

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz vom 27.05.2019	
Die Stellungnahmen vom 21.12.2016 und 04.10.2018 gelten sinngemäß weiterhin.	In den Stellungnahmen vom 27.05.2019 und 04.10.2018 wurden keine neuen Anregungen oder Einwände vorgebracht. Die mit Stellungnahme vom 21.12.2016 vorgebrachten Anregungen und Bedenken u.a. hinsichtlich Löschwasserversorgung, gebäudebezogener Anforderungen der Feuerwehr, Breiten und Kurvenradien der Erschließungsstraßen wurden im Rahmen der Abwägung zur Entwurfsgenehmigung mit Beschluss vom 11.04.2019 behandelt und sind auch in der aktuellen Planfassung berücksichtigt.
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.05.2019	
Auf Basis der Stellungnahme vom 16.12.2016 (AZ: L 2.2-Sch/Som-4621-2016) und der Begründung vom Februar 2019 bestehen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Anregungen zum oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplan.	Die Stellungnahme wurde in der Abwägung zur Entwurfsgenehmigung (Beschluss vom 11.04.2019) behandelt: Die angeführten Gesichtspunkte zum Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen, Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes, landwirtschaftlichen Immissionen, den Mindestabständen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit wurden darin entsprechend gewürdigt und sind nach wie vor berücksichtigt (Festsetzungen unter Nr. I.12.2 und Hinweis unter Nr. III.11 im Bebauungsplan).
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.05.2019	
<p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)</u></p> <p>Wie bereits in der letzten diesbezüglichen Stellungnahme geschehen, ist zu betonen, dass es sich beim Samhof um ein landwirtschaftliches Einzelgehöft handelt, dessen Wirkung entscheidend von einem gewissen umgebenden Grün abhängt. Die in der Planung vorgesehenen Grünflächen sollten aus denkmalfachlicher Sicht unbedingt erweitert werden.</p>	<p>Die mit Stellungnahme vom 26.09.2018 vorgebrachten Anregungen und Bedenken u.a. hinsichtlich des Freibereichs um das Baudenkmal „Samhof“, der Forderung nach einem ungestörten Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler vor Ort und der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden im Rahmen der Abwägung zur Entwurfsgenehmigung mit Beschluss vom 11.04.2019 behandelt und sind auch in der aktuellen Planfassung berücksichtigt (Festsetzungen unter Nr. I.14 im Bebauungsplan).</p> <p>Der Freibereich um das Baudenkmal „Samhof“ ist im Süden und Westen durch die vorgesehenen Grün- und Verkehrsflächen sichergestellt. Im nördlichen Bereich schließen zwar Baugrundstücke an, diese sind aber hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit (Bauraum) durch den Bebauungsplan auf den nördlichen Grundstücksteil beschränkt. Die Parzellen sind außerdem lediglich für eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss vorgesehen,</p>

	<p>sodass auch hier ein ausreichender Freiraum erhalten bleibt. Um die Ablesbarkeit des Samhofs als Einzelgehöft auch langfristig zu sichern, sind die bereits vorhandenen Grünstrukturen zur Krumenauerstraße hin als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zusätzlich ist das Plangebiet durchzogen von drei aufeinander folgenden, Nord – Süd verlaufenden „Grünen Fugen“.</p> <p>Die Forderung nach einer Erweiterung der Grünflächen würde bedeuten, dass an diesen Stellen die Baulandausweisung nicht erfolgen könnte. Nachdem ein dringender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet besteht und die vorliegenden Flächen in diesem stadtnahen Quartier für eine zeitnahe Realisierung zur Verfügung stehen, wird nach Abwägung aller Belange an der Planung festgehalten.</p>
<p>4. Deutsche Bahn AG vom 28.05.2019</p>	
<p>Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p>	<p>Der Hinweis auf Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Erhaltung der Bahnanlagen ist im vorliegenden Fall unerheblich, nachdem die nächstgelegenen Bahnanlagen über 1,5 km Luftlinie von dem geplanten Baugebiet entfernt, im Bereich des GVZ liegen. Das Gebiet zwischen GVZ und dem Baugebiet „Am Samhof“ ist außerdem bereits bebaut, wodurch eine zusätzliche Abschirmung erreicht wird. Ebenso wird auch die Deutsche Bahn durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich eingeschränkt.</p>
<p>5. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 22.05.2019</p>	
<p>Mit Schreiben vom 21.12.2016 und 11.10.2018 haben die Bereiche Entwässerung und Wasserversorgung sowie Stadtreinigung und Abfallwirtschaft bereits Stellungnahmen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan abgegeben.</p> <p>Die vorgenannten Stellungnahmen haben weiterhin Bestand. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im Bebauungsplan und in der Begründung zum B-Plan bzw. zum F-Plan bereits berücksichtigt.</p> <p>Zur Entwässerung, Hydrogeologie, Wasserversorgung und Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Grundsätzliches</u> <i>geplante Baumstandorte und Straßenquerschnitt</i> Nach wie vor sind im verkehrsberuhigten Bereich (südlich vom Wohngebiet WA8 und</p>	<p>Nachdem bereits eine Berücksichtigung in Bebauungs- und Flächennutzungsplan erfolgt ist, sind keine weiteren Veranlassungen hinsichtlich der mit Schreiben vom 21.12.2016 und 11.10.2018 vorgebrachten Bedenken und Anregungen mehr zu treffen.</p> <p>Die genauen Standorte der Bäume sind im Hinblick auf die notwendigen Leitungstrassen variabel und werden erst im weiteren Verfahren in Abstimmung aller Beteiligten festgelegt. Die Verschiebung von Baumstandorten bleibt möglich.</p>

<p>WA9) – insbesondere im Umfeld der versetzt angeordneten „Parkstreifen mit möglichen Baumstandorten“ – Engstellen hinsichtlich der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Dabei ist neben dem DVGW-Regelwerk GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und dem Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau – wie bereits in der Stellungnahme vom 21.12.2016 und 11.10.2018 aufgezeigt – auch der beigefügte Musterquerschnitt nach DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Juli 2018 im Rahmen der Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Gartenamt zu beachten.</p> <p>Die Begründung zum Flächennutzungsplan ist unter 3.2 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen“ bei d) „Schutzgut Wasser“ wie folgt zu ändern: <i>Die Versickerung hat grundsätzlich auf den Grundstücken entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik breitflächig über belebte Bodenschichten zu erfolgen bzw. das anfallende Niederschlagswasser ist anderweitig zu nutzen.</i></p>	<p>Sollten im Rahmen der Ausführungsplanung einzelne Baumstandorte durch die für Sparten notwendigen Schutzabstände tangiert werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen festzulegen und einzubauen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Einhaltung des DVGW GW 125 Regelwerks „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau findet sich im Bebauungsplan unter Nr. I.10.</p> <p>Die mit Stellungnahmen vom 21.12.2016 und 11.10.2018 vorgebrachten Anregungen und Bedenken u.a. hinsichtlich Baumstandorten und Leitungstrassen wurden im Rahmen der Abwägung zur Entwurfsgenehmigung mit Beschluss vom 11.04.2019 behandelt und sind auch in der aktuellen Planfassung berücksichtigt. Die Koordination der Spartenträger erfolgt üblicherweise durch das Tiefbauamt vor Beginn der Ausbaumaßnahmen.</p> <p>Die angeführten Korrekturen in der Begründung des Flächennutzungsplans wurden vorgenommen.</p>
<p>6. Luftamt Südbayern vom 29.04.2019</p> <p>Gegenüber der zuletzt mit E-Mail vom 03.09.2018 abgegebenen Stellungnahme haben sich keine Änderungen ergeben.</p> <p>Aus zivilluftverkehrsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Der Planungsbereich grenzt an die südöstliche An- und Abflugfläche (340° / 160°) zum/vom mit Bescheid vom 19.01.1994, zuletzt geändert mit Bescheid vom 07.01.2015, luftverkehrsrechtlich genehmigten Hubschrauberlandeplatzes des Klinikums Ingolstadt. Die Hindernisfreiflächen sind nach Auffassung des Luftamtes Südbayern im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten, weshalb aus luftsicherheitlichen Gründen keine Einwände erhoben werden.</p> <p>Mit Bezug auf die Stellungnahme vom 13.01.2017 (im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung), wird erneut ausdrücklich auf den Fluglärmaspekt hingewiesen. Die vom Flugbetrieb ausgehenden Schallimmissionen, welche im Nahbereich des Landeplatzes selbst und im Bereich der An- und Abflugflächen auftreten können, werden i.d.R. als störend empfunden. Daher wird der vorgesehene Bereich insbesondere zur</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung zur Entwurfsgenehmigung mit Beschluss vom 11.04.2019 bereits behandelt.</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist mit den vorgesehenen Festsetzungen (vgl. I.13 des Bebauungsplanes) unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich.</p> <p>Die Mittelungspegel nach den Kriterien der DIN 18005 und der Spitzenpegel nach dem Fluglärmschutzgesetz ermöglichen es, beinahe die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Lediglich der westliche Umgriff ist zur Nachtzeit Mittelungspegeln ausgesetzt, die über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Die vom Bayerischen Staatsministerium für Bau und Verkehr herausgegebene Publikation „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 27.07.2014 eröffnet unter gewissen Bedingungen die Möglichkeit, als Obergrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen. Zu diesen Bedingungen gehört beispiels-</p>

<p>Entwicklung einer Wohnbebauungsstruktur als ungeeignet erachtet.</p>	<p>weise, dass die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, nicht möglich ist. Eine Festsetzung bezüglich des baulichen Schallschutzes ist unter Punkt I.13 im Bebauungsplan enthalten. Im Übrigen sind derzeit Starts und Landungen von Hubschraubern nach Sichtflugregelungen <u>nur</u> in der Zeit von <u>6:00 bis 22:00</u> Uhr Ortszeit zugelassen, weshalb ein <u>faktisches Nachtflugverbot</u> vorliegt.</p>
<p>7. Private Stellungnahme vom 27.05.2019</p>	
<p>Man stehe insgesamt dem Bebauungsplan positiv gegenüber und es stehe zu erwarten, dass hier eine mustergültige neue Siedlung in unmittelbarer Nähe des Klinikums und des Golfplatzes entstehen werde. Nachdem seitens der Stadt auch mitgeteilt worden sei, dass die derzeit schon bestehenden öffentlichen Straßenflächen, soweit diese in den Geltungsbereich des künftigen BPlans mit einbezogen werden, im Rahmen des Umlegungsverfahrens nicht als Einlageflächen der Stadt behandelt und somit die übrigen Eigentümer im Verfahren nicht benachteiligt würden, komme es auch auf die verbleibende sehr große Grünfläche im Bereich der Golfclub-Zufahrt nicht an. Insoweit gehe man davon aus, dass diese ökologische Ausgleichsfläche bei der Berechnung im Umlegungsverfahren nicht zu Lasten gewertet werde, da es völlig unüblich sei, innerhalb eines neuen Bebauungsgebietes gleichzeitig die Ausgleichsfläche anzulegen. Dies sei aber - ebenso wie der Nutzungsgedanke für den denkmalgeschützten, aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Samhof - ein weiterer Grund dafür, die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche direkt im Einfahrtsbereich zum Samhof „für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, gestrichelt für die Flur-Nr. 3123/2 auf dem Entwurf des BPlans, nicht als solche auszuweisen. Die Begründung hierfür sei nicht nachvollziehbar. Sie laute wie folgt: Planbegründung S. 6/7, Ziffer 1.3.1 <i>„Der Samhof bleibt in seiner Gehöftstruktur, Art und Maß der baulichen Nutzung und mit den beiden weiterhin bewohnten Wohnhäusern als Identifikationskern erhalten. Um die Ablesbarkeit des Samhofs als Einzelgehöft, welches von der Krumenauerstraße abgerückt ist mit den vorgelagerten privaten Grünstrukturen auch langfristig zu sichern, werden die bereits vorhandenen Grünstrukturen durch die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird im Straßenverlauf der Krumenauerstraße die Besonderheit des zurückversetzten Hofes nochmals betont.“</i> Gleiches wurde auch mit Schreiben vom 23.04.2019 auf Seite 2 unten mitgeteilt. Mit einer solchen Festsetzung werde potentiell Bau land verhindert, das aber essentiell für die künftige Nutzung des Hofes zu dessen Erhalt sei: Nur wenn es möglich sei in</p>	<p>Die Stellungnahme kritisiert zunächst die Anlage der ökologischen Ausgleichsfläche im südlichen Bereich des Bebauungsplans (Nähe Golfclub) und die geplante Grünfläche im Einfahrtsbereich zum Samhof, da dadurch Bauland verhindert werde. Die Grünfläche im Süden ist das Planungsergebnis verschiedener eingegangener Stellungnahmen. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ein Kompensationskonzept gefordert, um die Feldlerchenpopulation im Nahbereich des Bebauungsplans zu erhalten. Es stehen hierfür im Umfeld keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung, so dass innerhalb des Gebietes die CEF-Maßnahme umgesetzt wird. Des Weiteren können Ausgleichsflächen entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes eingriffsnah nachgewiesen werden. Dies war im vorliegenden Fall zwingend erforderlich, um die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Lebensraumerhalt der Feldlerche umsetzen zu können. Die Feldlerche ist eine besonders geschützte Vogelart, deren Schutz gesetzlich festgehalten ist und spezielle Maßnahmen erfordert. Der überwiegende Teil der Ausgleichsflächen (11.792 m² von 15.557 m²) wird extern verwirklicht. Weiterhin sind wegen der hohen Grundwasserstände angemessene Retentionsflächen erforderlich, die als Vorsorge vor Überflutung dienen. Ein Bau grundgutachten hat gezeigt, dass südlich des Samhofs mit einem größeren Gründungsaufwand zu rechnen ist, weshalb dieser Bereich der am wenigsten wirtschaftliche für die Errichtung von Gebäuden ist. Zuletzt ist die angrenzende Kriegsstraße mit der Obstbaumreihe von kulturhistorischer Bedeutung. Eine Abstandsfläche soll diesen Spazier- und Fahrradweg als Grünraum sichern. Die Planung berücksichtigt alle diese Gegebenheiten und weist daher im südlichsten Bereich keine Bauflächen aus. Aus denkmalfachlicher Sicht handelt es sich beim Samhof um ein landwirtschaftliches Einzelgehöft, dessen Wirkung entscheidend von einem gewissen</p>

diesem Areal - entsprechend einer denkmalsgerechten, dennoch modernen Architektur, vergleichbar mit den Schattner-Bauwerken in Eichstätt - einen Baukörper zu errichten, kann das Projekt „Seminar- und Gourmethotel“, das gerade für die Besucher von Patienten im Klinikum, aber auch für Golfplatznutzer von größtem Interesse sein werde, verwirklicht werden.

Bleibe es bei der Ausweisung als „Grünstruktur“ - obwohl im neuen Baugebiet sehr viel Grün geschaffen werde-, dann wäre der Hof, der tatsächlich auch schon nicht mehr bewohnt wird, der Nichtnutzbarkeit preisgegeben. Denn mit den vorhandenen Gebäulichkeiten lasse sich eine rentierliche Hotelbewirtschaftung nicht realisieren.

Die Begründung auf S. 7 oben, wonach der Samhof in seiner Gehöftstruktur als Identifikationskern erhalten bleibe, erfahre letztlich nur dann Sinn, wenn tatsächlich eine wirtschaftliche Möglichkeit bestehe, langfristig die alten Gebäude zu erhalten. Nachdem keine Landwirtschaft mehr betrieben werden könne und tatsächlich auch niemand mehr im Wohnhaus lebe, stelle ein Teil des Samhofs mehr oder weniger einen „Geisterhof“ dar. Dies könne jedoch, gerade bei dieser räumlichen Nähe zum Klinikum, aber auch zum Golfplatz, nicht das Interesse der Stadt sein, eine solche Chance der Wiederbelebung und zu einer Attraktion ausbaubaren Nutzung als Hochzeits-, Firmen-, Geburtstags- oder Stadtevents durch die Anordnung einer Grünstruktur zu vergeben.

Die in der Begründung nachlesbare Argumentation, wonach eine „Ablesbarkeit“ des Einzelgehöfts Samhof beabsichtigt werde, würde nicht greifen. Denn mit einer „Begrünung“ durch Bäume und Sträucher würde gerade der Blick auf den Hof verdeckt - mit der Folge, dass genau das Gegenteil des Gewollten erreicht würde: Der Samhof wäre nicht mehr ablesbar, da von der Krumenauer Straße aus praktisch nicht mehr sichtbar: Auf der Seite zum Golfplatz hin würden Bäume gepflanzt, zudem verdeckten die neuen Gebäude die Sicht. Und direkt von Vorne wären nur Bäume und Sträucher, aber auch nicht die besondere Struktur des Gehöfts zu erkennen.

Es wird demnach darum gebeten, diese Festsetzung der Grünstruktur entfallen zu lassen - zumal dies ohnehin mit dem Bebauungsplan nichts zu tun habe nachdem das Gehöft „außen vor“ gelassen werde.

Ein weiterer Einwand wird vorgetragen: Aus dem Plan sei nicht eindeutig ersichtlich, ob bei der Aufstellung des BPlans und dann auch im Zuge der Umlegung dafür Sorge getragen werde - wie ausdrücklich für das Nachbargebäude erwähnt - , dass rings um die denkmalgeschützten Gebäude ein vier Meter breiter Streifen entweder dem Grundstück Samhof zugeschlagen oder durch eine Dienstbarkeit gesichert werde. Denn die ungehinderte Feuerwehrezufahrt auch für die rückwärtigen Seiten der Gebäude sei von ent-

umgebenden Grün abhängt. Die entsprechenden Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen zur Krumenauerstraße hin sollen diese geforderten Grünflächen langfristig sichern, ebenso wie die Grün- und Verkehrsflächen im Süden und Westen. Dies sind Mindestanforderungen für die Belange der Denkmalpflege. Insbesondere die Festsetzung zum Erhalt der Bäume und Sträucher zwischen Gehöft und Krumenauerstraße verändert weder die bisherigen Sichtbeziehungen noch die bisherige rechtliche Situation der Bebaubarkeit. Sie sichert lediglich den status quo. Der Bebauungsplan schränkt den Eigentümer bei möglichen Änderungsabsichten nicht über die bisherige Rechtslage hinaus ein. Gemäß Art. 4 Abs. 1 BayDSchG haben die Eigentümer von Baudenkmalern diese instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Eine Abstimmung der Planungsabsichten des Eigentümers mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege ist auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens möglich, wenn nicht sogar notwendig. Entscheidend ist außerdem eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt, da der Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Höfe nicht qualifiziert ist und daher eine Beurteilung möglicher Nutzungsänderungen oder sonstiger baulicher Änderungen nach § 34 BauGB erforderlich ist. Nicht zuletzt aufgrund der Forderungen der Denkmalpflege ist rund um den Samhof ein Freibereich sichergestellt.

Verkehrswege, Grünflächen und die Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke im nördlichen Bereich bilden einen ausreichenden Abstand zwischen dem Samhof und seiner Umgebung. Ein- und Ausfahrten zum Gehöft sind festgesetzt. Im Süden und Westen stehen mindestens vier Meter zur Verfügung, die dem Samhof zugeschlagen sind. Lediglich im Norden beträgt der Abstand der Baufelder zum Samhof etwas weniger, aber diese Grundstücke dürfen wiederum nur im nördlichen Teil bebaut werden. Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ist damit gesichert. In Bezug auf anfallende Gebäudearbeiten ist ein Mindestabstand von drei Metern sichergestellt, zur Not greift privatrechtlich das Hammerschlags- und Leiterrecht (Art. 46b AGBGB), wonach Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks dulden müssen, dass das Grundstück vom Nachbarn zwecks Instandhaltung einer baulichen Anlage betreten wird und dass auf dem Grundstück Gerüste und Geräte aufgestellt werden sowie die zu den Arbeiten erforderlichen Baustoffe über das Grundstück gebracht oder dort niedergelegt werden, soweit dies verhältnismäßig und

scheidender Bedeutung für das Eingreifen der Feuerwehr, aber auch die im Hinblick auf das Alter der Gebäude immer wieder anfallenden Gebäudearbeiten. Dabei sei von wesentlicher Bedeutung, dass dieser 4-m-Streifen nicht in das Baugebiet eingezogen werde, sondern im Zuge der Neuvermessung dem Samhof zugeordnet werde, da er alleine dessen Schutz und Erhaltung diene. Dies werde wohl kein Problem sein - wobei die entsprechende Fläche bei der Gesamtbewertung selbstverständlich berücksichtigt werden solle.

Schließlich gehe man davon aus, dass auch das übliche 50:50 - Verfahren, wie in Ingolstadt üblich, vorliegend ebenso Anwendung finde. Aber das sei ohnehin eine Selbstverständlichkeit.

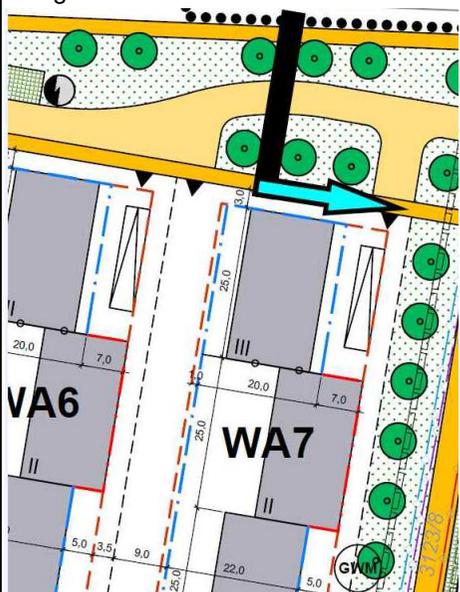
Es werde höflich darum gebeten, diese Änderungen in den BPlan einzuarbeiten. Dann stehe einer guten Umsetzung des BPlans nichts mehr im Wege.

schonend ausgeübt wird.

Die Verteilung im Umlegungsverfahren erfolgt in Ingolstadt grundsätzlich nach dem Verhältnis der Werte, weil dies eine hohe Verteilungsgerechtigkeit gewährleistet. Das städtische Baulandmodell steht hiermit nicht in Zusammenhang.

8. Private Stellungnahme vom 26.05.2019

Aufgrund der Anordnung der Gebäude WA7 als zusammenhängender Block werde das Hangwasser an der Stirnseite in Richtung der Krumenauerstraße gelenkt.



Ist eine Ableitung (Sammelleitung) westlich der Straße in Richtung der Gerolfingerstraße vorgesehen, so dass die Bestandsgebäude östlich der Straße nicht beeinflusst werden?

Die Anforderungen der Fachstellen zur Entwässerung und Überflutungsvorsorge wurden in der Planung berücksichtigt und im Rahmen der Abwägung zur Entwurfsgenehmigung mit Beschluss vom 11.04.2019 behandelt. Die Fachstellen brachten diesbezüglich keine weiteren Einwände oder Bedenken vor.

Nachdem das Plangebiet nach Süden hin abfällt, sind sowohl Gebäudeausrichtung als auch die verkehrliche Erschließung hierauf abgestimmt. Über die drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden grünen Fugen kann das Oberflächenwasser nach Süden in die anschließenden Grünflächen ablaufen.

Auch die Ausrichtung der Baukörper in der aktuellen Nord-Süd-Orientierung berücksichtigt die Grundwassersituation und verhindert somit mögliche Aufstauungen im Anstrombereich, die bei einer Ost-West-Ausrichtung der Häuser die Folge wären. Dadurch entstehen zwischen den Baukörpern an Gelände und Topographie angepasste Fließwege innerhalb des Plangebiets, die ein Abfließen des Grundwassers nach Süden hin ermöglichen.

Als zusätzliche Maßnahme ist die Ausführung von Gründächern in allen Baufeldern im Bebauungsplan unter Nr. II.2 festgesetzt. Die Dachbegrünung dient als Regenwasserrückhaltung. Besonders bei Starkregenereignissen kann der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser von Dachflächen verzögert werden und dadurch eine Entlastung des Kanals erfolgen.

Durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe wird sichergestellt, dass das Kanalnetz ausreichend ausgebaut wird. Deren Stellungnahmen zur Entwässerung und Überflutungsvorsorge wurden in der Planung berücksichtigt, so dass nun

Warum wurde die notwendige Ausgleichsfläche von 16.904 m² auf 15.557 m² reduziert?

Das mit dem Bauantrag geforderte geotechnische Gutachten (aufgrund der heterogenen Baugrundverhältnisse) solle auch den Eigentümern östlich der Krumenauerstraße zugänglich gemacht werden. Dieses Gutachten müsse nicht nur einen möglichen Einfluss auf Erschütterung und Grundwasserbeeinflussung der Umgebung enthalten, sondern auch eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Gebäude, um eventuelle Streitfälle zu vermeiden. Eine Anfertigung nach DIN sei keinesfalls ausreichend.

Sehr positiv seien die zusätzlichen Parkplätze westlich und östlich der Krumenauerstraße zu sehen. Allerdings wären einige Formulierungen in der Abwägungstabelle nicht zielführend! Das Fehlen einer Stellungnahme vom Amt für Verkehrsmanagement bezüglich der Parksituation in der Krumenauerstraße wird kritisiert, der Mangel an positiver Veränderung in der Effenstraße ebenso wie die Abwägung der Einwendungen zum Parken und zu den Grundstücksausfahrten in der erneuten Entwurfsgenehmigung. Einige Bilder zeigen die schlechte Einsehbarkeit der Straße von den Ausfahrten her.



diesbezüglich keine weiteren Einwendungen vorliegen. Insbesondere die neu zu errichtenden Kanäle zur Schmutzwasserbeseitigung werden auf die benachbarte Bestandsbebauung abgestimmt.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche richtet sich in einem standardisierten Berechnungsverfahren nach dem geplanten/zulässigen Eingriff. In der ursprünglichen Planung war der Bereich um den Samhof in die Gesamtfläche der Bauflächen miteinbezogen, auch wenn bereits versiegelte Flächen nicht enthalten waren. In der Plandarstellung der erneuten Entwurfsgenehmigung wurden insbesondere die bereits vorhandenen Grünstrukturen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die Ablesbarkeit des Gehöfts Samhof langfristig zu sichern. Deshalb sind diese Flächen nicht mehr den Bauflächen zuzurechnen, wodurch sich die der Flächenermittlung zugrunde liegende Quadratmeterzahl reduzierte.

Da die neu zu errichtenden Kanäle schonend zur benachbarten Bebauung verwirklicht werden, die Baugrubenumschließungen für die Neubebauung erschütterungsarm auszuführen sind und die Gründächer zu einer möglichst langsamen und verzögerten Niederschlagswasserversickerung führen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen finden sich bereits unter Nr. II.2 und II.6 des Bebauungsplanes.

Zur Beweissicherung der Grundwasserverhältnisse werden laufend Grundwasserdaten im Rahmen eines Grundwassermonitorings mittels digitaler Datenlogger erfasst.

Zusätzliche Sicherheit wird durch das ebenfalls gem. II.6 der Festsetzungen des Bebauungsplans beim Bauantrag vom Bauherrn geforderte Gutachten (für das jeweilige Baufeld, auf das Bauvorhaben angepasst) erreicht, welches neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält.

Bei Vorliegen eines berechtigten Interesses können diese Gutachten im Bauordnungsamt eingesehen werden.



Es wird impliziert, dass die Parksituation eine mögliche Unfallquelle darstelle. Der Wunsch nach Maßnahmen (Schilder, Ampel) wie in anderen Stadtgebieten wird geäußert.

Es werde um den Eingang des Schreibens und die Weiterleitung der Stellungnahme an die betroffenen Stadtratsgremien gebeten. Der BZA XI werde eine Kopie erhalten.

Diese Stellungnahme wurde ergänzt mit Schreiben vom 06.06.2019

Es sollte möglich sein, das geotechnische Gutachten (bei Baugenehmigung) einzusehen.

Randstreifenmarkierungen wären sinnvoll.

Ohne eine Verengung unten bei der Verkehrsinsel in der Nähe der Kindertagesstätte auf der Ostseite der Krumenauerstr. (in ROT gekennzeichnet) hätten die Autofahrer die volle Straßenbreite von 9m - nur von eventuell parkenden Fahrzeugen "behindert" - und könnten ungebremst bis zur Effenstr. fahren.

Ähnlich der Sacherstr. solle unten auf der Ostseite der Krumenauerstr. eine Ein- bzw. Abgrenzung des Beginns der Parkbuchten markiert werden. Dies diene nicht nur zur Reduzierung der Geschwindigkeit der Fahrzeuge im Anfang der Krumenauerstr., sondern auch zum Schutz der parkenden Fahrzeuge, da keine starke Beschleunigung mehr erfolgen würde.



Vorgaben zum Parken auf öffentlichen Straßen können nicht im Bebauungsplan getroffen werden. Parkregelungen sind ein laufendes Geschäft der Verwaltung. Es fanden bereits Gespräche mit den Fachstellen statt, wie kurzfristig Abhilfe geschaffen werden kann.

Eine Eingangsbestätigung wurde erteilt. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wird die teilweise zusammengefasste Stellungnahme dem Stadtrat vorgelegt.

Wie bereits dargestellt kann das Gutachten des zukünftigen Bauherrn bei Vorliegen eines berechtigten Interesses im Bauordnungsamt eingesehen werden. Diese Maßnahme, wie auch die mögliche Einengung im unteren Bereich der Krumenauerstraße durch Parkbuchten wird im Zuge der Ausbauplanung vom Tiefbauamt geprüft.

9. Private Stellungnahme	
<p>Bei der Planungs Begründung werde unter 1.2.1 angegeben, dass östlich der Krumenauerstraße ein Wohngebiet mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern bestehe. Dies sei in dem Bereich südlich der Effnerstraße nicht korrekt. Vielmehr gebe es dort Einfamilienhäuser, die nur teilweise ein ausgebautes Dachgeschoss hätten. Bei den Einfamilienhäusern Krumenauerstraße 2, 6 und 8 liege kein ausgebautes Dachgeschoss vor, Krumenauerstr. 2 sei ein Flachdach-Bungalow, der eineinhalbgeschössig versetzt gebaut wurde. Bei den Häusern Krumenauerstr. 4 und 10 sei das Dachgeschoss teilausgebaut.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werde angeregt, dass gegenüber der Krumenauerstraße nur zweigeschossige Bauten bei WA 7 sein sollten. Dies betreffe das nördliche Gebäude bei WA 7, das derzeit als dreigeschossiges Gebäude geplant werde, was jedoch in Hinblick auf die gegenüberliegende Bebauung nicht nachvollziehbar sei. Um den denkmalgeschützten Samhof besser sichtbar zu machen, solle in diesem Bereich eine reine Zweigeschossigkeit vorliegen.</p> <p>Auch aus Lärmschutzgründen sei dies geboten, da andernfalls durch eine höhere Bebauung der von der Krumenauerstraße abgehende Lärm verstärkt in das ursprüngliche Wohngebiet (die alte Parksiedlung), das ein reines Wohngebiet darstelle und in der Wohnruhe das höchste Gut sein solle, getragen werde. Auch Lärmschutzwälle würden ja nur in einer gewissen Höhe aus den dargelegten Gründen gebaut.</p> <p>Desweiteren sei die Bebauung WA 7, wie auch die dahinterliegenden Wohnblöcke zusammen als großer Riegel geplant, was angesichts der Tatsache, dass Westwinde vorherrschen, nicht nachvollziehbar sei. Es werde angeregt, zwischen den einzelnen Häuserblocks entsprechende Abstände einzubauen, damit der Westwind ungehindert auch in Richtung der alten Siedlung eindringen könne und eine Verbesserung des städtebaulichen Klimas entgegen der Planung herbeizuführen sei. Erreicht werden könne so, dass die Nord-/Südausrichtung beibehalten werde, obwohl sicherlich eine Ausrichtung Richtung Süden (Sonnenseite) besser wäre (dies scheine jedoch aufgrund des Grundwassers nicht möglich zu sein), der Luftaustausch wäre allerdings sehr viel besser, wenn zumindest die Häuserblöcke mit entsprechenden Abständen gebaut würden.</p>	<p>In der Begründung des Bebauungsplans wurde die Beschreibung der umliegenden Siedlungsstruktur geändert. Es wird nun nicht mehr auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abgestellt, sondern auf die planungsrechtliche Situation. Nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan ist östlich der Krumenauerstraße ein Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung zulässig.</p> <p>In WA 7 sind dreigeschossige Bauvorhaben zulässig, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und sparsam mit den zur Verfügung stehenden Flächen umzugehen. Das neue Baugebiet ist von der Bestandsbebauung auf der Ostseite der Krumenauerstraße sowohl durch die Verkehrsfläche als auch zusätzlich durch einen ca. 12 m breiten, bepflanzten Grünstreifen abgesetzt, sodass sich keine störenden Einflüsse ergeben. Zwischen denkmalgeschütztem Samhof und WA 7 befinden sich ebenfalls Verkehrsflächen und Grünflächen. Dadurch wird der Freibereich um das Bau- und Denkmal sichergestellt. Die Belange der Denkmalpflege wurden angemessen berücksichtigt.</p> <p>Als Ergebnis einer rechnerischen Ermittlung der durch Reflexion herbeigeführten Schallpegelerhöhung konnte das Umweltamt feststellen, dass normaler Putz unter den in der Krumenauerstraße anzutreffenden geometrischen Verhältnissen nicht wahrnehmbare Pegelerhöhungen im Bereich von weniger als einem Dezibel und Schalldämmputz keine bezifferbaren Reflexionseffekte hervorrufen wird. Die Behauptung, dass Lärmschutzwälle zur Vermeidung von Reflexionen nur in einer gewissen Höhe gebaut werden geht, da diese wegen des Bewuchses überhaupt keinen Schall reflektieren, ins Leere.</p> <p>Ein Luftaustausch in Richtung der Bestandsbebauung ist mit dem dreigeschossig geplanten WA 7 möglich. Sowohl über die für den Verkehr freigehaltenen Flächen als auch über die Ausgleichsflächen und Grünflächen im Süden sind ausreichend Freiflächen vorhanden, die einen angemessenen Luftaustausch ermöglichen. Laut Aussage des Umweltamtes kann am Beispiel wesentlich höherer und ebenfalls in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter Gebäudezeilen im Stadtgebiet abgeleitet werden, dass es durch die im Bereich des Bebauungsplanes „Am Samhof“ gewählte Anordnung der Gebäude nicht zu Lüftungsproblemen kommen wird.</p>

Im Übrigen sei aus der Abwägungstabelle zu entnehmen, dass die Anregung im Hinblick auf eine luftdurchlässigere Bauweise geringfügige Verbesserung des bodennahen Luftaustausches bewirken würde. Hier sei insbesondere zu berücksichtigen, dass die klimatischen Veränderungen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hätten, so dass umso mehr darauf Rücksicht zu nehmen sei - in Anbetracht der heißen Sommer-, dass ein entsprechender Luftaustausch stattfinden könne. Die Böden heizten sich immer mehr auf, das betreffe insbesondere auch die für den Verkehr freigehaltenen Flächen, da der Straßenbelag sich, wie man unschwer erkennen könne, wenn man sich in der Stadt aufhalte, im Sommer entsprechend aufheize, so dass eine Abkühlung gerade bei der angestrebten Blockbauweise nicht erzielt werde.

Desweiteren werde angeregt, das Baugebiet auch über die Kriegsstraße zu erschließen, dies würde auch zu einer Entlastung der stark befahrenen Krumenauerstraße führen, die im Übrigen ursprünglich als reine Wohngebietssammelstraße gebaut wurde.

Es werde beantragt, den Bauherrn die Erstellung eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Bestandsaufnahme und -sicherung der Gebäude an der östlichen Seite der Krumenauerstraße vor Baubeginn aufzugeben mit der weiteren Auflage, dass die betroffenen Alteigentümer der zu begutachtenden Häuser davon eine Abschrift erhalten. Ein geotechnisches Gutachten reiche insoweit nicht aus, da dies keine Bestandsaufnahme des „Altbestandes“ dokumentiere. Spätere Streitpunkte könnten damit schon im Vorfeld geklärt werden.

Es werde wieder um eine Eingangsbestätigung der Stellungnahme gebeten. Desweiteren werde darum gebeten, den vollständigen Text der Einwendung dem Stadtratsgremium zuzuleiten. Darüber hinaus werde die Erörterung unter Anforderung der Stellungnahme im weiteren Verfahren beantragt sowie der Aufnahme in die Stellungnahme der Gemeinde.

Weiterhin sind in allen Baufeldern Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Tiefgaragenabfahrten extensiv zu begrünen. Dies soll einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. So wirken diese Flächen als kleine Kaltluftentstehungsgebiete und verhindern eine übermäßige Aufheizung der Luft in diesem Bereich und reduzieren städtische Wärmeinseln. Eine nachhaltige Veränderung der kleinklimatischen Gegebenheiten vor Ort ist mit der geplanten Bebauung und der Gebäudeausrichtung nicht zu erwarten.

Eine Anbindung des Baugebietes an die Kriegsstraße wird aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung der Straße sowie von Seiten des Naturschutzes abgelehnt. Außerdem kommt die vorliegende Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass eine zusätzliche Anbindung nicht erforderlich ist. Die Krumenauerstraße kann den zusätzlichen Verkehr verträglich und sicher aufnehmen. Der Kriegsstraße kommt somit keine Erschließungsfunktion zu.

Da die neu zu errichtenden Kanäle schonend zur benachbarten Bebauung verwirklicht werden, die Baugrubenumschließungen für die Neubebauung erschütterungsarm auszuführen sind und die Gründächer auch zu einer möglichst langsamen und verzögerten Niederschlagswasserversickerung führen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen finden sich bereits unter Nr. II.2 und II.6 des Bebauungsplanes.

Zur Beweissicherung der Grundwasserverhältnisse werden laufend Grundwasserdaten im Rahmen eines Grundwassermonitorings mittels digitaler Datenlogger von der INKB erfasst.

Zusätzliche Sicherheit wird durch das ebenfalls gem. II.6 der Festsetzungen des Bebauungsplans geforderte Gutachten erreicht, welches neben der geotechnischen Beurteilung des Baugrundes mit Gründungsempfehlungen auch Angaben zu einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Bebauung (Thema Erschütterung und Grundwasserstandsbeeinflussung) und zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält.

Eine Eingangsbestätigung wurde erteilt.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wird die vollständige Stellungnahme dem Stadtrat vorgelegt.

<p><u>Baumschutz</u> Müssen zu Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schutzwürdige Bäume gefällt, zerstört oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt zu beantragen.</p>	<p>Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist obligatorisch, sodass auf eine Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet werden kann.</p>
<p>12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 27.05.2019</p>	
<p>Es werden keine Einwände geltend gemacht. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung zu einem Neubaugebiet.</p>	<p>Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Spartenträger einbindet, sodass die Bestandsleitungen berücksichtigt werden können. Der Bebauungsplan legt zudem unter Nr. I.10 für den einzelnen Bauherrn u.a. fest, dass vor Baubeginn, die Lage einzelner Leitungen bei den Versorgungsträgern abzufragen und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen abzustimmen sind, zusätzlich findet sich der Hinweis Nr. III.10.</p> <p>Auch wenn durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Erschließung des Gebietes erfolgen sollte, wird die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.</p>
<p>13. Wasserwirtschaftsamt vom 26.04.2019</p>	
<p>Zu dem Bebauungsplan wurde bereits mit Schreiben vom 14.12.2016, Az. 2-4622-IN-14461/2016 als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Die Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit. Weitere Anregungen sind auf Grundlage der nun vorgelegten Unterlagen nicht veranlasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der Abwägung zur Entwurfsgenehmigung (Beschlüsse vom 26.07.2018 und 11.04.2019) behandelt: Die angeführten Gesichtspunkte zu Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten, und Abwasserbeseitigung wurden darin entsprechend gewürdigt und sind nach wie vor berücksichtigt. Nachdem keine neuen abwägungsrelevanten Punkte vorgebracht wurden, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>