



# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“



## BEGRÜNDUNG

STAND: JANUAR 2024  
ERNEUTE ENTWURFSGENEHMIGUNG



# TEIL I - PLANBEGRÜNDUNG

---

BEBAUUNGSPLAN NR. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach“

## **I.1 Anlass der Planung und Verfahrensart**

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- I.2.1 Einordnung in Ziele der Raumordnung
- I.2.2 Flächennutzungsplan
- I.2.3 vorhandene Bebauungspläne

## **I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

- I.3.1 Lage / Bestand / Umgebung
- I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich
- I.3.3 Größe / Flächenanteile
- I.3.4 Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasser

## **I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

- I.4.1 Städtebauliche Ziele / bauliche Ordnung
- I.4.2 Grünordnung / Freiraum
- I.4.3 Nachhaltigkeit
- I.4.4 Planungsalternativen

## **I.5 Planinhalt und Festsetzungen**

- I.5.1 Festsetzungen
- I.5.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

## **I.6 Erschließung**

- I.6.1 Straßen und Zufahrten
- I.6.2 Verkehr
- I.6.3 Öffentlicher Nahverkehr
- I.6.4 Ver- und Entsorgung

## **I.7 Niederschlagswasserbeseitigung**

**I.8 Altlasten**

**I.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

I.9.1 Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

I.9.2 Hochwasserschutz

I.9.3 Emissionen

I.9.4 Bau- und Bodendenkmäler

**I.10 Kosten**

## **I.1 Anlass der Planung und Verfahrensart**

Bereits seit 1955 wurde im Osten von Mailing ein Schrott- und Metallhandel errichtet und in den Folgejahren stetig vergrößert. Über die Jahre hat sich der familiengeführte Betrieb zu einem regional bekannten Entsorgungs- und Recyclingunternehmen entwickelt. Durch die immer größer werdenden Anforderungen an Entsorgungs- und Recyclingmaßnahmen wurden 2011 im Rahmen eines Standortverbesserungskonzeptes Maßnahmen festgelegt, um die Betriebsabläufe auf dem Gelände weiter optimieren und die Kapazitätsmengen der Abfallstoffe erhöhen zu können. Zentraler Punkt stellt dabei der Bau einer neu zu errichtenden Recyclinghalle im Norden des Betriebsgeländes dar. Die dafür vorgesehene Fläche liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes am Mailinger Bach im Außenbereich. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

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 (geänderte Hochwasserplanung, geänderte Ausgleichsflächenplanung, Festsetzung Lärmschutzwand). Daneben wurde das Maß der baulichen Nutzung durch Festlegung einer maximalen Grundfläche und die Festsetzung zur Dachbegrünung konkretisiert sowie die Plangrafik auf den gesetzlich verbindlich anzuwendenden Datenstandard XPlanung angepasst.

## **I.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **I.2.1 Einordnung in Ziele der Raumordnung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern nimmt Ingolstadt als Regionalzentrum in Oberbayern eine bedeutende Rolle ein. Regionalzentren sind Entwicklungsschwerpunkte und sollen räumlich sowie wirtschaftlich gestärkt werden um positiv auf das Umland einwirken zu können. Im Regionalplan Ingolstadt ist der Planungsbereich als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsbereich bestimmt. Dabei ist der südliche Planteil als gewerbliche Baufläche, der nördliche Teil als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Bundesfernstraße B 16a verläuft nördlich des Plangebietes.

## **I.2.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich im südlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und als gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung aus. Der mittlere und nördliche Teil des Plangebietes ist als Wasserfläche (Mailing Bach), Sukzessions- und Pflegefläche und als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, zusätzlich geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ausgewiesen. Darüber hinaus ist dieser Bereich als landschaftsschutzwürdiges Gebiet, der Mailing Bach als Biotop und die nördlich geplante Retentionsfläche als Feuchtgebiet zusätzlich gekennzeichnet. Westlich und südlich schließen sich weitere gemischte und gewerbliche Bauflächen, im Norden und Osten weitere Grünflächen an das Plangebiet an.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geändert, da die Entwicklung einer Gewerbefläche im südlichen Teil des Plangebietes nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt entspricht.

### I.2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Die zu überplanenden Grundstücke liegen derzeit zum Großteil im Außenbereich nach § 35 BauGB. Am 13.03.1975 wurde im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 710 „Mailing - Hanfgarten“ gefasst. Der Bebauungsplan war zum damaligen Zeitpunkt erforderlich, um die Trasse der Zufahrtsstraße zur zukünftigen Müllverbrennungsanlage zu sichern. Der Bebauungsplan wurde am 02.05.1977 als Satzung im Stadtrat verabschiedet. Eine Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan bis heute nicht und ist als überholt zu betrachten. Die im Plangebiet liegenden Flächen wurden in dem damaligen Bebauungsplan weitestgehend als private Grünfläche festgesetzt. Allerdings zeichnete sich damals schon durch die Ausweisung erster Gewerbeflächen eine Entwicklung für das Gewerbe im Osten von Mailing ab (siehe Bild 1 unten).

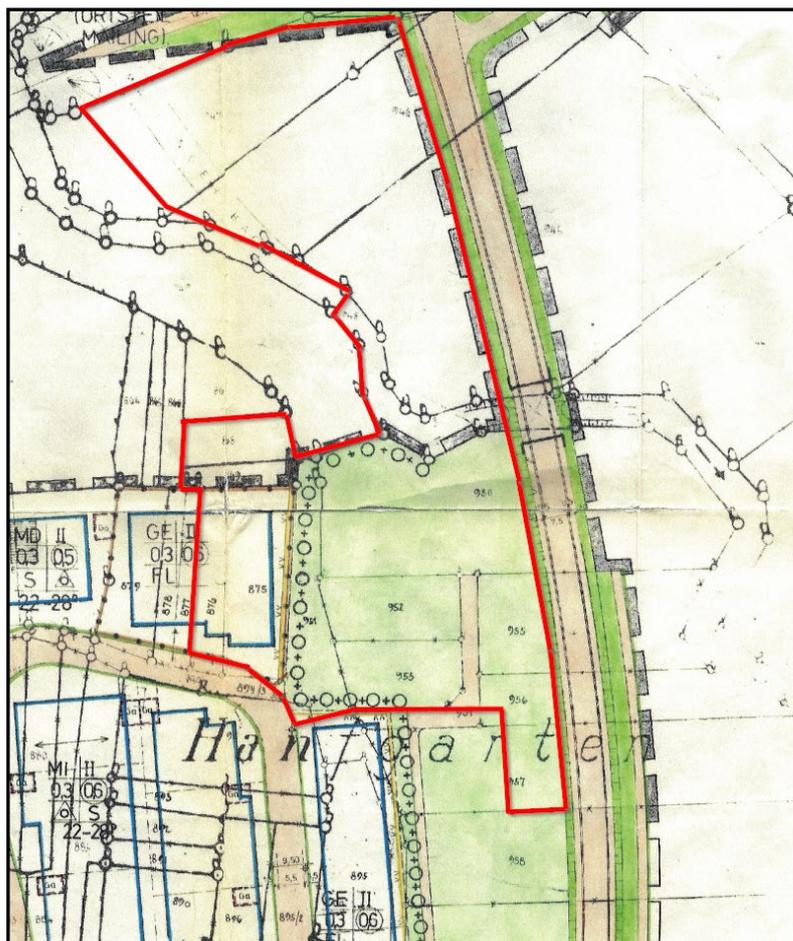


Bild 1: Bebauungsplan Nr. 710 „Mailing - Hanfgarten“ (Ausschnitt, ohne Maßstab, Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach“ frei rot nachgezeichnet)  
Quelle: Stadtplanungsamt Ingolstadt (17.11.21)

Aktuell schließen sich westlich und südlich Flächen des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB an. Der nördlich und östlich anschließende Freiraum des Mailinger Baches liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der nächste rechtskräftige Bebauungsplan liegt ca. 300 m vom Plangebiet in südwestlicher Richtung entfernt (Bebauungsplan Nr. 703 „Schindergrubenacker in Mailing“). Ca. 200 m südlich des Plangebietes wird zwischen der Straße „Moosmüllerweg“ und „Bayernwerkstraße“ ein weiteres Bauleitplanverfahren derzeit durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 707 C „Bayernwerkstraße/ Am Mailinger Bach“).

### I.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

---

#### I.3.1 Lage / Bestand / Umgebung

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 5 km Luftlinie östlich vom Stadtkern der Stadt Ingolstadt, am östlichen Rand des Ortsteils Mailing. Im Norden wird das Gebiet von der „Regensburger Straße“ und östlich von der Straße „Am Mailing Bach“ begrenzt. Im Westen schließen sich Mischgebiets- und im Weiteren Wohngebietsnutzungen an. Südlich des Planbereiches liegen weitere Flächen des bestehenden Recyclingbetriebes. Der Planbereich wird im südlichen Teil seit einiger Zeit bereits gewerblich genutzt. Im nördlichen Teil des Planbereiches liegen Grünflächen entlang des Mailing Baches.

#### I.3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Mailing**:

46/24, 46/4, 46/5, 868, 869, 947, 947/21\*, 948/6, 950, 952, 953/1, 955/4\*, 955/5\*, 955/9, 955/12 und 955/13.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Änderung der Grundstückszuschnitte vorgenommen wird.

#### I.3.3 Größe / Flächenanteile

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,75 ha	100,0 %
Gewerbeflächen	ca. 0,68 ha	38,9 %
Grünflächen (öffentlich und privat)	ca. 1,03 ha	58,9 %
Sonstige Flächen (Geh- und Fahrrechtsflächen)	ca. 0,04 ha	0,2 %

#### I.3.4 Beschaffenheit/ Baugrund

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einem Geländeniveau von ca. 364 müNNH. Nach der geologischen Karte von Bayern 1:25.000 besteht der Untergrund im Plangebiet aus Bach- und Flussablagerungen aus dem Holozän. Bei diesem handelt es sich um tonige bis sandige Schluffe, Sande und Kiese. 2018 wurde eine Baugrunduntersuchung vor Ort durchgeführt, die mittels 8 Bohrproben eine genauere Aufschlüsselung der Bodeneigenschaften lieferte. Dabei wurden insbesondere die Bereiche, in welchem die Hochwasserschutzmaßnahmen geplant sind (Hochwasserschutzdeich und Retentionsfläche), untersucht.

##### **Ergebnis der Baugrunduntersuchung:**

Mit den Erkundungen wurden unter einem geringmächtigen Oberboden bzw. unter einer geringmächtigen Auffüllung gemischtkörnige Flussablagerungen (Kiese und Sande) in lockerer bis mitteldichter Lagerung angetroffen. Im Liegenden (Oberkante bei 0,5 m bis 1,8 m unter Geländeoberkante) der gemischtkörnigen Flussablagerungen sind bis zu einer Endtiefe fluviatile\* Kiese und Sande in mitteldichter bis dichter Lagerung anstehend. Es wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 0,6 m bis 1,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der Hochwasserschutz kann aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowohl als Dammbauwerk als auch als Mauer ausgeführt werden. Als Deichaufstandsfläche sind die o.g. fluviatilen Kiese und Sande geeignet. Diese weisen eine ausreichend hohe Tragfähigkeit auf. Die auf der Retentionsfläche abgeschobenen Oberböden sind nicht als Deichschüttmaterial geeignet. Es ist anzustreben, abgeschobenen Oberboden vor Ort wieder zur Rekultivierung zu verwenden.

## **I.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

---

### **I.4.1 Städtebauliche Ziele / bauliche Ordnung**

Ziel der Planung ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für den Neubau einer Recyclinghalle im nördlichen Teil des Betriebsgeländes. Das Plangebiet liegt größtenteils in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und ist daher im Besonderen mit den Belangen des Hochwasserschutzes mit den erforderlichen Fachämtern abzustimmen (zum Thema Hochwasserschutz siehe Punkt I.9.2).

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. Der restliche überbaubare Bereich östlich und westlich der geplanten Recyclinghalle soll dabei weiterhin als Lagerfläche für Container, Lagerboxen und ggf. für Recyclingstoffe genutzt werden.

### **I.4.2 Grünordnung / Freiraum**

Nördlich des bestehenden Betriebsareals durchfließt der „Mailing Bach“ das Plangebiet, welcher biotopkartiert ist. Entlang des Baches hat sich eine dichte Ufervegetation aus vielfältigen Gehölzen zum Biotop entwickelt und bietet einen Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die dem Bach angelagerten Flächen werden weitestgehend als Grünland genutzt. Die dabei ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Wiesenfläche nördlich des „Mailing Baches“ wird als Retentions- und Ausgleichsfläche ausgebildet werden. Die private Grünfläche zwischen dem überbaubaren Bereich und dem „Mailing Bach“ sichert einen angemessenen Abstand zwischen der Bebauung und den zu schützenden Biotopstrukturen. Gleichzeitig dienen die Flächen bei Starkregenereignissen dem Rückhalt von Hochwasser. Der öffentliche Grünstreifen mit seinen Bäumen am östlichen Rand des Plangebietes wird erhalten.

Das ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Dach der Recyclinghalle wird als extensives Gründach angelegt. Durch die zu begrünende Dachfläche soll so ein besserer gestalterischer Übergang zwischen dem Baukörper und der Landschaft erreicht werden. Gleichzeitig kann die Dachbegrünung einen Beitrag zum Klimaschutz und der biologischen Artenvielfalt (Biodiversität) leisten. So wirken diese Flächen als kleine Kaltluftentstehungsgebiete und verhindern ein übermäßiges Aufheizen der Luft in diesem Bereich (Reduzierung städtischer Wärmeinseln). Daneben dient die Dachbegrünung der Regenwasserrückhaltung und bietet einen Naturraum für Kleinstlebewesen (z.B. Insekten und Vögel).

### **I.4.3 Nachhaltigkeit**

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 wird das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein Regenfallrohr einer geplanten großflächigen Sickermulde zugeführt und breitflächig versickert. Die Sickermulde wird zudem mit einem Notüberlauf an den Mailing Bach angeschlossen. 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.

## **I.4.4 Planungsalternativen**

Die geplante Neuerrichtung einer Recyclinghalle dient der Standortsicherung des bestehenden Betriebes und soll die Betriebsabläufe vor Ort künftig weiter optimieren. Die Errichtung an anderer Stelle in Ingolstadt oder der näheren Umgebung ist aus unternehmerischer und betriebswirtschaftlicher Sicht daher nicht zielführend. In den zurückliegenden Jahren wurde weiter 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.

## **I.5 Planinhalt und Festsetzungen**

---

### **I.5.1 Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich der neu zu errichtenden Recyclinghalle als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und in den daran anschließenden Bereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der beabsichtigten Nutzung, der Errichtung einer Recyclinghalle und die Nutzung der umliegenden Flächen für Lagerplätze, als Erweiterung des bestehenden Recyclingbetriebes. Zum anderen ist das beabsichtigte Vorhaben eng mit den Belangen des Hochwasserschutzes abgestimmt, da dieses zum Großteil in ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet eingreift. Die Festsetzung Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe auszuschließen, wurde vorsorglich getroffen, um einer Entwicklung entgegenzuwirken, die in nicht entsprechend reglementierten Gewerbegebieten häufig zu einer unerwünschten Konzentration solcher Nutzungen führt. Besonders im Hinblick auf die westlich anschließende Wohnbebauung und dem Ortskern von Mailing sowie der unmittelbaren Nähe zu naturschutzfachlich wertvollen Flächen (Mailing Bach) wird diese Festsetzung als zielführend erachtet. Daneben werden, gemäß dem SEEK der Stadt Ingolstadt von 2016, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und den Subzentren zentrenrelevante Sortimente (Innenstadtbedarf) ebenfalls vorsorglich ausgeschlossen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Zur genauen Bestimmung des Flächenumfangs wird für die überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundfläche von 2.200 m<sup>2</sup> und für die überbaubaren Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundfläche von 4.570 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den Bereich, in welchem die Recyclinghalle errichtet werden soll, werden bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung die Wandhöhe mit maximal 12,50 m und die Firsthöhe mit maximal 16,50 m. Die Werte orientieren sich an der Hallenplanung. In den übrigen Bereichen sind für bauliche Anlagen eine Wandhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Da die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Recyclinghalle eine Gebäudelänge von mehr als 50 m erlaubt, maximal sind 52,5 m möglich, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Bebauungsplan erforderlich. Die in der Plangrafik grau hinterlegten Flächen kennzeichnen die überbaubare Grundstücksfläche und sind gemäß den Festlegungen zur Art der Nutzung baulich nutzbar. Die Abstandsflächen sind gemäß den Regelungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Die Abstandsflächensatzung der Stadt Ingolstadt trifft für Gewerbegebiete keine abweichende Regelung.

#### **Geh- und Fahrtrechte**

Über die privaten Grundstücksflächen des Recyclingbetriebes wurden die nördlich liegenden Grünflächen westlich des Mailing Baches bisher erschlossen. Durch den Bau der Recyclinghalle und des Hochwasserschutzdeiches sowie der Neustrukturierung der

Lagerflächen ist eine Zuwegung auf dem Betriebsgelände für die Hinterlieger im Westen vorgesehen. Der Weg wird eine Breite von 4,0 m aufweisen und ist damit auch für die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausreichend dimensioniert. Der Weg gabelt sich im nördlichen Bereich zur besseren Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke. Im Bebauungsplan ist darüber hinaus festgesetzt, dass die Wegfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Pächter und Benutzer der Hinterliegergrundstücke zu belasten ist. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurden mit dem Planungsbegünstigten weitere Regelungen insbesondere in Bezug auf den Ausbaustandard sowie die Unterhaltungspflicht der Wegfläche getroffen. Des Weiteren wurde vereinbart, dass der Planungsbegünstigte auf Wunsch der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke der Eintragung einer grundbuchrechtlichen Dienstbarkeit zustimmt und die hierfür anfallenden Notar- und Grundbuchkosten übernimmt. Die Bestellung dieser Rechte ist allerdings außerhalb des Bauleitplanverfahrens zwischen den Betroffenen privatrechtlich zu treffen.

### **Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Entsorgungsleitungen. Im südlichen Bereich verläuft der Mischwasserkanal der Ingolstädter Kommunalbetriebe, im mittleren Bereich der Mischwasserkanal des Zweckverbandes Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord. Beide Kanäle durchlaufen dabei zum Teil die überbaubare Grundstücksfläche. Hierbei müssen die Schutzzonenbreiten der beiden Kanäle beachtet werden. In diesen Bereichen sind eine Bebauung und tiefwurzelnde Bepflanzungen zum Schutz der Leitungen nicht zulässig. Das Abstellen von Containern und Lagerboxen sowie das Befahren ist dagegen in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern weiterhin möglich.

### **Grünordnung**

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird im Bebauungsplan die Grenze zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Grünflächen rund um den Mailinger Bach klar definiert. Die privaten Grünflächen sind dabei mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zur verträglichen Einbindung der baulichen Nutzung in das Landschaftsbild zu bepflanzen. Die Wiesenfläche nördlich des Mailinger Baches ist zum einen als Retentionsraum, zum anderen als Ausgleichsfläche festgesetzt. In diesem soll durch die Anlage einer kleinen Freiwasserfläche für Amphibien und durch die Aussaat von autochthonen (einheimischen/ hier verbreiteten) Saatgut zur Entwicklung von feuchten bis wechselfeuchten Wiesen für den baulichen Eingriff ein angemessener Ausgleich geschaffen werden. Daneben wird durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung von Gebäuden und der CEF-Maßnahme „Klappergrasmücke“ dem Klima- und Artenschutz weiter Rechnung getragen. Westlich entlang der Straße „Am Mailinger Bach“ werden über die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen die bestehenden alleeartigen Straßenbäume im Bebauungsplan gesichert.

### **Immissionsschutz/ Emissionsschutz**

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte setzt der Bebauungsplan, auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, Lärmkontingente für den Tag-/ Nachtzeitraum auf den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes und Immissionswerte für den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsort in der Hadergasse 9 für den Tag-/ Nachtzeitraum fest. Dabei wurde auch die bestehende Lärmschutzwand im plangrafischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt I.9.3).

### **Werbeanlagen**

Grundsätzlich sollen Werbeanlagen den Standort eines Unternehmens kenntlich machen und das städtebauliche, gestalterische Erscheinungsbild möglichst nicht stören. Die Werbeanlagen werden daher im Bebauungsplan nur auf den Wandflächen unterhalb der festgesetzten Wandhöhe zugelassen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind diese in Form und Größe aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen in Grünflächen werden klarstellend ausgeschlossen. Daneben werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und Freiflächen Werbeanlagen in Form von laufenden Schrift-, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen ebenfalls ausgeschlossen.

### **Einfriedungen**

Betriebsgrundstücke werden in der Regel eingefriedet. Dadurch soll sichergestellt werden, dass zum einen ein unbefugtes Betreten des Grundstückes (Sicherheitsaspekt) und zum anderen die Einsichtnahme in Betriebsabläufe vermieden wird. Daher lässt der Bebauungsplan eine Einfriedung in geschlossener Form mit einer Gesamthöhe von 3,0 m zu. Gleichzeitig wirkt eine geschlossene Einfriedung ein Stück weit als Lärmschutz gegenüber

den umliegenden Nutzungen. Zum Artenschutz muss die Einfriedung sockellos und mit einem Abstand von 10 cm zur Bodenoberfläche errichtet werden. Hiervon abweichend ist bei der Errichtung eines Zaunes nördlich des Hochwasserschutzdeiches nach Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt ein Abstand vom Boden bis auf das Höhengniveau von 364,86 müNNH aus Gründen des Hochwasserschutzes einzuhalten. Um den optischen Eindruck einer geschlossenen Wand zu unterbrechen, ist zum Schutz des Landschaftsbildes nach Norden hin die Einfriedung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen nach Maßgabe des Umweltamtes zu bepflanzen. Diese sind im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes mit den Hochwasserschutzbelangen abzustimmen.

### **Auffüllungen und Abgrabungen**

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt größtenteils in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei Hochwasser- und Starkregenereignissen kann es bei unveränderter Geländelage zu Überschwemmungen kommen. Daher ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt eine Auffüllung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 364,45 müNNH festgesetzt. Der erforderliche Hochwasserschutzdeich, als weitere Maßnahme gegen Hochwasser, ist mit einer Höhe von 364,86 müNNH zu errichten.

Durch die verpflichtende Auffüllung kommt es zu einem Retentionsraumverlust in diesem Bereich. Dieser wird vollumfänglich und funktionsgleich nördlich des Mailinger Baches auf einem Wiesengrundstück ausgeglichen. Hierfür ist eine Abgrabung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Retentionsfläche erforderlich. Das Gelände wird dabei so modelliert, dass der nordöstliche Teil um bis zu 0,40 m und der südöstliche Teil um bis zu 0,60 m abgetragen wird. Durch die unterschiedliche Höhenabstufung kann, neben der Funktion als Retentionsraum, die nordöstliche Fläche als feuchtes Extensivgrünland und die südwestliche Fläche als wechselfeuchte Zone zur naturschutzfachlichen Aufwertung dieses Bereiches entwickelt werden. Daneben soll südlich des Retentionsraumes eine ca. 50 m<sup>2</sup> großes Amphibiengewässer mit einer Abgrabungstiefe von maximal 2,0 m angelegt werden. Das Amphibiengewässer wird über den bestehenden Altarm an den Mailinger Bach zur Vermeidung einer Fischfalle angeschlossen. Zwischen dem geplanten Hochwasserschutzdeich und dem Gewässer „Mailinger Bach“ ist eine weitere Abgrabung um bis zu 0,50 m zur Errichtung einer Sickermulde für das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen aus den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **I.5.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches. Diesen Gebieten kommt, wie auch amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, aufgrund ihrer Funktion als Rückhaltefläche als Maßnahme für den Hochwasserschutz eine besondere Bedeutung zu. Im Bebauungsplan werden das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet als auch die Fläche für den Hochwasserschutzdeich (als konkrete Maßnahme für den Hochwasserschutz) nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen beruhen auf den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (siehe auch Punkt I.9.2 „Hochwasserschutz“).

Die den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anschließenden Hinweisen dienen erläuternd dem Verständnis einzelner Festsetzungen. Sie haben informativen Charakter und geben insbesondere Hinweise, die bei einer baulichen Nutzung der Grundstücke beachtet werden sollten.

## **I.6 Erschließung**

---

### **I.6.1 Straßen und Zufahrten**

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen „Am Mailinger Bach“ sowie „Hadergasse“ erschlossen. Der An- und Abfahrverkehr erfolgt von beiden Straßen über bereits bestehende Zufahrten. Für die Sicherstellung der Erreichbarkeit der

Hinterliegergrundstücke wird im westlichen Teil über einen noch herzustellenden Privatweg eine zusätzliche Zufahrt erforderlich.

## **I.6.2 Verkehr**

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind keine verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich, da die geplante Errichtung einer Recyclinghalle nicht zu einer Erhöhung des erzeugten Verkehrsaufkommens führt und durch das Standortverbesserungskonzept lediglich die betrieblichen Abläufe optimiert werden sollen. Die bestehenden Verkehre können leistungsgerecht über die Straße „Am Mailinger Bach“ mit Anschluss an die Kreisstraße IN11, und der Bundesstraße B16a nördlich des Plangebietes sowie der nahegelegenen Autobahnauffahrt „Ingolstadt-Nord“ abgewickelt werden.

## **I.6.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Für die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung bestehen im Norden mit der Bushaltestelle „Käthe-Kruse-Straße“ und im Westen mit der Bushaltestelle „St.-Martin-Platz“ im Umkreis von ca. 200 m mit den Linien 21, 70, S5 und N8 eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## **I.6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) ist durch vorhandene Leitungen gewährleistet.

### **Abwasserbeseitigung**

Das bestehende Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Plangebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Die künftige Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bereits im Süden des Plangebietes vorhandenen Mischwasserkanal.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung VW 100 PVC in der Hadergasse gewährleistet. Im Plangebiet können für den Grundschutz 96 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

## **I.7 Entwässerung**

---

### **Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand**

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 362,50 müNHN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen betragen die mittleren Grundwasserflurabstände rund 1,5 bis 2,0 m. Bei 5- bis 10-jährigen Grundwasserhöchstständen (363,50 müNHN) verringern sich die Grundwasserflurabstände auf durchschnittlich 1 m. Eine wesentliche Veränderung der Grundwasserverhältnisse durch den baulichen Eingriff ist nicht zu erwarten, da das Gelände zum einen flächig aufgefüllt wird, zum anderen keine tiefgründigen Baumaßnahmen (Keller, o.ä.) vorgesehen sind.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Grundsätzlich gilt das Gebot, anfallendes Niederschlagswasser auf den eigenen privaten Flächen zu versickern. Aufgrund der Lagerung von Recyclingstoffen auf den umliegenden Flächen der geplanten Recyclinghalle ist auf den Lager- und Fahrflächen eine Ableitung des Oberflächenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen. Hierbei sind gemäß dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag die Oberflächen bei Bauausführung so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Betriebsgrundstück in die Kanalisation abfließen kann. Im Rahmen des städtebaulichen

Vertrages wurde zudem die Einhaltung eines von den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR vorgegebener Abflusswerts von in Höhe 20 l/s vereinbart. Das Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen aus den überbaubaren Grundstücksflächen wird dagegen zur Entlastung des Kanalnetzes der Stadt Ingolstadt naturnah über eine breitflächige Sickermulde auf der nördlich des Hochwasserschutzdeiches gelegenen Teilfläche des Flurstücks 950, Gemarkung Mailing 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 Mailing Bach vorgesehen. Aufgrund der Rückhaltefunktion begrünter Dachflächen, sowie der vorgeschalteten Sickermulde ist davon auszugehen, dass lediglich kleine Wassermengen in den Mailing Bach eingeleitet werden.

## **I.8 Altlasten**

---

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. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde der Boden auch auf Altlasten und Schadstoffen hin untersucht. Im Ergebnis konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Weitere Untersuchungen sind daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

## **I.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

### **I.9.1 Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (saP) wurde das Plangebiet auf besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie hin untersucht. Der durch das Plangebiet verlaufende Mailing Bach mit seinem begleitenden Galeriewald bietet grundsätzlich ein kleinräumiges Habitat für Tiere. Auch wenn der Naturraum durch den bestehenden Betrieb einer wahrnehmbaren Lärmbelastung ausgesetzt ist, kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass mit keinen wesentlichen zusätzlichen Störungen zu rechnen ist. Vor Ort konnten im Bereich des Galeriewaldes durch Fraßspuren an Bäumen auf den Lebensraum von Bibern geschlossen werden. Um ein Umstürzen von Bäumen auf die neu zu errichtender Lagerhalle zu verhindern, empfiehlt das Gutachten die relevanten höheren Bäume mit einem Schutzgitter zu versehen. Eine entsprechende Verpflichtung wurde in den flankierenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. In den schmalen Hecken zwischen den Lagerflächen konnte die Klappergrasmücke (Singvogel) angetroffen werden und ist gemäß der Roten Liste Bayerns als gefährdete Art eingestuft. Eine der Baumaßnahme vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist erforderlich. Hierzu ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung in Lage und Beschreibung der konkreten Maßnahme verankert. Weitere Detailinformationen können dem Gutachten sowie dem Umweltbericht entnommen werden, welches als Anlage den Bebauungsplanunterlagen angefügt ist. Zudem wurden im städtebaulichen Vertrag konkrete Vorgaben hinsichtlich der Anpflanzung und Pflege der CEF-Maßnahme sowie weitere (Vermeidungs-) Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz aufgenommen, welche im Rahmen der eingeholten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen wurden.

Etwa 40% der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für den zu erwartenden baulichen Eingriff ein entsprechender Ausgleich nach den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich. Es werden insgesamt 2.319 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen benötigt. Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt eine Auewiese, die sich laut Gutachten zum Artenschutz (saP) durch verschiedene Maßnahmen deutlich ökologisch aufwerten lässt (siehe Umweltbericht Nr. 6.2.1). Diese Fläche ist allerdings freiwilliger Bestandteil der Ersatzflächen für die Bebauungspläne Nr. 177 D „Industriegebiet Eriag-West“ und Nr. 177 E „Industriegebiet Eriag-Süd“, die laut Beschluss vom 04.01.1989 des Planungs- / Bau- und Umweltausschusses für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes

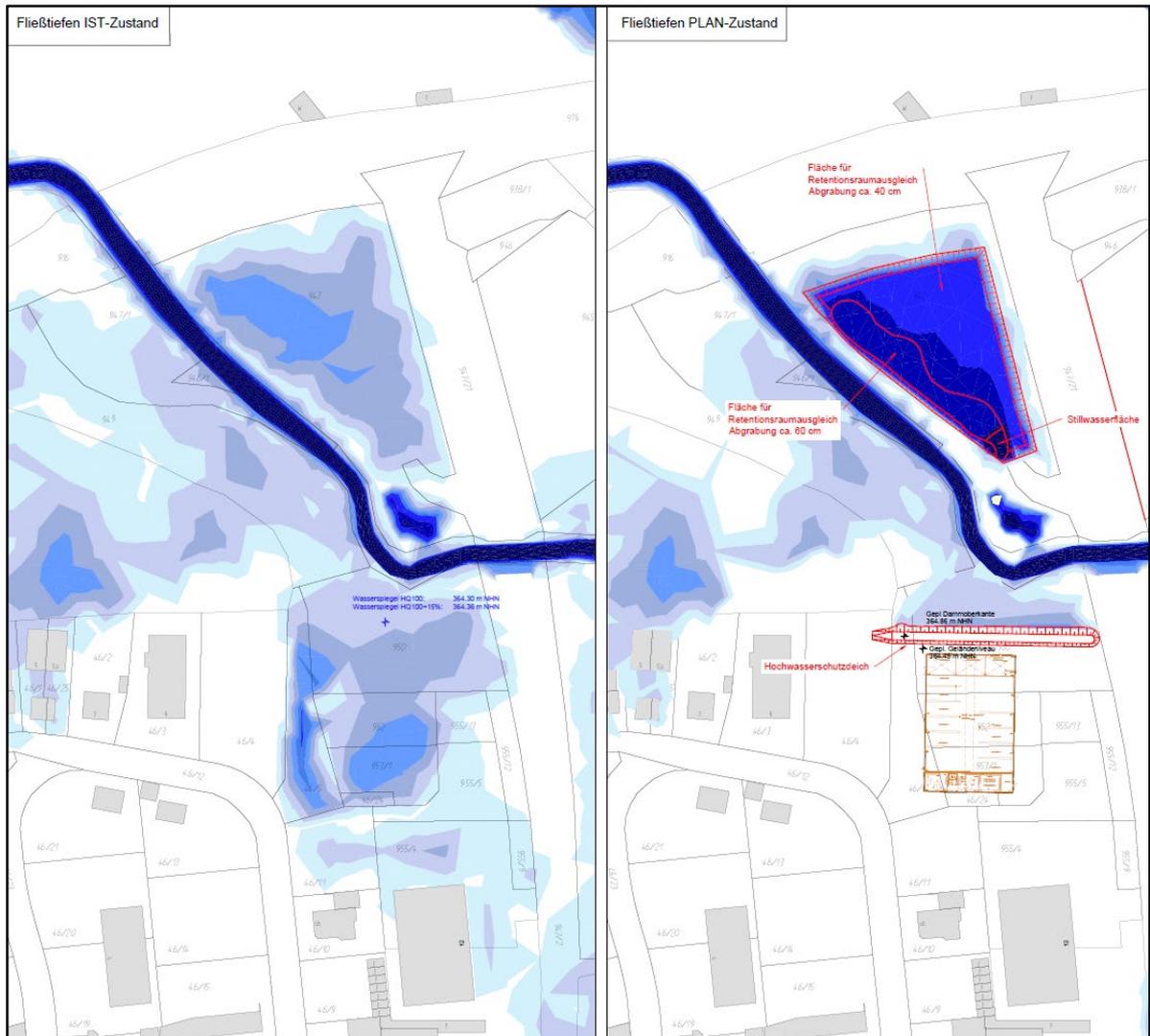
bereitstellen und zu gestalten sind. Da nun zur Schaffung des erforderlichen Hochwasserretentionsraumes in eben diese Flächen eingegriffen wird, wird der von der vorliegenden Planung in Anspruch genommene Teil der damals beschlossenen Ausgleichsflächen im Umfang von 3.383 m<sup>2</sup> künftig auf dem Grundstück der Fl.Nr. 853, Gemarkung Etting, nachgewiesen. Die restliche Fläche (3.232 m<sup>2</sup>) verbleibt auch weiterhin auf dem Grundstück der Fl.Nr. 947, Gemarkung Mailing.

## **I.9.2 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt zum großen Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Mailinger Baches (HQ 100, siehe Bild 2 nächste Seite). Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. In einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch gemäß § 78 Abs. 1 i.V.m. Abs. 8 WHG grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung kann nach § 78 Abs. 2 WHG jedoch erteilt werden, wenn die in den Ziffern 1 bis 9 genannten Voraussetzungen erfüllt sind und dementsprechend der Nachweis geführt wird, dass durch geeignete Maßnahmen u.a. der zu erwartende bauliche Eingriff hinsichtlich der Hochwasserschutzbelange kompensiert werden kann, keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind und die Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle erforderlich ist. 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. Der erforderliche Antrag für eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 21.06.2022 beim städtischen Umweltamt eingereicht. Die entsprechende Genehmigung erfolgte mit Schreiben vom...

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 Mailinger 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 Mailinger 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 Mailinger 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 Straßendammanschüttungen 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 (Ziffern 4 und 5). Zudem wird im Rahmen des Überschwemmungsnachweises nachgewiesen, dass aufgrund der Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind (Ziffer 7). § 78 Abs. 2 Ziffer 6 WHG ist nicht einschlägig, da am Mailinger Bach bisher kein Hochwasserschutz besteht.





**Bild 3: Darstellung Hochwasserfall HQ100 - Vergleich der Fließtiefen IST- und PLAN-Zustand; Ausschnitt aus Plan „HQ100, Mailingler Bach, Fließtiefen IST-Plan, Wasserspiegel Differenzen**  
**Quelle: Überschwemmungsnachweis vom 24.11.23, WipflerPLAN**

Weitere Detailinformationen können dem Überschwemmungsnachweis und der fachlichen Einschätzung zum Sturzflut-Risikomanagement entnommen werden, welche als Anlagen den Bebauungsplanunterlagen angefügt sind.

### 1.9.3 Emissionen

Im benachbarten Umfeld des Vorhabens befinden sich Wohnnutzungen in Mischgebieten und Gewerbegebieten. Um die durch die Planung zu erwartenden Lärmemissionen besser abschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Ansatz der für die Betriebsertüchtigung der Firma Oblinger als Vorbelastung definierten Betriebe und Emissionen der überplante Teil die Anforderungen an die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) einhält. Zur langfristigen Planungssicherheit werden im Bebauungsplan zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm, in Abstimmung mit dem Umweltamt, für die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes Lärmkontingente für den Tag-/ Nachtzeitraum und für den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsort in der Hadergasse 9 Immissionswerte für den Tag-/ Nachtzeitraum festgesetzt.

Weitere Detailinformationen können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, welche als Anlage den Bebauungsplanunterlagen angefügt ist.

Im Bestand besteht zwischen dem mischgenutzten Gebäude in der Hadergasse 9 (Flur 46/3, Gemarkung Mailing) und der östlich benachbarten Container-Abstellfläche (Flur 46/4, Gemarkung Mailing) eine Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 16 m und einer Höhe von ca. 3,5 m. Die bestehende Lärmschutzwand dient dem Schutz der Wohnbereiche im mischgenutzten Gebäude in der Hadergasse 9 vor Emissionen aus dem Recyclingbetrieb, insbesondere den benachbarten Lagerflächen. Die Lärmschutzwand steht aktuell ca. 3,0 m von der Grundstücksgrenze auf dem Betriebsgelände des Recyclingunternehmens und muss aufgrund der erforderlichen Breite des privaten Erschließungsweges auf ca. 4,0 m von der Grundstücksgrenze verschoben werden. Die neue Position der Lärmschutzwand wurde in der schalltechnischen Untersuchung mitberücksichtigt. Im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung wurde festgelegt, dass die Arbeiten für die Verlegung der Lärmschutzwand zügig sowie zeitgleich mit der Herstellung der Zufahrtsfläche zu den Hinterliegergrundstücken durchzuführen sind.

#### **I.9.4 Bau- und Bodendenkmäler**

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

Die Mailinger Gegend ist altes Siedlungsland. Durch zahlreiche Funde im gesamten Gemeindegebiet wurde eine Datierung der ersten Siedlungsspuren bis ins Mesolithikum (8000 - 5000 v.Chr.) festgestellt. Im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Martin liegt der alte Ortskern von Mailing, der auch heute durch einige vorhandene Baudenkmäler ablesbar ist. Da Bodenfunde im Plangebiet aufgrund dieser Nähe zum Ortskern nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sind für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

#### **I.10 Kosten**

---

Die anfallenden Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Anschluss an den Mischwasserkanal, ggf. Hydrant), die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Gutachten, die Herstellung des Retentionsraumes und des Hochwasserschutzdeiches sowie die Anlage der Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind vom Begünstigten der Planung zu tragen. Entsprechende Regelungen werden innerhalb in dem bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Aufgestellt am 09.05.2016  
Ergänzt am 17.11.2021 / 21.03.2024

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2

---

**Stadt Ingolstadt  
Ortsteil Mailing**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing –  
Recyclinghalle am Mailinger Bach“**

## **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

vom 24.08.2021,  
geändert 21.03.2024

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung.....	5
3.	Darstellung der Merkmale der Umwelt, des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
3.1	Schutzgut Bevölkerung, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	10
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	11
3.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	14
3.4	Schutzgut Wasser.....	16
3.5	Schutzgut Luft, Klima .....	17
3.6	Schutzgut Landschaft.....	18
3.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	19
3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	20
4.	Angaben der derzeitigen für den Plan bedeutsamen Umweltprobleme, insbesondere der Probleme, die sich auf ökologisch empfindliche Gebiete beziehen.....	21
5.	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt - Eingriffsregelung .....	21
5.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	21
5.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	21
6.	Darstellung der Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Planes zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen.....	26
6.1	Vermeidung und Verringerung .....	26
6.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	27
6.2.1	Ausgleichsmaßnahme.....	27
6.2.2	CEF-Maßnahme .....	29
6.2.3	Artenschutz.....	29
7.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	30
8.	Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen sowie eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung durchgeführt wurde.....	31
9.	Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen gem. § 45 UVPG .....	31
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	32

## Abbildungen

Abb. 1.	Geltungsbereich im Osten von Mailing Luftbild 2013.....	3
Abb. 2.	Geltungsbereich Luftbild 2017.....	4
Abb. 3.	Regionalplan - Karte 3: Landschaft und Erholung, Ausschnitt (Stand 2007) Quelle: www.region- ingolstadt.bayern.de/files/RP10_Karten_PDF/RP10_Karte_3_Stand_08_09_07.pdf	6
Abb. 4.	Flächennutzungsplan Ingolstadt (09.12.2019).....	8
Abb. 5.	Gesamtentwicklungskonzept nördlich der Donau Entwicklungskonzept Thema Naturnahe Landschaftselemente (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH 2015).....	9
Abb. 6.	Biotope im und außerhalb des Geltungsbereiches (Luftbild 2013, aktualisierte Biotopkartierung (02/2024)).....	11
Abb. 7.	Fraßspuren des Bibers am Mailinger Bach.....	12
Abb. 8.	Auszug aus der Bodenkarte GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern: <a href="http://www.bis.bayern.de">http://www.bis.bayern.de</a> ).....	15
Abb. 9.	Umweltatlas Naturgefahren vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.....	16
Abb. 10.	Karte Bodendenkmal (© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).....	19
Abb. 11.	Lageplan, (WipflerPLAN 02.04.2024).....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Abb. 12.	Geltungsbereich im Osten von Mailing Luftbild 2013.....	23

## Anlagen

- Anlage 1: Plan Eingriffsermittlung zum Umweltbericht – M 1 : 1.000  
Anlage 2: Freiflächengestaltungsplan Ausgleichfläche A1 und CEF-Maßnahme CEF1 M 1 :  
1:500

## 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Eine ortsansässige Recyclingfirma beabsichtigt im Osten von Mailing ihr Betriebsareal zu erweitern.

Zu diesem Zweck hat der Stadtrat der Stadt Ingolstadt in seiner Sitzung vom 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailing Bach“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens beschlossen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mailing. Im Norden wird das Gebiet durch die Regensburger Straße und östlich durch die Straße „Am Mailing Bach“ begrenzt. Im Westen schließt der Bebauungsplan an landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Bestandsbebauung an. Im Süden geht der Bebauungsplan in den bestehenden Recyclingbetrieb über.

Die Erweiterung beinhaltet die Errichtung einer Recyclinghalle das als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) das ausschließlich für Lagerplätze und Lagerflächen genutzt werden darf. Beides ist gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen und schafft somit die rechtliche Grundlage für die Ausweitung.



Abb. 1. Geltungsbereich im Osten von Mailing Luftbild 2013



Abb. 2. Geltungsbereich Luftbild 2017

Im Westen des Bebauungsplans ist eine Zufahrtsstraße für die Eigentümer, Pächter und Benutzer der hinteren unbebauten, genutzten Grundstücke vorgesehen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine Fläche für Hochwasserschutzmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Retentionsflächen im nördlichen Plangebiet verankert.

Die Halle liegt im bestehenden hundertjährigen Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mailing Baches. Mittlerweile hat das Überschwemmungsgebiet den Status vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Stand 12.09.2018). Daher wird ein Deich zur Hochwasserfreilegung des Geländes errichtet. Durch die Baumaßnahme geht Retentionsvolumen in Höhe von 1.200 m<sup>3</sup> verloren. Für den Retentionsraumausgleich steht die bereits bestehende Ausgleichfläche auf der Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing zur Verfügung, diese wird durch die Anlage eines großflächigen Retentionsraums mit wechselfeuchten Zonen und einem Amphibiengewässer aufgewertet.

## 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes beeinträchtigt werden kann.

### § 15 Bundesnaturschutzgesetz

*(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]*

*(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]*

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des BNatSchG wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und damit verbunden auch die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffes über das Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 und 3 geregelt.

Die Fläche auf der die Lagerhalle errichtet werden soll liegt innerhalb des gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (Stand 12.09.2018). Der verloren gehende Retentionsraum wird innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) genannt werden, werden beim Bebauungsplan berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm** nennt folgende Ziele und Leitbilder:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 (G))
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1 (G))
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. (LEP 7.1.2 (Z))
- In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. (LEP 7.1.4 (Z))
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden.... (LEP 7.1.5 (G))

Das Plangebiet liegt gemäß **Regionalplan Ingolstadt** in der **Region 10** (Stand 2007), dieser nennt folgende übergeordnete Ziele und Grundsätze:

- Der regionale Biotopverbund soll durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, sofern

- sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Arten-  
austausch unmöglich machen. (RP BI 5.3 (Z))
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausrei-  
chend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (RP BIII  
1.1 (G))
  - Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu ent-  
wickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungs-  
formen flächensparend auszuführen. (RP BIII 1.1.1 (G))
  - Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt wer-  
den. (RP BIII 1.1.2 (Z))
  - Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und  
Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (RP BIII 1.2 (Z))
  - Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (RP BIII 1.3 (Z))
  - Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (RP BI  
2.1 (G))
  - Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde  
Anforderungen zu erleichtern (RP BIII 3.1 (G))

Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet im regionalen Grünzug und ist als landschaftliches  
Vorbehaltsgebiet sowie teilweise als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes ausge-  
wiesen.

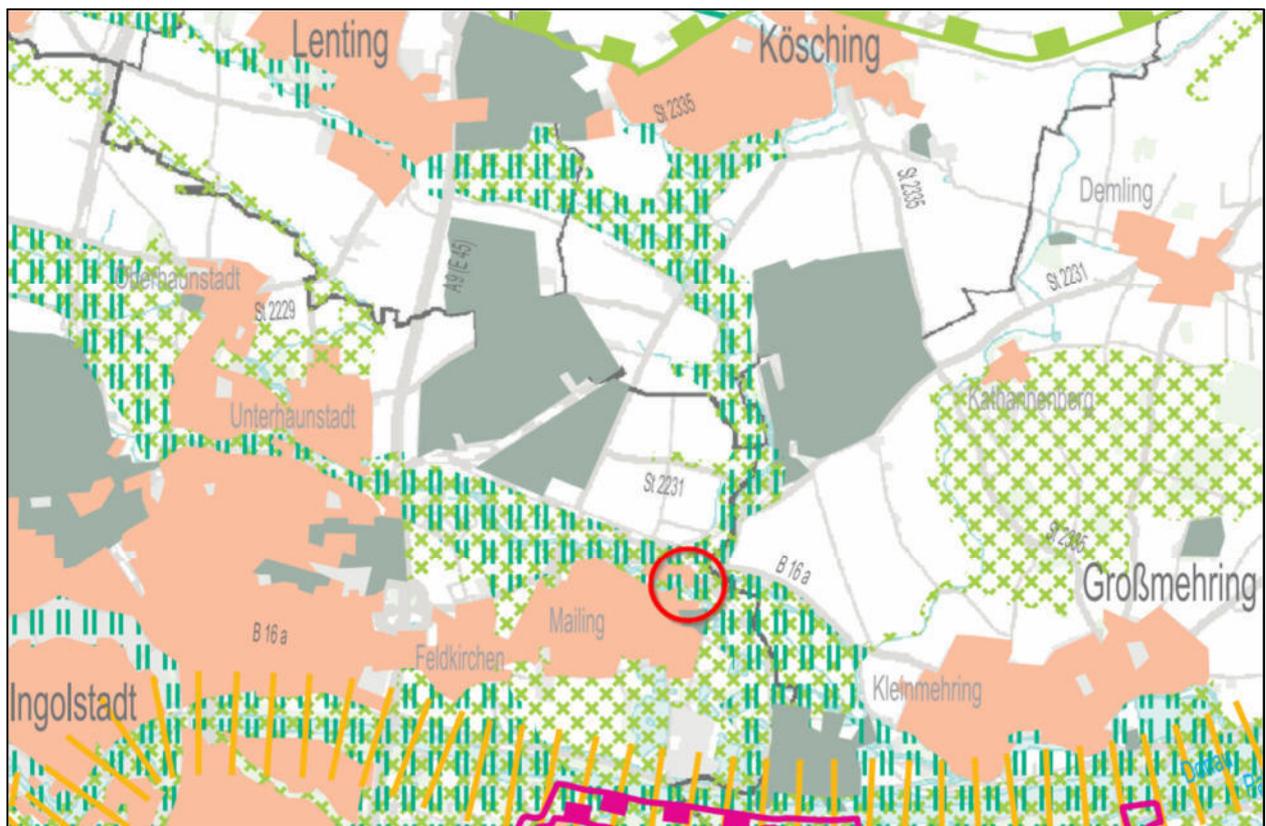


Abb. 3. Regionalplan - Karte 3: Landschaft und Erholung, Ausschnitt (Stand 2007) Quelle: [www.region-  
ingolstadt.bayern.de/files/RP10\\_Karten\\_PDF/RP10\\_Karte\\_3\\_Stand\\_08\\_09\\_07.pdf](http://www.region-<br/>ingolstadt.bayern.de/files/RP10_Karten_PDF/RP10_Karte_3_Stand_08_09_07.pdf)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich der regionale Grünzug „Schuttertal und Bachtäler bei  
Ingolstadt (03)“ und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Donauiederung (06)“:

### Regionale Grünzug Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)

*„Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches der Gliederung der Siedlungsräume der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.“ (Regionalplan Region 10; Teil B I Ziel 9.1)*

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

*„Gebiete mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung*

*- des Arten- und Biotopschutzes*

*- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen*

*- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung*

*besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.“ (Regionalplan Region 10, Teil B I Ziel 8.1 und 8.2)*

### Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Donauniederung (06)

- Die Donauauwälder sollen nachhaltig gesichert und entwickelt werden.
- Feuchtgebiete, insbesondere Altwässer, Flutmulden und Vermoorungen sollen erhalten werden. Zerstörte Auenbiotope sollen nach Möglichkeit reaktiviert werden.
- Ehemalige Überschwemmungsbereiche der Donau sollen, soweit möglich, wiederhergestellt werden.
- Wiesenbrüterflächen sollen gesichert werden.
- Maßnahmen zur Wiederansiedlung des Weißstorchs sollen ergriffen werden.
- Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
- Brennenbereiche und Trockenstandorte sollen offengehalten und geschützt werden.
- Die naturnahen Mischwaldbestände, Trocken- und Feuchtlebensräume sowie Heckengebiete entlang der Donausteilhänge sollen erhalten werden.
- Naturnahe Lohengebiete sollen erhalten, zerstörte Abschnitte wieder hergestellt werden.
- Die Durchlässigkeit der Donau soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt** ist der zur Überplanung anstehenden Bereich wie folgt ausgewiesen:

- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen mit Emissionsbeschränkung
- Wasserfläche
- Sukzessions- und Pflegefläche
- landwirtschaftliche Fläche, mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung

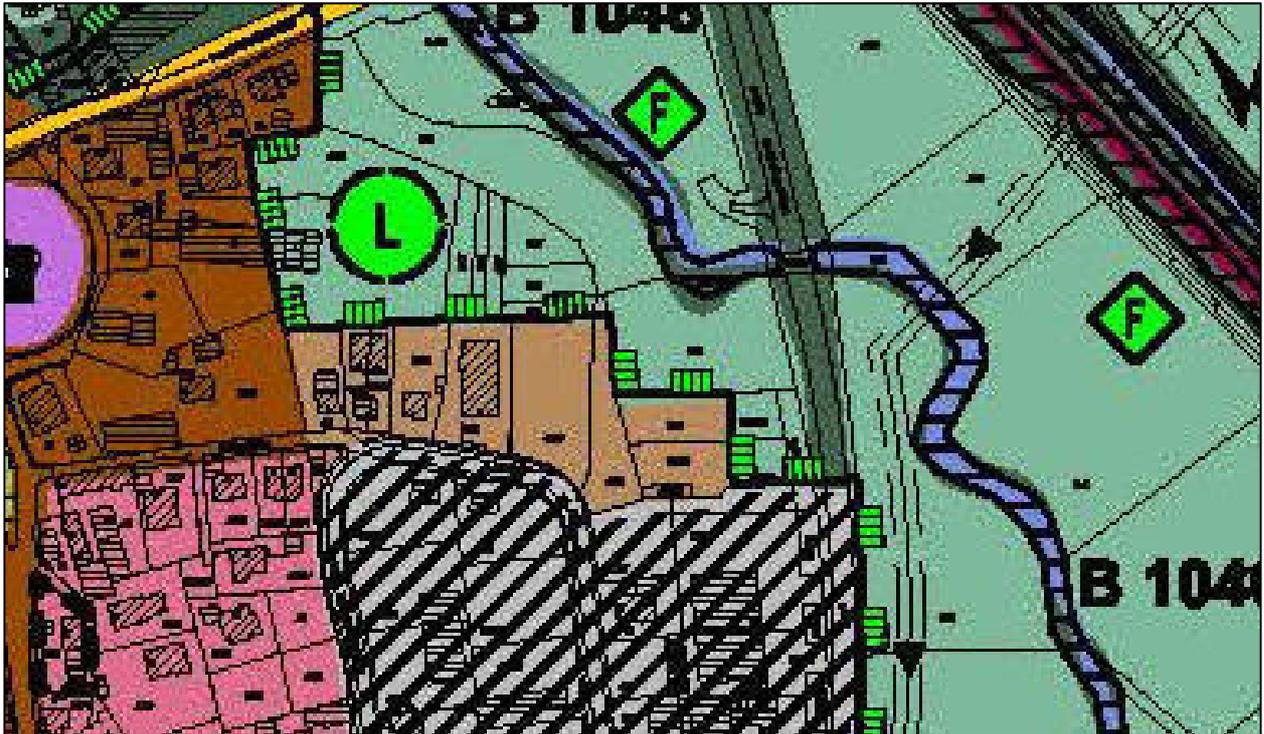


Abb. 4. Flächennutzungsplan Ingolstadt (09.12.2019)

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung durch die Ausweitung des Baurechts für die Recyclinghalle wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das amtlich kartierte Biotop IN-1046 „Mailing Bach nördlich und östlich Mailing“. Dieses Biotop wurde mittlerweile aufgrund der neuen Biotopkartierung 02/24 angepasst (vgl.3.2).

Die Fläche auf der die Lagerhalle errichtet werden soll liegt innerhalb des gem. § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Die im Norden liegende Wiesenfläche auf Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing, die künftig zum Teil als Retentionsfläche genutzt werden soll, ist im Ökoflächenkataster des LfU unter 8057/947/0 gemeldet. Dabei handelt es sich um Ausgleichsflächen für zwei Bebauungspläne der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1989 (Nr. 177 D „Eriag West“ und 177 E „Eriag Süd“) mit der Maßgabe zur Schaffung extensiven Grünlands. Der von der vorliegenden Planung in Anspruch genommene Teil eben dieser Ausgleichsflächen im Umfang von 3.383 m<sup>2</sup> wird künftig auf dem Grundstück der Flur-Nr. 853, Gemarkung Etting, nachgewiesen. Die restliche Fläche (3.232 m<sup>2</sup>) verbleibt auch weiterhin auf dem Grundstück der Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing.

Mit dem gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird auf bestehenden Lagerflächen der Fa. Oblinger das Baurecht für die Errichtung einer neuen Lagerhalle geschaffen. Eine Erweiterung des bisher genutzten Firmengeländes nach Norden ist für die Flur-Nr. 950, Gemarkung Mailing und die Hinterliegerzufahrt vorgesehen.

Die **Strukturelle Untersuchung Landschaftsraum 2. Grünring Ingolstadt-Ost** der Stadt Ingolstadt trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

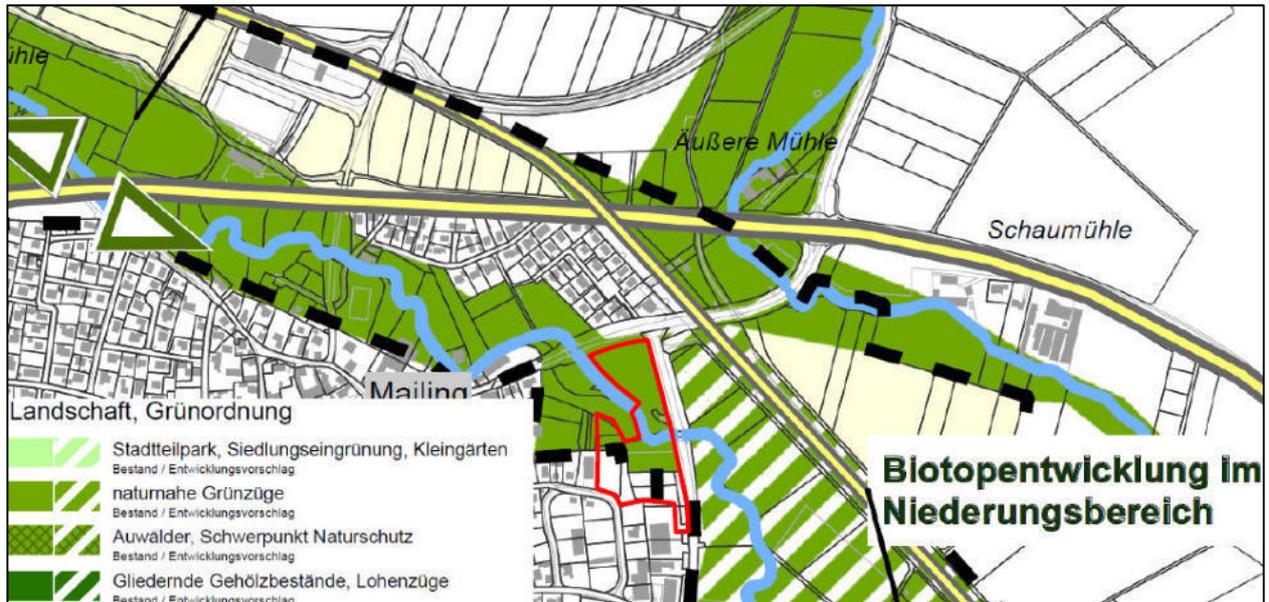


Abb. 5. Gesamtentwicklungskonzept nördlich der Donau Entwicklungskonzept Thema Naturnahe Landschaftselemente (Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH 2015)

### Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung:

- Sicherung der Niederung des Mailing Baches vor weiterer Bebauung

### Umsetzung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen im Bebauungsplan

- Eine flächensparende und ressourcenschonende Bauaufstellung innerhalb der Ortschaft im Zusammenhang mit einem bestehenden Bebauungsplan (Erweiterung Betriebsgelände) mit der Möglichkeit zur gewerblichen Weiterentwicklung (Anpassung an die wandelnden Anforderungen) eines ortsansässigen Betriebes entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP und des RP. (LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), LEP 3.3 (G), LEP 5.1 (G), RP BI 2.1 (G), RP BIII 1.1.1 (G), RP BIII 1.1.2 (Z), RP BIII 1.2 (G) RP BIII 1.3 (Z), und RP BIII 3.1 (G))
- Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass der Charakter des Ortes sowie die Funktion des Regionalen Grünzugs und des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes bewahrt und entwickelt werden (Strukturelle Untersuchung Landschaftsraum 2. Grünring Ingolstadt-Ost, LEP 7.1.2 (Z), LEP 7.1.4 (Z) und LEP 7.1.5 (G))
- Im Umweltbericht werden Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen festgelegt, diese sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und Kernlebensräume bewahren. Dies ist im Sinne des Regionalplans BI Ziel 8.1 und 8.2 und 9.1 und BI 5.3 (Z).

Der regionale Grünzug und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet sind nur randlich betroffen. Die Funktion des Freiraumes wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Durch die notwendigen Retentionsmaßnahmen und die Gestaltung des notwendigen Ausgleichs auf der Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing sowie die künftige Eingrünung des Geländes wird der Regionale Grünzug erhalten und in seiner Funktion unterstützt.

Die Aue des Mailing Baches wird standortbezogen entwickelt und trägt so zu den Zielen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes – „Feuchtgebiete, insbesondere Altwässer, Flutmulden und Vermoorungen sollen erhalten werden. Zerstörte Auenbiotope sollen nach Möglichkeit reaktiviert werden“ – und den Zielen der Strukturellen Untersuchung Landschaftsraum 2. Grünring Ingolstadt-Ost bei.

### **3. Darstellung der Merkmale der Umwelt, des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Flächen in aktuellem Zustand erhalten.

Der Zufahrtsweg für Hinterlieger liegt im Bereich der Eingrünung des Geländes. Bei Nichtdurchführung blieben Bäume und Sträucher erhalten.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat es vertiefende Untersuchungen für das Bearbeitungsgebiet gegeben, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

- Überschwemmungsnachweis vom 24.11.2023, geändert 02.04.2024 (WipflerPLAN)
- Schalltechnische Untersuchung von emplan, Projekt Nr.: 2021 1462, Bearbeitungsstand: 09/2021
- artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Büro Hadatsch, 17.09.18, aktualisiert 08.07.2019 / 24.08.21/ 21.03.2024)
- Baugrunduntersuchung, geologisches Gutachten (IFB Eigenschenk, 20.11.2018)

#### **3.1 Schutzgut Bevölkerung, insbesondere die menschliche Gesundheit**

##### Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Mailing. Im Norden wird das Gebiet durch die Regensburger Straße und östlich durch die Straße „Am Mailing Bach“ begrenzt. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen (Grünflächen) an das Plangebiet an, die für die Bevölkerung nicht bzw. nur schwer zugänglich sind und somit keine Erholungsfunktion haben. Darüber hinaus liegt westlich eine bestehende gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Der Süden des Plangebietes wird derzeit bereits gewerblich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich zwei, durch den Mailing Bach getrennte Flächen unterscheiden. Der nördliche Teil ist aktuell als Grünland genutzt, ist ebenfalls nicht bzw. nur schwer zugänglich, der südliche Teil ist überwiegend bereits als geschotterte Lagerfläche durch den Recyclingbetrieb genutzt.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und Bautätigkeiten kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und ggf. Staubbelastung in der näheren Umgebung.

##### Anlagebedingte Auswirkungen:

Das Landschafts- und Ortsbild am östlichen Rand von Mailing ist bereits durch bestehende Gewerbebetriebe stark überprägt. Zudem bleibt das vorhandene, umliegende Straßen- und Wegenetz unverändert erhalten und steht somit weiterhin als Rad- und Fußgängerverbindung den Erholungssuchenden zur Verfügung. Der neu zu schaffende Retentionsraum 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 Mailing Bachs.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Errichtung des neuen Gebäudes entstehen in gewisser Weise Verbesserungen für das Schutzgut Mensch. Die bisherige offene Lagerfläche wird nun eingehaust und die Ablagerung und Schüttung erfolgt eingehaust in der Halle. Die für die Errichtung der neuen Lagerhalle erstellte schalltechnische Untersuchung der emplan, Neusäß 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.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit sind sowohl bau- und betriebsbedingt als auch anlagebedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

### Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet Zittergras-seggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald im Planungsgebiet die potentiell-natürliche Vegetation. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im nördlichen Teilbereich und der Nutzung als Lagerfläche im Süden, weicht die reale Vegetation jedoch stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Lediglich der biotopkartierte Bereich des Mailinger Baches orientiert sich an der natürlichen Vegetation.



Abb. 6. Biotop im und außerhalb des Geltungsbereiches (Luftbild 2013, aktualisierte Biotopkartierung (02/2024))

Im Geltungsbereich befindet sich folgende Fläche der amtlichen Biotopkartierung der Stadt Ingolstadt:

- IN-2239-007 Mailing Bach im Nordosten von Mailing
- IN-2242-005/006/008 Hecken, Gehölze und Baumgruppen östlich Mailing

Außerhalb des Geltungsbereichs im direkten Umfeld liegen folgende Flächen der amtlichen Biotopkartierung der Stadt Ingolstadt und Gemeinde Großmehring:

- IN-2242-003/004/009/010 Hecken, Gehölze und Baumgruppen östlich Mailing
- IN-2243-001 Verlandungsvegetation an einem Graben östlich von Mailing
- IN-2244-001 Mailing Bach östlich Mailingen an der Moosmühle
- IN-2241-004 Hecken und Gehölze zwischen B16a und Mailing
- IN-2239-005/006 Mailing Bach im Nordosten von Mailing
- IN-2240-002 Nasswiesen zwischen der B16a und dem Mailing Bach

Die Artenschutzkartierung Bayern des LfU (Stand März 2013) weist innerhalb des Geltungsbereiches 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.

Jedoch wurde bei einer Begehung am 21.11.2016 Biberfraßspuren (Fiber Castor, FFH-Anhang IV) im Geltungsbereich am Mailing Bach festgestellt. Auch das Umweltamt der Stadt Ingolstadt hat im Rahmen eine Fachstellenbesprechung am 16.08.2017 auf den Lebensraum des Bibers am Mailing Bach hingewiesen (Protokoll des Stadtplanungsamtes vom 22.08.2017).



Abb. 7. Fraßspuren des Bibers am Mailing Bach

Die im Norden liegende Wiesenfläche, die künftig als Retentionsfläche genutzt werden soll, ist im Ökoflächenkataster des LfU unter 8057/947/0 (47) gemeldet. Die Flächen ist den Bebauungsplänen Nrn. 177 E (Eriag Süd) und 177 D (Eriag West) zuzuordnen (vgl. Plan Eingriffsermittlung, Anlage 1). Diese wird zum Teil verlegt und es entsteht auf einer Fläche von 3.383 m<sup>2</sup>eine Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Der Lebensraum des Bibers am Mailing Bach wird durch das Vorhaben nur randlich betroffen. Durch die Herstellung des Retentionsraumes auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 947,

Gemarkung Mailing wird baubedingt eine temporäre Beunruhigung am Mailing Bach entstehen, eine Störung des Lebensraumes erscheint aber eher unwahrscheinlich.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs 5 des geänderten BNatSchG sind im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung der einzelnen Vorhaben nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Für die Zauneidechse und den Laubfrosch werden Bauzeitenbeschränkungen vorgeschlagen.

*„In einem ersten Schritt sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar die betroffenen Gehölze zu fällen, um etwaige Vogelbrut nicht zu stören. In einem zweiten Schritt sind in der Aktivitätszeit von Zauneidechse und Laubfrosch – zwischen Anfang April und Anfang Oktober die Wurzelstücke zu entfernen.“* (Planungsbüro Hadatsch, Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange 17.09.18, aktualisiert 08.07.2019 / 24.08.2021 / 20.12.2023)

Eine Schutzwirkung des Baches wird zusätzlich durch die Anlage einer Hecke (CEF-Maßnahme Klappergrasmücke) auf dem ruderalisierten Grünland, am nordöstlichen Rand der Betriebsfläche erreicht. (Planungsbüro Hadatsch, Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange 17.09.18, aktualisiert 08.07.2019 / 24.08.2021 / 20.12.2023)

*Der Bau der Halle würde aber nur zu einem sehr unerheblichen Zerschneidungseffekt des Jagdhabitats für Fledermäuse führen.* (Planungsbüro Hadatsch, Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange 17.09.18, aktualisiert 08.07.2019 / 24.08.2021 / 20.12.2023)

*„Im Zuge der nötigen Ausgleichsmaßnahmen bietet sich die Pflanzung von Gehölzen am Nordrand des Betriebsgeländes sowie das Aufhängen von Nistkästen für Fledermäuse an, um die geringen Beeinträchtigungen zu kompensieren.“*

Die vorgeschlagene Pflanzung ist mit der Heckenpflanzung für die Klappergrasmücken (CEF-Maßnahme) kombinierbar.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die für die Errichtung der Lagerhalle notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen beschränken sich auf die bereits heute als Lagerfläche genutzten Bereiche.

Eine temporäre Beeinträchtigung von Lebensräumen oder Verinselung/Trennung vorhandener Habitate kann daher ausgeschlossen werden.

Die Beeinträchtigungen, durch die Rodungen für den Hinterliegerweg und die damit verbundene Zerschneidung der Heckenstruktur, für die Fauna auf den Flur-Nr. 46/4, 868 und 869, Gemarkung Mailing können durch entsprechende CEF-Maßnahme und Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Die Umwandlung der Grünfläche in eine Retentionsmulde auf Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in die bestehenden Lebensräume in Zeitfenstern im Sommer (Ende März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September) auszuführen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Der anzulegende Hinterliegerweg wird durch die randlich gewachsene Heckenstruktur gelegt. Hier entsteht ein Eingriff sowie ein Zerschneidungseffekt der jedoch ausgeglichen werden kann.

Die verbleibende Strauch-/ Baumstruktur ist vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen.

Über die reine Flächeninanspruchnahme der bisherigen geschotterten Lagerfläche sowie kleineren Hecken für die Errichtung der Halle und Lagerflächen sowie des Wirtschaftsgrünlandes für die Herstellung des Retentionsraumes ist keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Die Schaffung des Retentionsraumes mit wechselfeuchten Bereichen und Amphibienhabitat 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 (warmweißen LED-Lampen < 2700 Kelvin) einzusetzen. Notwendige Kameraluchten sind in ihrer Leistung auf max. 70 Watt zu begrenzen und im für nachtaktive Insekten wenig empfindlichen langwelligen Lichtspektrum (gelb/orange/rot) auszuführen. Es sind gekapselte und nach oben abgeschirmte Leuchtkörper zu verwenden.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten, da die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Ausgleichsmaßnahme und die CEF-Maßnahme (Ersatzhabitat Klapper-Grasmücke) kompensiert werden.

Die CEF-Maßnahme ist gleichzeitig Strukturverbesserung für Fledermäuse.

Darüber hinaus sind 4 Fledermausnistkästen an den Altbäumen des Mailing Baches anzubringen.

Um die Zerstörung von potentiellen Winterquartieren von Zauneidechse und Laubfrosch auszuschließen, wird die Rodung der Wurzelstöcke von Gehölzen nur außerhalb des Winters vorgeschlagen. Außerdem sind zum Schutz der Vogelbrut die Baumfällungen während der Winterphase zu tätigen.

Die verbleibenden Baum-Strauchstrukturen am Westen des Geländes auf den Flur-Nr. 868 und 869, Gemarkung Mailing sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

## **3.3 Schutzgut Fläche und Boden**

### Bestandsbeschreibung:

Die Böden im Norden des Geltungsbereiches sind als Grünland genutzt, der südliche Bereich ist überwiegend aufgeschottert und wird als Lagerfläche genutzt.

Nach der Bodenkarte M = 1:100.000 der Planungsregion Ingolstadt liegen im Geltungsbereich überwiegend Kalkgleye sowie gering verbreitet kalkgründige Gleye und Braunerde-Gleye aus Flußmergel oder lehmigen Talablagerungen über carbonatreichem Schotter. Die Karte Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden stuft die Ertragsfähigkeit der Fläche als mittel ein. Die Bodenschätzungskarte M 1:25.000 weist den Geltungsbereich als lehmigen Boden auf Moor als vorherrschende Bodenart mittlerer Zustandsstufe (LMo3) aus.

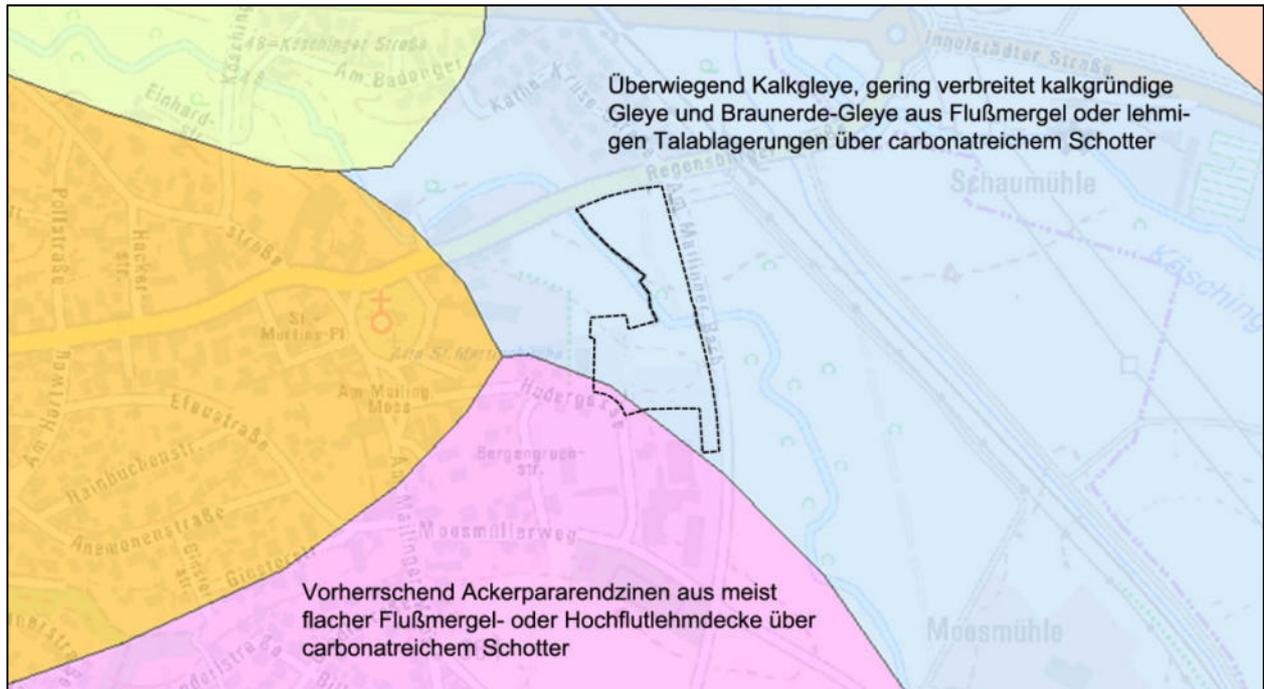


Abb. 8. Auszug aus der Bodenkarte GeoFachdatenAtlas  
(Bodeninformationssystem Bayern: <http://www.bis.bayern.de>)

Bei der Erkundung durch das Bodengutachten wurden geringmächtige Oberboden oder geringmächtige Auffüllungen angetroffen. Anschließend liegen gemischtkörnige Flussablagerungen (Kiese und Sande). Als letzte Schicht sind fluviatile Kiese und Sande vorzufinden. Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut während des Baubetriebes werden als gering eingestuft, da die Fläche auf der die neue Lagerhalle errichtet wird als Lagerfläche genutzt wird.

Im Bereich des Retentionsraumes wird flächig Oberboden abgetragen um eine Standortverbesserung für den Arten- und Biotopschutz zu erreichen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs-, Bau- und Lagerflächen dauerhaft verändert. In den zusätzlich versiegelten (Bauflächen) und befestigten Bereichen (Lagerflächen) kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität) daher werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch eingestuft.

Der anstehende Boden im Bereich des Retentionsraumes wird zukünftig nur noch einer natürlichen Vegetationsentwicklung vorbehalten bleiben, eine landwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der Lagerhalle und der Lagerflächen entstehen an sich keine nachhaltigen betriebsbedingten 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 betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche und Boden wird aufgrund der Überbauung durch die Halle (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) und Befestigung der Lagerflächen die Erheblichkeit insgesamt als „mittel“ eingestuft.

## 3.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsbeschreibung:

Etwa mittig durch das Planungsgebiet fließt der Mailinger Bach. Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage in der Niederung des Mailinger Baches, sind Teilflächen als Hochwassergefahrenflächen „HQhäufig“ sowie als HQ100 Fläche (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, Stand 12.09.2018) ausgewiesen.

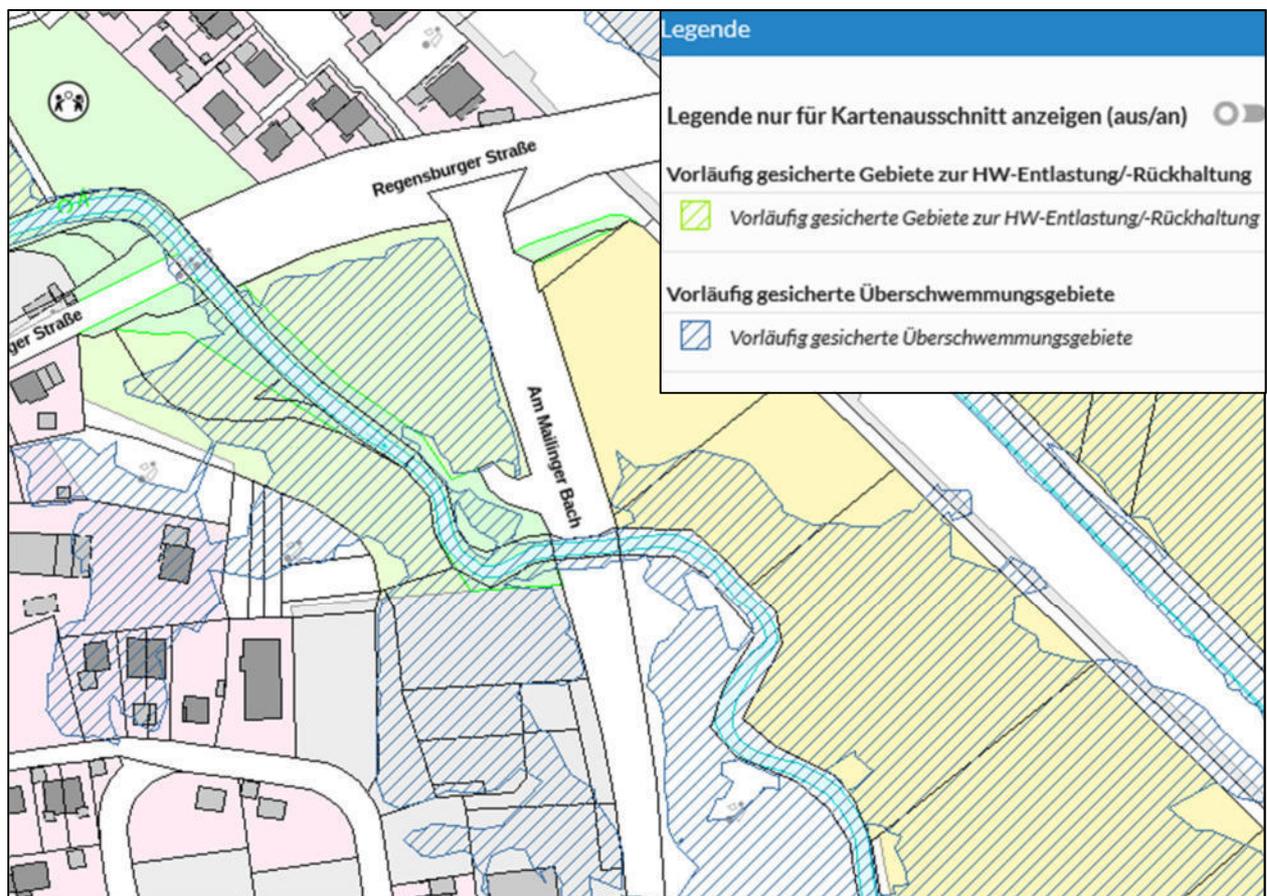


Abb. 9. Umweltatlas Naturgefahren vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern ([www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)) ist der Untergrund hydrogeologisch als Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hohe Durchlässigkeit mit in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen zu bezeichnen. Bei der Baugrunduntersuchung der IFB Eigenschenk wurde das Grundwasser oberflächennah in einer Tiefe zwischen 0,60 – 1,50 m angetroffen. (IFB Eigenschenk, Baugrunduntersuchung, geologisches Gutachten 20.11.2018) Das Grundwasser steht etwa bei ca. 363 m ü. NHN an (Geländeoberkante für den Hallenbau ist bei ca. 364,50 m ü. NHN).<sup>1</sup>

Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund des relativ hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle als gering einzustufen.

<sup>1</sup> vgl. GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen soll versickert, dass der Lagerflächen in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen während des Baubetriebes können als gering eingestuft werden.

Anlagebedingte Auswirkungen:

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 über eine Sickermulde dem Wasserhaushalt zugeführt werden (nur Notüberlauf in den Mailing Bach). 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.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs der Lagerhalle und Lagerflächen kann der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird eine entsprechende Ausbildung der Bodenplatte und der neuen Lagerflächen zum Schutz vor Eintragungen in den Untergrund vorausgesetzt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl bau- und betriebsbedingt als auch anlagebedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.5 Schutzgut Luft, Klima**

Bestandsbeschreibung:

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist, wie für das außeralpine Bayern typisch, warmgemäßigt und bereits mit kontinentalem Anklang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,4°C und ist damit im Bereich des bayerischen Durchschnitts. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 740 mm (climate-data.org).

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete für die umliegenden Siedlungsbereiche, in der Niederung des Mailinger Bachs sammelt sich die Kaltluft.

Durch die B 16a wird das Gebiet kleinklimatisch im Norden durchschnitten.

Die im Betrachtungsraum noch vorhandenen Grünflächen beidseits des Mailinger Bachs besitzen eine wichtige Funktion als Frischluftentstehungsgebiet und dienen dem Luftaustausch.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung in diesem Vorhabengebiet geht dessen Grundfläche als siedlungsnaher 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 in die Luft entstehen, wird das Schutzgut Klima/Luft durch die gegenständliche Planung nicht weiter beeinträchtigt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung an sich kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Der Retentionsraum mit den wechselfeuchten Bereichen kann zu einer kleinräumigen, ausschließlich im direkten Umfeld der Maßnahme wirksamen Temperaturveränderung im Tagesverlauf führen. Durch die geplante Recyclinghalle sowie der verhältnismäßig geringen zusätzlichen Lagerfläche sind mit keinen erhöhten Staubemissionen durch die Lagertätigkeit zu rechnen. Dies wird dadurch begründet, dass durch die Errichtung der Recyclinghalle und der künftig darin stattfindenden Sortiermaßnahmen mit einer Verbesserung der von dem Betriebsgelände ausgehenden Emissionen zu rechnen ist und die zusätzlichen Lagerflächen aufgrund der Kleinflächigkeit zu vernachlässigen sind.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist anlagen-, bau- und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

### **3.6 Schutzgut Landschaft**

#### Bestandsbeschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild wird überwiegend vom bebauten Ortsrand von Mailing, der Ingolstädter Müllverbrennung im Süden sowie den Straßen – vor allem der B 16a im Norden – geprägt. Der Geltungsbereich wird durch den Mailing Bach mit seiner biotopkartierten Ufervegetation gequert. Ansonsten sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezieht die Flächen des Mailing Bachs mit ein, da die Ausgleichsflächen nördlich davon liegen.

Die direkt nördlich des Vorhabengebietes angrenzenden Flächen werden als Wirtschaftsgrünland bzw. Weideland (Kleintierhaltung) genutzt.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als gering erheblich einzustufen, da der Recyclingbetrieb schon länger vorhanden ist.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der geplanten Überbauung der bereits aufgefüllten Lagerfläche entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Landschaftsbildes. Ebenso wird sich die Vegetationsentwicklung im Bereich des Retentionsraumes eher positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft wird durch die direkte Anbindung an die bestehende Bebauung Rechnung getragen.

Durch den Bau der Lagerhalle wird der Charakter des vorhandenen Ortsrandes nicht wesentlich verändert.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau der Lagerhalle kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt von einer geringen Auswirkung auszugehen.

### 3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

#### Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2021) ist im Geltungsbereich kein Bodendenkmal vorhanden. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Bodendenkmal:

- D-1-7234-0621: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemals befestigten Ortskerns von Mailing.

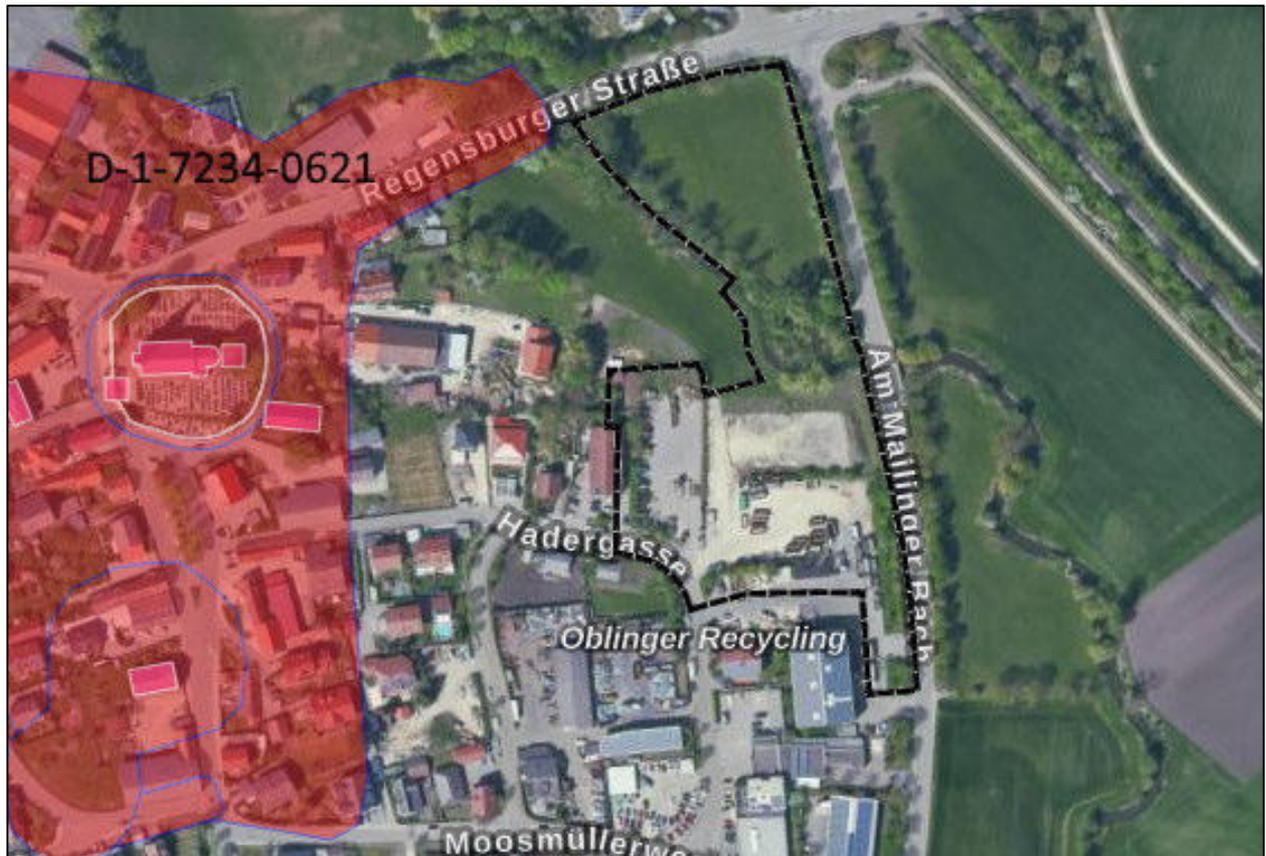


Abb. 10. Karte Bodendenkmal (© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Aufgrund des vorhandenen Nachweises (D-1-7234-0621) im näheren Umfeld des Geltungsbereiches ist baubedingt mit Auswirkungen zu rechnen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Gegebenenfalls sind entsprechende Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen. Es ist anlagebedingt mit geringen und baubedingt mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Kultur- und Sachgüter sind betriebsbedingt nicht betroffen.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind anlagen- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten. Baubedingt ist aufgrund der Bodeneingriffe mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

### 3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die projektbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in der Regel meist geringfügig oder aber weniger schwerwiegend und ausgleichbar. Es sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt erkennbar, die aus den Wechselwirkungen oder dem Zusammenwirken der Wirkfaktoren resultieren, die nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern behandelt wurden.

Die Errichtung der zusätzlichen Halle im bestehenden Betriebsgelände und auf der Flur-Nr. 950, Gemarkung Mailing hat räumlich begrenzte Auswirkungen auf das hundertjährige Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Mailing Baches.

Im Rahmen der Hochwasserfreilegung des neuen erweiterten Betriebsgeländes durch einen geplanten Deich sind die Flur-Nr. 46/5, Gemarkung Mailing und Flur-Nr. 950, Gemarkung Mailing betroffen (siehe Abbildung 11).



Abb. 11. Lageplan (WipflerPLAN, 02.04.2024)

Die sich daraus ergebenden Anforderungen zum Retentionsraumausgleich wurden berücksichtigt und werden durch die geplanten Maßnahmen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing ausgeglichen.

Die gegenständliche Bauleitplanung für die gewerbliche Nutzung und den Betrieb einer Halle zur Sortierung von Recyclingstoffen der ansässigen Firma hat Auswirkungen auf die Wohnbauflächen in Nachbarschaft. Da die entsprechende Ausweisung von Gewerbeflächen immissionschutzrechtlich von Bedeutung ist, wurde die kumulierende Wirkung in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros emplan (Ingenieurbüro emplan, Neusäß Projekt Nr. 2021 1462 von 09/2021) berücksichtigt.

#### **4. Angaben der derzeitigen für den Plan bedeutsamen Umweltprobleme, insbesondere der Probleme, die sich auf ökologisch empfindliche Gebiete beziehen**

Bedeutsame Umweltprobleme ergeben sich im Plangebiet durch die allgemein im Raum Ingolstadt teilweise vorherrschende Luftbelastung bei entsprechenden Wetterlagen (Inversion) sowie aufgrund der Hochwassergefährdungsflächen am Mailing Bach.

Ökologisch empfindliche Gebiete sind auf die Bachaue beschränkt, die aber nicht nachteilig verändert wird. Die Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing stärken die Aue als Lebensraum entsprechender Tier- und Pflanzenarten. Andere Schutzgebiete nach BNatSchG oder Lebensstätten entsprechend geschützter Arten sind nicht betroffen.

#### **5. Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt - Eingriffsregelung**

##### **5.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Durch das Baugesetzbuch (BauGB) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

##### **5.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

### Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Das Flurstück 950, Gemarkung Mailing, wird bereits in Teilen als Lagerfläche genutzt. Für den vorgezogenen baulichen Eingriff im Außenbereich ist für diesen Teil der Urzustand der Fläche (Ackerfläche) für die korrekte Ermittlung der Ausgleichsflächen als Grundlage anzuwenden (siehe Abbildung 12).



Abb. 12. Geltungsbereich im Osten von Mailing Luftbild 2013

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

	<b>Geschotterte Fläche</b>	<b>Ackerfläche / Grünweg</b>	<b>Ruderalfläche mäßig artenreich *</b>	<b>Hecken</b>	<b>Hecken</b>
Arten und Lebensräume	Geschotterte Lagerfläche = Kategorie I, unterer Wert	Ackerfläche und Grünweg = Kategorie I, oberer Wert	Ruderalfläche mäßig artenreich = Kategorie II, mittlerer Wert	Hecken- und Heckenbaumstrukturen = Kategorie II, oberer Wert	Hecken- und Heckenbaumstrukturen gefährdet durch Zerschneidung = Kategorie III, unterer Wert
Boden	Anthropogen überprägter Boden = Kategorie I, unterer Wert	Anthropogen überprägter Boden = Kategorie I, unterer Wert	Anthropogen überprägter Boden = Kategorie I, oberer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen = Kategorie II, unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen = Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Anthropogen veränderter Bereich vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet = Kategorie II, oberer Wert	Anthropogen veränderter Bereich vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet = Kategorie II, oberer Wert	Anthropogen veränderter Bereich vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet = Kategorie II, oberer Wert	Anthropogen veränderter Bereich vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet = Kategorie II, oberer Wert	Anthropogen veränderter Bereich vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet = Kategorie II, oberer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I, oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I, oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I, oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I, oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen = Kategorie I, oberer Wert

Land- schafts- bild	Industrie- und Ge- werbegebiet mit Eingrünung zur Straße „Am Mailin- ger Bach“ = Kategorie I, unte- rer Wert	Industrie- und Gewerbegebiet mit Eingrünung zur Straße „Am Mailing Bach“ = Kategorie I, un- terer Wert	Industrie- und Ge- werbegebiet mit Ein- grünung zur Straße „Am Mailing Bach“ = Kategorie I, unterer Wert	Industrie- und Ge- werbegebiet mit Eingrünung zur Straße „Am Mailin- ger Bach“ = Kategorie I, unte- rer Wert	Industrie- und Ge- werbegebiet mit Eingrünung zur Straße „Am Mailin- ger Bach“ = Kategorie I, unte- rer Wert
<b>Gesamtbe- wertung</b>	Kategorie I mittlerer Wert	Kategorie I oberer Wert	Kategorie II, unterer Wert	Kategorie II, mittlerer Wert	Kategorie II, oberer Wert

\*Im Plan Eingriffsermittlung (Anlage 1) tangiert das in der neuen Biotopkartierung festgelegte Biotop IN-2242-008 die Ruderralfäche randlich. Da ein Eingriff in die vorhandene Biotopfläche nicht erfolgt, wurde keine Anpassung der Bilanzierung vorgenommen.

### Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den Bedeutungen der Schutzgüter wird für das Plangebiet festgelegt:

Geschotterte Fläche	<b>Kategorie I</b> , mittlerer Wert
Ackerfläche / Grünweg	<b>Kategorie I</b> , oberer Wert
Ruderalfläche mäßig artenreich	<b>Kategorie II</b> , unterer Wert
Hecken- Heckenbaumstrukturen	<b>Kategorie II</b> , mittlerer Wert
Hecken- Heckenbaumstrukturen gefährdet aufgrund Zerschneidung	<b>Kategorie II</b> , oberer Wert

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.1) aufzuzeigen. Diese führen zu einer Verringerung des Kompensationsfaktors.

Geschotterte Fläche	<b>Kategorie I</b> , unterer Wert
Ackerfläche / Grünweg	<b>Kategorie I</b> , mittlerer Wert
Ruderalfläche mäßig artenreich	<b>Kategorie I</b> , oberer Wert
Hecken- Heckenbaumstrukturen	<b>Kategorie II</b> , unterer Wert
Hecken- Heckenbaumstrukturen gefährdet aufgrund Zerschneidung	<b>Kategorie II</b> , oberer Wert

### **Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)**

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:  
Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = **Typ A**

### **Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)**

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren					
			Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		Typ hoher Versiegelungs- Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	A bzw.	Typ niedriger bis mittlerer Versiegelungs- Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	B bzw.
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	I	Feld A 0,3 - 0,6	I	Feld B 0,2 - 0,5	I
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	II	Feld A 0,8 - 1,0	II	Feld B 0,5 - 0,8	II
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	III	Feld A (1,0) - 3,0	III	Feld B 1,0 - (3,0)	III

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Gewerbegebiet sind als Grundlage des Bebauungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32): (vgl. hierzu Kapitel 6)

### **Festlegung des Kompensationsbedarfs**

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
A I	Bestand: geschotterte Fläche Planung: Gewerbegebiet GRZ > 0,35	2.639	0,3	792
A I	Bestand: Ackerfläche / Grünweg Planung: Gewerbegebiet GRZ > 0,35	1.305	0,4	522
A I	Bestand: Ruderalfläche mäßig artenreich Planung: Gewerbegebiet GRZ > 0,35	169	0,6	101
A II	Bestand: Hecken- Baumheckenstrukturen Planung: Gewerbegebiet GRZ > 0,35	612	0,8	490
A II	Bestand: Hecken- Baumheckenstrukturen aufgrund Zerschneidung Planung: Gewerbegebiet GRZ > 0,35	414	1,0	414
<b>Summe</b>		<b>5.139</b>		<b>2.319</b>

#### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsfläche, sowie die Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen sind unter 6.2 beschrieben.

## **6. Darstellung der Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Planes zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen**

### **6.1 Vermeidung und Verringerung**

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Arten und Lebensräume

- Dachbegrünung
- Anlage der Retentionsfläche in Zeitfenstern im Sommerhalbjahr (Ende März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September) zur Vermeidung von Störungen bestehender Lebensräume (Amphibien) im direktem Umfeld.
- Direkte Eingriffe in den Böschungsbereich/Gewässerrandsteifen des Mailinger Baches erfolgen lediglich von Ende August bis Ende September
- Bestehend Bäume entlang des Mailinger Baches werden erhalten und Bodenarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen vermieden
- Zur Vermeidung einer Fischfalle wird der neu zu schaffende Retentionsraum auf der Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing an den Mailing Bach angeschlossen.
- Rodung der bestehenden Heckenstrukturen:  
In einem ersten Schritt sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar die betroffenen Gehölze zu fällen, um etwaige Vogelbrut nicht zu stören. In einem zweiten Schritt sind in der Aktivitätszeit von Zauneidechse und Laubfrosch – zwischen Anfang April und Anfang Oktober – die Wurzelstücke zu entfernen.
- Relevante höhere Bäume werden mit Schutzgitter versehen um ein Umstürzen von Bäumen – durch Biberaktivitäten – auf die neue Halle zu verhindern
- Beschränkungen der Beleuchtung der Außenanlagen (keine Beleuchtung des Mailinger Baches, Beschränkung der Beleuchtung auf Nutzungszeiten, insektenfreundliches Beleuchtungssystem)

## Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Schutzgut Wasser

- Niederschlagswasser der begrünten Dachfläche der neuen Lagerhalle wird in der Sickermulde nördlich des Deiches breitflächig versickert und über einen Notüberlauf in den Mailing Bach eingeleitet.
- Die Entwässerung der befestigten Flächen (Lager- und Verkehrsflächen) werden aus Gründen des Grundwasserschutzes an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

## **6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.2.1 Ausgleichsmaßnahme**

Die Wiesenfläche auf Grundstück 947, Gemarkung Mailing, die künftig als Retentions- und Ausgleichsfläche genutzt werden soll, ist im Ökoflächenkataster des LfU unter 8057/947/0 gemeldet. Dabei handelt es sich um Ausgleichsflächen für zwei Bebauungspläne der Stadt Ingolstadt aus dem Jahr 1989 (177 D „Industriegebiet Eriag-West“ und Nr. 177 E „Industriegebiet Eriag-Süd“) mit der Maßgabe zur Schaffung extensiven Grünlands. Der von der vorliegenden Planung in Anspruch genommene Teil eben dieser Ausgleichsflächen im Umfang von 3.383 m<sup>2</sup> wird künftig auf dem Grundstück der Flur-Nr. 853, Gemarkung Etting, nachgewiesen. Die restliche Fläche (3.232 m<sup>2</sup>) verbleibt auch weiterhin auf dem Grundstück der Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing.

Der gesamte Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 710 A wird innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück, Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing erbracht. Insgesamt sind 2.319 m<sup>2</sup> naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Der Gesamtausgleich auf der Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing beträgt 3.383 m<sup>2</sup> somit entsteht ein Ausgleichflächenüberschuss von 1.064 m<sup>2</sup>.

In der aktuellen Biotopkartierung der Stadt Ingolstadt (02/2024) liegt das Biolo (IN-2242-006) im Randbereich der Retentions- und Ausgleichsfläche durch die Umsetzung wird jedoch nicht in den bestehenden biotopkartierten, naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestand eingegriffen. Daher wird auf eine weiter Betrachtung verzichtet.

*Die Fläche wird derzeit von einer nährstoffreichen Extensivwiese bedeckt. Gemäß Leitfaden besitzt sie mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II, oberer Wert). Durch Oberbodenabtrag bzw. Anlage einer wechselfeuchten Zone mit Amphibiengewässern und durch die Ansaat mit Regiosaatgut lässt sich Feuchtwiesenvegetation bzw. ein Gewässerbiotop herstellen, welches nach dem Leitfaden hohe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen (Kategorie III).*

*Eine deutliche ökologische Aufwertung ist demzufolge möglich. (Planungsbüro Hadatsch, Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange 08.07.2019)*

### **Anlage der Fläche**

- Entwicklung feuchtes Extensivgrünland, Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion Nr. 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion Typ `Grundmischung/Feuchtwiese`
- Entwicklung wechselfeuchte Zone durch Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion Nr. 16, Typ Unterbayerische Hügel- und Plattenregion `Grundmischung/Ufersaum`
- Geländeabsenkung zur Schaffung eines Hochwasserretentionsraums, großflächig Oberboden abschieben (40 cm bzw. 60 cm)
- Amphibiengewässer mit flachen Uferzonen und einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> mit Grundwasseranschluss am südlichen Rand der vorgesehenen Senke anlegen
- Durchführung der Bodenarbeiten entweder von Ende März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September um eine Beeinträchtigung von Amphibenlebensräumen zu vermeiden
- Direkte Eingriffe in den Böschungsbereich/Gewässerrandsteifen des Mailinger Baches erfolgen lediglich von Ende August bis Ende September

- Bestehend Bäume entlang des Mailing Baches werden erhalten und Bodenarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen vermieden
- Vermeidung einer „Fischfalle“ durch Anschluss an den Mailing Bach
- Verbisschutz (Biber) von hohen Bestandsbäumen im Umfeld des Neubaus und der Neupflanzungen

### **Pflegemaßnahmen**

- ein bis zweischürige Mahd der Wiesenfläche jedoch nicht vor dem 15. Juni mit Entfernung des Mähguts
- einmalige Mahd der Uferbereiche des Amphibiengewässers im Spätherbst mit Entfernung des Mähguts
- keine Lagerhaltung, keine Einzäunung
- Verzicht von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz

Details zur Ausführung siehe Freiflächengestaltungsplan Ausgleichfläche A1 und CEF-Maßnahme CEF1 1:500 (Anlage 2)

## 6.2.2 CEF-Maßnahme

Für die im Eingriffsbereich nachgewiesene Klappergrasmücke ist die Pflanzung einer Hecke erforderlich.

Hierzu wird eine 30 m lange dreireihige Baumstrauchhecke nördlich des Hochwasserdamms gepflanzt, diese hat einen Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m. Die Sträucher sind in einer Mindestqualität (verschulte Sträucher, zweimal verpflanzt mit mindestens 3 Trieben, 60-100 cm) zu pflanzen die Hochstämme sollen 3 x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12-14 cm geliefert werden. Die Neupflanzung ist vor Biberverbiss zu schützen.

Die Hecke liegt künftig im Überschwemmungsgebiet und wird mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen entwickelt diese orientieren an der potentiell natürlichen Vegetation dem Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

**Bäume:** *Schwarz Erle (Alnus glutinosa)*, *Moor-Birke (Betula pubescens)*, *Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)*, *Stieleiche (Quercus robur)*

**Sträucher:** *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*, *Haselnuss (Corylus avellana)*, *Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)*, *Faulbaum (Rhamnus frangula)*

Die Hecke übernimmt zusätzlich eine Schutzwirkung des Mailinger Baches verbessert die Habitatstrukturen für Fledermäuse. Darüber hinaus unterstützt sie die Begrenzung des Regionalen Grünzugs und des Landschaftlichen Vorbehaltgebietes.

Die Hecke übernimmt zusätzlich eine Schutzwirkung des Mailinger Baches verbessert die Habitatstrukturen für Fledermäuse. Darüber hinaus unterstützt sie die Begrenzung des Regionalen Grünzugs und des Landschaftlichen Vorbehaltgebietes

Details siehe Freiflächengestaltungsplan Ausgleichfläche A1 und CEF-Maßnahme CEF1 1:500

## 6.2.3 Artenschutz

- Gehölzfällung zwischen 1. Oktober und 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit
- Wurzelstockentnahme zwischen Anfang April und Anfang Oktober in der Aktivitätszeit von Zauneidechse und Laubfrosch
- Die Beleuchtung des Mailinger Baches durch neue Außenanlagen ist auszuschließen
- Die Beleuchtung der Lagerflächen sind auf die konkreten Benutzungszeiten zu beschränken. Es ist ein insektenfreundliches Beleuchtungssystem (warmweißen LED-Lampen < 2700 Kelvin) einzusetzen. Notwendige Kameraluchten sind in ihrer Leistung auf max. 70 Watt zu begrenzen und im für nachtaktive Insekten wenig empfindlichen langwelligen Lichtspektrum (gelb/orange/rot) auszuführen. Es sind gekapselte und nach oben abgeschirmte Leuchtkörper zu verwenden.
- 4 Fledermausnistkästen entlang der Bestandbäume am Mailinger Bach anbringen

## **7. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und der Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die gegenständliche Bauleitplanung sind nicht aufgetreten. Weder technische Lücken noch fehlende Kenntnisse haben bei der Erfassung der Umweltauswirkungen eine sachlich ordnungsgemäße Beurteilung behindert.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' ergänzte Fassung von Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Es lagen die Ergebnisse der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Planungsbüro Hadatsch, 2017) zur Klärung inwieweit europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden und die Daten der Artenschutz- und Biotopkartierung Bayern des LfU vor.

## **8. Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen sowie eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung durchgeführt wurde**

Die geplante Bebauung befindet sich im direkten Anschluss zum Betriebsgelände der Fa. Oblinger und ist insgesamt mit geringsten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Eine andere Hallensituierung wäre auch aus Gründen des Kanalverlaufs nicht möglich.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Betriebsgelände bzw. über eine Zufahrt zur Straße „Am Mailing Bach“, eine günstigere Alternative besteht nicht.

Bei Durchführung der Planung geht die Grundfläche der Vorhabengrundstücke mit ihren unter Kapitel 2 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 freiem Himmel mit allen negativen Folgen (Schall- und Schadstoffausbreitung) stattfinden.

## **9. Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen gem. § 45 UVPG**

Die Stadt Ingolstadt zeichnet sich für die Überwachung der Umsetzung der im verbindlichen Bauleitplanverfahren festzusetzenden Inhalte, insbesondere der Bauflächen sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen verantwortlich.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird vom Umweltamt der Stadt Ingolstadt überwacht (gemeinsame Abnahme nach Erstellung der Ausgleichsflächen). Die Stadt Ingolstadt meldet abschließend die vorgesehenen Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz.

Die Einhaltung der festgesetzten Immissionsrichtwerte obliegt dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt, technischer Umweltschutz.

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“ hat eine Geltungsbereichsgröße von 1,75 ha und behandelt die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Anlage einer Retentionsfläche mit integrierter wechselfeuchter Zone in Bachnähe.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzungen als Gewerbefläche führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Bevölkerung, menschl. Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche und Boden	gering	hoch	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 2.319 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ermittelt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Flur-Nr. 947, Gemarkung Mailing mit insgesamt 3.383 m<sup>2</sup> somit entsteht ein Kompensationsüberschuss von 1.064 m<sup>2</sup>.

Ingolstadt, 21.03.2024

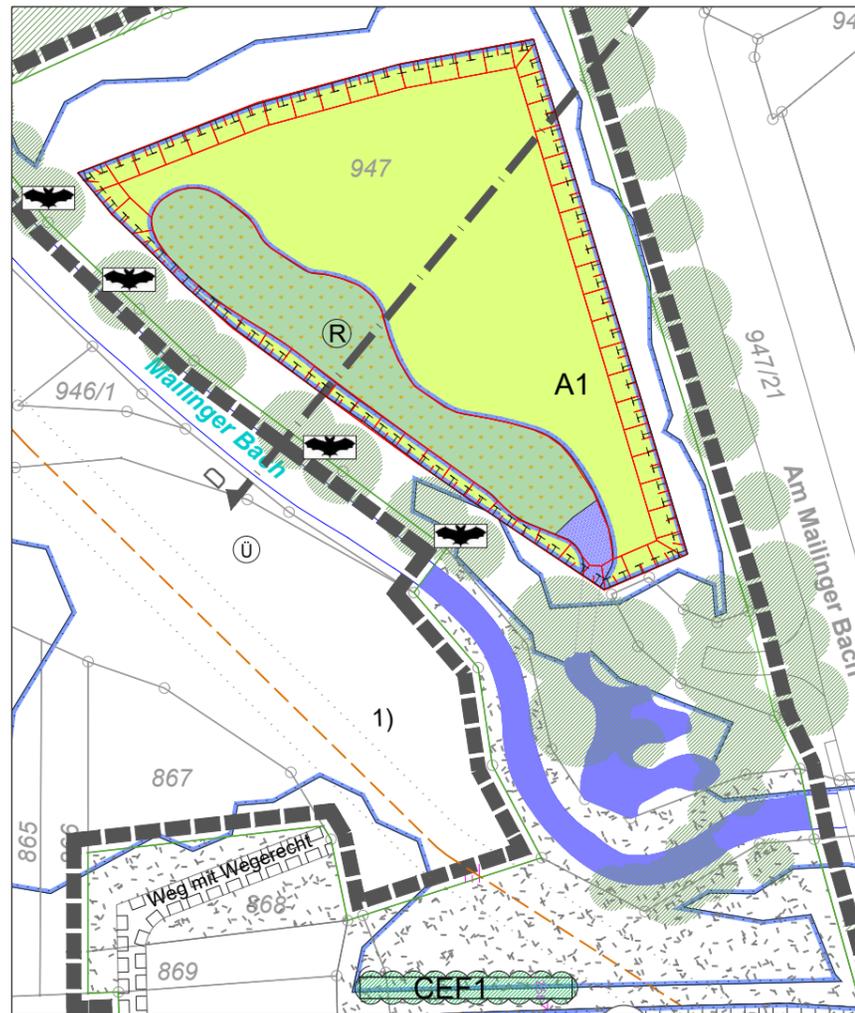
gez.

.....  
Anita Zach-Mathieu  
Landschaftsarchitekt









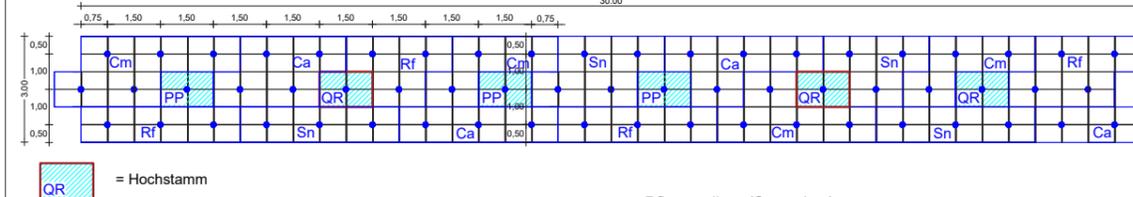
**Planung**

- Entwicklung feuchtes Extensivgrünland bei Bedarf aufgrund der Baggearbeiten zur Herstellung der Geländesenke durch oberflächliches Grabbern des Gras-Krautbestandes und Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion Nr. 16, Typ Grundmischung/Feuchtwiese  
Pflege: ein bis zweischürige Mahd der Wiesenfläche jedoch nicht vor dem 15. Juni mit Entfernung des Mähguts
  - Geländeabsenkung zur Schaffung eines Hochwasserretentionsraums Entwicklung wechselfeuchte Zone durch Ansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion Nr. 16, Typ Grundmischung/Ufersaum  
Pflege: ein bis zweischürige Mahd der Mulde jedoch nicht vor dem 15. Juni mit Entfernung des Mähguts
  - Herstellung Amphibiengewässer 50 m<sup>2</sup> Vermeidung einer „Fischfalle“ durch Anschluss an den Mailing Bach bzw. Stillgewässer südlich Retentionsraum die Detailgestaltung ist mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen
  - Ausgleichsfläche A1 Böschung Retentionsraumausgleich
  - CEF1-Maßnahme Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Detail siehe Pflanzschema
  - Schutzzaun CEF1-Maßnahme niederwildsicher aus verzinktem Knotengittergeflecht Zaunhöhe über Gelände 1,50m, Länge Baumpflanzung ca. 66 m
  - 4 Fledermauskästen an bestehende Bäume entlang Mailing Bach anbringen
- Pflegemaßnahmen allgemein**  
keine Lagerhaltung  
Verzicht von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz

**Artenschutz**

- Gehölzfällung zwischen 1. Oktober und 28. Februar ausserhalb der Vogelbrutzeit.
  - Wurzelstockentnahme zwischen Anfang April und Anfang Oktober in der Aktivitätszeit von Zauneichse und Laubfrosch
  - Die Beleuchtung des Mailing Baches durch neue Aussenanlagen ist auszuschließen.
  - Die Beleuchtung der Lagerflächen sind auf die konkreten Benutzungszeiten zu beschränken. Es ist ein insektenfreundliches Beleuchtungssystem (warmweißen LED-Lampen < 2700 Kelvin) einzusetzen. Notwendige Kameraluchten sind in ihrer Leistung auf max. 70 Watt zu begrenzen und im für nachaktive Insekten wenig empfindlichen langwelligen Lichtspektrum (gelb/orange/rot) auszuführen. Es sind gekapselte und nach oben abgeschirmte Leuchtkörper zu verwenden.
  - Verbisschutz (Biber) von hohen Bestandsbäumen im Umfeld des Neubaus durch Einzelstammenschutz mit Drahtgeflecht  
Estrichmatten aus verzinktem Draht, Maschenweite 50x50 mm, Abstand zum Stamm ca. 5 cm, mit Überlappung um Stamm wickeln und mit Draht oder Kabelbinder befestigen.  
Vorrichtung bodenbündig anbringen.  
Höhe 100 cm, Länge je Baum 100 cm  
Die zu sichernden Einzelbäume sind in Abstimmung mit dem Umweltamt vor Ort festzulegen
- sonstige Planzeichen**
- Baum- und Gehölzpflanzung, vorhanden (nicht vermessen)
  - private Grünfläche
  - Grundstücksgrenze, vorhanden  
z.B. 955/13
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Gewässer Bestand
  - 1) Mischwasserkanal DN 1800, vorhanden (Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord)  
Die Schutzzonebreite 4,0 m. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

**Pflanzschema für CEF1-Maßnahme**



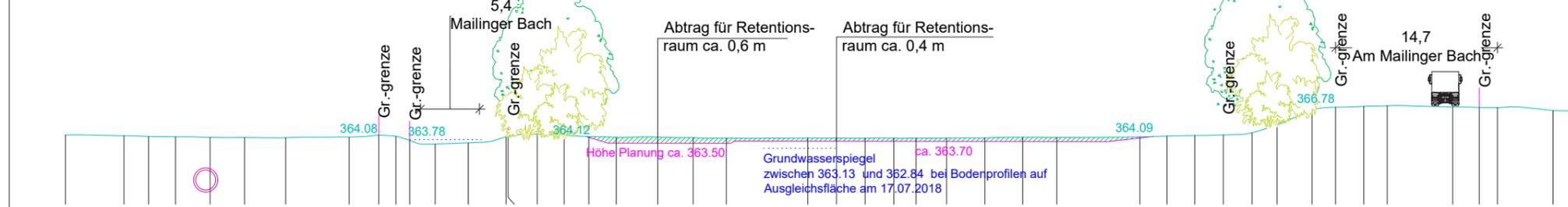
**Pflanzenliste (Hochstamm):**

5% ( 3 St.) QR	Quercus robur	Stiel-Eiche	H., 3xv, m.B., StU 12-14
5% ( 3 St.) PR	Prunus padus	Traubenkirsche	H., 3xv, m.B., StU 12-14
6 St			

**Pflanzenliste (Sträucher):**

ca. 22% (13 St.) Rf	Rhamnus frangula	Faulbaum	v. Str., 3 Tr., 60-100
ca. 22% (13 St.) Ca	Corylus avellana	Haselnuss	v. Str., 3 Tr., 60-100
25% (15 St.) Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	v. Str., 3 Tr., 60-100
ca. 22% (13 St.) Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	v. Str., 3 Tr., 60-100
54 St			

**Schnitt Ausgleichfläche D-D**



**Flächen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz**

- Retentionsfläche  
Vor dem baulichen Eingriff ist ein Retentionsraumausgleich im gekennzeichneten Bereich gemäß des Überschwemmungsnachweises vom 24.11.2023 vom Büro WipierPLAN Planungsgesellschaft mbH, abgestimmt mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, herzustellen.
- Überschwemmungsgebiet  
Im gekennzeichneten Bereich ist ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 WHG festgelegt. Bauliche Eingriffe unterliegen § 78 WHG und bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserrechtsbehörde.

**Stadt Ingolstadt**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
Nr. 710 A - " Mailing - Recyclinghalle am Mailing Bach "

**Freiflächengestaltungsplan Ausgleichfläche**  
A1 und CEF-Maßnahme CEF1

M 1 : 500

auf der Grundlage von  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 710 A -  
" Mailing - Recyclinghalle am Mailing Bach "

Index	Datum	Inhalt
a		
b		
c		
d		
e		
f		
g		

bearbeitet: Zach-Mathieu  
gezeichnet: Zach-Mathieu  
Datum: 21.03.2024  
Plan-Nr.: A392\_105-01

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10 85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841 9641-0, 0841 9641-25  
Email: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG WEINZIERL**  
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

