

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0634/17</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	07.09.2017	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	10.10.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.10.2017	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 "Zuchering - Donauäcker" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

**- Satzungsbeschluss -**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering – Donauäcker“ als

**Satzung.**

3. Die Flächennutzungsplanänderung im Rahmen eines Parallelverfahrens wird festgestellt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	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 Haushalt 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.		

## Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 22.06.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering – Donauäcker“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Entwurf genehmigt. In der Zeit vom 27.07.2017 bis 28.08.2017 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Hierbei wurden von den nachfolgenden Stellen Anregungen vorgebracht:

1. **Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 09.08.2017**
2. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 04.08.2017**
3. **Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 31.07.2017**
4. **COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 27.07.2017**
5. **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 31.07.2017**
6. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 02.08.2017**
7. **NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 28.07.2017**
8. **Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 28.07.2017**
9. **Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 17.08.2017**
10. **Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 14.08.2017**
11. **Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 24.08.2017**

**12. Umweltamt mit Schreiben vom 24.08.2017**

**13. Tiefbauamt mit Schreiben vom 28.08.2017**

**14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 29.08.2017**

**15. Bezirksausschuss X – Süd vom 12.09.2017**

Nachfolgend werden die vorgebrachten Anregungen inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben und mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen.

**1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 09.08.2017**

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen.
2. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 geschehen. Sie sind durch waagerechte weiß-rot-weiße Farbstreifen normgerecht zu kennzeichnen.
3. Für den Objektschutz (z.B. von Wohnquartieren) können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben.
4. Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50m (Lauflinie) von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeseiten, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, sind Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einschließlich der dazu gehörigen Anlage 7.4/1 ist jeweils zu beachten
5. Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
6. Die Feuerwehrezufahrten, -durchfahrten, und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007), dem dazugehörigen Einführungserlass herzustellen.
7. Mögliche Tiefgaragenzufahrten sind so zu planen, dass sie sich nicht mit Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr überschneiden.
8. Die Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen sind so zu bemessen, dass sie jeder Zeit uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können, dies gilt besonders für Wendepfannen bzw. Wendehammer.
9. Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehrezufahrten müssen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Alternativ ist auch ein Feuerwehrverschluss DIN 14925 möglich. Vorhängeschlösser dürfen nur dann verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht übersteigt.
10. Generell sind Feuerwehrezufahrten von der Straße aus, der das jeweilige Objekt hausnummernmäßig zugeordnet ist, zu erstellen.
11. Erforderliche Feuerwehrezufahrten sind verkehrsrechtlich zu kennzeichnen und zu sichern. Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen freizuhalten.
12. Die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude/Nutzungseinheiten zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges durch die Feuerwehr mittels tragbarer Leitern bzw. durch Hubrettungsgeräte (Drehleiter) ist im Vorfeld zu klären (Aus den Planunterlagen die dem Amt und

für Brand- und Katastrophenschutz zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme vorliegen, war die Erreichbarkeit der Gebäude nicht eindeutig zu erkennen). Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig in die Planung mit auf zu nehmen.

13. Liegen Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche, so sind an geeigneter Stelle Hinweisschilder entsprechend der Straßennamen- und Hausnummernsatzung der Stadt Ingolstadt anzubringen.
14. Grundsätzlich empfiehlt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz Ingolstadt die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange so früh wie möglich in die Gesamtplanung mit einfließen zu lassen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet laut Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Die oben genannten Punkte mit den Nummern 1,2,4,6,7 und 14 wurden unter Nr III.9 in die Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet. Unter I.11 ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan außerdem bestimmt, dass die Errichtung von Überflurhydranten auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig ist. Die Lage wurde vorab zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt. Die weiteren Aspekte sind vom jeweiligen Bauherrn bzw. im Rahmen des Bauantrages unter Einbeziehung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sicherzustellen. Dies gilt insbesondere auch für die Breite und Kurvenradien möglicher privater Erschließungsstraßen

#### **2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 04.08.2017**

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.11.2016 und auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Stadtrates der Stadt Ingolstadt am 22.06.2017 keine weiteren Anmerkungen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Da sich die vorliegende Planung im Vergleich zur Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrates am 22.06.2017 nicht geändert hat, besteht keine weitere Veranlassung.

#### **3. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 31.07.2017**

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netze GmbH in Form einer 20 kV-Freileitung. Der Verlauf dieser Freileitung ist in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der Bayernwerk Netze GmbH möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse beträgt. Es wird gebeten, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netze GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und

Fischgewässer und Aufforstungen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Mast der angesprochenen 20 kV-Freileitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit durch die vorliegende Planung nicht berührt. Zudem wirkt sich die Planung nicht auf die Zufahrtsmöglichkeiten zu dem Freileitungsmast aus.

Unter Nr. I.11 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird eine Schutzzonenbreite von beidseitig je 4,0 Meter zur bestehenden 20 kV-Freileitung festgesetzt. Gemäß den aktuellen Sicherheitshinweisen für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen der Bayernwerk AG ist bei einer Freileitung mit einer Spannung von 20 kV ein Schutzabstand von 4,0 Meter nach allen Seiten als ausreichend anzusehen. Der unter Nr. I.11 in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommene Schutzabstand sowie die Freiflächengestaltung (Bepflanzung) in diesem Bereich wurden im Laufe des Verfahrens mit der Leitungsträgerin abgestimmt. Mit E-Mail vom 03.04.2017 erklärte die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen ihr Einverständnis zum vorgelegten Bepflanzungsplan sowie zu der Festlegung des Leitungsschutzabstandes auf beidseitig je 4,0 Meter. Unter Nr. I.11 findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan der Hinweis, dass künftige Bau- und Pflanzvorhaben innerhalb des Schutzstreifens vor deren Umsetzung der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen sind.

**4. COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 27.07.2017**

Die COM-IN wird den geplanten Planungsabschnitt mit Glasfaser erschließen. Hierzu ist es erforderlich, dass die COM-IN so früh wie möglich in die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen eingebunden wird.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet findet eine Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern durch das städtische Tiefbauamt statt. In diesem Zusammenhang wird auch die COM-IN Telekommunikations GmbH in die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen eingebunden.

**5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 31.07.2017**

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisungen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Mit dem dargelegten Planvorhaben besteht demnach Einverständnis.

Auch mit der Ausweisung des Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO ist die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern einverstanden. Es wird jedoch angeregt, die Festsetzungen für den Handelsbetrieb zu präzisieren, indem ein SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen wird.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Unter Nr. I.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist festgesetzt, dass im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt zulässig ist, welcher neben Nahrungs- und Genussmitteln auch sonstige Güter des täglichen Bedarfes sowie Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfes darstellen, bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche im Sortiment führt. Auf der Fläche, welche im Bebauungs- und Grünordnungsplan als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen wird, ist somit ein Einzelhandelsbetrieb zulässig, welcher nicht nur Lebensmittel im Sortiment führt, sondern in begrenztem Umfang auch Non-Food-Artikel. Eine Konkretisierung der Zweckbestimmung auf „Lebensmittelmarkt“

stimmt demnach nicht mit den planerischen Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet überein.

## 6. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 02.08.2017

Mit Schreiben vom 22.11.2016 haben die Bereiche Entwässerung und Wasserversorgung sowie Stadtreinigung und Abfallwirtschaft bereits eine Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben. Diese Stellungnahme hat weiterhin Bestand und ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist noch Folgendes zu beachten:

### 1. Entwässerung

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über einen neu zu errichtenden Entwässerungskanal im südlichen Bereich des öffentlichen Geh- und Radweges entlang der Weicheringer Straße mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Kreuzungsbereich „Langer Oberfeldweg / Ringelblumenweg / Liebstöckelweg“ (südwestlich von „Ringelblumenweg 1“).

Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitung ist eine Versorgungsfläche freizuhalten.

Zum Schutz der bestehenden Bäume südlich des umzubauenden öffentlichen Geh- und Radweges im Bereich des geplanten Supermarktes werden im Rahmen der Verlegung des Entwässerungskanals „DN 315 PP“ Wurzelschutzplatten verlegt.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Festlegung bei Nr. I.12 „Grünordnung“ sowie bei Nr. III.7 „Begrünung“, dass die Flachdächer des Supermarktgebäudes und der Mehrfamilienhäuser zu begrünen sind, ist zu begrüßen.

Die Gründächer führen zu einer langsamen und verzögerten Versickerung des Niederschlagswassers. Damit werden die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abgemildert. Auch für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet wird, ist aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen – zur Abdämpfung von Ablaufspitzen – die Errichtung von Gründächern sinnvoll.

### 2. Hydrogeologie

#### Grundwasser

Die in der ersten Stellungnahme vom 22.11.2016 angegebenen Grundwasserverhältnisse (Grundwasserstände sowie Grundwasserflurabstände) sind – wie nachfolgend aufgezeigt – anzupassen:

	Mittlerer Grundwasserstand (MW)	Mittlerer hoher Grundwasserstand (MHW)	Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )
Grundwasserhöhen (m.ü.N.N.)	366,60 östl. 366,80 westl.	367,20 östl. 367,40 westl.	ca. 368
Grundwasserflurabstände (m)	ca. 2,70	ca. 2,10	> 0 m (mit Geländeflutung)

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei ca. 366,70 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 2,70 m.

Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,60 m auf Flurabstände von bis zu 2,10 m bzw. bis auf eine Grundwasserhöhe von ca. 367,30 m ü.N.N. Besonders geringe Grundwasserflurabstände mit z.T. Abständen von lediglich 0 Meter treten hierbei im Bereich der nördlich gelegenen Geländeabflachung auf. Das Gelände weist hier eine Höhe von ca. 367,50 m Ü.N.N. auf.

Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 368 m. Der Grundwasseranstieg führt zu oberflächlichen Überflutungen innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes.

Die zuvor aufgezeigten Änderungen der Grundwasserstände und der Grundwasserflurabstände sind im B-Plan sowie in der Begründung zum B-Plan und in der Begründung zum Flächennutzungsplan an nachfolgend aufgelisteten Stellen zu berücksichtigen:

1. Im B-Plan-Entwurf, Textteil Nr.III.3 „Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand“ sind die Höhenangaben im 1. und 2. Absatz wie folgt abzuändern:  
*„Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 366,70 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 2,70 m. Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände auf bis zu 2,10 m bzw. auf 367,30 m ü.N.N.  
Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 368 m ü.N.N. Der Grundwasseranstieg führt...“*
2. Bei der Begründung zum B-Plan, Teil I., Planbegründung, Seite I/10, Nr. 1.7 „Entwässerung / Grundwasserverhältnisse“ sind vier Höhenangaben in der Tabelle gemäß den Darstellungen auf Seite 2 der vorliegenden Stellungnahme sowie die Höhenangaben im Textteil auf Seite I/10 unten, 2. Absatz wie folgt zu ändern:  
*„... liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei ca. 2,7 m. Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,6 m auf Flurabstände von bis zu 2,1 m bzw. bis auf eine Grundwasserhöhe von ca. 367,30 m. ü.N.N. Besonders geringe Grundwasserflurabstände mit z.T. Abständen von lediglich 0 Metern treten hierbei im Bereich der nördlich gelegenen Geländeabflachung auf. Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwasser der Sandrach dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 368 m ü.N.N. Der Grundwasseranstieg führt zu...“*
3. Bei der Begründung zum B-Plan, Teil II, Umweltbericht, Seite II/10, Nr. II.2.4 „Schutzgut Wasser“, Abschnitt a) sind vier Höhenangaben in der Tabelle gemäß der Darstellung auf Seite 2 dieser Stellungnahme sowie die Höhenangaben im Textteil auf Seite II/10 Mitte, 2. Absatz wie folgt zu ändern:  
*„... liegen die mittleren Grundwasserflurabstände bei ca. 2,7 m. Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,6 m auf Flurabstände von bis zu 2,1 m bzw. bis auf eine Grundwasserhöhe von ca. 367,30 m. ü.N.N. Besonders geringe Grundwasserflurabstände mit z.T. Abständen von lediglich 0 Metern treten hierbei im Bereich der nördlich gelegenen Geländeabflachung auf. Simulationen im Grundwassermodell (Worst Case) für ein 100-jähriges Hochwas-*

*ser der Sandrach dokumentieren einen hochwasserbedingten Grundwasseranstieg bis auf 368 m ü.N.N. Der Grundwasseranstieg führt zu...“.*

4. Bei der Begründung zum F-Plan, Seite 6 oben, Nr. 3.2 d) „Schutzgut Wasser“ ist in der vierten Zeile des ersten Absatzes (3. Satz) die Höhenangabe „... um rund 0,9 m“ wie folgt zu ändern:

*„Bei etwa zehnjährigen Grundwasserhöchstständen verringern sich die Grundwasserflurabstände um rund 0,6 m“.*

### 3. Wasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung (Grundschatz) soll über zwei Überflurhydranten erfolgen. Die Hydrantenstandorte sind bereits im B-Plan eingetragen. Die Erstellung der beiden Überflurhydranten erfolgt gemeinsam mit den drei Wasser-Grundstücksanschlüssen.

In der Stellungnahme vom 22.11.2016 war noch kein Hinweis zu den geplanten Bäumen enthalten, da im B-Plan (Stand: 08.06.2016) noch keine geplanten Bäume dargestellt waren.

Grundsätzlich gilt, wie bereits im B-Plan, Nr. I.12 „Grünordnung“, letzter Absatz vermerkt: Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das DVGW-Regelwerk GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau zu berücksichtigen.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht vorgenommen werden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Gemäß DVGW-Regelwerk GW 125 beträgt der Mindestabstand von der unterirdischen Leitung (Außendurchmesser) bis zur Stammachse 2,50 m. Mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers über die Nutzungsdauer sollten jedoch größere Abstände gewählt werden. Durch die Einhaltung des Mindestabstandes können Konflikte bei der Instandsetzung unterirdischer Leitungen (Zugänglichkeit der Leitung bzw. Wurzel- und Kronenschutz) stark verringert werden. Der Mindestabstand schützt jedoch nicht vor Wurzeleinwuchs, da das Wurzelwachstum von Bäumen nicht beim Mindestabstand aufhört.

Die entlang der Südseite des Plangebietes, auf Privatgrund geplanten Baumstandorte (nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges) erfüllen nicht die Anforderungen des DVGW-Regelwerks GW 125. Der der Stellungnahme als Anlage beigefügte Spartenplan (gefertigt von der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH / Stand: 25.07.2017) zeigt die Flächen des Mindestabstandes der Baumachse zur Wasserleitung gemäß DVGW GW 125 auf (blau gekreuzte Fläche). Die bestehende Wasserversorgungsleitung VW 150 PVC verläuft ca. 0,5 bis 1,0 m südlich der Südgrenze von FINr. 187, Gemarkung Zuchering.

Da der geforderte Mindestabstand der geplanten Bäume zur bestehenden Wasserversorgungsleitung VE 150 PVC nicht eingehalten wird, sind geeignete Leitungsschutzmaßnahmen mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AÖR abzustimmen und verbindlich festzulegen.

Bereits bei der Auswahl der Baumart, im Hinblick auf die Entwicklung des Wurzelraumbedarfs, können etwaige Konflikte reduziert werden.

#### 4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Für die Bereitstellung der Abfallcontainer des Allgemeinen Wohngebietes am Entleerungstag ist ein Platz als Mülltonnenstandort an der Weicheringer Straße vorgesehen und im B-Plan eingetragen sowie bei Nr. I.8 „Nebenanlagen“ aufgelistet.

Alternativ kann die Müllentsorgung auf dem Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes selbst erfolgen. Hierzu sind die in der Stellungnahme vom 22.11.2016 aufgezeigten Anforderungen an die Erschließung zu erfüllen.

Die Müllentsorgung des Supermarktes ist separat zu regeln.

Die Müllentsorgung für das landwirtschaftliche Anwesen im Westen ist über die breite Zufahrt zum Grundstück möglich.

Der Hinweis, dass für die Aufstellung einer Wertstoffinsel mit Glas- und Kleidercontainer keine geeigneten Stellen vorhanden sind, die die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllen, wird zur Kenntnis genommen.

#### 5. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage

Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise (\*) die Grundstücke mit den Flurnummern 187, 188/1\* und 255\* der Gemarkung Zuchering.

Für die vorgenannten Grundstücke wurden noch keine Herstellungsbeiträge für die Erschließungsmaßnahmen Wasser und Kanal erhoben. Der Wasser- und Kanalherstellungsbeitrag entsteht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für die darin festgelegten Geltungsbereiche.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Herstellungsbeiträge werden entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan (bebaubare Fläche und zulässige Geschossfläche) mit seiner Rechtskraft festgesetzt.

Falls weitere beitragsauslösende Tatbestände auftreten (z.B. Überschreitung der zulässigen GFZ durch Bebauung oder Grundstückszumessungen bzw. für Flächen, für welche noch keine Beiträge erhoben wurden), sind hierfür Herstellungsbeiträge nach den jeweils geltenden Bestimmungen der BGS/WAS und BGS/EWS zum Entstehungszeitpunkt festzusetzen.

#### 6. Änderungen

Bei der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, Teil I., Planbegründung, Seite I/15, Nr. I.12 „Kosten“ sind die Gesamtkosten mit ca. 208.000 € um 100.000 € zu niedrig angegeben. Die Summe der einzelnen Positionen beträgt ca. 308.000 €.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die vorliegende Planung berücksichtigt bereits die in der Vergangenheit mit Schreiben vom 22.11.2016 von Seiten der Ingolstädter Kommunalbetriebe vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sodass diesbezüglich keine weitere Veranlassung gegeben ist.

Die mit Schreiben vom 02.08.2017 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

##### 1. Entwässerung

###### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ausführungen hinsichtlich der künftigen Schmutzwasserableitung sowie zur erforderli-

chen Verlegung von Wurzelschutzplatten zum Schutz der bestehenden Bäume südlich des öffentlichen Geh- und Radweges werden zur Kenntnis genommen. Am 14.02.2017 fand ein technisches Abstimmungsgespräch mit den betroffenen Spartenträgern statt. Die Ergebnisse wurden in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Innerhalb des bestehenden Geh- und Radweges sowie innerhalb der Weicheringer Straße wurde eine für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitung erforderliche Versorgungsfläche berücksichtigt.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die diesbezüglichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus ihnen ergibt sich kein Abwägungs-/Handlungsbedarf.

## 2. Hydrogeologie

### Grundwasser

Die Angaben zu den im Plangebiet vorherrschenden Grundwasserverhältnissen wurden entsprechend der Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 02.08.2017 im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. III.3 (Grundwasserverhältnisse / Bemessungswasserstand), in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Teil I, Nr. I.7 (Entwässerung / Grundwasserverhältnisse) und Teil II, Nr. II.2.4 (Schutzgut Wasser), sowie in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Nr. 3.2 d) (Schutzgut Wasser) abgeändert.

## 3. Wasserversorgung

Die Hinweise zur Löschwasserbereitstellung werden zur Kenntnis genommen. Hieraus ergibt sich kein Handlungs-/ Abwägungsbedarf.

Bei der Baumreihe nördlich des Geh- und Radweges handelt es sich um vorgeschlagene Baumstandorte, sodass diesbezüglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine weitere Veranlassung besteht. Im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes für das Sonder- und das Dorfgebiet, welcher Bestandteil des bereits geschlossenen Durchführungsvertrages ist, wurde allerdings im Bereich der Baumreihe die Pflanzung von Feldahornen zweiter Wuchsklasse vorgesehen. Hier ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob es durch die vertraglich vereinbarten und im jeweiligen Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen zu einem Widerspruch mit den Bestimmungen des Merkblattes DVGW GW 125 kommt. Durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zugelassenen Auffüllungen auf den einzelnen Baugrundstücken, die Höherlegung des Geh- und Radweges sowie die Flexibilität den einzelnen Baumstandort auf dem vorgesehenen Grünstreifen etwas zu variieren, können die Vorgaben des Merkblattes DVGW GW 125 in der Pflanzausführung grundsätzlich eingehalten werden. Mit dem Feldahorn wurde zudem eine Baumart vorgesehen, welche eine nicht allzu hohe Höhe erreicht und als sog. „Herzwurzer“ bei der Wurzelbildung insbesondere den oberen Boden in Anspruch nimmt und nicht allzu sehr in die Tiefe geht. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass die im DVGW Merkblatt vorgegebenen Abstände nicht eingehalten werden können, so werden im Rahmen der Baugenehmigung unter Einbeziehung des betroffenen Leitungsträgers geeignete Leitungsschutzmaßnahmen gefordert.

## 4. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die diesbezüglichen Ausführungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR werden zur Kenntnis genommen. Aus ihnen ergibt sich kein weiterer Handlungs- bzw. Abwägungsbedarf.

5. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage

Die Erhebung der Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage erfolgt in einem gesondertem Verfahren gem. den Bestimmungen des geltenden Beitragsrechtes.

6. Änderungen

Die in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.12 angegebenen Gesamtkosten wurden entsprechend den Angaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR aktualisiert.

**7. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 28.07.2017**

Durch die genannte Maßnahme wird nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK KG eingegriffen.

Grundlage für die vorliegende Planauskunft ist der übersandte Projektplan/Übersichtsplan vom 17.07.2017. Sollte sich der Projektbereich erweitern, wird um erneute Anfrage gebeten.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Da sich die vorliegende Planung im Vergleich zu dem in der Stellungnahme angesprochenen Planungsstand vom 17.07.2017 nicht geändert hat, besteht keine weitere Veranlassung.

**8. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 28.07.2017**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 21.11.2016 zu o.g. Vorhaben eine Stellungnahme ab.

Im letzten Schreiben kam die Regierung von Oberbayern zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung bei Darstellung des Flächenbedarfs und ausreichender Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht entgegensteht.

Der Flächenbedarf und die Wegebeziehungen bzgl. der verbrauchernahen Versorgung wurden in den Unterlagen dargestellt. Die Belange des Immissionsschutzes seien lt. Gutachten ausreichend berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Dorfgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auf der Fläche, für welche künftig die Nutzung als Dorfgebiet vorgesehen ist, ist nicht zu erwarten.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zum Dorfgebiet vorgenommenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorliegenden Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers. In Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde mit diesem zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Grundstückseigentümer das besagte Grundstück künftig entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu nutzen.

Neben der Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle u.a. zur Einlagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber sieht das vorliegende Nutzungskonzept auch die Errichtung eines kleinen Hofladens zur Direktvermarktung regionaler, landwirtschaftlicher Produkte vor. Durch den geplanten Hofladen entsteht allerdings keine

Einzelhandelsagglomeration im Dorf- bzw. Plangebiet, da dieser im Vergleich zum direkt benachbarten großflächigen Einzelhandel, welcher für sich genommen bereits ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt und aus landesplanerischer Sicht den Vorgaben der Raumordnung entspricht, eine sehr untergeordnete Rolle einnimmt. Der Hofladen soll insbesondere die Bewohner der direkt angrenzenden Siedlungen mit heimischen, landwirtschaftlichen Produkten versorgen und somit die Nahversorgung mit frischen Lebensmitteln in der fußläufigen Umgebung zum Plangebiet weiter verbessern. Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel bzw. eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen sind durch den geplanten Hofladen nicht zu erwarten.

#### **9. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 17.08.2017**

Zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering- Donauäcker“ sind von Seiten der Stadtwerke Netze GmbH folgende Punkte zu berücksichtigen:

Die neu geplante Baumreihe nördlich der VGM 160\*14,6 PE-HD hält nicht den Abstand von 2,5m nach DVGW Arbeitsblatt GW 125 ein.

Siehe anhängender Plan mit Schutzstreifen (orange dargestellt).

Die Festsetzung der einzelnen Baumstandorte ist anzupassen.

Das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, das einen Mindestabstand von 2,50 Meter zwischen Leitung und Baummitte fordert, ist zu beachten.

Den Stadtwerken ist frühzeitig der entscheidungsbefugte Vertreter des Bauherren zu nennen. Mit diesem Vertreter sind erschließungsbezogene Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt zu klären. z.B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, zusätzliche Blindanschlüsse, Entscheidungen, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Bei der Baumreihe nördlich des Geh- und Radweges handelt es sich um vorgeschlagene Baumstandorte, sodass diesbezüglich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine weitere Veranlassung besteht. Im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes für das Sonder- und das Dorfgebiet, welcher Bestandteil des bereits geschlossenen Durchführungsvertrages ist, wurde allerdings im Bereich der Baumreihe die Pflanzung von Feldahornen zweiter Wuchsklasse vorgesehen. Hier ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob es durch die vertraglich vereinbarten und im jeweiligen Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen zu einem Widerspruch mit den Bestimmungen des Merkblattes DVGW GW 125 kommt. Durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zugelassenen Auffüllungen auf den einzelnen Baugrundstücken, die Höherlegung des Geh- und Radweges sowie die Flexibilität den Baumstandort auf dem vorgesehenen Grünstreifen etwas zu variieren, können die Vorgaben des Merkblattes DVGW GW 125 in der Pflanzausführung grundsätzlich eingehalten werden. Mit dem Feldahorn wurde zudem eine Baumart vorgesehen, welche eine nicht allzu hohe Höhe erreicht und als sog. „Herzwurzler“ bei der Wurzel Ausbildung insbesondere den oberen Boden in Anspruch nimmt und nicht allzu sehr in die Tiefe geht. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass die im DVGW Merkblatt vorgegebenen Abstände nicht eingehalten werden können, so werden im Rahmen der Baugenehmigung unter Einbeziehung des betroffenen Leitungsträgers geeignete Leitungsschutzmaßnahmen gefordert.

#### **10. Handelsverband Bayern mit Schreiben vom 14.08.2017**

Anlass der Planung ist gemäß der vorliegenden Begründung vor allem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Weicheringer Straße im Ingolstädter Ortsteil Zuchering.

Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, sind die Beurteilungskriterien des aktuellen Landesentwicklungsprogramms zugrunde zu legen. Danach ist der geplante Le-

bensmittelmarkt an dem eben genannten Standort landesplanerisch zulässig. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch die städtebaulichen Auswirkungen auf bereits bestehende Nahversorgungsbetriebe und die damit verbundene Umsatzzumlenkung.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb soll die Nahversorgung im Westen des Ingolstädter Ortsteils Zuchering, welcher in den letzten Jahren u.a. aufgrund zweier Neubaugebiete einen nicht unbedeutenden Einwohnerzuwachs zu verzeichnen hatte, verbessert werden.

Mögliche Kaufkraftverlagerungen bzw. Umsatzzumlenkungen aufgrund der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ können im näheren Umfeld nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allerdings ist durch die Bauleitplanung kein Konkurrentenschutz vorzunehmen, sondern lediglich die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Einhaltung der im Landesentwicklungsprogramm bzw. Regionalplan vorgegebenen Ziele sicherzustellen. Gem. der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (vgl. Nr. 8 des Kurzvortrages) steht die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen

#### **11. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 24.08.2017**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung am Verfahren und verweist diesbezüglich auf ihre Stellungnahme vom 30. November 2016, die auch für dieses Beteiligungsverfahren als grundsätzlich noch einmal angeführt zu betrachten ist.

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Wie bereits im Kurzvortrag zur Entwurfsgenehmigung (vgl. Session Vorlage V0280/12) dargestellt, sind negative Auswirkungen des im Sonstigen Sondergebiet geplanten großflächigen Einzelhandels auf die Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe im Zentrum nicht zu erwarten.

So liegt das Plangebiet zum einen ca. 6,0 Kilometer Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt, zum anderen beschränkt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im vorgesehenen Sondergebiet entsprechend den Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf einen Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, sonstige Güter des täglichen Bedarfs sowie Non-Food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfs darstellen, als Randsortimente bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Der geplante Einzelhandelsmarkt dient somit ausschließlich der Nahversorgung der Bewohner im näheren Umfeld und wird das Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfes für die Einwohner des Ortsteils Zuchering sowie der umliegenden Ortsteile im südwestlichen Stadtbereich verbessern und gleichzeitig dazu führen, dass sich Einkaufsfahrten für die umliegenden Siedlungsbereiche verkürzen und somit das Gesamtverkehrsaufkommen großräumig reduziert wird.

Wie ebenfalls bereits im Kurzvortrag zur Entwurfsgenehmigung ausgeführt, steht die Planung zudem im Einklang mit den Grundaussagen und Leitlinien des aktuellen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK). Demnach ist eine bedarfsorientierte, wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfes in allen Stadtbereichen anzustreben, wobei noch vorhandene Nahversorgungslücken in verschiedenen Ortsteilen (wie z.B. im Bereich des Plangebietes) vordringlich zu schließen sind.

#### **12. Umweltamt mit Schreiben vom 24.08.2017**

##### **1. Naturschutz**

Die naturschutzrechtliche Stellungnahme vom 17.01.2016 ist weiterhin zu beachten. Weitere Ergänzungen sind nicht notwendig.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die in der angeführten Stellungnahme vom 17.01.2016 enthaltenen Anregungen und Vorgaben hinsichtlich des Naturschutzes sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Allein im Bereich des geplanten Sondergebietes ist der nördliche Grünstreifen an einer Stelle etwas schmaler als vom Umweltamt gefordert, gestaltet worden, um den späteren Nachweis der für den geplanten Einzelhandel erforderlichen Stellplätze gewährleisten zu können. Zwischenzeitlich wurde mit den Eigentümern der Flächen, für welche künftig die Nutzung als Dorfgebiet bzw. als Sonstiges Sondergebiet vorgesehen ist, jeweils ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, zu dessen Bestandteil ein mit dem Umweltamt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan für die jeweilige Fläche zählt. So wird über die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan hinaus, durch die vertraglichen Vereinbarungen eine gemäß den naturräumlichen Gegebenheiten gestaltete Grünordnung gewährleistet.

### 2. Baumschutz

Müssen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, so ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen. Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist obligatorisch, sodass auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

### 3. Lärmschutz

Zu den in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan unter der Nr. 1.8 angeführten Erläuterungen zur Schallsituation sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

### 4. Altlasten

Zu den in der Begründung zum Bebauungsplan unter der Nr. 1.9 angeführten Erläuterungen zum Thema Altlasten und Sprengmittel sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Planung keine weiteren Ergänzungen notwendig.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

### 5. Wasserrecht

Keine Einwände.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

### 6. Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Keine Einwände

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Dies wird zur Kenntnis genommen.

### **13. Tiefbauamt mit Schreiben vom 28.08.2017**

Die innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist in den Unterlagen nicht dargestellt. Um eine präzise Stellungnahme abgeben zu können, sollten diese Unterlagen nachgereicht werden. Grundsätzlich sollen in den privaten Flächen Wendeanlagen erstellt werden, damit ein Rückwärtsfahren auf die Weicheringer Straße vermieden wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßketten bei den geplanten Geh- und Radwegen eingezeichnet. Die Mindestbreiten bzw. die notwendigen Breiten der Straße, Geh- und Radwege sollten eingehalten werden. Bei der Bebauung (auch Müllhäuschen) der privaten Flächen müssen die Sicherheits- Mindestabstände zum Radweg eingehalten werden.

Da der Höhenunterschied zwischen der Straße und dem bestehenden Radweg ca. 60-80 cm beträgt, muss der Radweg um ca. 50 cm angehoben werden, um ein regelkonformes Gefälle der Zufahrten zu gewährleisten. Dieser Höhenunterschied muss auf den angrenzenden Flurstücken durch Auffüllungen ausgeglichen werden. Ferner muss die Querneigung des Radweges geändert werden, damit das anfallende Oberflächenwasser auf städtischer Fläche versickern kann.

Auch muss noch der Geh- und Radweg (momentan noch Feldweg) zur Ortsstraße hinzu gemessen werden, damit eine Umwidmung Feldweg in Geh-/Radweg als Bestandteil der Ortsstraße möglich ist.

Zu klären ist, wie die Zufahrt für Pflegefahrzeuge der Obstwiese gewährleistet wird.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine private Erschließung vorgesehen, welche sich aus dem künftigen Bebauungskonzept des Eigentümers ergeben wird. Bei den derzeit im Bebauungs- und Grünordnungsplan innerhalb des festgesetzten Bauraums dargestellten Gebäudekörpern handelt es sich lediglich um beispielhafte Darstellungen. Die konkrete bauliche Nutzung und somit auch die Gewährleistung einer ausreichenden inneren Erschließung des Baugrundstückes bleibt unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dem künftigen Eigentümer überlassen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat dieser sodann eine hinreichende (innere) Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit auch im Hinblick auf das Ausfahren auf die Weicheringer Straße nachzuweisen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass im Rahmen der inneren Erschließung der Privatfläche ausreichend Wendemöglichkeiten vorhanden sein werden, da der Grundstückseigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens neben einer ausreichend großen Anzahl an Besucherparkplätzen auch entsprechende Flächen für die Feuerwehr (Umfahrungen/Aufstellflächen etc.) nachzuweisen hat. Zudem wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan der Bauraum um 12 bis 19 Meter von der Weicheringer Straße und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg abgerückt, sodass künftig im südlichen Bereich des Grundstückes Wendemöglichkeiten geschaffen werden können, die ein Rückwärtsfahren auf die Weicheringer Straße verhindern.

Die Mindestbreiten bzw. die notwendigen Breiten des Geh- und Radweges sind in der Planung berücksichtigt. Gleiches gilt für die Sicherheitsmindestabstände der Bebauung zum Geh- und Radweg. Bei der Fläche für Müllcontainer südlich des Geh- und Radweges auf Höhe des Allgemeinen Wohngebietes handelt es nicht um eine Fläche für die Errichtung eines Müllhäuschens, sondern um eine Abstellfläche für Müllcontainer am Entleerungstag. Die Verkehrssicherheit wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die erforderliche Höherlegung des Geh- und Radweges wird in der Begründung zum Bebau-

ungsplan unter Nr. I.6.1 berücksichtigt. Der Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen benachbarten Grundstücken ist unter Nr. II.5 im Bebauungs- und Grünordnungsplan geregelt.

Die für die spätere Umwidmung erforderliche Hinzumessung des Geh- und Radweges zur Ortsstraße kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht geregelt werden. Eine Verschmelzung des Grundstücks der Flurnummer 188/1 mit dem Grundstück der Flurnummer 255, Gemarkung Zuchering, ist daher außerhalb des Bauleitplanverfahrens in einem gesonderten Verfahren aus straßen- und wegerechtlichen Gesichtspunkten zu veranlassen.

Die Zufahrt für Pflegefahrzeuge zur Obstwiese ist – soweit sie nicht direkt über das „Dorfgebiet-Grundstück“ erfolgt – über den angrenzenden Geh- und Radweg sowie über das Grundstück der FINr. 188, Gemarkung Zuchering, gewährleistet. Das Grundstück der FINr. 188, Gemarkung Zuchering, grenzt direkt an die Obstwiese an und wird bereits als Pflegeweg für den Grün- und Gehölzbestand auf dem nördlich zum Plangebiet gelegenen Grundstück der FINr. 189, Gemarkung Zuchering, genutzt.

#### **14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 29.08.2017**

Durch das Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gem. § 12 (1) 2 LuftVG des Flugplatzes Neuburg a.d.Donau) berührt.

Auf Grundlage der im Bezug angegebenen Daten bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Das ausgewiesene Baugebiet liegt ca. 350 m östlich des Standortübungsplatzes Zuchering Fort X. Aufgrund der Lage, kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen (Schießlärm) im ausgewiesenen Baugebiet kommen.

Bebauungen oder andere Flächennutzungen dürfen im Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.

##### Kraneinsatz:

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 (Luftfahrtamt der Bundeswehr; Abteilung Referat 1d, Luftwaffenkaserne Wahn; Postfach 90 61 10 / 529; 51127 Köln, E-Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org) zu beantragen.

##### Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, welche auch die Immissionen ausgehend vom militärischen Standortübungsplatz „Fort X“ auf das Plangebiet betrachtet. Demnach sind im Plangebiet keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu erwarten, die zu einer Beeinträchtigung bzw. Einschränkung des Dienstbetriebes auf dem Standortübungsplatz führen könnten.

Unter Nr. III.14 wurde in den Bebauungs- und Grünordnungsplan ein Hinweis auf die erforderli-

che Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde bei dem Einsatz von Baukränen im Plangebiet aufgenommen.

## **15. Bezirksausschuss X – Süd vom 12.09.2017**

Der Bezirksausschuss X – Süd hat bereits in der Sitzung am 20.12.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 932 „Zuchering-Donauäcker“ abgelehnt, da man eine erhebliche Gefahr für das landschaftsschutzwürdige Gebiet sowie für die denkmalgeschützten Gräben des noch teilweise bestehenden Forts sieht.

In der Sitzung am 12.09.2017 hat der Bezirksausschuss folgende weitere Bedenken zu der vorliegenden Planung vorgebracht:

- Von Seiten des Bezirksausschusses bestehen Bedenken im Hinblick auf die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten der Privatgrundstücke über den Geh- und Radweg auf die Weicheringer Straße, da die Fahrzeuge während der Haltezeit in den Radweg hineinragen,
- die GFZ von 0,9 im WA (allgemeines Wohngebiet) wird als zu hoch eingestuft und soll daher auf 0,6 reduziert werden,
- die Bauhöhe im allgemeinen Wohngebiet soll auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert werden,
- die Wohneinheiten sollen im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 50 beschränkt werden,
- aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bestehen Bedenken hinsichtlich der Errichtung einer Tiefgarage und somit insgesamt hinsichtlich der Unterbringung der notwendigen Stellplätze,
- es wird moniert, dass der Bezirksausschuss über die Dichte der Wohnbebauung nicht frühzeitig informiert und eingebunden wurde.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der vom Bezirksausschuss angesprochene denkmalgeschützte Grabenbereich des noch teilweise bestehenden Forts liegt außerhalb des Plangebietes und wird somit durch die Planung weder tangiert, noch beeinträchtigt. Durch die umfassende Eingrünung des Plangebietes und eine an die Gegebenheiten vor Ort angepasste Grünordnung wird gewährleistet, dass die baulichen Eingriffe für die benachbarten Lebensräume (insbesondere für das angrenzende Biotop im Norden des Plangebietes) verträglich gestaltet werden und somit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Da durch die Planung zudem lediglich in einen Randbereich des betroffenen landschaftsschutzwürdigen Gebietes eingegriffen wird, kann aufgrund der Lage und der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass dessen landschaftsökologisch wertvolle Ausprägung und das für dieses Gebiet charakteristische Landschaftsbild durch die Planung nicht nachhaltig negativ beeinflusst werden.

Durch die in der Planung vorgesehenen Ausfahrten aus den Privatgrundstücken über den Geh- und Radweg auf die Weicheringer Straße wird die Verkehrssicherheit für die Benutzer des Geh- und Radweges nicht beeinträchtigt. Der Abstand zwischen der Weicheringer Straße und dem Geh- und Radweg beträgt 6 Meter. Diese Fläche dürfte bei Betrachtung der Fahrzeuglänge der gängigen Automobilmodelle als Aufstellfläche für etwaige Wartezeiten bis zum Einbiegen auf die Weicheringer Straße ausreichend sein. Eine Inanspruchnahme des Geh- und Radweges durch ein ausfahrendes Fahrzeug während einer möglichen Wartezeit ist somit nicht zu erwarten. Nachfolgende Pkws, welche ebenfalls von dem Privatgrundstück ausfahren möchten, ha-

ben entsprechend den verkehrsrechtlichen Regeln und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Straßenverkehr auf dem Privatgrundstück zu warten, bis die Aufstellfläche an der Weicheringer Straße wieder frei ist. Da der Geh- und Radweg in diesem Bereich eine geradlinige Streckenführung aufweist, ist für die Benutzer des Geh- und Radweges frühzeitig zu erkennen, wenn ein Pkw entgegen der eben genannten verkehrsrechtlichen Regeln einen Teil des Geh- und Radweges in Anspruch nimmt. Um Konflikte zwischen den Benutzern des Geh- und Radweges sowie den Pkw-Fahrern, welche von den angrenzenden Privatgrundstücken ausfahren möchten zu vermeiden, wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan in den Bereichen der einzelnen Zu- und Ausfahrten unter Nr. I.9 sogenannte Sichtdreiecke festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten bzw. Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig sind. Hierdurch sowie durch die Höherlegung des Geh- und Radweges werden gute Sichtverhältnisse im Bereich der Zu- und Ausfahrten planungsrechtlich sichergestellt, sodass für alle Verkehrsteilnehmer eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet wird. Zudem werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit (wie z.B. eine entsprechende Hinweisbeschilderung bzw. Rotmarkierung des Geh- und Radweges), welche über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen, geprüft und soweit erforderlich veranlasst.

Die Stadt Ingolstadt hat seit Beginn der 90-er Jahre ein anhaltend hohes Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Ab 2011 hat dieses Wachstum nochmals erheblich zugenommen, der durchschnittliche Zuwachs liegt seit 2011 bei durchschnittlich etwa 1.700 Personen pro Jahr. Für das vergangene Jahr 2016 liegt der Zuwachs bei etwa 1.800 Personen.

Ein großer Teil dieses Zuwachses, konnte in den letzten Jahren mit Innenentwicklungsmaßnahmen aufgefangen werden, wo eine Reihe großer Baumaßnahmen mit einer hohen Wohneinheitenzahl geschaffen wurde. Allerdings reicht dies nicht aus, um der anhaltenden, hohen Nachfrage nach Wohnungen auch unter dem Gesichtspunkt des Flächenspargebotes gerecht zu werden. Eine dreigeschossige Bauweise im Gebiet des allgemeinen Wohngebietes ist demnach unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen am verfahrensgegenständlichen Standort angemessen sowie aus städtebaulicher Sicht verträglich. Die direkt angrenzende Sondergebietsfläche für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels lässt eine etwas größere Struktur in Bezug auf die Geschossigkeit im allgemeinen Wohngebiet zu. Zudem ist im Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 931 A „Zuchering – Am Fort X“, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Weicheringer Straße, eine Firsthöhe von 9,50 Meter zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 Meter wird dieses Höhenkonzept in der vorliegenden Planung aufgegriffen, allerdings für die Ermöglichung einer Mehrfamilienhausbebauung bezüglich der Geschossigkeit und der Dachgestaltung (Flachdach) modifiziert.

Die Festsetzung der GFZ auf 0,9 resultiert aus der festgesetzten Dreigeschossigkeit im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan, sodass diesbezüglich auf die oben stehenden Ausführungen zur Reduzierung der Bauhöhe verwiesen wird.

Die Vergabe des Baugrundstückes, für welches der Bebauungs- und Grünordnungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe. In diesem Zusammenhang wird von Seiten der Stadt darauf geachtet, dass die künftige Bebauung ein für die Umgebung verträgliches Maß an Wohneinheiten einhalten wird. Da dies aber maßgeblich auch von dem Baukonzept des künftigen Eigentümers abhängt, wird auf eine vorweggenommene Beschränkung der Wohneinheiten im Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet.

Der künftige Eigentümer des Grundstückes, für welches der Bebauungs- und Grünordnungsplan ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, hat in seinem Baukonzept bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gem. der städti-

schen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Der Bau einer Tiefgarage ist im allgemeinen Wohngebiet möglich. Allerdings ist eine an die örtlichen Verhältnissen angepasste Bauweise erforderlich. Hierzu gehört u.a., dass eine mögliche Tiefgarage mit druckwasserdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden ist. Entsprechende Nachweise sind vom späteren Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

In den Bebauungs- und Grünordnungsplänen werden Festsetzungen zur Dichte regelmäßig erst zur Entwurfsgenehmigung in die Planung aufgenommen. Da der Stadtrat den Entwurf des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes am 22.06.2017 beschlossen hat und daraufhin zeitnah die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt wurde, war eine frühzeitigere Einbindung des Bezirksausschusses nicht möglich.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass deren Belange durch die Planung entweder nicht berührt werden oder dass keine Einwände gegen die Planung vorgebracht werden.

- 1. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 24.07.2017**
  - 2. Gemeinde Weichering mit E-Mail vom 25.07.2017**
  - 3. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 24.07.2017**
  - 4. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 26.07.2017**
  - 5. Markt Manching mit Schreiben vom 24.07.2017**
  - 6. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord mit Schreiben vom 03.08.2017**
  - 7. Deutsche Bahn AG-DB Immobilien mit Schreiben vom 09.08.2017**
  - 8. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 07.08.2017**
  - 9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 22.08.2017**
  - 10. Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen mit Schreiben vom 18.08.2017**
  - 11. Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm mit Schreiben vom 17.08.2017**
  - 12. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 24.08.2017**
  - 13. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 21.08.2017**
-