

BESCHLUSSVORLAGE V0399/19 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	15.05.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	06.06.2019	Vorberatung	
Stadtrat	06.06.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 "Etting-Steinbuckl" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf eingestellt und entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung behandelt.
2. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting-Steinbuckl“ inklusive Begründung und Umweltbericht wird genehmigt. Er umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flurnummern 893/4*, 893/5*, 920/1, 920/7, 920/8, 920/11, 921*, 1399/5*, 1553/2*, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1633, 1633/1, 1634, 1635, 1635/1, 1635/2, 1636, 1637, 1638, 1639 sowie 1641/2* der Gemarkung Etting.
3. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 509 ersetzt in Teilbereichen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 504 B II Ä I „Am Wettstetter Weg, Etting“ sowie den Bebauungsplan Nr. 501 „Etting Nord-Erweiterung“.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wird mit Begründung und Umweltbericht genehmigt.

Im Auftrag

gez.

Ulrike Brand

Vertreterin der 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.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.09.2018 bis 15.10.2018 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).</p>	

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 28.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting – Steinbuckl“ gefasst und beschlossen, die im dortigen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 504 B II Ä I „Am Wettstetter Weg, Etting“ und Nr. 501 „Etting Nord-Erweiterung“ in Teilbereichen zu ändern.

Die Entwicklung der neu entstehenden Sonderbau- und Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt noch nicht dargestellt. Es erfolgt daher die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens.

In der Zeit vom 14.09.2018 bis 15.10.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Hierbei teilten folgende Stellen mit, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden bzw. dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden:

- 1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern mit Schreiben vom 20.09.2018**
- 2. Bayernets GmbH mit Schreiben vom 14.09.2018**
- 3. Handelsverband Bayern e.V. mit Schreiben vom 04.10.2018**
- 4. Rechtsamt mit E-Mail vom 17.09.2018**

Von folgenden Stellen wurden hingegen Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- 1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 15.10.2018**
- 2. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord mit Schreiben vom 14.09.2018**
- 3. Aero-Club Ingolstadt e.V mit Schreiben vom 09.10.2018**
- 4. Private Stellungnahme mit E-Mail vom 02.10.2016**
- 5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Frosten Ingolstadt mit Schreiben vom 02.10.2018**
- 6. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 12.10.2018**
- 7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 08.10.2018**
- 8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 16.10.2018**
- 9. Bezirksausschuss VII – Etting in der Sitzung am 04.07.2018 sowie in der Sitzung am 26.09.2018**
- 10. COM-IN Telekommunikations GmbH mit E-Mail vom 14.09.2018**
- 11. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Süd mit Schreiben vom 10.10.2018 sowie 12.10.2018**
- 12. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 15.10.2018**
- 13. Gesundheitsamt mit Schreiben vom 12.09.2018**
- 14. Handwerkskammer für München und Oberbayern mit E-Mail vom 11.10.2019**
- 15. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Schreiben vom 11.10.2018**
- 16. Jagdgenossenschaft Etting mit Schreiben vom 15.10.2018**
- 17. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 11.10.2018**
- 18. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 14.09.2018**
- 19. Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 25.09.2018**
- 20. Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 24.09.2018**
- 21. Private Stellungnahme mit Schreiben vom 28.09.2018**
- 22. Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 28.09.2018**
- 23. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit E-Mail vom 15.10.2018**
- 24. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 11.10.2018**
- 25. Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 15.10.2018**
- 26. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 16.10.2018**

27. Wasserverband Leerfeld – Osterfeld mit Schreiben vom 12.10.2018
28. Umweltamt mit Schreiben vom 30.10.2018, 19.11.2018, 15.04.2019
29. Katholische Kirchenstiftung St. Michael mit Schreiben vom 25.10.2018
30. Naturschutzbeirat in seiner Sitzung am 06.11.2018
31. Gartenamt mit Schreiben vom 10.10.2018
32. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation mit Schreiben vom 16.10.2018
33. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern mit E-Mail vom 24.09.2018
34. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 25.09.2018
35. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 23.10.2018
36. Immobilien Freistaat Bayern mit Schreiben vom 25.09.2018

Die einzelnen Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägungstabelle entsprechend der oben angeführten Nummerierung wiedergegeben und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Im Folgenden wird auf einzelne Punkte vorab besonders eingegangen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Abwägungstabelle verwiesen.

Städtebauliches Konzept:

Durch die vorliegende Planung soll im Ingolstädter Stadtteil Etting ein attraktives, zukunftsorientiertes und stadttökologisch nachhaltiges Wohnquartier mit einer Mischung unterschiedlicher Wohntypologien sowie gewerblicher Einheiten entstehen. Zentrum des neuen Quartiers ist der mittig gelegene, baumüberstandene, pentagonförmige grüne Anger, um den sich die einzelnen Baufelder reihen. Der Anger soll als multifunktional nutzbarer Platz ausgestaltet werden und vor allem für die direkten Bewohner als Treffpunkt und Kommunikationsfläche dienen. Im Anschluss an den Quartiersplatz ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer erdgeschossigen öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Süden, Osten und Westen, welche den öffentlichen Raum bespielen soll, festgesetzt. Im Osten des Quartiersplatzes, an der Hepberger Straße, befindet sich die geplante Nahversorgungseinrichtung mit darüber liegenden Dienstleistungs- bzw. Büroeinheiten und ggf. Wohnungen, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Vom „Grünen Herz“ aus entwickeln sich strahlenförmig angelagerte Baufelder, welche Sicht und Wegebeziehungen in die offene Landschaft gewährleisten. Unmittelbar am zentralen Platz zeigen sich geschlossene Kanten, geprägt von urbanen, klar strukturierten Gebäuden. In Richtung der freien Landschaft löst sich die Blockrandbebauung weiter auf und es entstehen Baufelder für Einfamilien-, Reihenhaus und Doppelhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau. Diese Bebauung bewegt sich aufgrund der teilweise festgesetzten Staffelgeschosse zwischen zwei und drei Geschossen.

Im südlichsten Bereich des Plangebietes an der Hepberger Straße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung festgesetzt.

Baugrund / Lage im Wasserschutzgebiet

Ein Großteil des Plangebietes liegt in der weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des Wasserschutzgebietes „Am Au Graben“. Diese ist in der Plangrafik gemäß Nr. III des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gekennzeichnet. Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden unter Beteiligung der zuständigen Fachstellen erarbeitet, sodass die Vorgaben der geltenden Verordnung der Stadt Ingolstadt über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Ingolstadt und im Markt Gaimersheim (Landkreis Eichstätt) für die öffentliche Wasserversorgung (Wassergewinnungsanlage „Am Au Graben“) vom 21.12.2009 (im Folgenden Wasserschutzgebietsverordnung) bei der vorliegenden Planung berücksichtigt sind und die unten aufgeführten, erforderlichen Ausnahmegenehmigungen im Laufe des Verfahrens voraussichtlich erteilt werden können.

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 5.2. der Wasserschutzgebietsverordnung ist in der Schutzzone III lediglich die Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten, nicht jedoch die von Sondergebieten zulässig. Da infolge des geplanten Sondergebietes aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen keine Gefahren für das Grundwasser sowie für die Trinkwasserversorgung zu er-

warten sind, wurde die Erteilung der gem. § 4 Wasserschutzgebietsverordnung erforderlichen Ausnahmegenehmigung von den Fachstellen bereits signalisiert. Weiter fordert die Wasserschutzgebietsverordnung unter § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 i.V.m. 5.1 bei Eingriffen in den Untergrund mehr als 5 m Restmächtigkeit bindender Deckschichten über dem Malmkarst. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden im Plangebiet bereits mehrere Bohrungen zur Ermittlung der Mächtigkeit von schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter vorgenommen. Auf deren Basis ist für den südlichen Planbereich gem. Nr. I.13 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine Baubeschränkung festgesetzt, wonach in den entsprechend gekennzeichneten Flächen weder Keller noch Tiefgaragen zulässig sind. Zudem ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unter Nr. II.1 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für diesen Bereich eine verpflichtende Auffüllung des Geländes festgesetzt. Da die verbleibende Mächtigkeit schützender Deckschichten im besagten südlichen Plangebiet trotzdem teilweise unter den gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlichen 5 m liegt, ist für die im dortigen Bereich vorgesehene Bebauung ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich.

Die beiden erforderlichen Ausnahmegenehmigungen bzw. deren Inaussichtstellungen werden bis zum Satzungsbeschluss beim städtischen Umweltamt unter Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt eingeholt. Um sicherzustellen, dass eine für die vorgesehene Bebauung (mit zum Teil Tiefgaragenbebauung) ausreichende Überdeckung des Malmkarstes als Grundwasserleiter vorliegt und somit eine Gefährdung des Grundwassers sowie der Trinkwasserversorgung in Folge der Planungen ausgeschlossen werden kann, werden im weiteren Verfahren die bereits vorliegenden Bohrungen durch zusätzliche, teils tiefere Bohrungen ergänzt.

Nachhaltigkeit

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet sowie der überwiegend wasserstauenden Eigenschaften der vorherrschenden Böden nicht möglich. Um die Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktion durch die geplante Versiegelung zu reduzieren sowie negativen Auswirkungen von klimabedingten Starkregenereignissen entgegenzuwirken, kommt der Verdunstung und dem Rückhalt von angefallenem Regenwasser vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Um das Regenwasser möglichst effektiv zurückzuhalten, ist unter Nr. I. 15 die Begrünung der Dachflächen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Hierdurch kann ein Rückhalt von 50% bis 90 % des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden. Während ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers sogleich verdunstet und somit dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt wird, fließt das übrige Wasser sukzessive über die in den Verkehrsflächen vorgesehenen Regenwasserkanäle in ein unter dem zentralen Platz vorgesehenes Regenrückhaltebecken. Durch die Verdunstung und den Rückhalt können die notwendigen Entwässerungsbauwerke auf ein Minimum beschränkt werden. Die verbindlich festgesetzten Dachbegrünungen sorgen zudem mit ihrer dämmenden Wirkung für die Einsparung von Energiekosten sowie für die Verlängerung der Lebensdauer des darunter liegenden Daches, was wiederum der Ressourcenschonung dient. Durch ihre Funktion Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt die Bepflanzung auf den Dächern langfristig zudem zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, was insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Veränderungen von großem Nutzen ist.

Auch im öffentlichen Straßenraum soll durch die festgesetzten straßenbegleitend bepflanzten Retentionsflächen (vgl. Nr. I.14 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie Nr. 5.3 der Planbegründung), in welche das anfallende Regenwasser der Straßen sowie der umliegenden Bebauung eingeleitet wird, eine möglichst große Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers gewährleistet werden. Die am Ortsrand vorgesehene durchgängige Eingrünung, welche landschaftsgerecht als Streuobstwiese zu gestalten ist, trägt ebenfalls zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Belange von Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden unter Ziffer 4 des Umweltberichts eingehend behandelt und durch die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von einem Fachbüro durchgeführte, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergänzt. Um die Erfüllung der Verbotstatbestände aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Bauvollzug zu vermeiden, wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Nr. I.17 folgende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen), welche vor Baubeginn umzusetzen sind, verbindlich festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Verwendung von Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) in den öffentlichen Grünflächen, auf der Planstraße A sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sicherung der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Biotopstruktur durch einen Bauzaun während der Baumaßnahmen.

CEF 1: Der Lebensraumverlust durch die im Nordosten des Geltungsbereiches zu rodende Gehölzstruktur wird durch die im nordöstlichen Planbereich als CEF-Fläche festgesetzte Fläche, welche als Gehölzstandort mit vorgelagertem, wegseitigem Wiesensaum zu gestalten ist, ausgeglichen.

CEF 2: Für den Lebensraumverlust der Feldlerche ist das Grundstück der FINr. 1595, Gemarkung Etting, welches außerhalb des Grundstücks in räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet liegt, als Ackerbrache unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Feldlerche zu entwickeln.

Zudem wurde im Plangebiet großer Wert auf eine hohe Durch- und Begrünung gelegt. So ist unter Nr. I.15 eine Begrünung der Dachflächen verbindlich festgesetzt. Durch die umfangreiche Eingrünung des Plangebietes hin zur freien Landschaft in Form von Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen, welche landschaftsgerecht zu gestalten sind, wird zusammen mit dem grünen Anger im Zentrum des Plangebietes eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt. Unter Nr. I.16 ist im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan der im Zuge der Planung erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen, sowie die Art und der Ort der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Mit 13.212 m² wird ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die externen Ausgleichsflächen werden auf dem 500 m entfernten Grundstück der FINr. 853, Gemarkung Etting, angelegt, auf welchem sich bereits eine biotopkartierte Hangquelle mit Schilfbestand befindet. Dem Gedanken der Biotopvernetzung sowie den Anforderungen an einen räumlichen und funktionellen Zusammenhang wird somit Rechnung getragen.

Segelflugplatz Ingolstadt – Etting

Der An- und Abflugkorridor des in der Nähe gelegenen Segelflugplatzes ist in der Plangrafik als Fläche für den Luftverkehr gekennzeichnet. Weiterhin wird unter Nr. III des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im dortigen Bereich auf die Einhaltung des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie auf die der NFL I 129/69 „Richtlinie für die Genehmigung und den Betrieb von Segelfluggeländen“ verwiesen. Ein gesetzliches Verbot zur Ausweisung eines Baugebietes im An- und Abflugkorridor eines Segelflugplatzes mit Motorschleppern besteht nicht. So ist, laut Aussage der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – insbesondere die Sicherheit der künftigen Bewohner durch direkte Überflüge objektiv nicht beeinträchtigt. Allerdings sind bei der Planung die gesetzlich vorgeschriebenen maximalen Höhenvorgaben von (baulichen) Anlagen und Anpflanzungen in An- und Abflugsektoren zu berücksichtigen, um den Fortbestand des Segelflugplatzes trotz heranrückender Wohnbebauung weiterhin sicherzustellen. So muss gemäß der NFL I 129/69 zum Betrieb von Segelfluggeländen eine An- und Abflugfläche von 1:20 hindernisfrei sein, was im Bereich des geplanten Baugebietes eine Höhe von etwa 35 m ergibt. Dies bedeutet, dass in Folge der Planung im angesprochenen Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von 35 m kein Hindernis für den

Flugverkehr entstehen darf. Gemäß der vorliegenden Planung sind im besagten Bereich eine großflächige Grünfläche sowie eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von höchstens 11,50 Meter festgesetzt (vgl. Festsetzungen unter Nr. I.3 sowie Nr. I.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes). Unter Nr. I.15 ist zudem festgesetzt, dass innerhalb der An- und Abflugfläche des Segelflughafens nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe von weniger als 25 Meter zulässig sind. Diese im Bebauungs- und Grünordnungsplan verankerten Höhenbeschränkungen entsprechen den Vorgaben der angesprochenen NFL I 129/69, sodass trotz der künftigen Bebauung im Plangebiet der Fortbestand des Segelflughafens gewährleistet wird.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht steht der bestehende Segelflughafen der beabsichtigten Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 509 „Etting - Steinbuckl“ nicht entgegen, da die für Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der geplanten Bebauung bei Überflug durch Segel- und Motorflugzeuge (Motorschlepper) nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die Grenzwerte der TA Lärm in Bezug auf die Nähe zum bestehenden Fluggelände. Aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Segelflughafen bzw. den Überflug durch von dort startende Motor- und Segelflugzeuge sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Gleichwohl zieht auch hier die Festsetzung von begrünten Flachdächern eine schalldämpfende Wirkung nach sich.
