
Gemeinde Großmehring

LANDKREIS EICHSTÄTT

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....

(Stingl, R.)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Rieder, A.)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 21. Mai 2019

Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 16. Juli 2019

Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 24.10.2023

**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.	Anlass, Verfahren	2
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Planungsbindungen.....	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Luftverkehrsrechtliche Vorgaben.....	4
4.	Beschaffenheit des Grundstücks	5
5.	Bodenordnende Maßnahmen.....	5
6.	Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	6
6.1	Anlass der Planung und Standortwahl	6
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung	6
6.4	Grünplanung	7
6.4.1	Öffentliche Grünflächen	7
6.4.2	Private Grünflächen	7
6.4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.4.4	Befestigung/Begrünung von Stellplätzen.....	8
6.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
7.	Erschließung	9
7.1	Straßen und Wege	9
7.2	Öffentlicher Nahverkehr	10
7.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	10
7.4	Löschwasserversorgung	11
7.5	Entwässerung	11
7.6	Energieversorgung.....	12
8.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	12
9.	Immissionsschutz.....	13
10.	Altlasten / Erdmassen.....	14
11.	Bodendenkmäler	16

1. Anlass, Verfahren

Die Gemeinde Großmehring hatte mit Beschluss vom 20.10.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ in der Fassung vom 06.10.2015 als Satzung beschlossen. Damit wurden im Südwesten des Gemeindegebietes für drei dort vorhandene Firmenareale sowie weitere Teilflächen entlang der Ochsenschüttstraße nordöstlich der Kreisstraße PAF 34 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung der Flächen geschaffen.

Den Großteil des Geltungsbereichs, der direkt an das Naturschutzgebiet „Alte Donau mit Brenne“ und das FFH-Schutzgebiet „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“ angrenzt, nehmen die bereits bestehenden Betriebsflächen folgender Firmen ein:

- Heinz Transportbeton Ingolstadt GmbH und Co. KG (Fa. Heinz)
- Ingolstädter Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG für Straßenbaustoffe (Fa. Geiger)
- Röss Fertigteiltbau GmbH (Fa. Röss)

Mit Schreiben vom 19.12.2018 hat die Fa. Röss GmbH & Co. KG bei der Gemeinde Großmehring die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beantragt und dabei um folgende Änderungen gebeten:

- Aufhebung der südlichen Baugrenze und Verschiebung nach Süden
- Aufhebung der Ausgleichflächen auf Flur-Nr. 7241, 7242, 7257 und 7258
- Festlegung neuer Ausgleichflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Löschwasserteich im Bestand festsetzen; neuen Standort aufheben.

Auf der Grundlage dieses Antragschreibens hat der Gemeinderat Großmehring in der Sitzung vom 15.01.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ gefasst.

In Abänderung des Antragschreibens hat die Fa. Röss zwischenzeitlich beantragt den Löschwasserteich künftig nicht mehr aufrecht erhalten zu müssen, sondern verfüllen zu dürfen.

Ebenso soll in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden, dass im Bereich der Flurnummern 7255 und 7256 ein vorhandener Humuslagerplatz als Dauereinrichtung zulässig ist (soweit dort nur inertes Material gelagert bleibt – verunreinigter Humus ist abzutragen). Diese Teilfläche der betroffenen Flurnummern kann im Gegenzug jedoch nicht mehr als naturschutzfachliche Ausgleichfläche angerechnet werden, der entfallende Ausgleichbedarf ist ebenso an anderer Stelle nachzuweisen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat der Antragsteller zwischenzeitlich die Flurnummern 112/1 und 113 Gemarkung Walting erwerben können, so dass die beantragte Verschiebung der Ausgleichflächen auf Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches gesichert ist.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes von Großmehring südwestlich des Donaualtarms ‚Alte Donau‘.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den südlichen Teil des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Röss (in Teilbereichen verfüllte Kies-Nassabbaggerungen) in dem im ursprünglichen Bebauungsplan naturschutzfachliche Ausgleichflächen festgesetzt sind. Der Geltungsbereich ist über die Betriebsfläche der Fa. Röss sowie über die Verlängerung der Ochsenschüttstraße auf dem Gebiet des Marktes Manching / Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

an die Kreisstraße PAF 34 angeschlossen, die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke ist somit gesichert.

Alle Grundstücke befinden sich im Grundeigentum des Antragstellers der Planänderung.

Grundstücke im Geltungsbereich, Gemeinde und Gemarkung Großmehring:
7241, 7242, 7244 (Teilfläche), 7244/2 (Teilfläche), 7255 – 7258.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Die erforderlichen Ausgleichsflächen (1,25 ha) liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Gemeinde Großmehring befindet sich auf der Entwicklungsachse Ingolstadt – Regensburg im Stadt- Umlandbereich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Zusammen mit Kösching bildet Großmehring als Doppelort ein Unterzentrum.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP)¹ wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential der Orte sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden, um einem weiteren Flächenverbrauch entgegen zu wirken.

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich die Zersiedelung der Landschaft verhindert und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (Teil B VI Ziffer 1.1 (Z)). Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten. (Teil B VI Ziffer 1 (G)).

Im Regionalplan Ingolstadt – Region 10² ist die Gemeinde Großmehring zusammen mit dem Markt Kösching als Unterzentrum Großmehring-Kösching (Doppelort) bestimmt.

Der südlich von Großmehring gelegene Niederungsbereich der Donau bis zur alten Donau im Süden gehört seit der 4. Regionalplanfortschreibung 2004 zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet *Donaniederung (06)* und zum Regionalen Grünzug *Engeres Donaual (02)*. Hierin sind auch die Betriebsflächen der Firma Röss eingeschlossen. Da diese, mit der zum 26.05.2003 wirksamen 6. Flächennutzungsplanänderung, dargestellten Industriegebietsflächen im Regionalplan innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Regionalen Grünzuges eingetragen sind, wurde bereits im ursprünglichen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ vom Regionalen Planungsverband bestätigt, dass mit der baurechtlichen Sicherung der Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes bei Beachtung der naturschutzfachlichen Belange kein Widerspruch zu den nicht abwägbaren Grundsätzen des Regionalplanes (Ziele der Karte 3 Landschaft und Erholung) entsteht.

Mit der nunmehr beantragten Änderung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche gewerblich nutzbare Flächen innerhalb des vollständig erschlossenen Areals der Fa. Röss geschaffen und die dafür entfallenden Ausgleichsflächen an anderer Stelle erbracht werden. Den o. g. Vorgaben des LEP und der Regionalplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden sowie Nutzung von Baulandreserven wird damit Rechnung getragen und einer alternativen Neuausweisung gewerblich nutzbarer Flächen unter Bereitstellung der erforderlichen Erschließung entgegengewirkt. Zwar entfallen die am Südrand des Firmenareals gelegenen Ausgleichsflächen

¹ Quelle: „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“, Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2006

² Quelle: „Regionalplan der Region Ingolstadt“, Planungsverband Region Ingolstadt, 1989, mit derzeit Fassung 05 aus dem Jahr 2006

im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes *Donauniederung (06)* und des Regionalen Grünzuges *Engeres Donautal (02)*. Mit den ersatzweise vorgesehenen Kompensationsflächen im Gemeindebereich Walting (Flurnummer 112/1 und 113) wird jedoch eine Stärkung des dortigen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes *Altmühltal mit Seitentälern (01)* im Grenzbe- reich zu *Hochalpb (03)* erreicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Großmehring wurde in der Fassung vom 19.04.2011 von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid Nr. 34.1-4621-Ei-12-1/10 vom 15.06.2011 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die im Gewinn Ochsenschütt zur Entwicklung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet vorgesehe- nen Flächen waren bereits im vorherigen Flächennutzungsplan, zuletzt geändert durch die 9. Änderung (wirksam seit 27.01.2004), als solche dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes größtenteils bereits als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung des südlichen Areals der Fa. Röss unter der 110 kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist somit bei parzellenunscharfer Betrachtung aus der vorbereitenden Bauleitplanung heraus entwickelt, da hier die Flächen unter der Hochspannungsfreileitung bereits als Industriegebiet dargestellt sind. Um die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ planungsrechtlich abzusichern wurde vom Gemeinderat Großmehring in der Sitzung vom 19.02.2019 der Aufstellungsbeschluss zur 9. Flächennut- zungsplanänderung im Parallelverfahren gefasst.

3.3 Luftverkehrsrechtliche Vorgaben

Nach § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 22.12.2008 ist *„in der weiteren Um- gebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bau- werke folgende Begrenzung überschreiten sollen:*

1. *außerhalb der Anflugsektoren*

- a) *im Umkreis von 4 Kilometern Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt),*
- b) *.....“*

Da der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in diesem Bereich liegt, gilt die Bauhöhenbeschränkung auf 25 m (über Flughafenbezugspunkt = 364,37 m ü. NN) bzw. ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen, wenn die Bauwerke diese Begrenzung über- schreiten sollen.

Weiterhin ist für den Einsatz von temporären Luftfahrthindernissen zu beachten:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Anga- ben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) weist zudem darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem ist mit Fluglärm durch überfliegende Luftfahrzeuge zu rechnen.

4. Beschaffenheit des Grundstücks

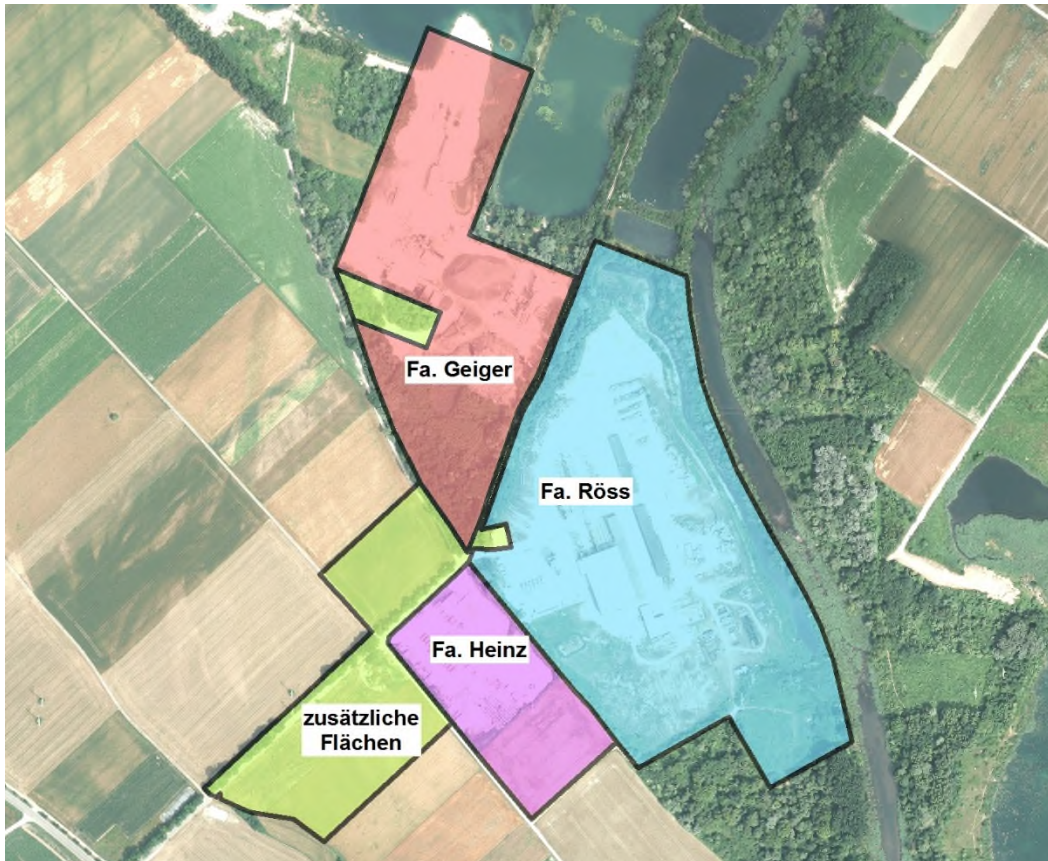


Abbildung: Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplanes
© Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation (2011)

Teilbereich Firma Röss

Das Areal der Firma Röss wird zum größten Teil von einem Fertigbetonteilwerk mit den zugehörigen Gebäuden und Lagerflächen genutzt, einige Teilbereiche sind an weitere Firmen vermietet (Berger, Stahlbau Böhm). Der Bereich unterhalb und südlich der das Areal überspannenden Hochspannungsfreileitung war ursprünglich als Lagerfläche genutzt und im gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für künftige bauliche Entwicklungen auf dem Areal festgesetzt. In den Randbereichen nach Süden und Osten befinden sich Ausgleichsflächen lt. Flächennutzungsplan. Im Luftbild der Landkreisbefliegung Eichstätt 2018 ist erkennbar, dass am südlichen Ende des Werksgeländes eine Deponiefläche (Humus) in die Auwaldfläche (Flurnummer 7255 und 7256) hineinragt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke der gegenständlichen Bebauungsplanänderung befinden sich im Eigentum der betroffenen Firma so dass keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

Die vorgesehenen Ersatz-Ausgleichsflächen Flurnummern 112/1 und 113 Gemarkung Walting wurden vom Antragsteller ebenfalls erworben, so dass für den Ausgleich keine Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde Großmehring hat mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Absicherung der Bauleitplanung geschlossen.

6. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung

6.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Die Firma Röss Fertigteilebau GmbH beabsichtigt das Firmenareal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ in einer größeren Flächenintensität gewerblich zu nutzen. So soll die überbaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenze nach Süden vergrößert und ausgeweitet werden. Die dort nach gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Da das Firmenareal an diesem Standort bereits vorhanden und im gültigen Flächennutzungsplan auch über die bisher festgesetzte Industriegebietsfläche hinaus als Industriegebiet gewidmet ist, soll für diese Fläche nun auch Baurecht für eine gewerblich-industrielle Nutzung geschaffen werden.

Da eine Neuausweisung gewerblich nutzbarer Flächen vermieden werden soll, bieten sich Alternativstandorte nicht an. Das bestehende Firmenareal innerhalb des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes kann so ohne Errichtung neuer Erschließungsanlagen wirtschaftlicher genutzt werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Areal der Fa. Röss ist im gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebiets-typ wird mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auch für die Erweiterungsfläche nach Süden festgesetzt.

Entsprechend dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ gilt auch für den Bereich der 1. Änderung:

Im Gebiet sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe angesiedelt werden. Dabei sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (hoch anstehendes Grundwasser, Lage am Naturschutz- und FFH-Gebiet, Trink- und Brauchwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) sind öffentliche Tankstellen, Betriebe der Massentierhaltung und abwasserintensive Betriebe (z. B. Schlachthof, Molkerei, papierverarbeitende Betriebe, Brauerei) nicht zugelassen. Für Betriebe, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch bestimmte luftverunreinigende Stoffe das benachbarte Naturschutz- oder FFH-Gebiet schädigen würden ist im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ein Negativnachweis per Gutachten (z. B. vorhabenbezogene FFH-Verträglichkeitsprüfung) zu erbringen. Ebenso sind bestimmte Einzelhandelssegmente (Sortimente der Nahversorgung und zentrenrelevante Sortimente) als nicht zulässig festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

Entsprechend dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ gilt auch für den Bereich der 1. Änderung:

Für die dargestellten Industrie- und Gewerbegebietsflächen ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze (0,8) festgesetzt. Um eine zu massive Bebauung am Auwaldrand der Donau zu vermeiden weicht die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von der nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze (2,4) ab und ist für alle Flächen mit 1,0 festgesetzt. Als Bezugsgröße zur Ableitung der GRZ und GFZ wird dabei jeweils der im Plan weiß dargestellte, nutzbare Bereich der einzelnen Firmenareale ohne dargestellte Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe auf 379,00 m über NN (entspricht ca. 17 m über GOK) berücksichtigt die luftverkehrsrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz). Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind punktuelle Anlagen (z. B. Silo, Schornsteine für Heizkraftwerke) bis max. 34 m Höhe zulässig. Dies entspricht der Höhe der Mastspitzen der östlich in Flurnummer 6126 und 6127gelegenen Masten Nr. 14 und 185 der das Gebiet querenden Hochspannungsfreileitungen der E.ON Netz GmbH.

Festgesetzt wurde eine „abweichende Bauweise“, die Gebäudelängen auch über 50 m zulässt, damit die Baukörper an die noch nicht bekannten Anforderungen künftiger Nutzungen angepasst werden können.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Zu Wald- und Ausgleichsflächen ist der im Bebauungsplan dargestellte Mindestabstand einzuhalten (10 m mit punktuellen Unterschreitungen). Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter ist ein Mindestabstand von 20,0 m zum Wald festgesetzt.

Bei der Nutzbarkeit der Flächen unter den Hochspannungsfreileitungen als Lagerflächen bzw. zur Bebauung sind die Belange der E.ON Netz GmbH (110 kV Leitungen) zu beachten.

6.4 Grünplanung

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht festgesetzt.

6.4.2 Private Grünflächen

Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen können in erster Linie als Randeingrünung der Betriebsgrundstücke erbracht werden.

6.4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Teilbereiche der Firmen Röss und Geiger sind entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan bereits durch die bestehenden Ausgleichsflächen in die umgebende Landschaft im Anschluss an den Donauauwald eingegliedert. Entsprechend der Berechnung des Ausgleichsbedarfes aus der Eingriffsregelung in der ursprünglichen Bauleitplanung wurden auf dem bestehenden Gelände der Firma Röss unter der Hochspannungsfreileitung der E.ON Netz GmbH weitere Ausgleichsflächen im räumlichen Anschluss an die vorhandenen Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Fa. Röss konnte damit den erforderlichen Kompensationsbedarf für das zusätzliche Baurecht innerhalb ihres Firmengeländes nachweisen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ soll nunmehr ein Teil der Ausgleichsflächen aus dem Geltungsbereich entnommen und an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden (vgl. Bilanzierung im Umweltbericht). Die

entnommenen Ausgleichsflächen werden auf Flurnummer 112/1 und 113 der Gemarkung Walting erbracht.

Innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die anrechenbare Grundfläche des Schutzwalles im Süden des gewerblich nutzbaren Areals sowie Teilflächen der Flurnummern 7255 und 7256. Diese beiden Flurnummern wurden entsprechend der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan ursprünglich vollflächig als Ausgleichsflächen in die Planung eingebracht. Eine auf Teilflächen dieser beiden Flurnummern vorhandene Humusdeponie hätte dazu abgetragen und renaturiert werden müssen um einen anrechenbaren Ausgleichsflächenzustand zu erreichen. Um großflächige Bodenumlagerungen zu vermeiden wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt (Umweltschutz und Naturschutz) festgelegt die mit Bauschutt durchsetzten Erdmassen abzutragen, den Bauschutt auszulesen (Beton, Altholz, Asphalt etc.) und im Bereich des Schutzwalles im Randbereich des Geländes wieder einzubauen. Unbelastete Humushaufen sollen jedoch an Ort und Stelle verbleiben und der Sukzession auf Oberboden überlassen werden. Da dieser Sekundärstandort naturschutzfachlich als Ausgleich nicht anerkennbar ist, wird die Teilfläche der verbleibenden Humusdeponie entsprechend der Abgrenzung aus der Landkreisbefliegung Eichstätt 2018 aus der anrechenbaren Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 7255 und 7256 entnommen.



Abbildung: Deponie auf Flurnummer 7255 und 7256
© Geobasisdaten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2019)

6.4.4 Befestigung/Begrünung von Stellplätzen

Entsprechend dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ gilt auch für den Bereich der 1. Änderung:

Die Festsetzungen für die Begrünung von Stellplätzen tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Die Überstellung mit Bäumen dient neben städtebaulich/grünordnerischen Gründen der geländeklimatischen Verbesserung durch Erhöhung der Luftfeuchte und Senkung der Temperatur. Zusammen mit der außerhalb der Baugrenzen zu erbringenden

Randeingrünung wird eine vernetzte Grünflächenstruktur und Eingliederung der Bauflächen in das Landschaftsbild erreicht.

Die Festsetzung gilt nicht für großflächige Kfz-Abstellflächen im Sinne der gewerblichen Nutzung der Fläche als Lager- und Abstellfläche.

6.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für den Bereich der bisher auf dem Firmenareal der Fa. Röss festgesetzten Ausgleichsflächen wird mit der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die bereits gewerblich-industriell nutzbaren Flächen hinaus festgesetzt und so eine weitergehende Nutzung der Flächen ermöglicht. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen an anderer Stelle ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

Durch die erweiterte Festsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes kann es zu einer leichten Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen kommen. Durch die bereits hergestellte Linksabbiegespur in der Kreisstraße PAF 34 zur Anbindung der Ochsenschüttstraße wurden die Verkehrsanlagen jedoch bereits soweit ertüchtigt, dass keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsanlagen zu erwarten sind.

Zur Ermittlung der Lärmbelastungen auf die umliegende Wohnbebauung wurde die ursprüngliche schalltechnische Untersuchung (Andreas Kottermair, 18.09.2012) mit Vorgabe von Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 vom Landratsamt Eichstätt (Sachgebiet 44 Technischer Umweltschutz) für den Änderungsbereich überrechnet. Die Ergebnisse sind in Ziffer 9 dargestellt.

Die Auswirkungen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ auf das östlich angrenzende Naturschutzgebiet „Alte Donau mit Brenne“ und FFH-Schutzgebiet „7136-304.06 Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“ wurden in einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Gebietes auszuschließen waren und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich war da keine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes stattfand und keine negativen Sekundärwirkungen zu erwarten waren. Da auch mit der geplanten Ausweitung der gewerblich nutzbaren Teilfläche des Areals der Fa. Röss keine direkte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes verbunden ist, können die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsabschätzung auch unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ weiterhin aufrechterhalten werden.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung des erweiterten Areals der Fa. Röss erfolgt von Südwesten über die Ochsenschüttstraße mit Anbindung an die Kreisstraße PAF 34. In Abstimmung mit dem Landkreis Pfaffenhofen/Ilm und dem Markt Manching, auf dessen Gebiet sich die der Anschluss der Ochsenschüttstraße an die Kreisstraße PAF 34 befindet, wurde die PAF 34 dazu mit einer Linksabbiegespur versehen.



Abbildung: Skizzierung Linksabbieger PAF 34 – außerhalb des Geltungsbereiches
© Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation (2011)

Die innere Erschließung der zusätzlich gewerblich nutzbaren Teilflächen im Süden des Areals der Fa. Röss erfolgt als Binnenerschließung über das bestehende Firmengelände.

Der, den Geltungsbereich der 1. Änderung im Südwesten tangierende Flurweg Fl.Nr. 6134 bleibt als öffentlicher Feldweg außerhalb des Geltungsbereiches erhalten. Die Festsetzungen dazu aus dem ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind von der 1. Änderung nicht berührt.

7.2 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist nicht vorgesehen, da sich der Standort außerhalb des bestehenden Netzverbundes befindet.

7.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung ist über einen neu errichteten Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Ingolstadt (ca. 1,4 km bis zur Anbindung Scheelestraße mit Übergabe-Station an der Stadt- bzw. Gemeindegrenze) gewährleistet.



Abbildung: Verlauf der Trinkwasserleitung4 – außerhalb des Geltungsbereiches
© Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (2015)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den seit 1998 bestehenden, im Feldweg Flurnummer 6155 liegenden, Mischwasserdruckkanal mit Pumpstation. In einer Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Großmehring von 2008³ wurde die ausreichende Leitungsfähigkeit des Kanals auch für die vorgesehene sowie künftig noch mögliche Erweiterung (ca. 13 ha) der Gewerbeflächen nachgewiesen.

7.4 Löschwasserversorgung

Der auf Flurnummer 7244 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vorhandene Löschwasserteich sollte entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan nach Süden auf Flurnummer 7242 in den Bereich der zusätzlich auf dem Gebiet der Fa. Röss vorgesehenen Ausgleichsflächen unter der Hochspannungsfreileitung verschoben werden.

Mit Bauantragsbescheid Az: 43-BV-Nr. 904-2019-B vom 20.09.2019 wurde die Verfüllung des Teiches bereits vom Landratsamt Eichstätt unter artenschutzrechtlichen Auflagen (Vergrämung des Bibers, Prüfung auf Fischbestand) genehmigt. Der Teich wurde unter Beachtung dieser Auflagen bereits verfüllt. Die Prüfung des Fischbestandes brachte keinen Nachweis. Der bereits verfüllte Teich ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Mit dem Querschnitt der neu verlegten Trinkwasserleitung (VW 225 PEHD) ist die Grundversorgung des Löschwasserbedarfes (Löschwasserleistung von 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden) gesichert.

7.5 Entwässerung

Entsprechend dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ gilt auch für den Bereich der 1. Änderung:

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Kiesabbaugelände) grundsätzlich möglich; in den Hinweisen im Bebauungsplan ist dies berücksichtigt. Dabei ist das gesammelte Niederschlagswasser grundsätzlich über den Oberboden breitflächig (z. B. in Mulden und Versickerungstreifen) zu versickern; Sickerschächte sind aufgrund des

³ AQUA – Ingenieure GmbH, Ingolstadt, Erweiterung Gewerbegebiet „Ochsenschütt“ vom 28.07.2008

hoch anstehenden bzw. im benachbarten Nassabbau offen stehenden Grundwassers nicht zulässig. Um einen Schadstoffeintrag aus dem Kfz-Betrieb in das Grundwasser zu vermeiden, werden Flächen auf denen regelmäßiger Verkehr und intensiver Betrieb mit Fahrzeugen stattfindet sowie Stellplätze und Parkplätze, grundsätzlich wasserundurchlässig befestigt. Nur extensiv befahrene Flächen oder Lagerplätze können wasserdurchlässig ausgebildet werden.

7.6 Energieversorgung

Im Änderungsbereich befinden sich folgende elektrische Versorgungsanlagen, die mit den ausgewiesenen Schutzzonen für Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im Bebauungsplan zur 1. Änderung dargestellt sind:

- 110 kV Freileitung Kothau Ingolstadt der E.ON Netz GmbH; dabei befindet sich der Maststandort Nr. 15 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Nach Mitteilung der E.ON Netz GmbH handelt es sich dabei um einen Tragmast.
- 110 kV Freileitung Zolling - Kothau der E.ON Netz GmbH; dabei befindet sich der Maststandort Nr. 184 innerhalb, des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Nach Mitteilung der E.ON Netz GmbH handelt es sich dabei um einen Tragmast.

Es sind gemäß DIN-Vorschriften (DIN EN 50341-1 1/04.2010, Abschnitt 5.4) folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen der o.g. Leitungen der E.ON Netz GmbH einzuhalten: Verkehrsflächen 7,00 m, Gelände 6,00 m, Bauwerke (unabhängig von der Dachneigung) 5,00 m (dies gilt auch für Aufschüttungen und Lagerung von Material deren OK nicht befahren wird), feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) 11,0 m, Zäune usw. 3,00 m, Bepflanzung 2.50 m. Bei Arbeiten im Bereich von 110-kV-Anlagen ist gemäß DIN VDE 0105-100/10.2009 „Betrieb von elektrischen Anlagen“ ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Dieser Mindestabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Arbeitsgeräten, Material usw. unterschritten werden. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Da die Maste A15 und A184 innerhalb der erweiterten bebaubaren Fläche der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes stehen ist im Abstand von mind. 2,00 m zu den Fundamentaßenkanten ein Anfahrschutz (Leitplanke) anzubringen, um ein Anfahren der Masten zu verhindern.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der E.ON Bayern AG. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt.

Da keine öffentliche Wärmeversorgung des Gebietes über Fernwärme, Erdgas etc. vorhanden ist, erfolgt die notwendige Wärmeversorgung über lokale Heizwerke oder Feuerungsanlagen. Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH hat in ihrer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.08.2023 darauf hingewiesen, dass *aus derzeitigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten aktuell keine Erschließung mit Gasversorgungsleitungen in den betroffenen öffentlichen Verkehrswegen geplant ist.*

Generell werden ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt. Auf die Nutzung erneuerbarer Energien, z. B. den Einsatz von Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen ist im Bebauungsplan hingewiesen.

8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist.

Bereits im Vorfeld der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt die grundsätzliche Machbarkeit der Verschiebung der Ausgleichsflächen aus dem Areal des Fa. Röss innerhalb des Geltungsbereiches auf externe Flächen außerhalb des Geltungsbereiches abgestimmt. Ebenso wurde die Anrechenbarkeit der nunmehr eingesetzten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Walting vorab mit der UNB geklärt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Bauleitplanverfahren erarbeitet (ÖFA Schwabach, Fassung vom 22.03.2012, geändert 18.09.2012 und 19.03.2013). Entsprechend der damaligen Erhebungen (faunistisches Erhebungsprogramm: Frühjahr / Sommer 2011 die Artengruppen Vögel, Amphibien und Libellen mit örtlichen Begehungen) wurden im Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Arten festgestellt:

- Biber in der Randzone und der Umgebung des gesamten Gebietes
- Zauneidechse im östlichen und südlichen Randbereich des Areals der Fa. Röss
- Nachtkerzenschwärmer (potenziell, da die Eiablage- und Raupenentwicklungspflanzen Weidenröschen und Nachtkerze auf den Brachefläche der Fa. Röss vorhanden sind)
- Rohrammer, Goldammer, Dorngrasmücke, Feldsperling

Die Betroffenheit dieser Arten ist im Umweltbericht dargestellt.

Zur Ermittlung der Betroffenheit des direkt östlich angrenzenden FFH-Schutzgebietes 7136-304.06 „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“ wurde zur ursprünglichen Bauleitplanung auch eine formale FFH-Verträglichkeitsabschätzung als Anlage zum Umweltbericht erarbeitet. Dabei war für das Gebiet kein Managementplan mit Lebensraumtypenkartierung (LRT) vorhanden bzw. zu beachten. Die Abschätzung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Eichstätt auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen sowie der durchgeführten örtlichen Erhebungen. Dabei wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Gebietes auszuschließen waren und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich war da keine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes stattfand und keine negativen Sekundärwirkungen zu erwarten waren. Da auch mit der geplanten Ausweitung der gewerblich nutzbaren Teilfläche des Areals der Fa. Röss keine direkte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes verbunden ist, können die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsabschätzung auch unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ weiterhin aufrechterhalten werden.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der außerordentlich starken Vorbelastung des Landschaftsraumes mit mehreren westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Ingolstadt (GE Niederfeld, GE Stadion-PP, GE/GI ehemalige Raffinerie (heute IN Campus der Audi AG), GE nördlich und südlich IN 12), dem vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet Ochsenschütt sowie dessen Erweiterungsmöglichkeiten gemäß FNP der Gemeinde Großmehring, ist es erforderlich die vorhandenen Flächen mit einschränkenden Lärmkontingenten zu versehen um die Nachbarbebauung ausreichend zu schützen. Ein nicht emissionsbeschränktes Industriegebiet ist daher im Bereich der Ochsenschütt aus immissionsschutztechnischen Gründen nicht möglich; von der Kontingentierung kann daher nicht abgesehen werden. Es ist jedoch der planerische Wille der Gemeinde Großmehring, die im Gebiet vorhandenen Betriebe zu sichern und ihre Entwicklung zu ermöglichen, was jedoch nur unter Beachtung der Kontingentierung möglich ist.

Zur Kontingentierung des Gewerbe- und Industriegebiets „Ochsenschütt“ der Gemeinde Großmehring wurde zum ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan vom Ingenieurbüro Andreas Kottermair die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 4434.1/ 2012-RT angefertigt. In ihr wird aufgezeigt, welche Emissionskontingente auf den aktuell auszuweisenden, gewerblich zu nutzenden Baufeldern unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den Gewerbeflächen der Stadt Ingolstadt sowie möglicher späterer Erweiterungen der Gewerbeflächen der Gemeinde Großmehring vorgesehen werden können, ohne dass sich an den umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte ergeben.

Im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung soll das Betriebsgrundstück der Fa. Röss (im Bebauungsplan als Fläche C bezeichnet) durch Entfall der ursprünglich im südlichen Teil des Areals vorgesehenen Ausgleichsflächen um 10.437 m² erweitert werden. Damit erhöht sich die Betriebsfläche der Fa. Röss auf 83.437 m² (7,3 ha Bestand und 1,0437 ha Erweiterungsfläche).

Gleichzeitig sollen die gesamten Lärmemissionen der Fläche C und damit die Gesamtemissionen des Bebauungsplangebietes „Ochsenschütt“ nicht erhöht werden. Eine Neubewertung des Gewerbegebietes auch im Hinblick auf die Gewerbeflächen der Stadt Ingolstadt ist nicht erforderlich, wenn sich die Gesamtlärmemissionen im Vergleich zum genehmigten Bebauungsplan nicht erhöhen. Für die im ursprünglichen Lärmgutachten (Ingenieurbüro Andreas Kottermair, Altomünster vom 18.09.2012) betrachteten Immissionsorte IO1 bis IO3 im Bereich Niederfeld werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Teilbeurteilungspegel nicht verändert.

Für die vergrößerte Fläche des Betriebsareals der Fa. Röss (Fläche C) ergeben sich nach Mitteilung des Landratsamtes Eichstätt, Sachgebiet 44, Technischer Umweltschutz entsprechend verringerte Werte:

Emissionsfläche Bereich	Größe(ha)	Emissionskontingent _{LEK} [dB(A)/m ²]	
		Tag _(LEK.tags)	Nacht _(LEK.nachts)
C	8,34	64	49

Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Betrieben des angrenzenden Gewerbegebietes zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen- während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten-der Fall sein.

10. Altlasten / Erdmassen

Bei den Flurstücken 7241-7251 und 7254-7273 (Teilbereich Fa. Röss) handelt es sich um ehemalige Nasskiesabbauflächen (1964 bis 1990), deren Wiederverfüllung 2002 abgeschlossen wurde. Auf Basis des Berichtes des Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (Art. 78 BayWG) vom 01.08.2006 (Geo+Plan, Bad Wörishofen) erfolgte für die sog. „Verfüllfläche Nord“ die Freigabe zur Folgenutzung. Die Flächen wurden aus dem Altlastenkataster entnommen. Für die sog. „Verfüllfläche Süd“ (Flurnummer 7255 bis 7260) wurden jedoch erhöhte Konzentrationen mehrerer Schadstoffe festgestellt, so dass für diesen Bereich in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt weiterhin gutachterliche Untersuchungen mit Grundwasserbeprobungen an ausgewählten Grundwassermessstellen betrieben werden (Geo+Plan, Bad Wörishofen, 29.08.2008). Zuletzt wurden im Oktober 2009 erhöhte Gehalte an Vinylchlorid festgestellt, womit davon auszugehen ist, dass CKW-haltiger Boden oder Bauschutt verfüllt wurden.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weist in seiner Stellungnahme vom 04.07.2019 zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, *dass bei den bereits durchgeführten Detailuntersuchungen festgestellt wurde, dass im Grundwasser bei den Parametern Arsen und Vinylchlorid der Stufe-2-Wert überschritten wurde und von einer sanierungsbedürftigen Grundwasserverunreinigung auszugehen ist. Der Schadensherd und die Grundwasserverhältnisse sind zu erkunden damit der weitere Umgang mit der Untergrundverunreinigung geklärt werden kann.*

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde daraufhin im Auftrag der Rudolf Röss Bau GmbH weitere Untersuchungen veranlasst. Aufgrund von Unsicherheiten zur Grundwasserfließrichtung und auch möglichen Einträgen aus dem Oberstrom wurden im Vorfeld einer möglichen Sanierungsplanung 2019 nach einer hydrogeologischen Planung zwei weitere Grundwassermessstellen südlich des Geländes im Zustrom beim Geländeeintritt (des Grundwassers) abgeteuft. Die neu errichteten Messstellen sind bis zu einer Tiefe von 12 m u. GOK ausgebaut. Die Grundwasserbelastung im „Verfüllbereich Süd“ wurde nach deren Fertigstellung 2020 erneut im Rahmen einer erweiterten Detailuntersuchung schadstofftechnisch untersucht und ein entsprechender Bericht angefertigt (Kiesabbau mit Wiederverfüllung auf Flur Nr. 7255-7260, Gemarkung Großmehring – Ergänzende Detailuntersuchung Grundwasser im „Verfüllbereich Süd“ – Kontrolluntersuchung 2020, Geo+Plan Geotechnik GmbH Bad Wörishofen vom 27.01.2023).

Im Ergebnis wird festgestellt:

- *Die **Arsen-Konzentrationen** halten in allen entnommenen Wasserproben den Stufe-1-Wert nach LfW-Merkblatt 3.8/1 ein. Die Überschreitungen aus den Vorjahren sind für das Jahr 2020 nicht mehr verzeichnen. Eine Grundwasserverunreinigung ist für das Jahr 2020 im Bereich der Pegel nicht mehr dokumentiert, ein Schaden nicht mehr zu konstatieren.*
- *Die festgestellten **Vinylchlorid-Konzentrationen** liegen mit 42 bis 29,9 µg/l in der GWM6 in allen entnommenen Proben zwar deutlich unter den Werten der Jahre 2009 und auch 2013, sie liegen aber weiterhin weit über dem Stufe-2-Wert von 3 µg/l. In GWM18 und im weiteren Umfeld von GWM19 liegt die VC-Konzentration im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert (0,5 µg/l); der Stufe-2 Wert wird nicht erreicht. **Eine erhebliche Grundwasserverunreinigung ist damit in mehreren Beprobungen und über einen längeren Zeitraum nachgewiesen. ... Auch wenn die Konzentrationen in der Beobachtungszeit gesunken sind, stellen die verbleibenden VC im Grundwasser dennoch klar einen Schaden dar.***

Da der sich der Schadensherd unter wirtschaftlich verhältnismäßigen Bedingungen nicht lokalisieren und ggf. mittels Aushubs beseitigen lässt, wird gutachterlich vorgeschlagen in Abstimmung mit den Fachbehörden im nächsten Schritt aktive Sanierungsmaßnahmen zu planen und auszuführen. So wird vorgeschlagen das Wasser und das Sediment an der Basis im nordöstlich angrenzenden Altarm zu beproben und die Proben auf LHKW zu analysieren. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weist in seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, *dass für die aktiven Sanierungsmaßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens Abstimmungen und Planungen mit den Fach- und Rechtsbehörden notwendig sind.*

Allgemein gilt: im Bereich der wiederverfüllten Nassabbauf Flächen ist der Aushub für Baumaßnahmen auf Altlastenverdacht hin zu prüfen. Eventuell festgestellte Verunreinigungen müssen zu Lasten des Grundstückseigentümers beseitigt werden. Auftretende Altlastenverdachtsflächen oder Untergrundverunreinigungen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt erkundet, abgegrenzt und ggf. saniert. Für den Bereich „Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ wird die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt beteiligt.

So wurde im Vorfeld der Bebauungsplanänderung auch die auf Teilflächen der Flurnummern 7255 und 7256 vorhandene Deponie (Humus und bauschuttdurchsetzter Humus) beprobt. Im Ergebnis wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt festgelegt, dass die Bauschuttreste händisch aussortiert und die verbleibenden Erdmassen zur Vermeidung weitreichender Umlagerungen auf dem Gelände der Fa. Röss im Bereich der randlichen Wälle wieder eingebaut werden. Vorhandene Erdmassen aus nicht verunreinigtem Humus verbleiben zur

Vermeidung von weitreichenden Bodenumlagerungen an Ort und Stelle und bleiben der Sukzession auf Oberboden überlassen. Eine weitere Deponierung von Erdmassen ist nicht mehr zulässig.

Mit Bauantragsbescheid Az: 43-BV-Nr. 904-2019-B vom 20.09.2019 wurde die Verfüllung des Teiches bereits vom Landratsamt Eichstätt unter artenschutzrechtlichen Auflagen (Vergrämung des Bibers, Prüfung auf Fischbestand) genehmigt. Der Teich wurde unter Beachtung dieser Auflagen bereits verfüllt. Die Prüfung des Fischbestandes brachte keinen Nachweis. Der bereits verfüllte Teich ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

11. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege⁴ sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Vorentwurf: 21. Mai 2019

Entwurf: 16. Juli 2019 (ergänzt in Ziffer 10 am 02.05.2023)

Satzungsbeschluss: 24. Oktober 2023

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A208-1_BP Ochsenschütt 1. Änd\Text\Berichte\Begründung BP\20231024_BP_Begründung_Satzung.docx

⁴ http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Aufruf 6.5.2011