

BESCHLUSSVORLAGE V0005/22 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Wittmann-Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	03.01.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.02.2022	Vorberatung	
Stadtrat	24.02.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

- Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung in der beiliegenden Abwägung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“ inklusive Begründung und Umweltbericht wird genehmigt.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst ganz oder teilweise(*) folgende Grundstücke der Gemarkung Mailing: 46/24, 46/4, 46/5, 868, 869, 947, 947/21*, 948/6, 950, 952, 953/1, 955/4*, 955/5*, 955/9, 955/12 und 955/13.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.09.2016 bis 04.10.2016 durchgeführt.</p>	

Kurzvortrag:

Mit Schreiben vom 25.04.2016 beantragte die seit 1955 ortsansässige Recyclingfirma Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsareals durch den Bau einer Recyclinghalle mit zusätzlichen Lagerflächen.

Angesichts der immer größer werdenden Anforderungen an Entsorgungs- und Recyclingmaßnahmen ist laut Auskunft des Antragstellers der Bau einer zusätzlichen Recyclinghalle inkl. Lagerflächen für Container und Lagerboxen dringend erforderlich. In der künftigen Halle sollen gemäß der vom Antragsteller vorgelegten Betriebsbeschreibung nicht gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) angenommen, je nach Bedarf sortiert, zeitweilig gelagert und zu größeren Transporteinheiten umgeschlagen werden. Aufgrund der bestehenden Verkehrsflächen sowie der umliegenden Bestandsbebauung ist die beabsichtigte Betriebserweiterung nur nach Norden in Richtung Mailinger Bach möglich.

In seiner Sitzung am 16.06.2016 hat der Ingolstädter Stadtrat dem Antrag der Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG stattgegeben und den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailinger Bach“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

Im Zeitraum vom 02.09.2016 bis 04.10.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von insgesamt 27 eingegangenen Stellungnahmen teilten acht Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange mit, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sind in der beigefügten Abwägung wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahmen ein.

In der Sitzung am 14.12.2020 beschloss der Ingolstädter Stadtrat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 710 A „Mailing – Recyclinghalle am Mailinger Bach“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren weiterzuführen, sodass den Stadratsmitgliedern nun die unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Bedenken weiterentwickelte Planung zur Entwurfsgenehmigung vorgelegt wird.

1. Hallenstandort und Lagerflächen

Wie im Bebauungsplan dargestellt, verläuft durch das Plangebiet der Hauptsammler DIN 1800 des Zweckverbandes Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt – Nord. In Abstimmung mit der Leitungsträgerin wurde der künftige Hallenstandort (vgl. festgesetzte GE-Fläche) im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss dahingehend angepasst, dass weder der Leitungsverlauf selbst noch der diesbezügliche Schutzstreifen durch den Hallenneubau tangiert werden.

Zudem wurde im Nachgang zum Stadtratsbeschluss am 14.12.2020 der Flächenzuschnitt des vorgesehenen Gewerbegebietes (GE) verkleinert, sodass im genannten Bereich nun die Errichtung einer Recyclinghalle mit den Maßen von ca. 50 m Länge und ca. 32 m Breite möglich ist.

Innerhalb der als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Flächen sind gem. Nr. I.1 des Bebauungsplans lediglich Lagerflächen und Lagerplätze zulässig.

2. Wasserrecht

Das Plangebiet liegt in dem gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Am Mailinger Bach“.

Gem. § 78 Abs. 1 i.V.m. Abs. 8 WHG ist in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich untersagt. Allerdings kann die Ausweisung neuer Baugebiete dennoch ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die unter § 78 Abs. 2

Nrn. 1 bis 9 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 i.V.m. Abs. 8 WHG wird förmlich bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beim städtischen Umweltamt eingeholt. Um sicherzustellen, dass die vorliegende Planung den wasserrechtlichen Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG gerecht wird und somit gemäß der gesetzlichen Vorgaben genehmigungsfähig ist, erfolgte die Ausarbeitung des vorliegenden Planentwurfes in enger Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt als zuständige Fachbehörde. Zur fachlichen Beurteilung möglicher Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Hochwassersituation vor Ort sowie auf Ober- und Unterlieger wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens vom Büro WipflerPLAN ein auf die aktuelle Planung abgestimmter Überschwemmungsnachweis erstellt.

Um den geplanten Hallenstandort sowie die Lagerflächen bei künftigen Hochwasserereignissen wirksam vor Überschwemmungen zu schützen, ist neben der verpflichtenden Auffüllung der überbaubaren Grundstücksfläche (Nr. II.5 des Bebauungsplanes) die Errichtung eines Hochwasserschutzdeichs mit einer Höhe von 364,90 m üNN (Deichoberkante) erforderlich. Da die Errichtung eines Hochwasserschutzdeiches gem. § 67 Abs. 2 Satz 3 WHG dem Gewässerausbau gleichsteht, ist für den Deich ein gesondertes wasserrechtliches Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren (§ 68 Abs. 1 WHG) erforderlich, welches parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

Gemäß den Feststellungen im Rahmen des Überschwemmungsnachweises gehen in Folge der Planung 1.200 m³ Retentionsraum für den Mailinger Bach verloren. Dieser wird gemäß der vorliegenden Planung vollumfänglich, funktionsgleich und eingriffsnah in direkter Nähe zum Mailinger Bach auf dem Grundstück der FINr. 947, Gemarkung Mailing, ausgeglichen. Hierzu erfolgt gemäß den Ausführungen unter Nr. I.9.2 in der Planbegründung eine flächige Abgrabung von ca. 0,45 m, wobei der aus Gehölzen bestehende Uferbereich des Mailinger Baches wie auch der direkt daneben verlaufende 5 m breite Wiesenstreifen (Unterhaltsgasse) nicht verändert werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen entsteht auf dem Grundstück der FINr. 947, Gemarkung Mailing, ein Retentionsraum von in Summe ca. 1.300 m³. Dem Mailinger Bach stehen somit künftig im Falle eines Hochwasserereignisses ca. 100 m³ mehr Retentionsraum zur Verfügung, als durch die vorgesehenen Baumaßnahmen verloren geht.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen, eben dargestellten Vorgaben zum Hochwasserschutz, können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die in § 78 Abs. 2 Nrn. 3 bis 9 WHG genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllt werden.

Da das neu auszuweisende Baugebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung Mailings angrenzt und vor Ort mangels geeigneter Gewerbeflächen keine anderen Möglichkeiten für die beabsichtigte Betriebserweiterung bestehen bzw. geschaffen werden können, sind auch die Voraussetzungen der § 78 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 WHG als erfüllt anzusehen.

Neben den Belangen des Hochwasserschutzes wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet und die Umgebung betrachtet. Grundlage hierfür war die städtische Starkregengefahrenkarte, welche den Lastfall „N100; 1H“ abbildet (100-jährliches Regenereignis mit einer Dauer von 1 Stunde). Da die Oberflächen und Entwässerungseinrichtungen im Plangebiet im Rahmen der Objektplanung so gestaltet werden können, dass im Falle eines Starkregenereignisses das gesamte anfallende Niederschlagswasser schadlos, also ohne Schädigung Dritter, abfließen kann, sind diesbezüglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zudem ist gemäß den Ergebnissen aus der städtischen Starkregengefahrenkarte bei entsprechenden Regenereignissen kein Sturzflutrisiko ausgehend vom Mailinger Bach für das Plangebiet und die Umgebung erkennbar.

3. Naturschutz

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Hierbei wurde in den schmalen Hecken zwischen den Lagerflächen die Klappergrasmücke (Singvogel) angetroffen, welche gemäß der Roten Liste Bayerns als gefährdete Art eingestuft wird. Durch die Herstellung der Zufahrt für die Hinterliegergrundstücke sind Eingriffe in die bestehenden Heckenstrukturen zu erwarten. Um hierbei negative Auswirkungen für den Bestand der Klappergrasmücke auszuschließen, wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan in Abstimmung mit dem Umweltamt eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in Form einer sog. CEF-Maßnahme festgesetzt. Demnach soll innerhalb einer 90 m² großen Fläche, unmittelbar nördlich des Hochwasserschutzdeiches eine Hecke als Ersatzhabitat für die Klappergrasmücke angelegt werden. Konflikte mit dem Hochwasserschutz entstehen hierdurch nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt nicht.

Ausgleichsflächen

Infolge der Planung errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 2.319 m². Dieser soll ebenso wie der Retentionsraumausgleich auf dem Grundstück der FINr. 947, Gemarkung Mailing, im Norden des Plangebietes am Mailinger Bach nachgewiesen werden. Durch den vorgesehenen Oberbodenabtrag sowie die Anlage wechselfeuchter Zonen mit Amphibiengewässern und die Ansaat von autochthonem (einheimischem) Saatgut lässt sich eine Feuchtwiesenvegetation bzw. ein Gewässerbiotop herstellen, welche eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen und somit im Vergleich zur derzeitigen Wiesenfläche eine deutliche ökologische Aufwertung darstellen.

Das besagte Grundstück der FINr. 947, Gemarkung Mailing, auf welchem gemäß der vorliegenden Planung und den vorstehenden Ausführungen sowohl Ausgleichs- wie auch Retentionsmaßnahmen vorgesehen sind, ist Bestandteil freiwilliger Ersatzflächen für die Bebauungspläne Nr. 177 D „Industriegebiet Eriag-West“ und Nr. 177 E „Industriegebiet Eriag-Süd“. Laut Beschluss vom 04.01.1989 des damaligen Planungs-/ Bau- und Umweltausschusses ist die Grundstücksfläche für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes bereitzustellen und als extensives Grünland zu gestalten. Da nun zur Schaffung des erforderlichen Hochwasserretentionsraumes in eben diese Flächen eingegriffen wird, soll der damals beschlossene freiwillige Ausgleichsflächenanteil für die Bebauungspläne Nr. 177 D und 177 E künftig auf dem städtischen Grundstück der FINr. 713, Gemarkung Lichtenau, nachgewiesen werden. Dieses Grundstück liegt ebenso wie das ursprüngliche Grundstück der FINr. 947, Gemarkung Mailing, direkt an einem Flusslauf und kann das dortige Uferumfeld ökologisch nachhaltig aufwerten.

4. Immissionsschutz

Grundsätzlich sind emissionsintensive Betriebe im Anschluss an eine Wohnbebauung kritisch zu sehen, unterliegen aber einem Bestandsschutz, der ein Recht auf angemessene Erweiterung beinhaltet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde unter Berücksichtigung der von der Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG vorgelegten Betriebsbeschreibung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter Ansatz der für die Betriebserweiterung als Vorbelastung definierten Betriebe und Emissionen der mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplante Betriebsteil die Anforderungen der TA Lärm einhalten wird.

Basierend auf den Erkenntnissen aus dem Gutachten, wurde – insbesondere um den Wohnnutzungen in den benachbarten Misch- und Gewerbegebieten Rechnung zu tragen – in Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt unter Nr. I. 10 eine Festsetzung zum Immissionsschutz in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen, wonach das eingeschränkte Gewerbegebiet, welches der Bestandsbebauung am nächsten ist, mit einem

Emissionskontingent belegt wird. Zudem hat der Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Schallabstrahlungen aus dem Gewerbegebiet die Grenzwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die künftige Nutzung der Halle neben der Baugenehmigung auch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich ist. In diesem Rahmen hat der Antragsteller eine detaillierte Betriebs- und Verfahrensbeschreibung einzureichen, aus der sich der konkrete Betriebsumfang ergibt. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang alle gelagerten und behandelten Abfallarten mit Zuordnung zu den einzelnen Abfallschlüsseln gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) anzugeben. Des Weiteren ist im Genehmigungsantrag auf die genauen Lager-/ Behandlungsmengen sowie Lager-/Behandlungsorte (innerhalb bzw. außerhalb der Halle) einzugehen.

Sollte die auf der Erweiterungsfläche geplante Lagerung und/oder Behandlung von bestimmten Abfällen zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 BImSchG genannten Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre) führen, erfolgt eine entsprechende Einschränkung der beabsichtigten Nutzungen über die immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Einschränkungen in Hinblick auf die Art der zu behandelnden Abfälle/ Recyclinggüter können im Rahmen des Bebauungsplanes mangels tragfähiger Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch nicht getroffen werden.

5. Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke

Aufgrund der vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahme in Form eines Deiches ist die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken wie bisher über das Grundstück der FINr. 64/5, Gemarkung Mailing, nicht mehr möglich. Um dennoch die Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke auch in Zukunft sicherzustellen, ist im Westen des Plangebietes ein Fahrweg vorgesehen, welcher gem. der Festsetzung unter Nr. I.9 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer, Pächter und Benutzer der Hinterliegergrundstücke mit den Flurnummern 864, 865, 866, 867, 946/1, 947/1 und 949 (alle Gemarkung Mailing) zu belasten ist. Die erforderliche Bestellung der einzelnen Grunddienstbarkeiten, sowie die konkrete Ausgestaltung ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens eigenverantwortlich zwischen den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern zu veranlassen.

6. Städtebaulicher Vertrag

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll mit der Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG als alleiniger Begünstigter der vorliegenden Planung bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB geschlossen werden.

Die Regelungen in der vertraglichen Vereinbarung sollen insbesondere der Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) sowie der Kostenbeteiligung des von der Planung begünstigten Unternehmens (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB), dienen.

Aus diesem Grund werden für die noch ausstehende vertragliche Vereinbarung folgende Eckpunkte definiert:

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt Ingolstadt unter Berücksichtigung der Planungshoheit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrates;
- Haftungsausschluss der Stadt insbesondere bei einem Scheitern des Bebauungsplanverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung;

- Übernahme sämtlicher Kosten für im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Fachgutachten durch den von der Planung Begünstigten.
- Übernahme sämtlicher durch das Vorhaben anfallenden kausalen Folgemaßnahmen und –kosten durch den von der Planung Begünstigten (u.a. Übernahme der Kosten für die Herstellung der Ausgleichs-, CEF- und Retentionsflächen inkl. Anwuchs- und Entwicklungspflege).

Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Entwurf für den städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten, diesen mit der Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG abzustimmen und sodann den Stadtratsgremien noch vor Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorzulegen.

Anlagen:

1. Abwägung
2. Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inkl. Umweltbericht
3. Bebauungs- und Grünordnungsplan
4. Begründung der Flächennutzungsplanänderung
5. Flächennutzungsplanänderung

Folgende Unterlagen / Gutachten sind im Ratsinformationssystem einzusehen:

6. Geotechnischer Bericht; ifb Eigenschenk (11/2018)
 7. Überschwemmungsnachweis; WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH (09/2021)
 8. Entwässerungskonzept; WipflerPLAN Planungsgesellschaft (03/2021)
 9. Fachliche Einschätzung zum Sturzflut-Risikomanagement; WipflerPLAN Planungsgesellschaft (11/2021)
 10. Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange; Planungsbüro Hadatsch (09/18; 08/21)
 11. Schalltechnische Untersuchung; emplan (09/2021)
-