
Gemeinde Großmehring

LANDKREIS EICHSTÄTT

2. Änderung und Erweiterung 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 15.09.2020
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2021
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 18.01.2022

**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	6
5.	Bodenordnende Maßnahmen.....	7
6.	Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung.....	7
6.1	Anlass der Planung und Standortwahl	7
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung	8
6.4	Grünplanung	9
6.4.1	Öffentliche Grünflächen	9
6.4.2	Private Grünflächen	9
6.4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.4.4	Befestigung/Begrünung von Stellplätzen.....	10
6.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
7.	Erschließung	11
7.1	Straßen und Wege.....	11
7.2	Öffentlicher Nahverkehr	12
7.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	12
7.4	Löschwasserversorgung	13
7.5	Entwässerung	13
7.6	Energieversorgung.....	13
8.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	14
9.	Immissionsschutz.....	15
10.	Altlasten / Erdmassen.....	16
11.	Bodendenkmäler	18

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 Fertigteilbau 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 – diese Änderung befindet sich derzeit im Bauleitplanverfahren. Die Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.07.2019 vorgenommen und der Entwurf in der Fassung vom 16.07.2019 mit Auflagen an den Vorhabenträger (Erstellung eines Untersuchungskonzeptes zu Altlastenverdachtsflächen gemäß den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt) gebilligt.

Mit Schreiben vom 11.10.2019 hat nunmehr die S. + N. Heinz Grundstücksgemeinschaft, Ingolstadt bei der Gemeinde Großmehring die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beantragt und dabei um folgende Änderungen gebeten:

- Entfall der privaten Grünfläche am südwestlichen Rand der Flurnummer 6127
- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurnummern 6128, 6129, 6130 und 6131 Gemarkung Großmehring und Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- Verlegung des Flurweges Fl. Nr. 6128 an den Südostrand der Fl. Nr. 6131.
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf den Flurnummern 6144 und 6145 von 0,7 auf 0,8.
- Reduzierung der Mindestbreite der privaten Grünfläche auf den Flurnummern 6144 und 6145 von 10 auf 7 m und Entfall der Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche, dadurch ist diese Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

Auf der Grundlage dieses Antragschreibens hat der Gemeinderat Großmehring in der Sitzung vom 31.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ gefasst.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat der Antragsteller bereits mehrere Grundstücke in Großmehring (Landkreis Eichstätt) sowie Dünzing (Stadt Vohburg, Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm) in seinem Grundbesitz, die als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches angesetzt werden können.

2. Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst zum einen die Flurnummern 6144 und 6145 des bestehenden Bebauungsplanes (Erhöhung der GRZ = ‚Änderungsbereich‘) und zum anderen als Erweiterung die Flurnummern 6127 (Änderung Teilfläche), 6128, 6129, 6130 und 6131 (ergänzende Ausweisung eines Gewerbegebietes = ‚Erweiterungsbereich‘).

Die Flurnummern 6144 und 6145 sind über die Ochsenschüttstraße auf dem Gebiet des Marktes Manching / Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm an die Kreisstraße PAF 34 angeschlossen, die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist somit gesichert.

Der erweiterte Geltungsbereich (Flurnummern 6127 (Änderung Teilfläche), 6128, 6129, 6130 und 6131) ist nur über die bestehende Betriebsfläche der Fa. Heinz Transportbeton Ingolstadt GmbH und Co. KG erschlossen. Da die Erweiterung des Bebauungsplanes als Werkserweiterung der bestehenden Anlagen der Fa. Heinz vorgenommen wird, ist keine infrastrukturelle Erschließung der Erweiterungsflächen über den öffentlichen Raum erforderlich.

Alle Grundstücke befinden sich im Grundeigentum des Antragstellers der Planänderung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,55 ha. Die erforderlichen Ausgleichsflächen (ca. 1,10 ha) liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

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. (Ziffer 3.1 (G), 3.2 (G))

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich die Zersiedelung der Landschaft verhindert und Neubauflächen möglichst in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (Ziffer 3.3).

Im Regionalplan Ingolstadt – Region 10² ist die Gemeinde Großmehring zusammen mit dem Markt Kösching als Unterzentrum Großmehring-Kösching (Doppelort) bestimmt. Die Gemeinde Großmehring befindet sich auf der Entwicklungsachse Ingolstadt – Regensburg im Stadt- Umlandbereich des Verdichtungsraums Ingolstadt.

Der südlich von Großmehring gelegene Niederungsbereich der Donau bis zur alten Donau im Süden gehört seit der 4. Regionalplanfortschreibung 2004 zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet *Donauniederung (06)* und zum Regionalen Grünzug *Engeres Donautal (02)*. Hierin ist der Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht enthalten, sondern liegt direkt am Südwestrand der genannten Gebiete. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Gebiete entsteht nicht.

Mit der nunmehr beantragten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche gewerblich nutzbare Flächen in Erweiterung des vollständig erschlossenen Areals der Fa. Heinz geschaffen und die dafür zu erbringenden 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 dabei Rechnung getragen, da die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet gewidmet ist, das Areal an das

¹ Quelle: „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“, Bayer. Staatsregierung, Stand 01.01.2020

² Quelle: „Regionalplan der Region Ingolstadt“, Planungsverband Region Ingolstadt, 1989, mit derzeit 27. Änderung (2015)

bereits bestehende Werksgelände der Firma angebunden ist und somit eine neue Werksentwicklung an anderem Standort vermieden werden kann. Da die Erweiterungsflächen werksintern erschlossen werden entfällt ein zusätzlicher Flächenverbrauch für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.

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 vorgesehenen 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vollständig bereits als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung heraus entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht veranlasst.

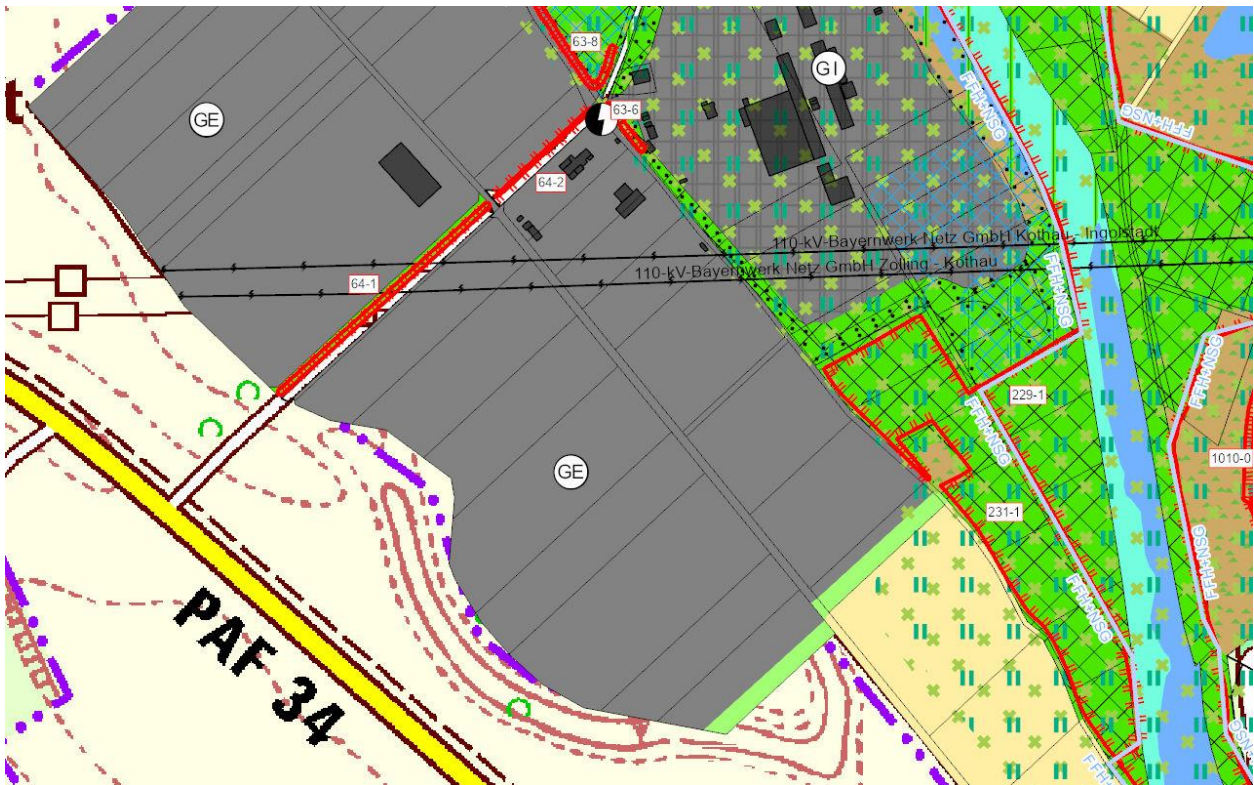


Abb. Flächennutzungsplan

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 Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke 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 überschreiten 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 Angaben 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 der Grundstücke

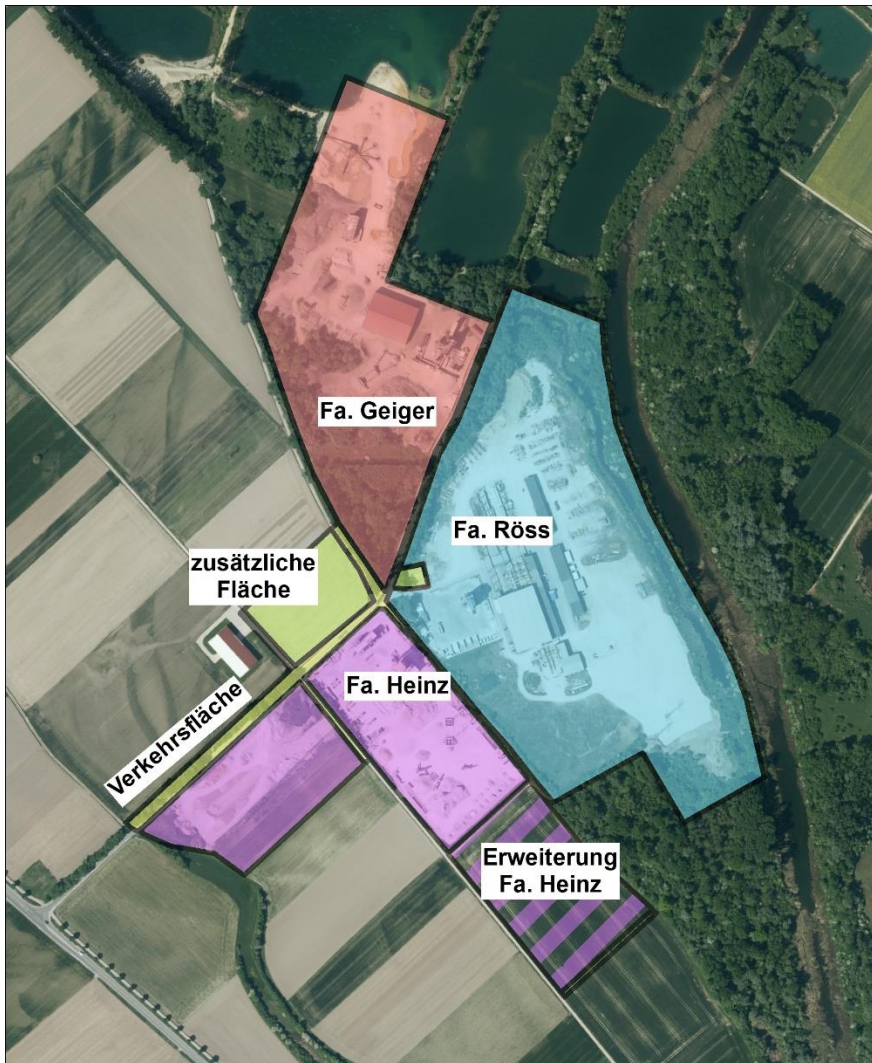


Abbildung: Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplanes
© Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation (2020)

Teilbereich Firma Heinz

Das bestehende Areal der Firma Heinz wird im Bereich der Flurnummern 6123 bis 6127 (nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung) als Betonwerk mit den zugehörigen Gebäuden und Lagerflächen genutzt. Die Grundstücke der vorgesehenen Erweiterung 6128 bis 6131 werden gegenwärtig überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Dabei handelt es sich insgesamt um wiederverfüllte Nassabbauflächen aus einem früheren Kiesabbau.

Flurnummer 6128 bildet einen Verbindungsweg zwischen den Flurwegen 6134 und 6136, die nordöstlich und südwestlich der genannten Grundstücke verlaufen. Auf der südöstlichen Teilfläche des Flurstücks 6127 ist bislang eine Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, die ebenfalls in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll.

Die Flurnummern 6144 und 6145 sind ebenfalls dem Areal der Fa. Heinz zuzuordnen und werden derzeit bei einer festgesetzten GRZ von 0,7 als Lagerplatz für Erdstoffe genutzt. Der gültige Bebauungsplan sieht dabei im Südwesten und Südosten eine mind. 10 m breite Randeingrünung vor, die zugleich als naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche festgesetzt ist.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flurweg 6128 ist als Wegfläche im Eigentum der Gemeinde Großmehring und wird im Zuge der Planung nach Südosten an den Rand der Flurnummer 6131 verlegt und bleibt öffentlich gewidmet.

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

Die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen wurden vom Antragsteller ebenfalls erworben:

Gemeinde	Gemarkung	Flurstücksnr.	Fläche
Vohburg	Dünzing	1599	3.410 m ²
Vohburg	Dünzing	1194	213 m ²
Vohburg	Dünzing	1466/6	890 m ²
Großmehring	Großmehring	7235, Tfl.	2395 m ²
Großmehring	Großmehring	7240	4114 m ²
Summe			11.022 m²

Restfläche Fl.-Nr. 7235 für Ökokonto
der Fa. Heinz **467 m²**

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 Firmengruppe Heinz ist seit Jahrzehnten auf den Gebieten der Betonherstellung, des Baustoffhandels, des Erdbaus und seit 2014 auch im Bereich Recycling tätig. Nachdem im Jahr 2018 ein im Gemeindegebiet Großmehring in direkter Nähe zum firmeneigenen Betonwerk liegendes Kieswerk erworben werden konnte, können die Rohstoffe „Kies und Sand“ eigenständig gefördert und im Betonwerk im Gewerbegebiet „Ochsenschütt“ verarbeitet werden. Aufgrund der sich ausweitenden Aufgaben beabsichtigt die Firmengruppe daher, das Firmenareal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ in einer größeren Flächenintensität gewerblich zu nutzen. Dazu soll die zulässige GRZ im Bereich der Flurnummern 6144 und 6145 von 0,7 auf 0,8 angehoben werden. Die dort nach dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Da das bestehende Betriebsgelände des Betonwerkes und der Recyclinganlage bezüglich der Flächenkapazität an seine Grenzen stößt, werden für

- den Standort einer Humussiebanlage,
- die Erd- und Humusaufbereitung,
- die Lagerung von Humus und recyceltem Material,
- die Erzeugung von Substraten (Humus, Rotlage) veredelt durch Perlit, Lava, Ziegelsand, Quarzsand etc., Humusveredelung für Garten und Landschaftsbaubetriebe,
- sowie sonstige Lagermöglichkeiten

weitere Flächen benötigt. Da ein Erwerb der Flurnummern 6169 und 6170 innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ nicht möglich war, hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde Großmehring die Ausweitung der Gewerbeflächen in der „Ochsenschütt“ entsprechend der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan beantragt, um das Firmenareal nach Südosten hin zu erweitern. Das bestehende Firmenareal innerhalb des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes kann so ohne Errichtung neuer Erschließungsanlagen innerbetrieblich vergrößert und möglichst wirtschaftlich genutzt werden.

Eine Neuausweisung gewerblich nutzbarer Flächen an anderer Stelle kann damit vermieden werden. Alternativstandorte bieten sich somit nicht an.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Areal der Fa. Heinz ist im gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp wird mit der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auch für die Erweiterungsfläche nach Südosten festgesetzt.

Entsprechend dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ gilt auch für den Bereich der 2. 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 nicht zugelassen. Ebenso sind bestimmte Einzelhandelssegmente (Sortimente der Nahversorgung und zentrenrelevante Sortimente) als nicht zulässig festgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

6.3.1 Flurnummern 6127, 6128, 6129, 6139 und 6131

Entsprechend dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ gilt auch für den Erweiterungsbereich der 2. 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 in Flurnummer 6126 und 6127 gelegenen Masten Nr. 14 und 185 der das Gebiet querenden Hochspannungsfreileitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Festgesetzt wurde eine „abweichende Bauweise“, die Gebäudelängen auch über 50 m zulässt, um den Bau der geplanten Recyclinganlage zur überdachten Behandlung von Kies, Sand, Bauschutt und Erdaushub realisieren zu können.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die bestehende südöstliche Baugrenze aufgehoben und nach Südosten an den Rand der Geltungsbereichserweiterung verschoben. Ebenso die derzeit festgesetzte Ortsrandeingrünung sowie der außerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes liegende Flurweg Fl. Nr. 6128.

Zu Waldflächen ist der im Bebauungsplan dargestellte Mindestabstand von 10m einzuhalten. Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter ist ein Mindestabstand von 20,0 m zum Wald festgesetzt.

6.3.2 Flurnummern 6144 und 6145

Die Flurnummern liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“. Die im bestehenden Plan geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 wird auf den gemäß BauNVO zulässigen Höchstwert von 0,8 angehoben, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücke zu erreichen und den Flächenverbrauch für gewerblich nutzbare Grundstücke zu minimieren. Um trotzdem die zulässige Baumasse zu begrenzen, verbleibt die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1.0.

Die dort nach gültigem Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen (3.869 m²) werden an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches erbracht (siehe Kap. 6.4.3).

Bisher festgesetzte Ausgleichsflächen:

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Fläche</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Lage</u>
6145, Tfl.	ca. 1.467 m ²	Großmehring	im Geltungsbereich
6144, Tfl.	ca. 2.402 m ²	Großmehring	im Geltungsbereich

6.4 Grünplanung

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche sind im Geltungsbereich der 2. 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

Im Teilbereich der Firma Heinz sind auf den Flurnummern 6144 und 6145 Teilflächen zur Ausbildung einer Ortsrandeingrünung als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Der weitere Ausgleichsbedarf wurde durch Einzelgrundstück außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Mit der 2. 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. Ebenso entsteht durch die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf (vgl. Bilanzierung im Umweltbericht). Der Gesamtausgleichsbedarf von 11.022 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf folgenden Flächen erbracht:

Gemeinde	Gemarkung	Flurstücksnr.	Fläche
Vohburg	Dünzing	1599	3.410 m ²
Vohburg	Dünzing	1194	213 m ²
Vohburg	Dünzing	1466/6	890 m ²
Großmehring	Großmehring	7235, Tfl.	2395 m ²
Großmehring	Großmehring	7240	4114 m ²
Summe			11.022 m²

Restfläche Fl.-Nr. 7235 für Ökokonto
 der Fa. Heinz **467 m²**

Die Anerkennung der Flächen wurde im Vorfeld mit den Unteren Naturschutzbehörden des Landkreises Eichstätt und Pfaffenhofen an der Ilm abgestimmt. Die UNB Pfaffenhofen an der Ilm hatte den Ausgleichsflächen im Gebiet der Stadt Vohburg bereits beim Grunderwerb durch den Vorhabenträger zur Anerkennung als Ökokontoflächen zugestimmt (Mail vom 16.10.2012).

Die Flächen sind in den Plänen ‚Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches - Gemarkung Dünzing‘ sowie ‚Gemarkung Großmehring‘ zum Umweltbericht dargestellt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Großmehring eingetragen.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen formuliert:

Gemeinde	Gemarkung	Flurstücksnr.	Maßnahmen
Vohburg	Dünzing	1599	ungelenkte Sukzession, Belassen von Totholz keine forstwirtschaftliche Nutzung Pflege nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht
Vohburg	Dünzing	1194	
Vohburg	Dünzing	1466/6	
Großmehring	Großmehring	7235	
Großmehring	Großmehring	7240	

Da die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Region durch umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen stark in Anspruch genommen werden, wird der notwendige Kompensationsbedarf durch Ausgleichsflächen im Wald erbracht und als Entwicklungsziel der Prozessschutz für die natürliche Waldentwicklung ohne forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt. Soweit erforderlich (Verkehrssicherung) und soweit dies dem Grundeigentümer möglich ist, sollte die Pflege der Flurstücke durch lokal tätige Landwirte erfolgen.

6.4.4 Befestigung/Begrünung von Stellplätzen

Entsprechend dem gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenschütt“ gilt auch für den Bereich der 2. 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. Heinz festgesetzten Ausgleichsflächen wird mit der 2. 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. Ebenso wird für die Flurnummern 6144 und 6145 das Maß der baulichen Nutzung durch Anhebung der GRZ von 0,7 auf 0,8 erhöht.

Darüber hinaus werden die Flurnummern 6128 bis 6131 in den Geltungsbereich aufgenommen und einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Da es sich bei diesen Flächen um wiederverfüllte Nassabbauf Flächen handelt, erfolgt die nachfolgende gewerbliche Nutzung im Rahmen einer Konversion.

Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen an anderer Stelle ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes 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 von diesem Gutachterbüro für die Erweiterungsbereiche überrechnet (Auftragsnummer 7041.0/2020-SF vom 18.05.2020). 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. Zur Erweiterung der Gewerbegebietsflächen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ wurde eine ergänzende FFH-Verträglichkeitsabschätzung erarbeitet (ÖFA Roth vom 19.02.2021). Demnach sind auch für den Erweiterungsbereich erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde im Zuge des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

Demnach sind unter Beachtung der in der saP genannten Vermeidungsmaßnahme V1 bis V3 (Zeitpunkt der Baufeldräumung und Hinweise zur Beleuchtung) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung des erweiterten Areals der Fa. Heinz 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 Südosten des Areals der Fa. Heinz erfolgt als Binnenerschließung über das bestehende Firmengelände.

Die, den Geltungsbereich der 2. Änderung im Südwesten und Nordosten tangierenden, Flurwege Fl. Nr. 6136 und 6134 bleiben als öffentliche Feldwege außerhalb des Geltungsbereiches erhalten. Die Festsetzungen dazu aus dem ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind von der 2. Änderung nicht berührt.

Der Feldweg Fl. Nr. 6128, der derzeit die Feldwege Fl. Nr. 6134 und 6136 am Südostrand des Areals der Fa. Heinz verbindet, wird nach Südosten hin auf Flurnummer 6131 verschoben, so dass die Verbindungsfunktion dieses Weges aufrecht erhalten bleibt.

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.

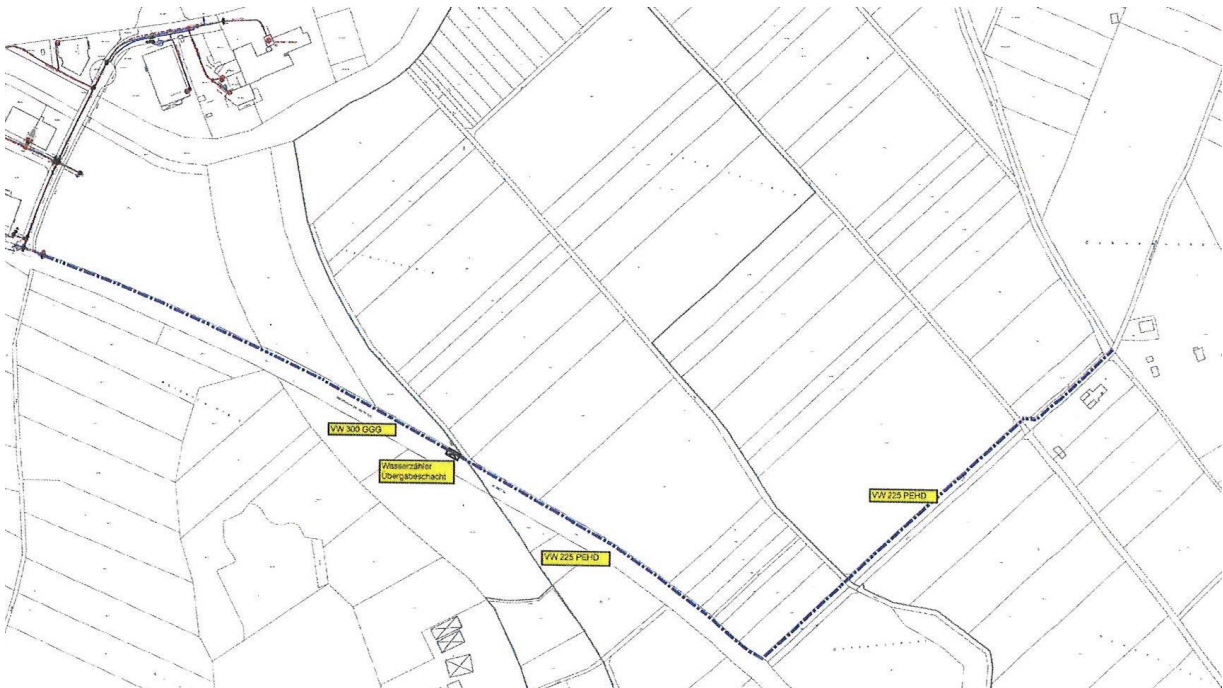


Abbildung: Verlauf der Trinkwasserleitun4 – außerhalb des Geltungsbereiches
© Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (2015)

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

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 2. Änderung:

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Kiesabbaugebiet) 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 hoch anstehenden bzw. im benachbarten Nassabbau offenstehenden 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 der Flurnummer 6144 und 6145 (Erhöhung der GRZ), befinden sich folgende elektrische Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH, die mit den ausgewiesenen Schutzzonen für Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im Bebauungsplan zur 2.

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

Änderung dargestellt sind:

- Zolling – Kothau, Ltg. Nr. J96 mit einer Schutzzone von 25,00 m beiderseits der Leitungssachse
- Kothau – Ingolstadt, Ltg. Nr. J148, mit einer Schutzzone von 22,50 m beiderseits der Leitungssachse.

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 Bayernwerk 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.

Die Erweiterungsflächen Fl. Nr. 6128 bis 6131 liegen außerhalb der Schutzkorridore.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt. Die Bayernwerk Netz GmbH Pfaffenhofen weist dazu in ihrer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin dass, je nach Leistungsbedarf die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden könnte. Für die Transformatorstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 und 35 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass der Stromanbieter über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Da keine öffentliche Wärmeversorgung des Gebietes über Fernwärme, Erdgas etc. vorhanden ist, erfolgt die notwendige Wärmeversorgung über lokale Heizwerke oder Feuerungsanlagen. 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.

Die Anrechenbarkeit der in der Gemarkung Dünzing angesetzten Ausgleichsflächen wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ochsenschütt“ im Jahr 2013 mit den Unteren Naturschutzbehörden der Landratsämter Eichstätt und Pfaffenhofen an der Ilm abgestimmt.

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). Für die Erweiterungsflächen wurde diese Begutachtung durch Erhebungen im Laufe des Jahres 2020 fortgeschrieben und zur

Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet (ÖFA Roth vom 19.02.2021).

Demnach sind weder gebüschbrütende noch baumbrütende Singvogelarten, noch Spechte vom Vorhaben direkt betroffen oder indirekt beeinträchtigt (keine Störung innerhalb des Wirkraumes), so dass unter Beachtung der in der saP genannten Vermeidungsmaßnahme V1 zum Zeitpunkt der Baufeldräumung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Anhand der potenziell vorkommenden Wasserfledermaus, sowie möglicher Nachtfalter- und Kleinschmetterlingsfauna im angrenzenden Auwald, wurden zudem konfliktvermeidende Maßnahmen zur Lichtemission der zusätzlichen Gewerbegebietsausweisung (möglichst wirksame Abschirmung des Auwaldes gegenüber nächtlicher Lichtimmission) festgelegt.

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. Zur Erweiterung der Gewerbegebietsflächen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenschütt“ wurde im weiteren Verfahren eine ergänzende FFH-Verträglichkeitsabschätzung erarbeitet (ÖFA Roth vom 19.02.2021). Demnach sind auch für den Erweiterungsbereich erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen.

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 Gewerbe- und Industriegebiet ist dabei im Bereich der Ochsenschütt mit Teilfläche A des ursprünglichen „Ochsenschütt“ i. d. Fassung vom 06.10.2015 gegeben. Dem Urteil 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist somit Rechnung getragen.

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 das sich an den umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte ergeben.

Im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung soll das Betriebsgrundstück der Fa. Heinz (im Bebauungsplan als Fläche D bezeichnet) durch Einbeziehung der Flurnummern 6128 bis

6131 um 2,19 ha erweitert werden. Damit erhöht sich die Kontingentfläche D auf 4,74 ha (2,55 ha Bestand und 2,19 ha Erweiterungsfläche).

Ebenso wird das Baurecht für die Betriebsgrundstücke Flurnummern 6144 und 6145 (im Bebauungsplan als Fläche F bezeichnet) durch Umwidmung von Grünflächen 0,17 ha erweitert. Damit erhöht sich die Kontingentfläche F auf 1,88 ha (1,71 ha Bestand und 0,17 ha Erweiterungsfläche).

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster mit der Auftragsnummer 7041.0/2020-SF vom 18.05.2020 angefertigt, um für die Gewerbeflächen die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung an den Immissionsorten eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war.

Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbe- /Industriegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 und § 9 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegenden Fall durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsenschütt“ i. d. Fassung vom 06.10.2015 (Fläche A) sichergestellt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für die Erweiterungsflächen folgende Kontingente:

Emissionsfläche Bereich	Größe(ha)	Emissionskontingent _{LEK} [dB(A)/m ²]	
		Tag _(LEK.tags)	Nacht _(LEK.nachts)
G Erweiterung	2,19	65	50
H Erweiterung	0,17	65	47

Damit gelten für die Erweiterungsflächen Südost und Süd die gleichen Kontingente wie für die Flächen D und F im ursprünglichen Bebauungsplan.

10. Altlasten / Erdmassen

Bei den Flurstücken 6128 bis 6131 zur Erweiterung der Gewerbebebietsfläche der Fa. Heinz handelt es sich um ehemalige Nasskiesabbauflächen (1964 bis 1990), deren Wiederverfüllung 1991/92 abgeschlossen wurde. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt nicht erfasst.



Abbildung: Bildflug April 1987 (Freigegeben durch Regierung von Oberbayern Nr. G 68/2) – Restwasserfläche noch erkennbar
© HAUMANN UND ZÜLSDORF



Abbildung: Bildflug 07.07.1991 (Bildflug Nr. 91105/0, Streifen 2, Bild 129 – Wiederverfüllung im Abschluss
© Bayerisches Landesvermessungsamt

Allgemein gilt: im Bereich der wiederverfüllten Nassabbauflächen 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.

11. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden. Da es sich bei den Erweiterungsflächen um wiederverfüllte Nassabauflächen handelt ist ein Zutage treten von Bodendenkmälern im Zuge der gewerblichen Nutzung der Grundstücke nicht zu erwarten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2021 jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Vorentwurf: 15.09.2020

Entwurf: 27.07.2021

Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 18.01.2022

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A208-2_BP Ochsenschütt 2. Änd\Text\Berichte\Begründung BP\20220118_BP_Begründung_Satzung.docx