumen aufgrund von Grundwassereintrag nicht in vollem Umfang zur Verfügung steht. Zudem sei noch erwähnt, dass auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, ein Retentionsraum geschaffen wird, welcher mit 1.300 m³ rund 100 m³ mehr Volumen umfasst als infolge der Baumaßnahmen verloren geht (1.200 m³).



Die Anlage der Ausgleichs- und Retentionsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 947, Gemarkung Mailing, erfolgt zudem unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Biberaktivität am Mailinger Bach. So ist im Umfeld der Ausgleichs- und Retentionsfläche das Anbringen eines Verbisschutzes an hohen Bestandsbäumen vorgesehen (vgl. Ziffer I.9.1 der Planbegründung und Ziffer 6.1 des Umweltberichtes sowie entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag). Durch diese Maßnahme sowie der Tatsache, dass in der direkten Umgebung keinerlei Ackerflächen vorhanden sind, auf welchen Mais, der bei Bibern als Nahrungsmittel und zugleich auch als Baumaterial sehr beliebt ist, angebaut werden könnte, wird der Bereich für den Biber aus naturschutzfachlicher Sicht künftig weniger attraktiv, sodass mit einem Rückgang der Biberaktivitäten im Plangebiet zu rechnen ist. Dennoch wird der betreffende Bachabschnitt weiterhin regelmäßig seitens der Stadt bzw. den von ihr eingesetzten Biberbeauftragten kontrolliert, um etwaige, trotz der oben genannten Maßnahmen entstandene Biberdämme zeitnah zu entfernen und so ein Anstauen von Wasser in der Retentionsfläche zu verhindern.

Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise in Bezug auf eine Verbesserung des bestehenden städtischen Bibermanagement am Mailinger Bach wurden an das hierfür zuständige städtische Umweltamt mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.

Mit E-Mail vom 01.08.2022

Der geotechnische Bericht zu Plan 710 A führt unter Punkt 7.1 S. 39 „Beweissicherung“ aus, dass durch die geplanten Bauarbeiten Einflüsse auf die Nachbarbebauung nicht auszuschließen sind. Sollten die Bauarbeiten umgesetzt werden, fordert der Einwendungsführer daher für sein Gebäude ein kostenfreies Beweissicherungsverfahren sowie eine Erschütterungsmessung.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauherr hat im Rahmen der Bauausführung durch fachlich geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die angrenzenden Bestandsbebauungen infolge der Neubaumaßnahmen keinen Schaden nehmen. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn ist hierbei in Bezug auf die Beweissicherung ein gebräuchliches privatrechtliches Verfahren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels tragfähiger Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird vereinbart, dass der Bauherr bei Umsetzung der Planung erforderliche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz der Bestandsbebauung zu ermitteln und zu berücksichtigen hat.

Stellungnahmen ohne neue Anregungen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verweist in seiner Stellungnahme vom 01.08.2022 vollständig auf seine bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme. Die mit den damaligen Schreiben vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bereits im Rahmen der Entwurfsgenehmigung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes in die Abwägung eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung vom Stadtrat behandelt (vgl. Session Vorlage V0005/22). Da sich zwischenzeitlich keine Änderungen in dem Sachverhalt, welcher der damaligen Beschlussfassung zugrunde lag, ergeben haben, besteht kein weiterer Abwägungsbedarf. Der Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2022 zu der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gilt somit weiterhin fort.

