

Gemeinde Großmehring

LANDKREIS EICHSTÄTT

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Ochsenschütt“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bürgermeister der Gemeinde Großmehring

.....
(Diepold, L.)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Rieder, A.)

Stand: Vorentwurf vom 22. März 2012, geändert: 18. September 2012
Entwurf vom 19. März 2013
Planfassung vom 06. Oktober 2015 zum Satzungsbeschluss vom 20. Oktober 2015

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	4
5. Bodenordnende Maßnahmen	5
6. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung	5
6.1 Anlass der Planung und Standortwahl	5
6.2 Art der baulichen Nutzung	7
6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung	7
6.4 Grünplanung	8
6.4.1 Öffentliche Grünflächen	8
6.4.2 Private Grünflächen	8
6.4.3 Befestigung/Begrünung von Stellplätzen	8
6.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung:	8
7. Erschließung	9
7.1 Straßen und Wege	9
7.2 Öffentlicher Nahverkehr:	10
7.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung:	10
7.4 Entwässerung	10
7.5 Energieversorgung	11
8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	11
9. Immissionsschutz	12
10. Altlasten	12
11. Bodendenkmäler	13

1. Anlass, Verfahren

Die Gemeinde Großmehring beabsichtigt im Südwesten des Gemeindegebietes für drei dort vorhandene Firmenareale sowie weitere Teilflächen entlang der Ochsenhüttstraße nordöstlich der Kreisstraße PAF 34 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung der Flächen zu schaffen. Der Gemeinderat Großmehring hat dazu in seiner Sitzung vom 22.03.2012 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für einen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsenhütt“ gefasst. In dem mit Bescheid vom 15.06.2011 (Az: 34.1-4621-EI-12-1/10) von der Regierung von Oberbayern neu genehmigten Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Geltungsbereich insgesamt bereits als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt; der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ist somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung heraus entwickelt. 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 Fertigteilebau GmbH (Fa. Röss)

Durch die verbindliche Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes soll

- die weitere bauliche Entwicklung dieser sich momentan im Außenbereich befindenden Standorte bei gleichzeitig vereinfachten Genehmigungsverfahren gesichert werden
- eine Ansiedlungsmöglichkeit für weitere Gewerbebetriebe geschaffen werden
- die bestehende Erschließung des Gebietes mit Anschluss an die Kreisstraße PAF 34 an die betrieblichen Erfordernisse angepasst werden

Zur Vorabstimmung der vorliegenden Planung mit den wesentlich betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde am 21.03.2011 ein Scopingtermin nach § 5 UVPG abgehalten.

Die Ergebnisse des Scopingtermins sind in die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes eingeflossen.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes von Großmehring südwestlich des Donaualtarms ‚Alte Donau‘. Es ist zu beachten, dass für den im Nordwesten angrenzenden Bereich (nordwestlich Fa. Geiger, Flurnummer 7370 ff.) ein ergänzender Kiesabbau bereits genehmigt ist.

Das Planungsgebiet umfasst die bereits bestehenden Betriebs- und Ausgleichsflächen der Firmen Geiger, Heinz und Röss (in Teilbereichen verfüllte Kies-Nassabbaggerungen) und zusätzlich einige Grundstücke entlang der Ochsenhüttstraße, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Geltungsbereich ist somit im Südwesten über die Verlängerung der Ochsenhüttstraße 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.

Die folgend aufgeführten, sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke, sind im Besitz der Gemeinde Großmehring, bzw. der unter Ziffer 1 aufgeführten Unternehmen. Darüber hinaus befinden sich einzelne Grundstücke Dritter im Geltungsbereich deren Betroffenheit in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Großmehring und den drei beteiligten Firmen geregelt ist.

Grundstücke im Geltungsbereich, Gemeinde und Gemarkung Großmehring:

4693 Tfl., 6022 Tfl., 6123 - 6126, 6127, 6134 Tfl., 6136 Tfl., 6144 - 6147, 6155 Tfl., 6169, 6170 - 6172, 6174 Tfl., 7241, 7242, 7244, 7244/1, 7255 - 7261, 7270 - 7273, 7321, 7329 – 7338. Dabei liegt für Flurnummer 7331 noch eine Genehmigung zur Auskiesung vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 25,9 ha und grenzt im Süden an den Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, hier an das Gebiet der Marktgemeinde Manching. Dabei wirkt der hier vorhandene, zum Teil in der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Pfaffenhofen (Biotop Nr. 45.1) erfasste Lohenrest mit seinen Gehölzbeständen als Kulisse im Landschaftsbild.

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 *Donauniederung (06)* und zum Regionalen Grünzug *Engeres Donautal (02)*. Hierin sind die Betriebsflächen der Firmen Geiger und 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 im Nachgang zum o. g. Scopingtermin 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.

Entsprechend dem Regionalplan ist dabei für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet *Donauniederung 06* im Bereich des Naturschutzgebietes „Alte Donau mit Brenne“ die Funktion Arten- und Biotopschutz vordringlich. Da die vorhandenen Biotopstrukturen des Auwaldbereiches vollständig erhalten bleiben und zusammen mit ergänzenden Flächen aus naturschutzfachliche Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden und entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine nachhaltige Betroffenheit der vorkommenden Arten festgestellt wird, bleibt diese Funktion des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gesichert. Ebenso stehen die Ziele des Regionalen Grünzuges (Klimatische Ausgleichsfunktion, Gliederung der Siedlungsräume und Erholungsvorsorge) nicht entgegen, da die innerhalb des Grünzuges liegenden Flächen des Geltungsbereiches ausschließlich die bereits zur Ausweisung des Regionalen Grünzuges vorhandenen Betriebsareale der Fa. Geiger und Fa. Röss umfassen und keine weitere Flächeninanspruchnahme innerhalb des Regionalen Grünzuges stattfindet.

Die Sicherung der Funktionen dieser regionalplanerisch festgelegten Gebiete wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan durch folgende Vorgaben bzw. Festsetzungen erreicht:

- Die schon in der 6. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünflächen werden als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und die vorhandenen Wald- und Biotopbestände somit dauerhaft erhalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches werden weitere naturschutzfachliche Ausgleichsflächen geschaffen, ebenfalls als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und zum Teil als naturschutzfachlich wirksame Randeingrünung entwickelt um eine Einbindung des Standortes in die Landschaft zu gewährleisten.
- Für die vorhandenen Firmenstandorte und die neu bebaubaren Flächen wird ein Mindestmaß an Begründung festgesetzt um die grünordnerische Entwicklung der Standorte zu erreichen.
- Das Maß der baulichen Nutzung (zulässige GRZ und bauliche Höhe) wird im Übergang zur freien Landschaft nach Südwesten hin verringert.

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

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 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.

Abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan wurde vom Gemeinderat Großmehring in der Sitzung vom 22.03.2012 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zur Regelung des Baurechtes innerhalb der vor Ort z. T. bestehenden, z. T. neu auszuweisenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen beschlossen. Mit diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche/freiraumplanerische Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen.

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 des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

4. Beschaffenheit des Grundstücks

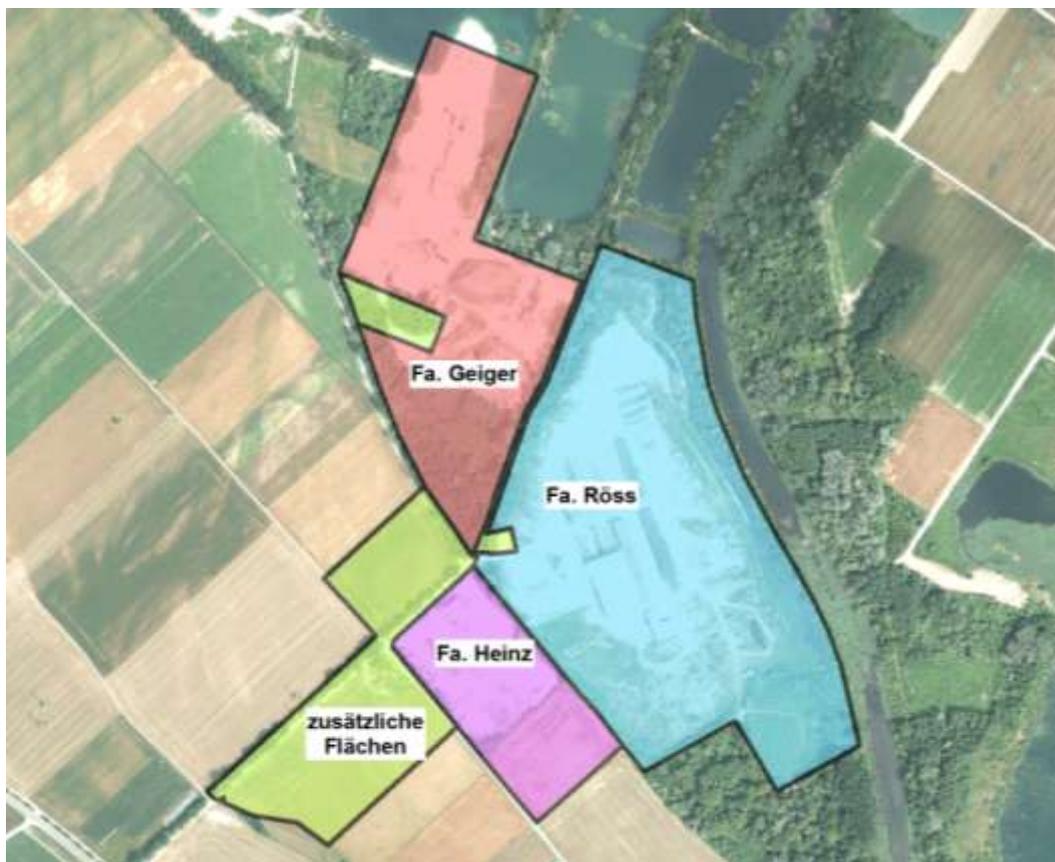


Abbildung: Abgrenzung der Teilbereiche des Bebauungsplanes
© Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation (2011)

Teilbereich Firma Geiger

Das Gelände der Firma Geiger wird im nördlichen Teil als Kieswerk mit den zugehörigen Gebäuden und technischen Aufbereitungsanlagen genutzt. Im mittleren Teil befindet sich eine neu errichtete Asphaltmischanlage (Höhe 30 m). Im südlichen Teil sowie in den nördlichen Randbereichen befinden sich Ausgleichsflächen lt. Flächennutzungsplan (Ersatzaufforstung bzw. vorhandene Gehölzbiotope).

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). An den Randbereichen, insbesondere im Süden, befinden sich Ausgleichsflächen lt. Flächennutzungsplan.

Teilbereich Firma Heinz

Das Gelände der Firma Heinz wird als Betonwerk mit den zugehörigen Gebäuden und Lagerflächen genutzt. Dabei werden bei einem Massenumsatz von ca. 100.000 t jährlich unbelastete Materialien gelagert und verteilt.

Teilbereich zusätzliche Flächen

Die südwestlich gelegenen Flächen werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt, am Nordwestrand der OchsenSchüttstraße befindet sich ein Gehölzstreifen der auch in der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt enthalten ist. Daneben sind die Verkehrsflächen der OchsenSchüttstraße sowie einzelne Grundstück Dritter hier erfasst. Dabei befindet sich auf Flurnummer 7244/1 das Bürogebäude der Fa. Stahlbau Böhm im Eigenbesitz der Fa. Böhm während die sonstigen Betriebsflächen (Halle + Kranbahn) auf Flurnummer 7244 angepachtet sind.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der betroffenen Firmen und der Gemeinde Großmehring. Die Betroffenheit der vereinzelt im Geltungsbereich liegenden Fremdgrundstücke ist in der gemeinsamen Vereinbarung der Gemeinde Großmehring mit den Firmen Röss, Heinz und Geiger geregelt.

6. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung

6.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der seit dem 26.05.2003 wirksamen 6. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Großmehring die zu diesem Zeitpunkt bereits genutzten bzw. bebauten Areale der Firmen Geiger (Kiesabbau und Asphaltmischanlage) und Röss (Betonfertigteilwerk) im Bereich der „OchsenSchütt“ als Industriegebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In dem zuvor gültigen Flächennutzungsplan vom 15.02.1982 waren die beiden Firmenareale noch als offene Wasserflächen aus dem zuvor erfolgten Nassabbau dargestellt. Vor Ansiedlung der Industriebetriebe waren die Abbauflächen wieder verfüllt worden.

Vom Landratsamt Eichstätt wurden nach dem Vollzug der Wassergesetze mit diversen Genehmigungen zur Entnahme von Kies und Wiederverfüllung zu den genannten Betriebsansiedlungen folgende Bescheide erlassen:

Für das Areal der Fa. Geiger:

- Wasserrechtliche Erlaubnis Nr. III/1287/58/Az.64 vom 20.10.1959:
Zutageförderung von Grund- und Quellwasser auf Grundstücken Fl.Nrn. 7321-7328, 7331-7344, 7362-7369, 6191-6208, 4693 und 6022 der Gemarkung Großmehring
- Baurechtlicher Bescheid Nr. 34/B 735/80/Az.602:
Errichtung einer LKW-Waage mit Wiegehaus und Einbau von Sozialräumen
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 21.03.2002, Sg. 51 Az. 172.1:
Mobile Brech- und Siebanlage für Straßenausbruch und Gleisschotter einschließlich Lagerflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 7321 (nördliche Teilfläche) der Gemarkung Großmehring
- Wasserrechtliche Erlaubnis vom 30.06.2003, Az. 53 GR-642-2-9-2003:
Entnahme und Wiedereinleitung von Grundwasser für die Kiessortier- und Waschanlage auf den Fl.Nrn. 7334 und 7335 der Gemarkung Großmehring

- Änderungsbescheid vom 12.08.2005 zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 21.03.2002, Sg. 51 Az. 172.1:
Neufassung der Ziffer 4 Gewässerschutz (Wasserwirtschaftsamt)
- Wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss vom 12.04.2007 Nr. 53-640-00/2PfKiAbbGeigGroßm1 für den Nasskiesabbau und Herstellung eines Gewässers auf den Flurnummern 6187-6190, 4693, 7369-7373 Gemarkung Großmehring
- Änderungsbescheid vom 10.02.2009 zur wasserrechtlichen Planfeststellung vom 12.04.2007
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 08.10.2009, Sg. 44 Az. 1711-IAM:
Errichtung und Betrieb einer Asphaltmischanlage mit Asphaltgranulat-Warmzugabe in den Mischer auf dem Grundstück Fl.Nr. 7321 der Gemarkung Großmehring
- Wasserrechtliche Erlaubnis vom 31.10.2011, Az. 46 GR-642-2-61-2011:
Entnahme von Grundwasser aus einem neu errichteten Brunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 7321 der Gemarkung Großmehring zur Trink- und Brauchwasserversorgung

Für das Areal der Fa. Röss:

- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 03.06.1991, Sg. 28 Az.1731/1-1k
Errichtung und Betrieb einer Asphaltmischanlage einschließlich Recyclingtrommel auf den Grundstücken Fl.Nr. 7247 und 7250 der Gemarkung Großmehring
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 14.04.1993, Sg. 28 Az. 171-00/0k
Errichtung und Betrieb einer Betonmischanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 7247 der Gemarkung Großmehring
- Baurechtliche Genehmigung vom 07.10.1993, Az. 34 / BVNr. 303/93
Aufstellung einer Unterstellhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 7247 der Gemarkung Großmehring
- Wasserrechtliche Erlaubnis vom 27.07.1995, Az. 53 GR-642-2-22-95
Entnahme von Grundwasser aus einem Schachtbrunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 7247 der Gemarkung Großmehring zum Betrieb einer Betonmischanlage
- Ergänzungsbescheid zur wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.07.1995, Az. 53 GR-642-2-22-95
Entnahme von Grundwasser aus einem Schachtbrunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 7247 der Gemarkung Großmehring zum Betrieb einer Betonmischanlage, für ein Betonfertigteilwerk und einen Stahlbaubetrieb
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 20.11.1997, Sg. 51 Az. 172.1
Errichtung und Betrieb eines Betonfertigteilwerkes mit Lagerplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 7234/1, 7234-7247, 7262-7264 der Gemarkung Großmehring
und
Baurechtliche Genehmigung vom 20.11.1997, Sg. 51 Az. 172.1
Neubau eines Stahlbaubetriebes auf den Grundstücken Fl.Nr. 7234/1, 7247, 7250, 7265-7268 der Gemarkung Großmehring
- Baurechtliche Genehmigung vom 16.03.1998, Az. 43 / BVNr. 90/98
Aufstellung von 2 Unterstellhallen auf den Grundstücken Fl.Nr. 7262 und 7266 der Gemarkung Großmehring
- Baurechtliche Genehmigung vom 01.12.1998, Az. 43 / BVNr. 893/98
Errichtung einer Magazinhalle für Baufahrzeuge auf den Grundstücken Fl.Nr. 7234/1, 7265 und 7266 der Gemarkung Großmehring
- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 23.11.1999, Sg. 51 Az. 172.1
Wesentliche Änderung des Betonfertigteilwerkes mit Stahlbaubetrieb durch Errichtung und Betrieb einer Heizanlage, eines Öl- und Heizkessels, sowie eines Holzlagers auf den Grundstücken Fl.Nr. 7234/2, 7244-7250, 7262-7268 der Gemarkung Großmehring

Die südwestlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen waren bereits im Flächennutzungsplan vom 15.02.1982 als großflächige Gewerbegebietsflächen dargestellt und bildeten zusammen mit den angrenzenden Gewerbeflächen auf dem Gebiet des Marktes Manching das interkommunale Gewerbegebiet „Jesuitenacker“. Mit Einzelgenehmigung wurde für eine Teilfläche dieses Areals – ebenfalls auf zuvor für Kiesabbau und Wiederverfüllung verwendeten Flächen – zwischenzeitlich auch die Ansiedlung der Fa. Heinz Transportbeton GmbH und Co. KG ohne verbindlichen Bauleitplan ermöglicht:

- Schreiben Nr. II – 602 der Gemeinde Großmehring vom 06.05.1986 zur Errichtung eines Betonwerkes auf dem Grundstück Fl.Nr. 6123 der Gemarkung Großmehring
(Anmerkung: eine Baugenehmigung des Landratsamtes Eichstätt wurde erteilt liegt dem Verfasser jedoch nicht vor)
- Beschränkte Wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.06.1986, Az. 3 – Az. 641
Entnahme von Grundwasser aus einem Schachtbrunnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 6123 der Gemarkung Großmehring zum Betrieb einer Betonmischanlage

- Genehmigung für wasserdurchlässigen Lagerplatz zur Lagerung von unbelastetem Material (Kies, Schotter, Erdaushub; keine wassergefährdenden Stoffe wie Altholz, Bauschutt etc.) vom 08.04.1992

Die Gemeinde Großmehring hat auch in der aktuellen Neufassung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.04.2011 (genehmigt mit Bescheid vom 15.06.2011 der Regierung von Oberbayern) an der Darstellung der noch nicht entwickelten Gewerbeflächen „Jesuitenacker“ und den bestehenden Industriegebietsflächen „OchsenSchütt“ festgehalten. Dagegen hat die Nachbargemeinde Manching mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ die Teilflächen im Gebiet „Jesuitenacker“ zwischenzeitlich aus dem Flächennutzungsplan entnommen.

Um für die bestehenden Betriebe eine baurechtlich abgesicherte Entwicklung zu erreichen hat die Gemeinde Großmehring in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt beschlossen einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. Dabei wurde der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes, der vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist, so gewählt, dass neben den bestehenden Betriebsarealen der Firmen Geiger, Röss und Heinz auch weitere Gewerbeflächen enthalten sind um die Ansiedlung weiterer Betriebe entlang der bestehenden OchsenSchüttstraße zu ermöglichen (siehe Darstellung Ziffer 4).

Da die genannten Betriebe bereits vorhanden sind und die Gemeinde Großmehring neben dem Interpark, der inzwischen fast vollständig belegt ist, über keine weiteren großflächigen Gewerbeflächen verfügt, ist aus dem Flächennutzungsplan heraus nur die Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen „Jesuitenacker / OchsenSchütt“ möglich, so dass keine weiteren Alternativen zur Standortwahl gegeben sind.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. 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 Bundesimmissionschutzgesetzes 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.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. 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. Öffentliche Tankstellen sind nicht zugelassen. Ebenso sind bestimmte Einzelhandelssegmente (Sortimente der Nahversorgung und zentrenrelevante Sortimente) als nicht zulässig festgesetzt.

Für die Lagerung von belastetem bzw. unbeprobtem Material (z. B. Abbruchmaterial) sind wasserundurchlässig befestigte, abflusslose Flächen mit geregelter Entwässerung (Wassersammlung) herzustellen. Für die Lagerung bestimmter Stoffe sind unterschiedliche Qualitäten der Flächen mit den zuständigen Behörden abzuklären; Diese Klärung erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren, nicht im vorliegenden Bauleitplan.

6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

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 im Übergang zur freien Landschaft nach Süden hin eine geringere Baudichte zu erreichen ist die zulässige Grundflächenzahl für die Flächen südlich der Hochspannungsfreileitung der E.ON Netz GmbH auf 0,7 zurückgenommen. 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 bei E.ON Netz GmbH beantragten Masterhöhung von 28 auf 34 m für Mastnr. 14 und 185.

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) bzw. E.ON Bayern AG (20 kV-Leitungen) zu beachten.

6.4 Grünplanung

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Als Öffentliche Grünfläche sind die bestehenden biotopkartierten Baumhecken im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches sowie neu zu erstellende Grünstreifen entlang der Erschießungsstraßen 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.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches (zusätzliche Flächen) wird zur offenen Landschaft hin zusätzlich zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Biotopfläche im Westen) durch eine als Ausgleichsfläche anrechenbare Fläche abgegrenzt, um eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung zu erreichen. Die Fläche wird abwechslungsreich mit Sträuchern sowie Einzelbäumen bepflanzt.

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 Bauleitplanung (siehe Umweltbericht) werden zum einen auf dem bestehenden Gelände der Firma Röss für die Festsetzung von weitergehendem Baurecht unter der Hochspannungsfreileitung der E.ON Netz GmbH weitere Ausgleichsflächen im räumlichen Anschluss an die vorhandenen Ausgleichsflächen erbracht. Zum anderen wurden für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. die Festsetzung von weitergehendem Baurecht in den vorhandenen Arealen der Firmen Heinz und Geiger weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht (vgl. ausführliche Darstellung im Umweltbericht).

6.4.3 Befestigung/Begrünung von Stellplätzen

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.

6.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Bereich der zusätzlichen Flächen werden die bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Für die bereits bestehenden Firmenareale wird das zulässige Maß der

baulichen Nutzung über die bereits bestehenden Anlagen hinaus festgesetzt und so eine weitergehende Nutzung der Flächen ermöglicht. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

Durch die Festsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes wird es zu einer Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen kommen. Daher soll in Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm, auf dem Gebiet des Marktes Manching, auf dem sich der Anschluss der Ochsenhüttstraße an die Kreisstraße PAF 34 befindet, die PAF 34 um eine Linksabbiegespur ergänzt werden.

Zur Ermittlung der Lärmbelastungen auf die umliegende Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Andreas Kottermair, 18.09.2012) mit Vorgabe von Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Ziffer 9 dargestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens 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 sind und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsenhütt“ mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich ist.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Südwesten über die Ochsenhüttstraße 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 Ochsenhüttstraße an die Kreisstraße PAF 34 befindet, soll die PAF 34 dazu mit einer Linksabbiegespur versehen werden. Die notwendige Linksabbiegespur liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans; die tiefbautechnische Planung und Realisierung erfolgt unter Berücksichtigung der Interessen des Marktes Manching über eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Großmehring und dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm.



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

Die innere Erschließung erfolgt über die im südlichen Abschnitt auf 10,5 m und im nördlichen Abschnitt auf 9,5 m Breite auszubauende Ochsenhüttstraße (derzeit im südlichen Abschnitt 6,0 m und im nördlichen

Abschnitt 4,75 m breit), von der auch Zufahrt auf die Grundstücke genommen werden soll. Mit dem Straßenausbau erlischt das Gehölzbiotop Nr. 64.2 auf Flurnummer 6171 ebenso wie die nach dem Aufbau der neuen Asphaltmischanlage auf dem Gelände der Fa. Geiger noch verbliebenen Gehölzstreifen des Biotops 63.5/230.6.

Für die weitere Erschließung des Geländes der Fa. Röss ist im nördlichen Abschnitt der Ochenschüttstraße ein max. 20 m breiter Zufahrtsbereich (in max. 2 Zufahrten) durch den dort als zu erhalten festgesetzten Wald hindurch festgesetzt.

Rechtwinklig zur Ochenschüttstraße soll im Bereich der zusätzlichen Teilfläche eine weitere Erschließungsstraße zur Vorbereitung einer möglichen Erweiterung des Gebietes nach Nordwesten oder Südosten entstehen. Auf die Erstellung von Geh- und Radwegen wird aufgrund der fehlenden Anbindung an vorhandene Wegesysteme verzichtet.

Der, den Geltungsbereich querende, Flurweg Fl.Nr. 6134 und 6174 bleibt als öffentlicher Feldweg erhalten. Optional ist hier eine max. 10 m breite Zufahrt durch die festgesetzte private Grünfläche hindurch auf das Gelände der Fa. Röss dargestellt, die nur realisiert werden kann, wenn der Feldweg zu einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut wird (Änderung des Bebauungsplanes notwendig).

Die mit den dargelegten Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung entstehenden Biotopverluste sind in der Berechnung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Umweltbericht berücksichtigt.

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 wird über einen noch zu errichtenden Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Ingolstadt (ca. 1,4 km bis zur Anbindung Scheelestraße mit Übergabe-Station an der Stadt- bzw. Gemeindegrenze) gewährleistet, da derzeit keine öffentliche Trinkwasserversorgung der vorhandenen Firmenareale besteht. Dabei sind zum Areal der Fa. Geiger bereits Leerrohre zur Trinkwasserversorgung verlegt. Die Erstellung einer Ringleitung ist dabei aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (großer Abstand zum Anschlusspunkt) nicht vorgesehen. Das notwendige Trinkwasser wird derzeit über Aufbereitungsanlagen aus vorhandenen Brauchwasserentnahmestellen gewonnen; die Aufbereitung wird regelmäßig wasserwirtschaftlich überprüft.

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.

Der auf Flurnummer 7244 vorhandene Löschwasserteich wird nach Süden auf Flurnummer 7242 in den Bereich der zusätzlich auf dem Gebiet der Fa. Röss vorgesehenen Ausgleichsflächen unter der Hochspannungsfreileitung verschoben. Mit dem geplanten Querschnitt der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung wird auch die Grundversorgung des Löschwasserbedarfes gesichert.

7.4 Entwässerung

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 Versickerungsstreifen) zu versickern; Sickerschächte sind aufgrund des 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.

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

7.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich folgende elektrische Versorgungsanlagen, die mit den ausgewiesenen Schutz-zonen für Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im gegenständlichen Bebauungsplan dargestellt sind:

- 110 kV Freileitung Kothau Ingolstadt der E.ON Netz GmbH; dabei befinden sich die Maststandorte Nr. 14 und 15 innerhalb des Geltungsbereiches. Nach Mitteilung der E.ON Netz GmbH handelt es sich dabei um Tragmasten.
- 110 kV Freileitung Zolling - Kothau der E.ON Netz GmbH; dabei befinden sich die Maststandorte Nr. 184, 185 und 186 innerhalb, des Geltungsbereiches. Nach Mitteilung der E.ON Netz GmbH handelt es sich dabei um Tragmasten.
- 20 kV Doppelfreileitung Interpark/Großmehring der E.ON Bayern AG mit Freileitungsstich zur Transformatorenstation TH 9175; Schutzzonenbereich beiderseits 10,0 m zur Leitungsachse
- Transformatorenstationen TH 9794 (Fa. Heinz) und TH 9175 (Fa. Geiger) der E.ON Bayern AG
- 20 kV Erdleitung der E.ON Bayern AG von der 20 kV-Doppelleitung nach Süden entlang der Ochsenhüttstraße zur Transformatorenstation TH 9794 (Fa. Heinz), Schutzzonenbereich bei Aufgrabungen beiderseits 0,5 m und für Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern beiderseits 2,5 m zur Trassenachse
- Telefonfreileitung der Telekom Deutschland GmbH entlang dem südöstlichen Rand der Ochsenhüttstraße

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 A14 und A185 innerhalb der bebaubaren Fläche stehen ist im Abstand von mind. 2,00 m zu den Fundamentaußenkanten ein Anfahrerschutz (Leitplanke) anzubringen, um ein Anfahren der Maste 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. So besteht beispielsweise im Areal der Fa. Röss auf Flurnummer 7244 ein immissionsschutzrechtlich genehmigtes Heizhaus für Hackschnitzel.

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 naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde am 21.09.2011 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt abgestimmt und ist im Umweltbericht dargestellt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Bauleitplanverfahren erarbeitet worden (Fassung zum vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 22.03.2012, geändert 18.09.2012 und 19.03.2013).

Zur Feststellung der vorhandenen und von der weiteren baulichen Entwicklung ggf. betroffenen Tierwelt wurde im Vorgriff der saP in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein faunistischen Erhebungsprogramm aufgestellt und im Frühjahr / Sommer 2011 die Artengruppen Vögel, Amphibien und Libellen mit örtlichen Begehungen erhoben.

Zur Ermittlung der Betroffenheit des direkt östlich angrenzenden FFH-Schutzgebietes 7136-304.06 „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“ wurde zur 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.

9. Immissionsschutz

Zur Kontingentierung des Gewerbe- und Industriegebiets „OchsenSchütt“ der Gemeinde Großmehring wurde 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.

Bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbegebieten von Ingolstadt dahingehend berücksichtigt, dass für alle Flächen pauschal immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² am Tag und 50 dB(A)/m² in der Nacht angesetzt und zudem durch die Neubelastung an den maßgebenden Immissionsorten die zutreffenden Orientierungswerte Gewerbe der DIN 18005 um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder –Anteile.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den Emissionskontingenten LEK sich ergebenden Immissionskontingente LIK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Die zur Kontingentierung der Baufelder herangezogenen Immissionsorte IO 1 im Weiler Rosenwirth sowie IO 2 und 3 im Ingolstädter Stadtteil Niederfeld können dem Lageplan in der Anlage 1 zur Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 4434.0 / 2012-RT entnommen werden.

10. Altlasten

Die Flächen der Flurstücksnummern 7321 und 7331 – 7333 (Teilbereich Fa. Geiger) sind wiederverfüllte ehemalige Kiesabbauflächen. Bei diesen Flächen kann das Grundwasser eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweisen. Diese Flächen sind vor jeder Bebauung zu untersuchen. Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb belasteter Flächen ist nicht zulässig.

Bei den Flurstücken 7241-7251 und 7254-7273 (Teilbereich Fa. Röss) handelt es sich ebenfalls 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 Grundwasser-

messstellen 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.

Für die ebenfalls wieder verfüllten Flurnummer 6124 bis 6126 (Teilbereich der Fa. Heinz) liegt kein Altlastenverdacht vor.

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.

11. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege⁴ sind im Geltungsbereich des vorliegenden 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: 22. März 2012, geändert 18. September 2012

Entwurf: 19. März 2013

Satzungsbeschluss: 20. Oktober 2015 mit Planfassung vom 06.10.2015

Alois Rieder, Christian Semmler
Landschaftsarchitekten

L:\A208_Großmehring Ochenschütt\text\Begründung\Begründung20151006.doc Ri/Se

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