



A B W Ä G U N G

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis 22.08.2018 sowie der erneuten frühzeitigen Beteiligung vom 05.03.2021 bis 07.04.2021

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“
STAND: Entwurfsgenehmigung



STELLUNGNAHMEN MIT ANREGUNG

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit	Seite
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 07.08.2018, 09.03.2021 und 15.03.2021	5
2.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.08.2018	9
3.	Bayernwerk Netz GmbH vom 20.08.2018.....	11
4.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.07.2018	12
5.	BZA XI Friedrichshofen-Hollerstauden vom 11.09.2018, 12.03.2019, 23.03.2021 und 27.07.2021	13
6.	COM-IN Telekommunikations GmbH vom 07.08.2018 und 07.04.2021	19
7.	CSU Ortsverband Friedrichshofen vom 31.07.2018.....	20
8.	Deutsche Bahn AG vom 27.08.2018, 15.03.2021 und 25.03.2021	21
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.08.2018.....	24
10.	Friedrichshofener Bürgerinitiative (FBI) vom 21.08.2018 und 16.03.2021.....	25
11.	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 29.08.2018 und 07.04.2021	35
12.	Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH vom 24.06.2021	55
13.	Jagdgenossenschaft Gerolfing vom 20.08.2018 und 05.04.2021.....	57
14.	Klinikum Ingolstadt GmbH vom 02.08.2018, 12.03.2021 und 22.11.2024.....	59
15.	Landesbund für Vogelschutz vom 22.08.2018.....	63
16.	Luftamt Südbayern vom 23.08.2018, 09.03.2021 und 09.04.2025.....	65
17.	Planungsverband Region Ingolstadt vom 20.07.2018.....	67
18.	Regierung von Oberbayern vom 10.08.2018 und 08.03.2021.....	69
19.	Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 23.07.2018 und 10.03.2021.....	72
20.	Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 22.08.2018 und 30.03.2021	73
21.	Umweltamt vom 17.08.2018, 21.09.2018, 22.10.2018, 07.04.2021, 17.06.2021, 19.07.2021, 05.10.2021 und 14.01.2022.....	75
22.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.08.2018 und 06.04.2021	88



23.	Wasserwirtschaftsamt vom 20.07.2018 und 04.03.2021	89
24.	Ergebnisse der Werkstattverfahren vom 17.07.2018, 05.12.2018 und 17.09.2019	94
25.	Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung vom 21.08.2018	98
26.	Private Stellungnahme vom 25.03.2021	99
27.	Private Stellungnahme vom 17.08.2018 und 06.04.2021	101
28.	Private Stellungnahme vom 06.04.2021	105
29.	Zwei gleichlautende private Stellungnahmen vom 21.08.2018	108
30.	Private Stellungnahme 1 vom 06.04.2021	109
31.	Private Stellungnahme 2 vom 05.08.2018	111
32.	Private Stellungnahme 3 vom 05.04.2021	114
33.	Private Stellungnahme 4 vom 20.08.2018	121
34.	Private Stellungnahme 5 vom 22.08.2018 und 06.04.2021	123
35.	Private Stellungnahme 6 vom 21.08.2018 und 06.04.2021	126
36.	Private Stellungnahme 7 vom 22.03.2021	131
37.	Private Stellungnahme 8 vom 15.03.2021	132
38.	Private Stellungnahme 9 vom 29.03.2021	135
39.	Private Stellungnahme 10 vom 02.04.2021	138
40.	Private Stellungnahme 11 vom 30.08.2018	139
41.	Private Stellungnahme 12 vom 21.08.2018 und 20.11.2018	140
42.	Private Stellungnahme 13 vom 23.03.2021	142
43.	Private Stellungnahme 14 vom 05.04.2021	144
44.	Private Stellungnahme 15 vom 10.01.2022	147
45.	Private Stellungnahme 16 vom 29.03.2021	149
46.	Private Stellungnahme 17 vom 30.03.2021	163



STELLUNGNAHMEN OHNE ANREGUNG

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit

- 47. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt Nord vom 19.07.2018 und 02.03.2021
- 48. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern vom 21.08.2018
- 49. bayernets GmbH vom 19.07.2018 und 10.03.2021
- 50. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.02.2021
- 51. Immobilien Freistaat Bayern vom 26.07.2018 und 30.03.2021
- 52. Jagdgenossenschaft Ingolstadt vom 16.03.2021
- 53. NGN Fiber Network KG mit E-Mail vom 23.07.2018 und 05.03.2021
- 54. Uniper Kraftwerke GmbH vom 16.03.2021



1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 07.08.2018, 09.03.2021 und 15.03.2021

Schreiben vom 07.08.2018

1. Forstfachliche Belange:

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

2. Landwirtschaftsfachliche Belange:

2.1 Allgemeine Hinweise:

Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen im angesprochenen Planungsgebiet liegt bei ca. 27 ha mit guter Bodengüte. Dies stellt einen enormen Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche dar mit ebenso deutlichen Auswirkungen auf die Agrarstruktur.

2.2 Unter I.8 („Immissionen“) der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind wegen der im nördlichen Geltungsbereich angrenzenden Landwirtschaft die Duldung der Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen zu ergänzen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass diese während der landwirtschaftlichen Saison auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends auftreten können.

2.3 Unter I.10 der Begründung „Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung“ wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen im Laufe des Verfahrens ermittelt werden. Nachdem die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Region durch umfängliche Infrastrukturmaßnahmen stark in Anspruch genommen werden, sollten die Ausgleichsflächen weiterhin und langfristig für landwirtschaftliche Zwecke produktionsintegriert zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig ergeben sich durch die Einbindung der Landwirte geringere Kosten für die Kommune durch den Wegfall des Pflegeaufwandes.

2.4 Bepflanzung:

Es sind für angrenzende landwirtschaftliche Flächen bei den Pflanzabständen die nach § 48 AGBG anzuwenden, nach denen ein Mindestabstand von 4 Metern einzuhalten ist, um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch Bäume im Grünstreifen auszugleichen.

2.5 Wirtschaftswege:

Die Erreichbarkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss im Falle der Umsetzung während der Bauarbeiten sichergestellt und darf auch langfristig nicht verschlechtert werden.

Abwägungsvorschlag

2. Landwirtschaftsfachliche Belange:

Zu 2.1: Allgemeine Hinweise:

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist unter dem Grundsatz zu betrachten, die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden.



Die ca. 27 ha große Fläche des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist im Eigentum mehrerer Grundstückseigentümer/-innen. Die Umwandlung dieser bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland ist für die einzelne/n Eigentümer/-in nicht existenzgefährdend.

Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet derzeit für Ingolstadt mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 150 500 bis zum Jahr 2043. Allein im Jahr 2024 erhöhte sich die Zahl der Hauptwohnsitze laut Melderegister um rund 1 855 auf 145 445. Vor allem die Zuzüge aus dem Ausland und die weitere Aufenthaltsdauer der Zuwanderer sind nur schwer zu prognostizieren. Deshalb ist auch ein Szenario von mehr als 150 000 Einwohnern im Jahr 2043 realistisch. Somit besteht im Stadtgebiet Ingolstadt der Bedarf zur Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung, weil die ergriffenen umfangreichen Maßnahmen der Innenentwicklung, zu der die Mobilisierung insbesondere von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderer Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, nicht ausreichen, um für die anhaltend hohe Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Deshalb ist auch eine Flächenentwicklung zur Bedarfsdeckung an den Siedlungsrändern notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bereits in der Flächennutzungsplanung zur baulichen Entwicklung vorgesehen sind. Das übergeordnete Planungsziel ist dabei, eine dem stadtnahen Quartier entsprechende, verträgliche Dichte unter der Berücksichtigung einer verhältnismäßig flächensparenden Bauweise auszuweisen. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) findet bei dem vorliegenden Plankonzept eine besondere Berücksichtigung, weil die im Bebauungs- und Grünordnungsplan geplanten vernetzten offenen Blockstrukturen und gemeinschaftlich genutzten Räume und Freiflächen maßgeblich dazu beitragen, dass die Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste Maß beschränkt wird.

Ein weiterer positiver Aspekt für die sehr gute städtebauliche Eignung der ausgewiesenen Flächen ist ihr Anknüpfen an die vorhandene Erschließung und Angrenzen an die vorhandene Wohnbebauung. Zusammenfassend überwiegt deshalb der Belang der Ausweisung von Wohnbauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ die Bedeutung des Erhalts der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet.

Zu 2.2:

Auf Vorschlag des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde folgender Hinweis in Absprache mit der Gutachterin für den Schallschutz für das Bauleitplanverfahren unter Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen: Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der innerhalb des Bebauungsplanes gelegene sowie durch angrenzende und umliegende Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind von der schutzbedürftigen Nutzung hinzunehmen.

Zu 2.3:

Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist im Kapitel I.5.1.15 des Bebauungs- und Grünordnungsplans dargestellt. Insgesamt wurde für das Plangebiet entsprechend der Bedeutung des von der Planung betroffenen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere der Ausgleichsflächenbedarf errechnet. Unter der Nr. I.4.2 werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen für das Plangebiet festgesetzt, welche bei der Ausgleichsflächenermittlung als Vermeidungsmaßnahmen angerechnet werden können und deshalb den Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet reduzieren.



Eine planinterne Festsetzung einer Ausgleichsfläche erfolgt mit der Flächen A 01 im Norden des Plangebiets und A 02 im Bereich des Dachsberges. Die übrigen geplanten Grünflächen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen für eine Ausweisung als Ausgleichsflächen nicht geeignet sind. Es ist deshalb notwendig, Ausgleichsflächen überwiegend außerhalb des Plangebietes heranzuziehen, um den planimmanenten Eingriff kompensieren zu können. Diese sind ebenfalls im Kapitel I.5.1.15 explizit festgesetzt. Bei der Auswahl der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen wurde darauf geachtet, die Auswirkungen auf die Agrarstruktur außerhalb des Geltungsbereiches möglichst gering zu halten und landwirtschaftliche Nutzflächen nur in begrenztem Umfang in Anspruch zu nehmen.

Die Pflege bzw. Bewirtschaftung dieser Ausgleichsflächen wird, wie bereits bei anderen Ausgleichsflächen praktiziert, soweit möglich, an ortsansässige Landwirte vergeben. Alle von den vorgenannten Maßnahmen betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ingolstadt, so dass die Realisierung gesichert ist.

Zu 2.4: Bepflanzung:

Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gesichert. Zwischen der festgesetzten Grünfläche und den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von mindestens 4 m Breite sichergestellt. Die Bepflanzung wird außerdem durch das Gartenamt der Stadt Ingolstadt vorgenommen, so dass die Einhaltung der Mindestabstände daher sichergestellt ist.

Zu 2.5: Wirtschaftswege:

Die Erreichbarkeit der an das Baugebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nach Abstimmung mit der Jagdgenossenschaft Gerolfing langfristig und während der Bauarbeiten durch die Koordination durch das Tiefbauamt sichergestellt. Deshalb ist eine Verschlechterung aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

Schreiben vom 09.03.2021

Zu der Planung nimmt das Amt unter Bezugnahme auf seine Stellungnahme vom 07.08.2018 (GZ: L 2.2-4622-Sch/2018) wie folgt Stellung:

Die Größe und Lage des aktuell geplanten Baugebietes (Stand: 21.10.2020) habe sich gegenüber den Planungen vom 26.03.2018 aus landwirtschaftsfachlicher Sicht nicht wesentlich geändert. Seine Stellungnahme vom 07.08.2021 behalte daher uneingeschränkt Gültigkeit.

1. Ergänzend weist es aber auf den Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB hin, dass „mit Grund und Boden sparsam umgegangen und landwirtschaftlich [...] genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen“. Aus den aktuell vorgelegten Unterlagen gem. § 4 Abs. 1 BauGB könne nicht abgeleitet werden, inwieweit interessierten Bauträgen/-werbern ausreichend konkrete Auflagen zum bodensparenden Bauen vorgeschrieben werden sollen.

2. Des Weiteren seien - wie bereits in früheren landwirtschaftsfachlichen Stellungnahmen zu Planfeststellungsverfahren der Stadt Ingolstadt angemerkt - die notwendigen Ausgleichsflächen bei einer derart umgreifenden Planung im größtmöglichen Umfang innerhalb des Planungsgebietes bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu erbringen, um die Auswirkungen auf die Agrarstruktur außerhalb des geplanten Geltungsbereiches zu minimieren.

3. Die im Geltungsbereich vorgesehenen, flächenmäßig sehr großen öffentlichen Grünflächen (ggf. auch private), sollten zudem durch eine naturnahe ökologisch orientierte Flächengestaltung und -



pflege als werthaltige Ausgleichsflächen gestaltet werden. Damit könnte der Ausgleichsbedarf auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen der Eingriffsregelung begrenzt werden.

Abwägungsvorschlag

Die vorgebrachten Belange sind größtenteils bereits mit der Abwägung des Schreibens vom 07.08.2018 behandelt worden. Die im Schreiben vom 09.03.2021 zusätzlich genannten Argumente werden wie folgt abgewogen:

Zu 1.:

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Dazu sind die Gemeinden wie in der Stellungnahme ausgeführt durch zahlreiche Regelungen (z.B. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 Baugesetzbuch) verpflichtet. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Entwurfsfassung gibt den zukünftigen Bauherren eine angemessene Dichte mit der Festsetzung von Geschosshöhen und der Mindestanzahl von Vollgeschossen vor und verringert dadurch mit flächensparenden Bauformen die Bodenversiegelung. Das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung wird damit gewürdigt.

Zu 2.:

Wie bereits ausgeführt in der Abwägung zum Schreiben vom 07.08.2018 ausgeführt können auf einer Fläche im Norden des Plangebiets sowie auf einer Teilfläche im Bereich des Dachberges Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die anderen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Plangebiets ausgewiesen, weil diese Flächen von der Stadt Ingolstadt aufgekauft werden konnten.

Zu 3.:

Im Bereich der großen Grünfläche des Dachbergs wird eine Ausgleichsfläche ausgewiesen, die mit dem Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland“ gemäß den Vorgaben für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen den Ausgleichsbedarf begrenzt. Zusätzlich setzt der Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Vielzahl von Durch- und Begrünungsmaßnahmen für das Plangebiet fest, die ebenfalls den Ausgleichsbedarf reduzieren.

Schreiben vom 15.03.2021

Der Bereich Forsten nimmt zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:
Forstliche Belange seien bei dieser Planung betroffen:

- a. Rodung eines Waldstreifens im Norden des Grundstücks FINr. 681 Gemarkung Gerolfing für Straßenbau
- b. Anlage einer Christbaumkultur auf FINr. 755
- c. Erhalt des "Geisterwäldchens" auf FINr. 744

Zu a.: Die Rodung sei auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Zu b.: Für die Anlage einer Christbaumkultur liege dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein Antrag vor. Es würde darüber in einem eigenen Verfahren entscheiden.

Zu c.: Der Erhalt des Wäldchens als wichtiges Strukturelement werde begrüßt.



Abwägungsvorschlag

zu a.:

Die Rodung des Streifens im Norden der Fl.Nr. 681 der Gemarkung Gerolfing ist auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränkt worden. Die vorliegende Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und den beauftragten Fachbüros für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht abgestimmt worden.

zu b.:

Auf der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing wird eine landwirtschaftliche Fläche ohne weitere Einschränkungen ausgewiesen. Als landwirtschaftliche Nutzung ist die Errichtung einer Christbaumkultur deshalb grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (§ 201 BauGB).

zu c.:

Die Fl.Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing mit dem Waldbestand des „Geisterwäldchens“ wird im Bebauungsplan als Privatwald festgesetzt und dauerhaft gesichert.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.08.2018

Das Landesamt bittet um Ergänzung einer lagegenauen Darstellung der bekannten Bodendenkmalflächen im zum Bebauungsplan zugehörigen Planwerk.

1. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7234-0053: Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7234-0041: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7234-0040: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Es ist zu beachten, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern ist auf der Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege nachzulesen:



http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

2. Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen sind zu finden unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

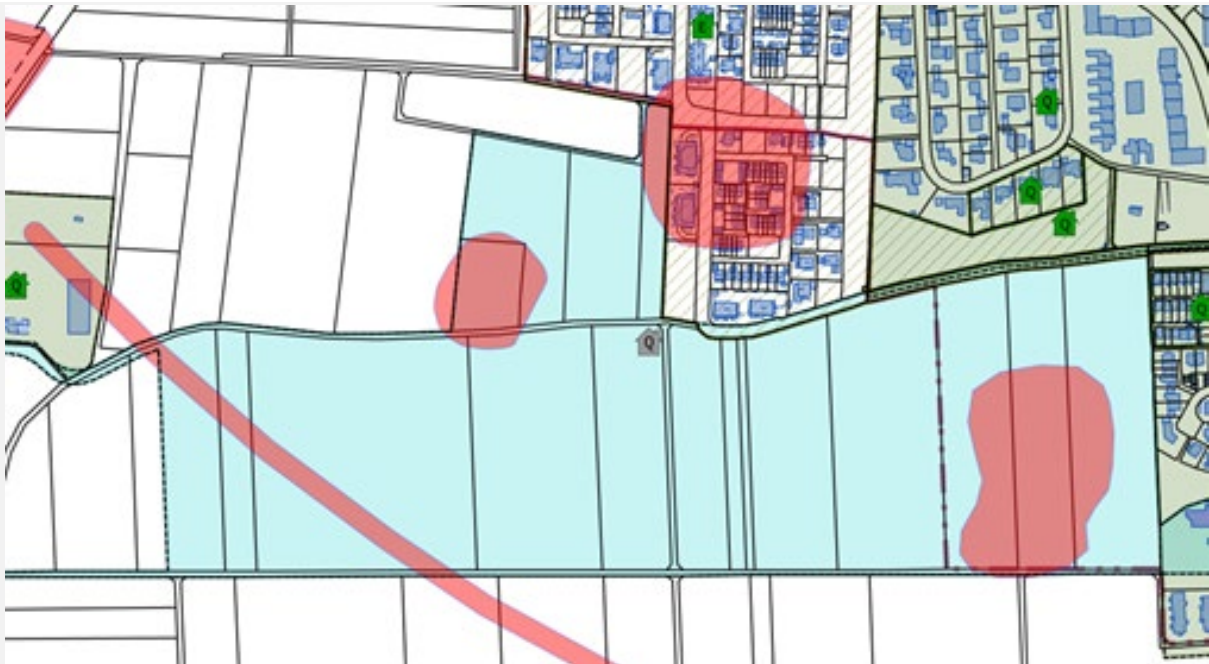
Der Denkmalschutz als eigenständiger Belang der planerischen Abwägung ist im BauGB in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geregelt. Mit der Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege am Bauleitplanverfahren ist eine wichtige Voraussetzung geschaffen, damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Abwägung sachgerecht behandelt werden. Die Forderung des Landesamtes nach einem ungestörten Erhalt der Denkmäler und einer Beschränkung der Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß wird insoweit berücksichtigt, dass das Geisterwäldchen nördlich der Haupterschließungsstraße und der Dachsberg im Osten des Gebiets weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Weitere Einschränkungen der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans würden bedeuten, dass die Baulandausweisung nicht erfolgen könnte.

Neben den erforderlichen Eingriffen im Bereich der Verkehrsflächen (Leitungstrassen) sind diese auch innerhalb der Baugrundstücke für die Einrichtung von Keller- bzw. Tiefgaragengeschossen erforderlich. Nachdem ein dringender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet besteht und die vorliegenden Flächen in diesem innenstadtnahen Quartier „Friedrichshofen-Dachsberg“ für eine zeitnahe Realisierung der Wohnbebauung zur Verfügung stehen, wird aus städtebaulichen Gründen kein Abstand von der Planung genommen. Zudem stimmt das Landesamt für Denkmalpflege selbst der Planung zu, wenn für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG beantragt wird (nachrichtliche Übernahme der Erlaubnispflicht im Bebauungsplan unter IV.).

Zu 2.:

Derzeit läuft das Bauleitplanverfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Ingolstadt. Während in den bisherigen Fassungen des Flächennutzungsplans keine Bodendenkmäler dargestellt sind, werden diese nachrichtlich im neuen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachrichtlich aufgenommenen Bodendenkmalflächen sind in der folgenden Karte rot gekennzeichnet:



In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die bodendenkmalpflegerische Situation vor Ort eingegangen und unter I.5.4 auf gegebenenfalls zu erwartende Funde und Schutzbestimmungen hingewiesen. Ebenso ist die Pflicht zur Beantragung einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DschG für das gesamte Plangebiet in den Bebauungsplan unter IV. nachrichtlich aufgenommen worden. Die vorhandenen Bodendenkmäler sowie die damit verbundenen Erlaubnispflichten sind damit ausreichend in den Planunterlagen berücksichtigt.

3. Bayernwerk Netz GmbH vom 20.08.2018

1. Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Anlagen des Unternehmens:
110-kV-Freileitung Etting - Zuchering, Ltg. Nr. J140, Mast Nr. 15-19
Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 35,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.



2. Flächennutzungsplan

Die aus den beiliegenden Lageplan M 1: 2500 ersichtliche Leitungsführung unserer Hochspannungsfreileitung mit Leitungsschutzzone und Eigentümerhinweis bitten wir in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. (Lageplan ist dieser Tabelle nicht angefügt.)

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen sind an die Fachabteilung zu richten:

Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4337, baq-fub-hs@bayernwerk.de

3. Um die weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Die Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH werden im Entwurf berücksichtigt. Die Freileitung ist mit Bestand und dem entsprechenden Schutzzonenbereich im Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflanzabstände zu den Leitungen werden eingehalten.

Zu 2.:

Im Flächennutzungsplan ist die Leitungsführung der Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit Leitungsschutzzone ohne Eigentümerhinweis eingezeichnet. Insgesamt sind bisher keine Eigentümerhinweise im Flächennutzungsplan dargestellt, weswegen ein Abweichen von dem bisherigen Vorgehen zu Missverständnissen führen würde. Im Flächennutzungsplan wird daher keine Darstellung mit Eigentümerhinweis vorgenommen.

Zu 3.:

Die Bayernwerk Netz GmbH wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.07.2018

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Bis zu einer Bauhöhe von 30,0 m über Grund bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag

Im Bebauungsplan ist eine maximale Wandhöhe einschließlich zulässiger Überschreitungen von 22,5 m festgesetzt, sodass also weder Gebäude noch Gebäudeteile die geforderte Höhenbegrenzung von 30 m überschreiten.



5. BZA XI Friedrichshofen-Hollerstauden vom 11.09.2018, 12.03.2019, 23.03.2021 und 27.07.2021

Antrag vom 11.09.2018:

Der Antrag des CSU Ortsverbands Friedrichshofen-Hollerstauden auf Verlegung des bestehenden Schulsportplatzes in das neue Baugebiet und Errichtung der neuen Mittelschule auf den bisherigen Sportflächen wird positiv gesehen. Er soll im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Dachsberg“ geprüft werden.

Abwägungsvorschlag

Das Referat Kultur und Bildung hat sich zusammen mit dem Schulverwaltungsamt gegen die Verlegung des Sportplatzes der bestehenden Grund- und Mittelschule Friedrichshofen in das Gebiet des Bebauungsplans Friedrichshofen-Dachsberg ausgesprochen, weil die dadurch freiwerdende Fläche von ca. 6 000 m² für den Neubau der Mittelschule Nord-West zu klein ist.

Antrag vom 12.03.2019:

1. In einer Stellungnahme des Gartenamtes wird dargelegt, dass die Erfahrungen des Amtes zeigen, dass der Grünzug im Baugebiet Friedrichshofen West nicht geeignet erscheint, dort einen Seniorparcours zu errichten. Als Alternative wird seitens des Amtes vorgeschlagen, die Anregung des BZA in das laufende Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ einzubringen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind auch öffentliche Grünflächen vorgesehen.
2. Der Antrag des Gartenamtes wird vom BZA begrüßt. Die Stadtverwaltung wird gebeten, im Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ einen entsprechenden Fitnessparcours einzuplanen. Ferner bittet der BZA um Rückmeldung, wann und wo der Fitnessparcours ausgeführt werden soll.

Die Schüler der Kinderversammlung regen einen „Jugendtreff“ in Friedrichshofen an. Der Bezirksausschuss bittet die Verwaltung zu prüfen, ob eine solche Einrichtung im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Dachsberg“ umgesetzt werden kann.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Der Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ weist große öffentliche Grünflächen aus, in denen Möblierung und innere Erschließungswege, Plätze, Freizeit-/Erholungsgeräte, sowie gestalterische Elemente zulässig sind. Die Planung eines Fitnessparcours ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und ist deshalb an das Gartenamt als zuständige Stelle weitergeleitet worden.

Zu 2.:

Ebenso kann das Bauleitplanverfahren nur die Grundlage für die Errichtung eines Jugendtreffs mit der vorliegenden Ausweisung von Baurecht mit einem Urbanen Gebiet und allgemeinen Wohngebieten schaffen, in denen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Zuständig für die offene Kinder- und Jugendarbeit ist das Amt für Jugend und Familie, welches die Einrichtung einer Anlaufstelle für alle Kinder und Jugendliche eines Stadtviertels mit dem jeweiligen Träger koordiniert. Der Antrag des Bezirksausschusses ist deshalb an das Amt für Jugend und Familie weitergegeben worden.



Antrag vom 23.03.2021:

Der BZA hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 beschlossen, die ihm vorliegenden Anträge und Anregungen der Bürger aus der Sitzung mit dem Protokoll als Stellungnahme weiter zu leiten.

Da die Friedrichshofener Bürgerinitiative ihre Stellungnahme zusätzlich zu ihrem Antrag im Bezirksausschuss als eigene Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben hat, werden diese Ausführungen unter Nr. 10 abgewogen.

Folgende Anregungen haben Bürger in der Sitzung vorgebracht:

1. Es wird um größere Einheiten und eine höhere Bebauung gebeten. Bauträger würden diesem Trend folgen.
2. Geäußert werden Bedenken, dass durch die von der Friedrichshofener Bürgerinitiative (FBI) und der Zukunft-Friedrichshofen-West (ZFW) vorgeschlagene Änderung der Anbindung der Vorwaltnerstraße diese zur Rennstrecke werden könnte.
3. Bedenken hinsichtlich des Schulstandortes, insbesondere der engen und hohen Bebauung, werden vorgebracht.
4. Eine Schulerschließung von Norden wird vorgeschlagen, da dieser Bereich ruhiger sei.
5. Nach gefördertem Wohnungsbau wird gefragt.

Abwägungsvorschlag für die Anregungen der Bürger/-innen:

Zu 1.:

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt und sich an den Wohnbedürfnissen der Ingolstädter Bevölkerung orientiert. Deshalb werden für das innenstadtnahe Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen mit größeren Einheiten und höherer Bebauung, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Die Eigentümer/-innen der zukünftigen Baugrundstücke entscheiden über deren weitere Nutzung und die Beauftragung von Bauträgern.

Zu 2.:

Die Straßenplanung im Neubaugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ hat die Einwendungen der Bürgerbeteiligung berücksichtigt und abgewogen. Die Verkehrsplanung stützt sich zudem auf Verkehrsuntersuchungen des Büros Gevas und Planungen des Amtes für Verkehrsmanagements, die die Auswirkungen der neuen Haupteinfahrungsstraße auf die bestehenden Straßenanschlüsse einbeziehen. Insbesondere der Altort Friedrichshofen und damit auch die Vorwaltnerstraße werden durch die neue Verkehrsführung entlastet werden (Nrn. 5.1 und 5.2 auf Seite 11 der Verkehrsuntersuchung des Büros Gevas vom November 2024). Das Entstehen einer „Rennstrecke“ auf der Vorwaltnerstraße ist deshalb nicht zu befürchten.

Zu 3.:

Der Neubau der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule des Bezirks Oberbayern sowie der Neubau der Mittelschule Mitte-West der Stadt Ingolstadt sollen auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche situiert werden. Der Bezirk Oberbayern und die Stadt Ingolstadt wollen durch die gemeinsame Nutzung des Grundstücks einen attraktiven Schulstandort mit einem Austausch der Schulen untereinander und mit dem neuen Stadtquartier schaffen. Ein Planungswettbewerb und umfangreiche Abstimmungen gewährleisten, dass trotz der intensiven Nutzung des Grundstücks eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie gesunde Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleistet sind. Auf diese Weise



soll für alle Nutzer ein lebendiges und attraktives Schulareal entstehen, das durch seine Konzeption überzeugt.

Zu 4.:

Das entwickelte Konzept sieht vor, dass die Einrichtungen des Schulcampus über den Süden und den Norden erschlossen werden. Die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule ist mit ihrem Haupteingang nach Süden zur Haupteinschließung orientiert und ermöglicht mit dem auf dem Schulgelände den reibungslosen Bring- und Holverkehr der Kleinbusse. Weitere Bushaltestellen für den ÖPNV werden im Süden an der Haupteinschließungsstraße errichtet. Damit die Schüler/-innen sicher die Straße überqueren können, wird auf Höhe der Schulneubauten eine Querungshilfe entstehen. Eine in Süd-Nord-Richtung verlaufende Erschließungsachse sorgt für die innere Erschließung der beiden Schulen und kann von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Die Mittelschule liegt nördlich der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule und wird zusätzlich aus dem Norden über die Nebenstraße Steigerwaldstraße erschlossen. Eine Beschränkung der Schulererschließung auf eine nördliche Zufahrt ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben für die Nahverkehrsplanung nicht möglich.

Zu 5.:

Zur Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Stadt Ingolstadt nimmt mit ihren Flächen an diesem Verfahren teil und erhält entsprechend dem für alle Beteiligten gültigen Verteilungsschlüssel Gemeinbedarfs- und Bauflächen zugeteilt. Die zugeteilten städtischen Bauflächen werden im Rahmen von Konzeptvergaben ausgeschrieben, deren Kriterien die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau umfassen.

Der Antrag der Bürgerinitiative Zukunft-Friedrichshofen-West lautet wie folgt:

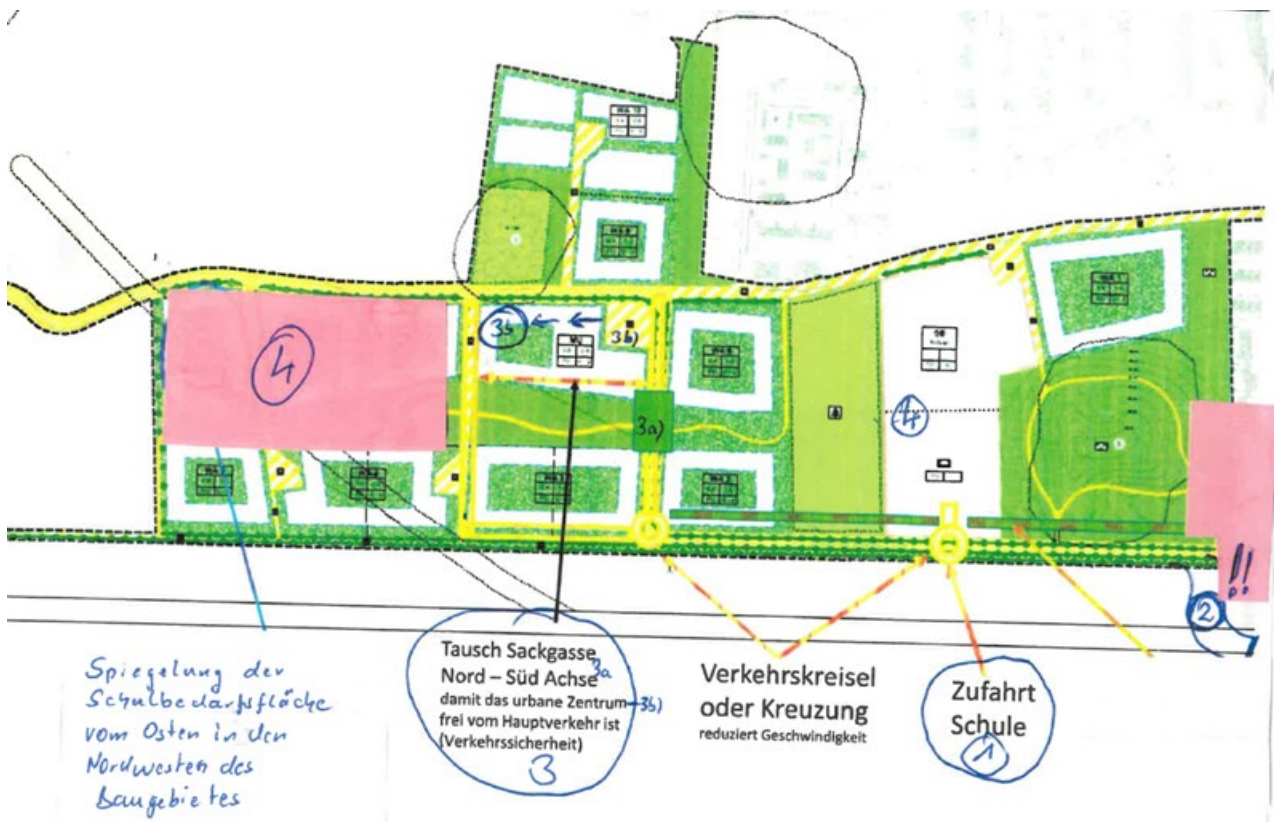
Das Stadtplanungsreferat und das Schulreferat der Stadt IN werden gebeten, folgende Anregungen zu überprüfen und abzuwägen:

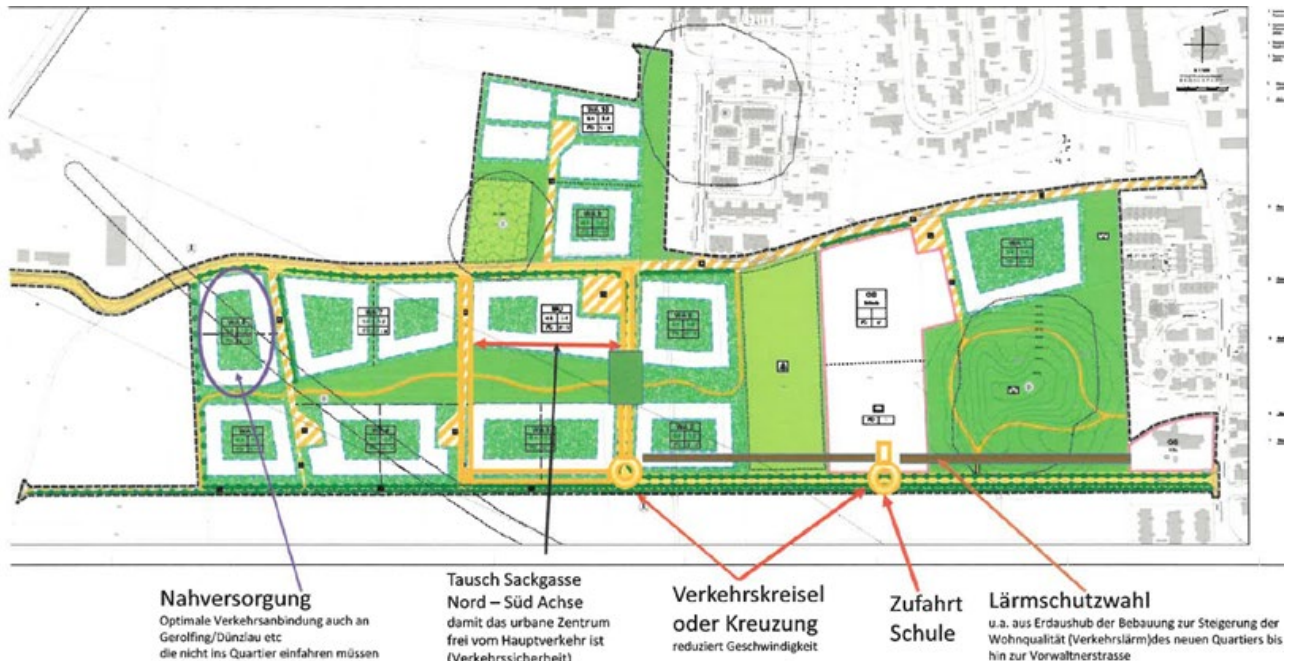
- im Falle der Ziff. 4 dieses Maßnahmenkatalogs parallel die Grobplanung der Mittelschule und der weiteren Einrichtungen (Förderschule/Hospiz) in den nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu spiegeln.
- Ziff. 1: Bei der derzeit vorliegende Planung soll die Anfahrt zur Schule von Süden her angebunden werden. Schulbusse, Kleinbusse der Förderschule, Lehrkräfte, Elterntaxi sollten nicht über den jetzt schon überlasteten Straßenbereich an der Grundschule geleitet werden.
- Ziff. 2: Zudem sollte die Verbindungsstraße südlich des Baugebietes von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße nicht durch das bestehende Baugebiet an der Vorwaltnersstraße und den Integrationskindergarten auf Grund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen geführt werden. Diese Straße ist mit einem Bogen in Richtung Süden durch das angrenzende Grundstück (kleiner Teil des Klinikumparkplatzes, dessen Grund von der Stadt erworben werden müsste) zu planen. Zwischen diesem direkten neuen Teilbereich Verbindungsstraße und der nördlichen Bebauung (1 Wohnkomplex) könnte die Grünfläche für einen Lärmschutzwall mit dem Bauaushub der Schule nachbarschützend versehen werden. Natürlich ist mit dem Grundstückseigentümer, dem Klinikum, entsprechend seitens der Stadt zu verhandeln.
- Ziff. 3: Das „Z“ in der Straßenführung der südlichen Verbindungsstraße ist im Bereich des geplanten urbanen Zentrums (3.b) eine Straße weiter nach Westen zu verschieben und damit auch die



Gemeinschaftsfläche nach Westen zu spiegeln. Die bisherige Nord/Süd-Verbindung wird eine untergeordnete reine Anliegerstraße oder sogar eine beiderseitige Sackgasse.

- Ziff. 4: wie bereits im Vorspann dieses Maßnahmenkatalogs beschrieben, sollte eine Parallelplanung der Mittelschule mit der Nepomuk-von-Kurz-Schule und zudem mit einem Hospiz der Bengel Stiftung als Entscheidungsgrundlage vorgelegt werden, um der Schule ein nicht so enges Korsett am jetzigen Planungsstandort im Osten zu verpassen. Die gemeinsame Mensa mit der Grundschule dürfte auf Grund der Laufwege der Grundschüler (6 bis 10-jährige) eh keinen Bestand haben und die Begründung der Turnhallenbenutzung in der Grundschule durch die Mittelschule dürfte ebenfalls obsolet sein auf Grund der so und so notwendigen Dreifachturnhalle für die Mittelschule, Förderschule und die Sportvereine (insbesondere auch wegen des Einwohnerzuwachses).
- Ziff. 5: Die neue Mittelschule mit evtl. sogar der Förderschule sollte auf alle Fälle auf welchem Standort auch immer eine Dreifachturnhalle erhalten wie auch die geplante neue Mittelschule bei Oberhaunstadt. Eine Zweifachturnhalle, in der keine Ballspiele (Handball, Basketball u.a.) stattfinden können und in Anbetracht des Einwohnerzuwachses käme einem Schildbürgerstreich gleich!
- Ziff. 6: Auch ein gewünschtes Hospiz, damals vom früheren OB Dr. Lösel bereits versprochen, auf dem Baugelände im Umfeld Samhof (was dort aber angeblich nicht mehr realisierbar erscheint), sollte in die Planungen mit einbezogen werden.





Abwägungsvorschlag

Zu Ziff. 1:

Das entwickelte Anfahrtskonzept sieht vor, dass die Einrichtungen des Schulcampus über den Süden und den Norden erschlossen werden. Die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule ist mit ihrem Haupteingang nach Süden zur HAUPTerschließung orientiert und ermöglicht mit dem Vorbereich auf dem Schulgelände den reibungslosen Bring- und Holverkehr der Kleinbusse. Die Planung eines Verkehrskreisels im Süden des Schulgrundstücks ist damit nicht notwendig. Weitere Bushaltestellen für den ÖPNV werden im Süden an der HAUPTerschließungsstraße errichtet. Damit die Schüler/-innen sicher die Straße überqueren können, wird auf Höhe der Schulneubauten eine Querungshilfe entstehen. Eine in Süd-Nord-Richtung verlaufende Erschließungsachse sorgt für die innere Erschließung der beiden Schulen und kann von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Die Mittelschule liegt nördlich der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule und wird zusätzlich aus dem Norden über die Nebenstraße Steigerwaldstraße erschlossen. Eine Beschränkung der Schulererschließung auf eine südliche Zufahrt zum Schulcampus ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Vorgaben für die Nahverkehrsplanung nicht möglich.

Gemäß den Erfahrungen aus den einzelnen Schulsprengeln sind Schüler/-innen von Mittelschulen hinsichtlich des Schulweges selbständig und nutzen den ÖPNV oder sind zu Fuß und mit dem Rad unterwegs. Nur in Ausnahmefällen werden sie von Eltern mit dem Pkw gebracht bzw. geholt. Die Schüler/-innen des Förderschwerpunkts Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule werden geordnet in kleinen Gruppen mit Fahrdiensten gefahren. Eine räumliche Distanz zum Straßenbereich der Grundschule an der Vorwaltnerstraße ist damit gegeben und die Vorwaltnerstraße wird durch die neue Verkehrsführung entlastet (Nrn. 5.1 und 5.2 auf Seite 11 der Verkehrsuntersuchung des Büros Gevas vom November 2024).



Zu Ziff. 2:

Die Anbindung des Neubaugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ im Süden über das Grundstück Fl.Nr. 3128 der Gemarkung Gerolfing ist nicht möglich, weil das Klinikum Ingolstadt sich die Flächen als eventuelle Erweiterungsflächen zurückbehält.

Zu Ziff. 3:

Das „Z“ in der Straßenführung der südlichen Verbindungsstraße wird im Bereich des geplanten urbanen Zentrums (Quartiersplatz) nicht eine Straße weiter nach Westen verschoben. Auch wird ein Teil der Haupteerschließungsstraße in diesem Abschnitt nicht als untergeordnete reine Anliegerstraße oder sogar als Sackgasse geplant. Die zentrale Lage des Quartiersplatzes mit der vorgesehenen Einbindung ist das Ergebnis der durchgeführten Bürgerbeteiligung. An der Schnittstelle zwischen Haupteerschließung und grüner Achse soll ein belebter, urbaner Treffpunkt mit kleinteiliger Nahversorgung entstehen. Eine Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherung im Bereich des Quartiersplatzes ist die Ausweisung von ausreichend Flächen für ein sicheres Begegnen der einzelnen Verkehrsteilnehmer und einer Querunginsel in diesem Abschnitt der Haupteerschließungsstraße. Zudem würde die Planung der Anliegerstraße bzw. der Sackgasse als doppelte Erschließung gegen das Gebot des Flächensparens verstoßen. Das Amt für Geoinformation und Verkehrsmanagement hat die vorgeschlagenen Kreisverkehre auf dem südlichen Abschnitt der Haupteerschließungsstraße geprüft. Demnach ist mit der vorliegenden Planung der westliche der beiden Kreisverkehre nicht notwendig und die Funktion des östlichen wird von einer Querungshilfe übernommen, die als am besten geeignet bewertet worden ist, um mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gut umzugehen und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Zu Ziff. 4:

Das Schulgrundstück wird im Rahmen der Planung des Bebauungsplans nicht in den nordwestlichen Geltungsbereich verlegt. Es hat eine Größe von 2,5 ha und muss nicht zusätzlich mit einem Hospiz beplant werden, weil dieses im nahe gelegenen Baugebiet „Samhof“ verwirklicht wird. Im Rahmen eines Planungswettbewerbs für die Schulbauten Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule des Bezirks Oberbayern sowie der Mittelschule Mitte-West der Stadt Ingolstadt ist ein überzeugendes ausreichendes Raumkonzept für zwei selbständige Schulen erarbeitet worden. Aus der Bürgerbeteiligung ist klar hervorgegangen, dass die neuen Schulen zur bestehenden Schule hin angeordnet werden sollen. Der Bau solle sich zum Altort Friedrichshofen orientieren.

Zu Ziff. 5:

Der Schulstandort umfasst die Einrichtungen der beiden Schulen Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule des Bezirks Oberbayern sowie der Mittelschule Mitte-West der Stadt Ingolstadt. Die Planung für die Mittelschule beinhaltet den Bau einer Dreifachturnhalle mit Freisportanlagen. An der Grundschule im Ortsteil Friedrichshofen gibt es außerdem bereits eine neue Ballspielhalle, die den Sportvereinen zur Verfügung steht.

Zu Ziff. 6:

Der Bebauungsplan Nr. 107 H „Samhof“ weist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ aus, für die konkret die Errichtung eines Hospizes geplant ist. Der Bebauungsplan ist seit 14.09.2022 rechtskräftig. Das Umlegungsverfahren für die Umsetzung der Planung ist abgeschlossen. Die Ausweisung einer Fläche für ein Hospiz im Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist deshalb nicht notwendig.

Antrag vom 27.07.2021

Der BZA hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 beschlossen, dass der Bau von Behindertenparkplätzen am Friedhof ein wichtiges Anliegen im Rahmen der Inklusion ist. Zudem sollten im weiteren Verlauf



der Feinplanung des Bebauungsplanes „Friedrichshofen-Dachsberg“ gegenüber des Friedhofs (südlich) weitere Parkmöglichkeiten geprüft werden.

Abwägungsvorschlag

Neben den bereits bestehenden Parkmöglichkeiten für die Besucher des Friedhofs auf dem im Osten an den Friedhof anschließenden Grundstück wird es zukünftig zusätzliche Parkplätze entlang der öffentlichen Straßen im Neubaugebiet geben, die zum Teil von der Straßenverkehrsbehörde als Parkflächen für Behinderte mit den entsprechenden Zeichen gekennzeichnet werden können. Eine genaue Abstimmung über diese Parkflächen erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren.

Die Ausweisung einer weiteren Stellplatzfläche im Süden gegenüber des Friedhofs ist nicht möglich, weil diese Flächen für die Schulneubauten und den Wohnungsbau benötigt werden. Jedoch stehen in den beiden westlichen Parkflächen der Fl.Nr. 2598/29 der Gemarkung Gaimersheim südöstlich des Friedhofs weitere Parkplatzflächen für die Allgemeinheit zur Verfügung.

6. COM-IN Telekommunikations GmbH vom 07.08.2018 und 07.04.2021

E-Mail vom 07.08.2018

Das Baugebiet „Friedrichshofen- Dachsberg“ wird von der COM-IN Telekommunikations GmbH mit Glasfaser erschlossen werden. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über Schächte/KVZ, die möglichst zentral und auf öffentlichen (Grün-)Flächen oder Gehwegen gelegen sein sollten. Der Standort darf keine anderen Sparten überbauen, ebenso muss ein entsprechender Abstand zu Bäumen eingehalten werden. Eine genaue Festlegung erfolgt aber üblicherweise erst im Rahmen der Spartenabstimmung. Die Maße eines Schachtes sind 120x80cm, die eines KVZ 145x135x40cm (HxBxT).

Abwägungsvorschlag

Vor Ausbau der Erschließungsanlagen des Gebiets findet eine Abstimmung mit den Spartenträgern durch das Tiefbauamt statt. Sollte ein Ausbau durch die COM-IN erfolgen, kann in diesem Zusammenhang noch eine detaillierte Abstimmung stattfinden.

E-Mail vom 07.04.2021

Die COM-IN Telekommunikations GmbH plant eine Erschließung des Baugebietes „Friedrichshofen-Dachsberg“ und möchte daher weiterhin in Planung und Umsetzung der Baumaßnahme mit einbezogen werden.

Um das gesamte Gebiet mit Glasfaser zu versorgen, muss die COM-IN dort eine Glasfaserverteilerstation bauen dürfen. Es wird dafür eine Fläche von bis zu 50 m² benötigt, die von der COM-IN später gekauft wird. Die COM-IN bittet, ihr den zuständigen Ansprechpartner vonseiten des Stadtplanungsamtes zu nennen, mit dem sie die Platzierung der Station abstimmen könnte.

Abwägungsvorschlag

Mit E-Mail vom 24.03.2025 hat die COM-IN mitgeteilt, dass sie innerhalb des Bebauungsplangebiets keine Fläche für eine Pop- Station benötigt. Deshalb ist im Bebauungsplan keine Glasfaserverteilerstation eingeplant.



Die COM-IN wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

7. CSU Ortsverband Friedrichshofen vom 31.07.2018

1. Der CSU Ortsverband Friedrichshofen-Hollerstauden bittet zu prüfen, ob es möglich ist, den Sportplatz der Grund- und Mittelschule Friedrichshofen auf den Dachsberg zu verlegen, also südlich der Steigerwaldstraße. Im Anschluss könnte man die Mittelschule auf dem alten Sportgelände errichten.

Einige Vorteile:

Die Anwohner der Vorwaltnerstraße hätten weiterhin Grünflächen Richtung Westen und mehr Abstand zu den neuen Bauten. Der neue Sportplatz zusammen mit dem vorhandenen Bolzplatz würde eine nahezu durchgehende Linie mit dem bereits vorhandenen Distanzstreifen ergeben, von der Frankenstraße bis zur Levelingstraße. Die Schüler müssten, bei An- und Abfahrt keine Straßen queren und würden alle auf einer Seite aus- und einsteigen. Es müssten keine Busse in die Steigerwald Straße einfahren. Im Falle einer Einbahnstraße müssten sie sogar vorher durch das neu errichtete Wohngebiet und die Jurastraße fahren. Die Schule selbst wäre nicht auf zwei Grundstücke aufgeteilt. Die Bauarbeiten könnten unabhängig voneinander ausgeführt werden. Die Sporthalle wäre auch von der Mittelschule bei schlechtem Wetter leicht zu erreichen.

2. Anregung:

Die Reihenfolge sollte unbedingt eingehalten werden also zuerst den neuen Sportplatz errichten und anschließend die Neue Mittelschule. Am Sportgelände entlang sollte ein Fuß und Radweg die Verbindung zur Levelingstraße herstellen. Dadurch würde auch die für Radfahrer gefährliche Kurve Vorwaltnerstraße-Levelingstraße entschärft.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Das Referat Kultur und Bildung hat sich zusammen mit dem Schulverwaltungsamt gegen die Verlegung des Sportplatzes der bestehenden Grund- und Mittelschule Friedrichshofen in das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ ausgesprochen, weil die dadurch freiwerdende Fläche von ca. 6 000 m² für den Neubau der Mittelschule Nordwest zu klein ist.

Zu 2.:

Eine Verlegung des westlichen straßenbegleitenden Radwegs entlang der Vorwaltnerstraße in das Neubaugebiet ist nicht notwendig, weil er ausreichend breit ist und aus Sicherheitsgründen sein Belag im Kurvenbereich zur Levelingstraße eingefärbt ist. Da die Fahrradwege zu beiden Seiten der Fahrbahn angelegt sind, dürfen sie nur in eine Richtung ohne Begegnungsverkehr benutzt werden, was auch zur Sicherheit der Radler/-innen beiträgt. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass der Umweg auf einem selbständig geführten Radweg abseits des Straßenraums gegenüber der kürzeren Strecke des vorhandenen straßenbegleitenden Radwegs für den Alltagsverkehr bevorzugt genutzt werden würde.



8. Deutsche Bahn AG vom 27.08.2018, 15.03.2021 und 25.03.2021

Gleichlautende Schreiben vom 27.08.2018 und 15.03.2021

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die geplante Baumaßnahme tangiert die 110 kV -Bahnstromleitung Nr. 491, Abzw. Uw Ingolstadt - Kw Ingolstadt, die Bahnstromleitungen werden von der DB Energie GmbH betreut.

Die Stellungnahme der DB Energie GmbH in Bezug auf die 110 kV-Bahnstromleitung vom 13.08.2018, mit dem Zeichen: I.ET-S-S-3 (491) ist zwingend zu beachten.

Die DB Energie GmbH teilt folgendes mit:

1. Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ wurde auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - hinsichtlich der öffentlichrechtlichen Vorschriften geprüft. Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV- Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 22 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie ggf. Maststandorten ist im Bebauungsplan darzustellen. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen uns deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter über NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
4. Für Bauwerke innerhalb der o.a. Gefährdungsbereiche ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dach- eindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der *DIN 4102 Teil 7* entsprechen.
5. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
6. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).



7. Änderungen des Geländenniveaus (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
8. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
9. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländenniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.
10. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß *DIN VDE 0105* und *DIN EN 50341* in der jeweils aktuellen Fassung.
11. Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - *26 BImSchV*) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den die Zustimmung zur Bebauung geben wird, von den 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.
12. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.
13. Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der Deutschen Bahn AG durchzuführen.
14. Die endgültigen Baupläne sind uns anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.
15. Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Abwägungsvorschlag

Das laufende Bauleitplanverfahren erfolgt in Abstimmung mit der DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht. Damit die Umsetzung der vorliegenden Planung nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt und den Betrieb der 110 kV -Bahnstromleitung Nr. 491 nicht beeinträchtigt, werden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Regelungen getroffen:



Zu 1. bis 4.:

Durch den Verlauf der Baugrenzen für Gebäude außerhalb des Schutzstreifens ist bauplanungsrechtlich sichergestellt, dass der Schutzstreifen nicht überbaut wird. Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung und die Lage der Masten sind im Planteil dargestellt.

Zu 5. und 6.:

Zur Verkehrssicherung ist beim nördlich der Haupteerschließungsstraße gelegenen Masten der Hochspannungsleitung ein Schutzabstand von 7,5 m zur nördlichen Gehwegkante eingeplant. Dieser Detailplanung hat die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, mit Schreiben vom 05.10.2021 zugestimmt.

Zu 7. bis 15.:

Regelungen zur Baudurchführung können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen innerhalb des Schutzstreifens findet eine Abstimmung mit den betroffenen Spartenträgern durch das städtische Tiefbauamt statt. In diesem Zusammenhang werden auch die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen in die Planungs- und Erschließungsmaßnahmen eingebunden. Die Einhaltung bestehender Dienstbarkeiten ist dabei obligatorisch, so dass auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Die Belange der Bahn sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Schreiben vom 25.03.2021 (Deutsche Bahn AG DB Immobilien)

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Das geplante Vorhaben liegt im Einflussbereich der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 491 Abzw. Uw Ingolstadt - Kw Ingolstadt, Mast Nr. 6625 bis 6626. Im Geltungsbereich der Bauleitplanung „Friedrichshofen-Dachsberg“ verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 15.03.2021 mit Zeichen I.ET-S-S-3 Ba (491) liegt dem Schreiben als Anlage bei und ist zwingend zu beachten.

Es wird gebeten, die Deutsche Bahn AG an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und ihr zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden. Bei der weiteren Plangenehmigung und bei Bauarbeiten in Bahnnähe bzw. in der Nähe der o.g. Bahnstromleitung sind Sicherheitsauflagen zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.



Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen der Deutsche Bahn AG DB Immobilien sind eine Zusammenfassung der Schreiben der DB Energie GmbH vom 27.08.2018 und 15.03.2021. Für die Abwägung dieser Ausführungen wird deshalb auf den o.g. Vorschlag verwiesen.

Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

9. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.08.2018

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Die Telekom bittet, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit ihr unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für ihre Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Abwägungsvorschlag

Die Leitungstrassen werden nach Abstimmung mit den Spartenägern im öffentlichen Raum verlegt. Die Koordination der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Spartenägern einbindet.

In Kapitel Nr. I.5.5.6 der Planbegründung wird auf die einschlägigen Regelwerke/ Merkblätter zum Schutz des Leitungsbestandes bei Baumneupflanzungen hingewiesen, die in der Genehmigungsplanung verbindlich zu berücksichtigen sind.

10. Friedrichshofener Bürgerinitiative (FBI) vom 21.08.2018 und 16.03.2021

Schreiben vom 21.08.2018

1. Verkehrsplanung / Verkehrskonzept
- 1.1 Die Bürgerinitiative erwartet die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses aus 2013 und der zeitnahen Umsetzung der Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße
- 1.2 Die Bürgerinitiative empfiehlt die neue Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße als südliche Bebauungsgrenze des Baugebiets.
- 1.3 Die neue Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße soll vorwiegend zur Entlastung des Klinikumverkehrs (Mitarbeiter / Besucher / Notfallverkehr) dienen
- 1.4 Die Anbindung im Westen (Ochsenmühlstraße) und Osten (Anknüpfungspunkt Parreutstraße – derzeitiger Spielplatz) soll als Kreisverkehr auslegt werden.
- 1.5 Anlegen von Quartiersstraßen, kein Durchgangsverkehr. Einfahrt = Ausfahrt, Beispiel Baugebiet Friedrichshofen-West.
- 1.6 Einhaltung der Zusage aus dem Arbeitskreis 2010 / 2011 > Rückbau der Steigerwaldstraße, südlich Friedhof. Nutzung ausschließlich für ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer.
- 1.7 Zusammenschluss des Baugebiets Friedrichshofen West und dem Baugebiet Dachsberg über zentralen Kreisverkehr
- 1.8 Mittelfristige Lösung: Zusätzliche Ausfahrt aus dem Baugebiet Friedrichshofen West über den Pfingstäckerweg. Empfehlung einer Einbahnstraßen-Regelung auswärts.
- 1.9 Busanbindung westlich über Ochsenmühlstraße fortführen > Gerolfing – Gaimersheim
- 1.10 Bushaltezonen einbringen, um unnötige im Kreis laufende Betriebsfahrten zu mindern
- 1.11 Schaffung von ausreichend öffentlichem Parkraum
- 1.12 Radwegeverbindung durch neu zu schaffende Grünzüge entlang der Quartiere. Vorhandene Grünzüge Richtung Dachsberg und Baugebiet Friedrichshofen-West anbinden.



Abwägungsvorschlag

Zu 1.1:

Mit dem neuen Baugebiet wird die Verbindung Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße mit Anbindung an die Vorwaltnerstraße nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2598/56 der Gemarkung hergestellt. Die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße kann mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden. Die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses aus 2013 über die Umsetzung der Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße erfolgt als sogenannte Z-Erschließung. Das bedeutet, dass die Haupteerschließungsstraße des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ in einer Z-Form das Plangebiet von Westen nach Osten durchzieht.

Zu 1.2:

Aus Gründen der Verkehrsberuhigung wird die neue Verbindungsstraße nicht als durchgängige Fahrspur im Süden ausgewiesen. Zudem ist die Levelingstraße nicht dafür ausgelegt, den Verkehr einer solchen Verbindung in der Form einer Umgehungsstraße aufzunehmen, weil sie bereits vor der Umsetzung der Planung eine hohe Verkehrsmenge bewältigt. Durch die Umsetzung der „Z-Variante“ liegt die Verkehrszunahme je nach Abschnitt der Levelingstraße bei 1 000 bis 2 000 Kfz-Fahrten/ 24h (vgl. Verkehrsgutachten Nr. 5.1 auf Seite 11).

Zu 1.3:

Die neue Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße dient durchaus auch zur Entlastung des Klinikumverkehrs (Mitarbeiter / Besucher / Notfallverkehr). Denn die für den Bebauungsplan erstellte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass je nach Streckenabschnitt der Anteil des Durchgangsverkehrs durch das Neubaugebiet zwischen ca. 35% im Osten und ca. 50% im Westen des Planungsvorhabens beträgt. Bei diesem Durchgangsverkehr handelt es sich vor allem um kleinräumige Durchgangsverkehre, die Quelle oder Ziel im Stadtteil Friedrichshofen und dabei insbesondere im Bereich des Klinikums haben. Das bedeutet, dass das Verkehrsaufkommen rund um das Klinikum auch von der neuen Haupteerschließungsstraße aufgenommen wird.

Durch die Anbindung des neuen Baugebiets nach Westen soll vor allem der Altort Friedrichshofen verkehrlich entlastet werden. Die erstellte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich mit Verwirklichung des Planvorhabens für die Vorwaltnerstraße eine Verkehrsentlastung um 1.200 bis 1.300 Kfz-Fahrten/ 24h ergeben wird (Nr. 5.1 auf Seite 11 des Verkehrsgutachtens).

Zu 1.4:

Die Gestaltung der Anbindungen im Westen (Ochsenmühlstraße) und Osten (Anknüpfungspunkt Parreutstraße – derzeitiger Spielplatz) der neuen Verbindungsstraße sind entsprechend der Bewertungen des Amtes für Verkehrsmanagement geplant worden. Der Anschluss im Westen an die Ochsenmühlstraße wird als Kreuzung geplant, weil sich diese Anbindung aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses mit der Neugestaltung des Einmündungsbereichs außerhalb der zusammenhängenden Bebauung anbietet. Die Einmündung der neuen Haupteerschließungsstraße im Osten in die Vorwaltnerstraße wird über einen vierarmigen Kreisverkehr geregelt, da er unter Berücksichtigung der komplexen Kreuzungssituation und Sicherheitsaspekte als am besten geeignet bewertet worden ist, um mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gut umzugehen und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.



Zu 1.5:

Der östliche Teil der Steigerwaldstraße wird als Stichstraße angelegt, die die Wohnflächen WA 12 bis 14 ohne Durchgangsverkehr erschließt. Bei der Planung der Straßenverläufe ist jedoch vor allem darauf Wert gelegt worden, dass unnötige Doppelschließungen mit großem Flächenverbrauch vermieden werden. Deshalb werden die Straßen B, C und D zur Erschließung der anliegenden Wohnbauflächen nicht als Sackgassen und mit geringerer Fahrbahnbreite ausgewiesen.

Zu 1.6:

Die Steigerwaldstraße wird im Bereich südlich des Friedhofs durchtrennt und als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der westliche Teil der Steigerwaldstraße erschließt jetzt den Schulcampus und der östliche Teil die Wohngebiete WA 12 bis 14 im Norden des Dachsbergs.

Zu 1.7:

Der Anschluss des Stadtviertels „Friedrichshofen-West“ an das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ bei der Einmündung der Steigerwaldstraße in die neue Haupterschließungsstraße wird nicht als Kreisverkehr geplant. Das zu erwartende niedrige Verkehrsaufkommen von maximal 800 Kfz/ 24 h stellt nämlich keinen Grund für den Bau eines Kreisverkehrs dar, da keine komplexe Kreuzungssituation zu erwarten ist.

Zu 1.8:

Die Planung einer zusätzlichen Ausfahrt für das Baugebiet „Friedrichshofen-West“ über den Pfingstäcker-Ring ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“.

Zu 1.9:

Die INVG konzipiert die Buslinienführung innerhalb des Baugebiets und berücksichtigt dabei Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene öffentliche Verkehrsangebot. Diese Regelungen werden aber nicht durch den Bebauungsplan getroffen.

Zu 1.10:

Die Bushaltestellen sind im Bauleitplanverfahren unter Einbeziehung der Planungsvorgaben der INVG festgelegt worden und werden beim zentralen Quartiersplatz und südlich des Schulcampus ausgewiesen.

Zu 1.11:

Öffentliche Parkplätze werden im Neubaugebiet entlang der öffentlichen Straßen ausgewiesen. Die genaue Verortung wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern erfolgt erst mit der Ausbauplanung des Tiefbauamtes.

Zu 1.12:

Innerhalb der zentralen Grünfläche soll ein Netz aus befestigten und begrünten Freiräumen für eine von den Straßen unabhängige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer im Sinne einer optimierten Nahmobilität hergestellt werden. In alle Richtungen werden kurze und attraktive Durchwegungen des Planungsgebiets ausgebildet. Zudem soll eine Schnellfahrradroute ausgewiesen werden, um die Attraktivität der Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel zu steigern.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ weist neben dem Dachsbergpark einen von West nach Ost verlaufenden Grünzug sowie eine Grünfläche im Norden des Neubaugebiets aus. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen des Baugebiets „Friedrichshofen-West“ kann nicht im direkten Anschluss im Baugebiet „Friedrichshofen-



Dachsberg“ weitergeführt werden, weil auf den anschließenden Flächen aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung der Schulneubau entsteht.

2. Bauen und Wohnen

- 2.1 Mischgebiet aus Einfamilienhäusern und vorwiegend Mehrfamilienhäusern.
- 2.2 Wohnanlagenkonzepte folgend dem Beispiel Häusler Dachsberghof-Clemenshof dgl. Bsp. entkoppeln von Wohnflächen und KFZ-Abstellflächen.
- 2.3 Aufbau eines Stadtteil-Zentrums / Treffpunkt und Nahversorgung der Bürger (Bäcker-Metzger-Praxen-Kita-Kiga-Tagespflege-Café)
- 2.4 In der Auslaufzone „Geisterwald“ Richtung Ochsenmühlstraße höhere Wohnbebauung anstreben. (3-4 Stockwerke)
- 2.5 Sozialer Wohnungsbau nach Beispiel München umsetzen, mind. 30%. Soziale Durchmischung.
- 2.6 Geplante Mittelschule für weitere Entwicklung Realschule /Schulzentrum ausbaufähig anlegen.
- 2.7 Mehrgenerationenhäuser
- 2.8 Einkommensbezogene Wohnbebauung
- 2.9 Keine Segregation in den Baugebieten!
- 2.10 Zukunftssichere Energieversorgung der Quartiere. Fernwärme – BHKW usw. Erarbeitung und Einhaltung der Regelungen für klimaneutrale Stadtentwicklung 2050.
- 2.11 Ausreichende Versorgung mit E-Ladestationen. Vorschrift bei TG-Bauten von Ladestationen. Zentrale öffentliche Ladestationen einbinden.

Abwägungsvorschlag

Zu 2.1:

Mit dem Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als öffentlich geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Eine Beschränkung auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser erfolgt deshalb nicht.

Zu 2.2:

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu Stil- oder persönlich sehr unterschiedlich geprägten Geschmacksrichtungen von Kunst und Architektur zu den Wohnanlagenkonzepten getroffen. Die Erstellung und Realisierung eines Bauentwurfs liegt letztlich bei den Flächeneigentümern/-innen. Deshalb sind entsprechende Pläne im nachgeordneten Genehmigungsverfahren einzureichen und zu prüfen.



Zu 2.3:

Der ausgewiesene Stadtquartiersplatz mit den angrenzenden Geschäften wird als Ort für Begegnungen und für Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geplant. Das Bauleitplanverfahren kann nur die Grundlage für die Errichtung eines Stadtteiltreffs mit der vorliegenden Ausweisung von Baurecht mit einem Urbanen Gebiet und allgemeinen Wohngebieten schaffen, in denen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind.

Zu 2.4:

Die Höhe der Wohnbebauung wird mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung und die einzuhaltenen Abstandsflächen so ausgewiesen, dass die Festsetzung der Anzahl der Geschosse über das Baugebiet verteilt eine ausgewogene und sinnvolle Nutzung der Flächen ermöglicht. Deshalb wird die höhere Bebauung nicht nur westlich ab Höhe des „Geisterwäldchens“ geplant.

Zu 2.5:

Der Stadtrat der Stadt München hat mit Beschluss von März 1994 die Rahmenbedingungen für das Baulandmodell „Sozialgerechte Bodennutzung“ in München festgelegt. Danach werden in einem städtebaulichen Vertrag unter Beachtung des Angemessenheitsgrundsatzes die Kosten und Lasten der Planung zwischen den Planungsbegünstigten eines Bebauungsplans und der Stadt verteilt und Bindungen für den geförderten Wohnungsbau verankert. Dieses Baulandmodell gibt es in Ingolstadt nicht. Deshalb gelten für Ingolstadt die Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB lässt es nur zu, Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, d. h. die Gebäude müssen lediglich nach ihrem baulichen Entwurf die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Ihre tatsächliche Nutzung als sozial geförderter Wohnraum kann nicht mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Sollte die Stadt Ingolstadt im an das Bauleitplanverfahren anschließenden Umlegungsverfahren private Baugrundstücke zugeteilt bekommen, wird sie diese in Form von Konzeptverfahren vergeben, die geförderten Wohnungsbau umfassen.

Zu 2.6:

Für die geplante Mittelschule und die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule ist ein Planungswettbewerb durchgeführt worden. Die Größe der Gemeinbedarfsfläche für die Schulen ist rechtlich beschränkt, weil für die Umsetzung des Neubaugebiets Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird. Würden diese Grenzen überschritten, würde das Umlegungsverfahren eine unrechtmäßige Enteignung darstellen. Deshalb ist durch die vorgegebene Grundstücksgröße ein weiterer Ausbau zu einem Schulzentrum, u. a. mit einer Realschule, nicht möglich.

Zu 2.7:

Die Realisierung der zukünftigen Bebauung erfolgt durch die Flächeneigentümer/-innen. Es gibt keine rechtliche Grundlage, die Nutzungsart „Mehrgenerationenhaus“ im Bauleitplanverfahren zu bestimmen.

Zu 2.8:

Ebenso existiert keine rechtliche Grundlage, die Nutzungsart „einkommensbezogene Wohnbebauung“ im Bebauungsplan festzusetzen.

Zu 2.9:

Im Neubaugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll mit einer Vielfalt von Wohnungstypen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen räumlichen Segregationsprozessen vorgebeugt werden.



Zu 2.10:

Die Planung des neuen Gebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht die Umsetzung eines zukunfts-fähigen und nachhaltigen Konzeptes zur Energieversorgung der neu entstehenden Gebäude vor. Das Gebiet wurde auf Ebene der Bauleitplanung mit dem Ziel untersucht, eine möglichst effiziente Energieversorgung zu erreichen, und darüber ein Abschlussbericht zum Teil-Energienutzungsplan für das Baugebiet (Stand Dezember 2020) vom Institut für Energietechnik IfE GmbH an der Ost-bayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden erarbeitet. Dieses Konzept empfiehlt einen Fernwärmeanschluss durch die Stadtwerke Ingolstadt. Dem Bericht entsprechend wird deshalb die Versorgung des Gebiets mit Fernwärme favorisiert und nach Möglichkeit mit städtebaulichen Ver-trägen abgesichert.

Zu 2.11:

Die Versorgung des Gebiets mit zentralen öffentlichen E-Ladestationen wird nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten von den einzelnen Anbietern entschieden. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfra-strukturgesetz verpflichtet Bauherren zur Errichtung von Ladeinfrastruktur bzw. Ladepunkten. Der wesentliche Regelungsinhalt sieht vor, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsstruktur für die Elektromobilität auszustatten ist. Jedes Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen ist zudem mit mindestens einem La-depunkt auszustatten.

3. Umwelt – Grünflächen

- 3.1 „Geisterwaldgelände“ (ehem. Munitionsdepot) zu einem Abenteuerspielplatz umbauen. Er-werb der Fläche durch die Stadt Ingolstadt. In das Grünflächenangebot mit einbeziehen.
- 3.2 „Biotop“ entlang der Ochsenmühlstraße (bereits im Besitz der Stadt IN) umgestalten als Bür-gerpark. Schaffung einer definierten Hundeauslaufzone / Hundepark.
- 3.3 Kuppel des Dachsbergs als Bürgerpark gestalten, Errichtung einer Gedenkstätte an die schmalkaldischen Gefechte, Anbindung Freigelände Mittelschule, Lehrpfade – Streuobst-wiesen dgl.
- 3.4 Abstandsfläche zur alten Wohnbebauung als Grünzug am Dachsberg. Dem Beispiel fol-gende aus dem Baugebiet Friedrichshofen-West.
- 3.5 Schaffung von Quartiersplätzen – Beispiel folgend Baugebiet Friedrichshofen-West.
- 3.6 Wegfall Kinderspielplatz an der Vorwaltnerstraße – Parreutstraße > Neuschaffung auf dem Dachsberg

Abwägungsvorschlag

Zu 3.1:

Das „Geisterwaldgelände“ konnte nicht erworben werden und soll entsprechend dem Wunsch des Eigentümers privat bleiben. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist deshalb nicht möglich.

Zu 3.2:

Das „Biotop“ entlang der Ochsenmühlstraße wird mit der Festsetzung als Privatwald gesichert. Al-lerdings hat es seine offizielle Biotopeinstufung aufgrund der vorhandenen Vegetation verloren. Den-noch sollte die Fläche nicht intensiv genutzt werden, um seine Teillebensräume, wie z.B. Totholz, nicht zu zerstören. Ein Bürgerpark wird im Bereich des Dachsbergs geschaffen. Hundeauslaufzonen

bzw. ein Hundepark sind im Gebiet des Bebauungsplans mit seiner dichteren Bebauung nicht geplant. Da das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ im Westen an die offene Feldflur anschließt, sind Spaziergänge mit Hunden dort gut möglich.

Zu 3.3:

Für die Gestaltung des Dachsbergs wird vom Gartenamt der Stadt Ingolstadt ein Konzept erarbeitet. Die Anregungen der Bürgerinitiative und aus den Werkstattverfahren im Rahmen der Bürgerbeteiligung werden hierzu an das Gartenamt weitergeleitet. Die endgültige Entscheidung über die Gestaltung erfolgt in einer konzeptionellen Auswahl. Geplant ist, die Fläche in Zonen verschiedener Nutzungsintensität zu gliedern und sowohl die Errichtung von Spielflächen wie auch die Nutzung von Teilflächen für Ausgleichsflächen zu verwirklichen. Dabei wird jedoch nur das Grobkonzept im Bebauungsplan durch Festsetzungen gefasst. Die Feinplanung erfolgt erst zur Ausführungsplanung.

Zu 3.4:

Die Planung des eigenständigen Quartiers „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht vor, die Übergänge zu den angrenzenden Stadtquartieren mit Grünflächen und baulichen Gestaltungsmaßnahmen in die bestehenden Strukturen einzubinden.

Zu 3.5:

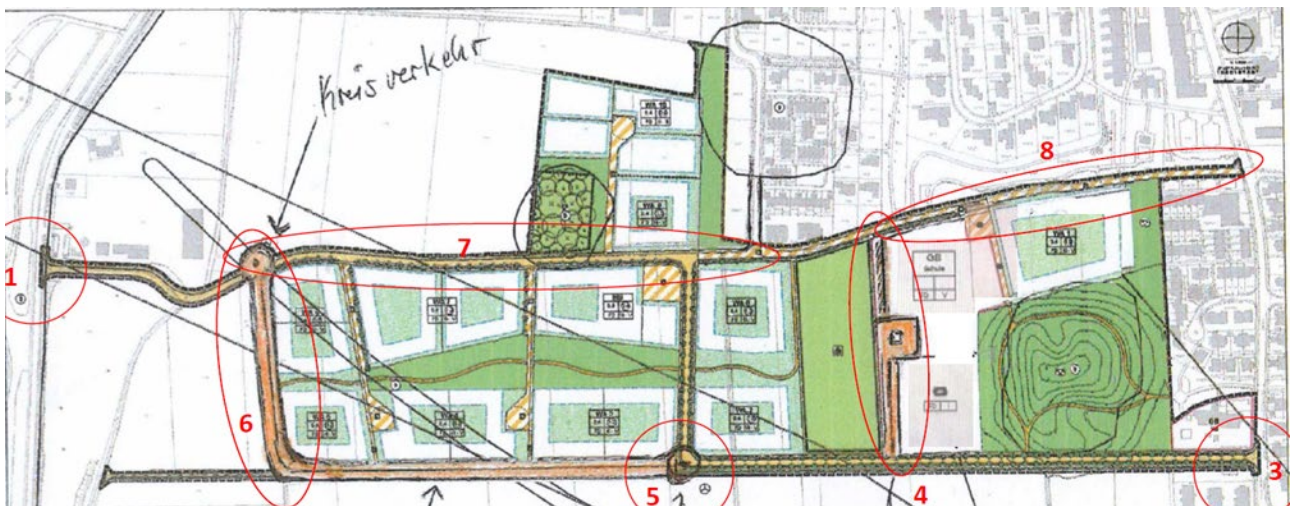
Das Stadtquartier erhält einen zentralen Quartiersplatz.

Zu 3.6:

Im Quartier werden mehrere für Anwohner/-innen des Neubaugebiets und der angrenzenden Straßen gut erreichbare Kinderspielflächen errichtet.

Schreiben vom 16.03.2021

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 – „Friedrichshofen-Dachsberg“: Planungsübersicht mit Ergänzungen Vorschlag FBI



Auszug aus dem Kurzvortrag des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“: „Durch die Anbindung der neuen Baugebiete nach Westen, soll vor allem der Altort verkehrlich entlastet werden.“



1. Klärung neue Einmündung Ochsenmühlstraße
Linksabbieger Richtung Gerolfing treffen auf starken und schnellen Verkehrsfluss der Ochsenmühlstraße
2. Grundsätzlich neu angepasste Buslinien
Neubaugebiete - Ochsenmühlstraße - Gerolfing - neue Schule - Schulbuslinie Konzepterarbeitung durch INVG erforderlich
3. Anbindung Vorwaltnerstraße / Parreutstraße
als abknickende Vorfahrt Richtung neue Schule ausprägen
4. Anbindung neues Schulzentrum und Sportplatz vom Süden (keine nördliche Erschließung)
Beispielhaft wäre dafür Gymnasium Gaimersheim - mit Busführung - Wiederkehr und Parkplätze (kiss and ride zone)
5. Schaffung Kreisverkehr für Straßenführung in das nördliche bestehende Baugebiet - Anschluss Steigerwaldstraße
6. Fortführung der neuen Verbindungsstraße ab neuem Kreisverkehr > Richtung Westen
Am westlichen Ende der Wohnbebauung rechts abbiegend (Z-Form) direkte Verbindung an die Ochsenmühlstraße
7. Schaffung einer zweiten Anbindung folgend der Steigerwaldstraße - Richtung Ochsenmühlstraße als abbiegende Vorfahrt.
8. Bereich der Steigerwaldstraße - Richtung Vorwaltnerstraße / südlich vom Friedhof muss für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden (=langjährige Zusage aus dem Stadtplanungsamt)
Ausschließlich Bus - Rad - Fußweg / dieser Weg ist zugleich die Fahrrad-Vorrangroute Nr. 9!
9. Stadtratsbeschluss vom 20.05.2014 muss umgesetzt werden
Verbindung Ochsenmühlstraße - Levelingstraße in direkter Linie

Anmerkung und Fazit:

Der Vorstand der FBI besteht weiterhin darauf, dass der Stadtratsbeschluss zur Verbindungsstraße vom 20.04.2013 umgesetzt wird.

Ebenso muss die Zusage aus dem Stadtplanungsamt, die Steigerwaldstraße im Bereich südlich Friedhof - Richtung Vorwaltnerstraße für den motorisierten Individualverkehr zu sperren, eingehalten werden.

Dem Bau der neuen Mittelschule West samt Sportplatz am geplanten Standort wird ausdrücklich zugestimmt. Entscheidend ist aber die südliche Anbindung und Erschließung.

Die gemeinsam mit Bürger/-innen erarbeitete Forderung, auf dem Dachsberg einen Bürgerpark zu errichten, begrüßt und unterstützt die FBI ausdrücklich.

Abwägungsvorschlag

Die vorliegende Stellungnahme fügt zu Beginn das Zitat „Durch die Anbindung der neuen Baugebiete nach Westen soll vor allem der Altort verkehrlich entlastet werden.“ aus dem Vortragstext des erneuten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ an. Dieses Zitat wird von der für den Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung bestätigt, weil sie zu dem Ergebnis kommt, dass sich mit Verwirklichung des Planvorhabens für die Vorwaltnerstraße im Altort eine Verkehrsentslastung um 1.200 bis 1.300 Kfz-Fahrten/ 24h ergeben wird (Nr. 5.1 auf Seite 11 des Verkehrsgutachtens). Die Abwägung der übrigen aufgezählten Einwendungen lautet wie folgt:

Zu 1.:

Die Gestaltung der Anbindung im Westen (Ochsenmühlstraße) ist entsprechend der Bewertung des Amtes für Verkehrsmanagement und Geoinformation geplant worden. Der Anschluss im Westen an die Ochsenmühlstraße wird als Kreuzung gestaltet, weil sich diese Anbindung aus Gründen der



Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses mit der Neugestaltung des Einmündungsbereichs außerhalb der zusammenhängenden Bebauung anbietet. Die für den Bebauungsplan durchgeführte Leistungsfähigkeitsberechnung (Nr. 6.2 der Verkehrsuntersuchung vom November 2024) hat für den Knotenpunkt Ochsenmühlstraße/ Anbindung Planungsvorhaben in der Morgenspitze die Qualitätsstufe A und in der Abendspitze die Qualitätsstufe B ergeben. Mit der hier vorliegenden guten bis sehr guten Verkehrsqualität dürften auch genügend Lücken im Verkehr das Linksabbiegen Richtung Gerolfing möglich machen.

Zu 2.:

Die INVG konzipiert die Buslinienführung innerhalb des Baugebiets und berücksichtigt dabei Anschlussmöglichkeiten an das vorhandenen öffentliche Verkehrsangebot. Diese Regelungen werden aber nicht durch den Bebauungsplan getroffen. Die Bushaltestellen sind im Bauleitplanverfahren unter Einbeziehung der Planungsvorgaben der INVG festgelegt worden und werden beim zentralen Quartiersplatz und südlich des Schulcampus ausgewiesen.

Zu 3.:

Die Anbindung Vorwaltnerstraße / Parreutstraße wird nicht als abknickende Vorfahrt Richtung neue Schule ausgeprägt, weil in diesem Bereich ein vierarmiger Kreisverkehr ausgewiesen wird. Diese Verkehrsregelung ist vom Verkehrsgutachter und vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation unter Berücksichtigung der komplexen Kreuzungssituation und Sicherheitsaspekten als am besten geeignet bewertet worden, um mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gut umzugehen und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Zu 4.:

Das entwickelte Verkehrskonzept sieht vor, dass die Einrichtungen des Schulcampus über den Süden und den Norden erschlossen werden. Die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule ist mit ihrem Haupteingang nach Süden zur Haupteinschließung orientiert und ermöglicht mit dem Vorbereich auf dem Schulgelände den reibungslosen Bring- und Holverkehr der Kleinbusse. Weitere Bushaltestellen für den ÖPNV werden im Süden an der Haupteinschließungsstraße errichtet. Damit die Schüler/-innen sicher die Straße überqueren können, wird auf Höhe der Schulneubauten eine Querungshilfe entstehen. Eine in Süd-Nord-Richtung verlaufende Erschließungsachse sorgt für die innere Erschließung der beiden Schulen und kann von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Die Mittelschule liegt nördlich der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule und wird zusätzlich aus dem Norden über die Nebenstraße Steigerwaldstraße erschlossen. Eine Beschränkung der Schulererschließung auf eine südliche Zufahrt ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des geplanten Schulbetriebs nicht möglich.

Die Erschließungsvoraussetzungen für das neue Schulzentrum können nicht mit der Gestaltung des Schulgeländes des Gymnasiums Gaimersheim gleichgesetzt werden, das auf einem großen Campus-Gelände ohne bebaute Nachbargrundstücke die verkehrliche Erschließung großzügig regeln kann.

Zu 5.:

Der vorgeschlagene Kreisverkehr als Anschluss in das nördliche bestehende Baugebiet an der Steigerwaldstraße („Friedrichshofen-West“) wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, weil die bevorrechtigte Führung der Haupteinschließungsstraße an dieser Stelle ausdrücklich erwünscht ist und wegen der unterschiedlichen Funktionen der zu verknüpfenden Verkehrswege „Straße“ und „Radweg“ eine gleichrangige Verknüpfung nicht zweckmäßig ist.



Zu 6.:

Die neue Haupterschließungsstraße wird nicht am südlichen Rand des Baugebiets als eine Art Umgehungsstraße zur Bundesstraße B 13 geschaffen, die ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen würde. Dieses Verkehrsaufkommen könnte von der anschließenden Levelingstraße nicht aufgenommen werden, weil sie bereits vor der Umsetzung der Planung eine hohe Verkehrsmenge bewältigt. Durch die Umsetzung der „Z-Variante“ liegt die Verkehrszunahme je nach Abschnitt der Levelingstraße bei 1 000 bis 2 000 Kfz-Fahrten/ 24h (vgl. Verkehrsgutachten Nr. 5.1 auf Seite 11). Zudem wird mit dem Verlauf der Haupterschließung innerhalb des Baugebiets dem Grundsatz des Flächensparens entsprochen und eine unnötige doppelte Erschließung durch den Neubau einer zusätzlichen Straße vermieden.

Zu 7.:

Das Straßenstück der vorgeschlagenen zweiten Anbindung ist Teil der einen neuen Haupterschließungsstraße, die das Baugebiet aus den unter 6. genannten Gründen verkehrlich erschließt.

Zu 8.:

Die Steigerwaldstraße wird im Bereich südlich des Friedhofs durchtrennt und als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der westliche Teil der Steigerwaldstraße erschließt jetzt den Schulcampus und der östliche Teil Wohngebiete WA 12 bis 14 im Norden des Dachsbergs. Die Fahrrad-Vorrangroute wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Zu 9.:

Mit dem neuen Baugebiet wird die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Verbindung Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße mit Anbindung an die Vorwaltnerstraße nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2598/56 der Gemarkung hergestellt. Die Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße kann mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden.

Die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses aus 2013 über die Umsetzung der Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße erfolgt als sogenannte Z-Erschließung. Das bedeutet, dass die Haupterschließungsstraße des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ in der Form eines „Z“ das Plangebiet von Westen nach Osten durchzieht. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung wird die neue Verbindungsstraße nicht als durchgängige Fahrspur im Süden ausgewiesen. Zudem ist die Levelingstraße nicht dafür ausgelegt, den Verkehr einer solchen Verbindung in der Form einer Umgehungsstraße aufzunehmen, weil sie bereits vor der Umsetzung der Planung eine hohe Verkehrsmenge bewältigt. Durch die Umsetzung der „Z-Variante“ liegt die Verkehrszunahme je nach Abschnitt der Levelingstraße bei 1 000 bis 2 000 Kfz-Fahrten/ 24h (vgl. Verkehrsgutachten Nr. 5.1 auf Seite 11). Obendrein wird mit dem Verlauf der Haupterschließung innerhalb des Baugebiets dem Grundsatz des Flächensparens entsprochen und eine unnötige doppelte Erschließung durch den Neubau einer zusätzlichen Straße vermieden.

Die in den Anmerkungen und im Fazit enthaltenen Forderungen sind mit den Ausführungen unter Nr. 1 bis 9 abgewogen worden.



11. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 29.08.2018 und 07.04.2021

Schreiben vom 29.08.2018

1. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die künftige Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über neu zu errichtende Kanäle mit Anschlussmöglichkeit

- für das nördliche Plangebiet:
an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Steigerwaldstraße
Kanal DN 700, Schacht Nr. 10718309 (Deckelhöhe 378,89 m ü.N.N. / Sohlhöhe 373,60 m ü.N.N.)
- für das südliche Plangebiet:
an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Levelingstraße
Kanal DN 1800, Schacht Nr. 10724601 (Deckelhöhe 378,03 m ü.N.N. / Sohlhöhe 372,05 m ü.N.N.)

Die Abwasserableitung erfolgt, unabhängig vom Anschlusspunkt Nord oder Süd, grundsätzlich in Richtung Osten. Eine westliche Anbindung in Richtung zur Ochsenmühlstraße besteht nicht.

Für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen ist innerhalb der noch zu planenden Erschließungsstraßen eine Versorgungsfläche freizuhalten.

Das Plangebiet wurde bei der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt bereits berücksichtigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen.

Vom Tiefbauamt ist als Straßenbaulastträger ein Konzept für die Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Flächen zu erstellen. Das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen könnte ortsnahe Sickerrigolen in der öffentlichen Verkehrsfläche oder einer zentralen Sickeranlage zugeführt werden. Bei der Bemessung der Sickeranlagen sind die Höhenentwicklung des Baugebietes sowie der mittlere höchste Grundwasserstand zwingend zu berücksichtigen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über belebte Bodenzonen zu versickern.

Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden (z. B. Vernässung) an Gebäuden und an benachbarten Grundstücken Dritter ausgehen.



Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen (bei Planung, Bau und Betrieb) nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, in den jeweils gültigen Fassungen, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“ zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 und die aktualisierten technischen Regeln TRENGW zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vom 30.01.2009 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit) hingewiesen.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet hat der technischen Machbarkeit zur schadlosen Versickerung Rechnung zu tragen. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Überflutungsschutz

Im Zuge der Bauleitplanung sind im Hinblick auf die Starkregenvorsorge folgende Aspekte zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen:

- Ermittlung der Fließwege innerhalb des Plangebietes mit Anpassung des Geländes, der Bebauung und der verkehrlichen Erschließung an Topographie und Überflutungsrisiko
- Einschätzung einer Überflutungsgefährdung und von Risikobereichen innerhalb des Plangebietes
- Möglichkeiten zur Festlegung multifunktionaler Flächennutzung (z. B. Grünflächen oder Spielplätze als Retentionsflächen)
- Festlegung von Grundstücks-, Straßen- und Gebäudehöhen
- Festlegung von Notwasserwegen und Retentionsflächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten. Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.



Abwägungsvorschlag

1. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraßen halten eine Versorgungsfläche für die Trasse der öffentlichen Entwässerungsleitungen frei. Die Koordination der Spartenträger erfolgt üblicherweise durch das Tiefbauamt vor Beginn der Ausbaumaßnahmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen soll im Plangebiet versickert oder anderweitig genutzt werden. Dafür wird ein durch die INKB beauftragtes Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt, um die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen als auch ein Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken zu planen. Damit ist sichergestellt, dass die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke eingehalten werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden, um den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Dieses Ziel soll mit der Festsetzung, dass die Freiflächen der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen und zu erhalten sind, erreicht werden. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke sind als nicht überbaute, begrünte Freiflächen herzustellen.

Überflutungsschutz

Um die Überflutungsvorsorge gewährleisten zu können, wurden die vorgebrachten Punkte zwischen Ingolstädter Kommunalbetrieben, Tiefbauamt und Stadtplanung bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Planung der Straßenentwässerung wie folgt abgestimmt:

Die Planung und Bemessung der Entwässerungseinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die abwassertechnischen Anlagen im Baugebiet werden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von einem externen Ingenieurbüro geplant. Durch die INKB erfolgt eine mehrfache Prüfung der vorgelegten Berechnungen und Projektierungen, die dann als Basis für eine zu erarbeitende Ausführungsplanung freigegeben werden.

Bei der Entwässerungsplanung in Verbindung mit der Straßenplanung wird ebenfalls betrachtet, wie die Fließwege innerhalb des Plangebietes mit den dabei geplanten Anpassungen des Geländes verlaufen. Hierbei werden in Absprache mit dem Gartenamt auch multifunktionale Flächennutzungen, z.B. Grünflächen oder Spielplatzflächen, als Retentionsflächen geprüft.

Um den Straßenraum als Retentionsraum bzw. als Fließweg einberechnen zu können ist es notwendig, Tiefgaragenabfahrten so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt. Dies wird entsprechend unter Nr. 14 festgesetzt. Die zukünftigen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entsprechen somit den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben.



2. Hydrogeologie

Geologie und Hochwasser

Das Plangebiet liegt geologisch gesehen auf der quartärer Hochterrasse und ist somit prinzipiell hochwasserfrei. Der Dachsberg wird in allen geologischen Erläuterungen und Abhandlungen aus geologischer Sicht als wichtige Stelle erwähnt. Beim Dachsberg reicht die Obere Süßwassermolasse über das Niveau der Hochterrasse hinaus. Der Dachsberg besteht aus teilweise kalkig verfestigten, meist feinkörnigen Glimmersanden. Offensichtlich gab es früher am Dachsberg Sandgruben, welche zwischenzeitlich verfüllt sind. Aus historischem Kartenmaterial sind die Gruben noch zu erkennen. Unter Umständen kann der erhöhte Bereich des Dachsberges ein **Baugrundrisiko** darstellen.

Bodenverhältnisse (Baugrundverhältnisse) und Versickerungsfähigkeit

Im Zuge der Baugrunderkundung des Gebietes B-Plan 195 Ä I „Friedrichshofen – West“ mit den damals favorisierten südlichen Erweiterungsflächen wurden im Rahmen eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes eine Reihe von Grundwassermessstellen errichtet und Erkundungsbohrungen ausgeführt. Laut Baugrundgutachten zeichnet sich besonders der mittlere Teil des Plangebietes durch geringmächtige Deckschichten aus, welche grundsätzlich für eine Versickerung geeignet sind.

Bis in Tiefen von 2,3 m bis 1,4 m können zusätzlich Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich sein. Im Bereich des Dachsbergs wird aller Voraussicht nach eine Versickerung nicht möglich sein. Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist - zur Erhöhung der Planungssicherheit - eine Baugrunderkundung mit entsprechender Rasterverdichtung unverzichtbar.

Grundwasserverhältnisse

Zur Beurteilung der Grundwassersituation wird auf das Ingolstädter Grundwassermodell sowie auf eine Vielzahl langjähriger Grundwasserbeobachtungen zurückgegriffen.

Da die Geländetopographie nach Süden leicht ansteigt, jedoch das Grundwasser stetig nach Süden hin abfällt, vergrößern sich die Grundwasserflurabstände nach Süden hin. Demzufolge liegen die Grundwasserflurabstände bei Mittelwasserverhältnissen zwischen 2,0 bis 5,0 m. Lediglich im nördlichsten Randbereich (im Anschluss zum bestehenden Neubaugebiet Friedrichshofen West) verringern sich die Grundwasserflurabstände auf ca. 2,5 bis 3,0 m und bei hohen Grundwasserständen auf ca. 1,0 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des geologischen Aufbaus des Dachsbergs ist im östlichen Teil des Plangebietes mit grundwasserfreien Bereichen zu rechnen.

Schwierigkeiten bereiten Aussagen zu den zukünftig zu erwartenden Grundwasserhöchstständen. Anhand des Grundwassermodells ist davon auszugehen, dass der Dachsberg eine Barriere für das Grundwasser darstellt und sich infolgedessen im Aufstaubereich besonders hohe Grundwasserstände einstellen.

Wegen fehlender hydrologischer Ereignisse konnte bisher für den südlichen Teil des Gebietes B-Plan 195 Ä I „Friedrichshofen - West“ (Beobachtungszeitraum seit 2011) die Simulation aus dem Modell nicht nachvollzogen werden. Den simulierten Modelldaten muss jedoch Rechnung getragen werden. Sie werden in nachfolgender Tabelle als Lastfall C03 (ca. 25-jährige Grundwasserhöchststände) genannt.



Am Dachsberg führen die simulierten Grundwasserverhältnisse zu einer markanten Verteilung des Grundwassergefälles. Genaue Aussagen zu den Grundwasserhöchstständen sind im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes daher nicht möglich. Neue Erkenntnisse, welche sich evtl. nach einem niederschlagsreichen Winterhalbjahr im Rahmen des Grundwassermonitorings ergeben, sollten im Plangebiet Berücksichtigung finden.

Die Grundwasserverhältnisse sind zusammengefasst der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	mittlerer Grundwasserstand (MW)	mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW)	Grundwasserhöchststände (Model C03)
Grundwasserhöhen (m ü.N.N.)	ca. 375,4 westlich und nördlich ca. 374,0 südöstlich	ca. 376,5 westlich und nördlich ca. 374,5 südöstlich	ca. 376,8 westlich ca. 377,4 nördlich südöstlich grundwasserfrei ?
Grundwasserflurabstände (⁽¹⁾ (m))	ca. 2,0 – 5,0	ca. 1,4 – 4,0	ca. 1,0 – 4,0

(1) Bezogen auf die derzeitigen Geländehöhen (digitales Geländemodell DGM 2 von 2009)

Die Grundwasserhauptfließrichtung verläuft mit einer flachen Gradienten in südöstliche Richtung.

Hinweise zur Bebauung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind zukünftige Höhenfestsetzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der höchsten zu erwartenden Grund- und Hochwasserverhältnisse festzulegen. Es wird empfohlen im B-Plan den Hinweis aufzunehmen, dass alle Kelleröffnungen (Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen) die unterhalb des Bemessungswasserstandes liegen, wasserdicht umschlossen auszubilden sind.

In Folge der im Norden vorherrschenden erhöhten Grundwasserstände sind die Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Tief liegende Gebäudeteile (Keller / Tiefgaragen) sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes (höchster zu erwartender Grundwasserstand mit projektspezifischem Zuschlag) mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Im Regelfall sind Abdichtungen nach DIN 18195 oder Bauweisen in WU (wasserundurchlässigem) Beton erforderlich.

Die Bemessungsgrundwasserstände sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln.



Orientierende Grundwasserstände zur Festlegung von baubezogenen Bemessungswasserständen können bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben eingeholt werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Bestandsgebäude und die neue Bebauung ist die Ausführung erschütterungsarmer Baugrubenumschließungen (z.B. überschnittene Bohrpfähle, vorgebohrte Spundwände) in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Auch nach der Bauphase können Baukörper, die in den Grundwasserhorizont eingreifen, Veränderungen hervorrufen. Beispielsweise sind Grundwasseraufhöhungen im Anstrombereich und Grundwasserabsenkungen im Abstrombereich von Baukörpern sowie lokale Veränderungen der Grundwasserfließrichtung möglich. Eine zusätzliche, wenn auch temporäre Beeinflussung des Grundwassers ist durch Sickeranlagen (Rigolen oder Mulden) zu erwarten. Insbesondere in Verbindung mit den zuvor genannten Grundwasseraufhöhungen können sich negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung verstärken.

Bauwasserhaltung

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Falls tiefgründige Bauteile in den Grundwasserkörper eingreifen und wird dadurch eine Bauwasserhaltung erforderlich, sind hierbei alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu prüfen.

Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und gegebenenfalls die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

Sofern alternative Ableitungsmöglichkeiten für das Bauwasser ausscheiden, wird – bei einer Ableitung des Grundwassers über die öffentliche Kanalisation – ein zum Zeitpunkt der Bauwasserhaltung geltender Gebührensatz entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung erhoben.

Grundwasserabsenkungen können Schäden an benachbarten Bebauungen infolge von Setzungen hervorrufen. Vor Beginn von Grundwasserhaltungsmaßnahmen sollte deshalb vom Verursacher der Maßnahme ein Beweissicherungsverfahren an der benachbarten Bebauung durchgeführt werden.

Abwägungsvorschlag

2. Hydrogeologie

Geologie und Hochwasser

Dies wird zur Kenntnis genommen. Aus den Ausführungen ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Da der Dachsberg von Bebauung freigehalten wird, muss nicht geklärt werden, ob sein erhöhter Bereich ein Baugrundrisiko darstellt.

**Bodenverhältnisse (Baugrundverhältnisse) und Versickerungsfähigkeit**

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen soll im Plangebiet versickert oder anderweitig genutzt werden. Dafür wird ein durch die INKB beauftragtes Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt, um die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen als auch ein Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken zu planen.

Diese Planung und Bemessung der Entwässerungseinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die abwassertechnischen Anlagen im Baugebiet werden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von einem externen Ingenieurbüro konzipiert und basiert auf dem Ingenieurgeologischen Gutachten mit feinmaschigeren Bohrungen zu Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Schadstoffuntersuchungen, Homogenbereiche, Baugrube, Gründung und Versickerung der GHB Consult GmbH vom 08.06.2024. Durch die INKB erfolgt eine mehrfache Prüfung der vorgelegten Berechnungen und Projektierungen, die dann als Basis für eine zu erarbeitende Ausführungsplanung freigegeben werden.

Grundwasserverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden. Der Erläuterungsbericht der RBK GmbH vom 02.07.2019 zu diesem Gutachten umfasst die Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagsversickerung auf die Grundwasserstände im Planungsgebiet. Mit Hilfe eines numerischen Grundwassermodells ist demnach festgestellt worden, dass die Verwirklichung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sowie die Versickerung des Niederschlagswassers zu keiner relevanten Aufhöhung der Grundwasserstände insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung hineinführt.

Dieser Erläuterungsbericht widerspricht auch nicht dem Baugrundgutachten vom 07.12.2011 der Firma Dr. Zerbes & Kargl GbR für den Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“, das die Aussage trifft, dass aufgrund teilweise bindiger Böden eine Versickerung als problematisch angesehen wird. Das als Fachstelle beteiligte Wasserwirtschaftsamt sieht in seinem Schreiben vom 27.07.2021 bei der Auswertung der beiden Untersuchungen keinen eindeutigen Widerspruch, da beide Berichte bei einer Regenwasserversickerung von einem zeitweisen Grundwasseranstieg ausgehen.

Beim damaligen Bauleitplanverfahren „Friedrichshofen-West“ sei als grundsätzliches Problem angesehen worden, dass zwischen Grundwasserspiegel und darüber anstehenden bindigeren Deckschichten zum Teil nur ein geringer Porenraum von wenigen Dezimetern zur Verfügung gestanden hätte, der durchaus die Grundwasseraufhöhung kurzzeitig flächiger ausprägen hätte können. Das Wasserwirtschaftsamt hat mehrere Ortsteinsichten bei den im Baugebiet „Friedrichshofen-West“ genehmigten Sickermulden in den letzten Jahren durchgeführt. Dabei sind keine Auffälligkeiten, wie ein längerer Wassereinstau der Mulden und des Sickergrabens, beobachtet worden.

Der Erläuterungsbericht der RBK GmbH vom 02.07.2019 betrachtet auch die mögliche Aufstauhöhe bei Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser (Seite 6): „Die an der angeströmten Gebäudeseite entstehende Aufhöhung hat eine Grundwassererniedrigung an der abstromig gelegenen Seite zur Folge. Diese gelten nur in unmittelbarer Nähe zum Gebäude und verlieren sich bereits nach wenigen Metern Entfernung. Eine zusätzliche weiträumige Grundwasseraufhöhung, insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung hinein, ist daher auszuschließen. Aus Gutachtersicht sollten in Verbindung mit den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für geplante Bauwerke, die in das Grundwasservorkommen hineinreichen, die Aufstauhöhen berechnet und die Auswirkungen auf die direkt benachbarten Gebäude beurteilt werden.“



Da das Gutachten ausdrücklich ausschließt, dass es zu einer zusätzlichen weiträumigen Grundwasseraufhöhung in Bereiche mit bestehender Bebauung hineinkommt, wird dieser Empfehlung für die Festsetzung von verpflichtenden Beurteilungen nicht gefolgt. Zudem hat die rechtliche Recherche ergeben, dass es regelmäßig nicht Aufgabe der Gemeinde ist, die Gründungsschwierigkeiten zu erforschen und im Bebauungsplan zu bewältigen, die sich durch die Durchführung eines Bauvorhabens im Verhältnis zu benachbarten Grundstücken ergeben. Analog gilt dies auch für hydrogeologische Auswirkungen auf die Bestandsbebauung durch Neubauten. Die Gemeinde kann die Lösung dieser bodenphysikalischen Nachbarprobleme den dafür geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts überlassen (Brügelmann/Gierke BauGB § 1 Rn. 1578). Daher wird auch in Ermangelung einer konkreten Festsetzungsgrundlage diese Forderung nicht als Festsetzung aufgenommen.“

Hinweise zur Bebauung

Ausführungen zu den Grundwasserständen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. I.3.4. Unter Nr. 14.1 des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur baulichen Ausbildung von Kelleröffnungen getroffen. Zu Bauvorhaben mit Unterkellerungen gibt es Empfehlungen im Hinweis Nr. 3.

Aus dem Hinweis zu den Bemessungsgrundwasserständen, die vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln sind, und zur Auskunftsmöglichkeit bei der INKB über Grundwasserstände ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Der Hinweis zu erschütterungsarmen Baugrubenumschließungen in Verbindung mit geschlossenen Wasserhaltungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan nicht aufgenommen, weil die rechtliche Recherche ergeben hat, dass es regelmäßig nicht Aufgabe der Gemeinde ist, die Gründungsschwierigkeiten zu erforschen und im Bebauungsplan zu bewältigen, die sich durch die Durchführung eines Bauvorhabens im Verhältnis zu benachbarten Grundstücken ergeben. Die Gemeinde kann die Lösung dieser bodenphysikalischen Nachbarprobleme den dafür geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts überlassen (Brügelmann/Gierke BauGB § 1 Rn. 1578).

Die Ausführungen zum Grundwasserhorizont sind bereits unter „Grundwasserverhältnisse“ abgewogen worden. Demnach sind negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung aus Grundwasseraufhöhungen durch das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ausgeschlossen.

Bauwasserhaltung

Die Vorgaben bezüglich der Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation sind der geltenden städtischen Entwässerungssatzung sowie der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung zu entnehmen, sodass diesbezüglich eine Regelung im vorliegenden Bebauungsplan entbehrlich ist. Da die Bauwasserhaltung die Ebene des Planvollzugs betrifft, kann sie über entsprechende Auflagen in Baugenehmigungen und wasserrechtlichen Bescheiden geregelt werden.

3. Wasserversorgung

Zur Erschließung des Plangebietes sind neue Wasserversorgungsleitungen zu verlegen mit Anschluss an das bestehende Netz.

Je nach Trassenverlauf der künftigen Straßen sind folgende Anbindungen an die öffentliche Wasserversorgung möglich:



1. Anbindung an die HW 300 PVC in der Levelingstraße mit VW 300 GGG (über Kindergarten- bzw. Spielplatzgelände)
2. Anbindung an die VW 225 PE in der Steigerwaldstraße mit VW 300 GGG
3. Anbindung an die VW 150 PVC in der Ochsenmühlstraße. Die Dimensionierung ist von der Realisierung der Anschlussvariante Nr. 4. abhängig.
4. Die Anbindung an die HW 600 St in der sogen. Kriegsstraße mit VW 300 GGG ist zu prüfen. Hierfür sind zwei Trassenvarianten möglich: Flurweg FINr. 775 oder Ochsenmühlstraße

Für die Trassen der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen sind innerhalb der geplanten Straßen Versorgungsflächen freizuhalten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz zu beachten. Geeignete Standorte für Überflurhydranten sind in Absprache aller Beteiligten festzulegen bzw. im Bebauungsplan zu reservieren.

Abwägungsvorschlag

3. Wasserversorgung

Die Koordination der Spartenträger erfolgt üblicherweise durch das Tiefbauamt vor Beginn der Ausbaumaßnahmen. Die Bereitstellung ausreichend großer Trassen für die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen wird durch die Spartenabstimmung sichergestellt.

Der Bebauungsplan weist unter Nr. 9 daraufhin, dass für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. Es wird empfohlen, die feuerwehrtechnischen Belange mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz frühzeitig bei Bauvorhaben abzustimmen. Detaillierte Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

4. Abfallwirtschaft

Müllabfuhr

Bei der Straßenplanung sind für die Straßen, die von Müllfahrzeugen zu befahren sind, folgende Kriterien zu beachten:

- Es ist eine Mindestfahrbahnbreite einzuhalten (die Breite der Müllfahrzeuge beträgt 257cm).
- Die Straßen müssen einen geeigneten Unterbau aufweisen (das zulässige Gesamtgewicht der Müllfahrzeuge beträgt 32 t).
- Es müssen ausreichende Kurvenradien vorherrschen. Hierfür ist eine Abstimmung mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR zwingend erforderlich.
- Falls eine Wendemöglichkeit notwendig ist, muss eine Wendeplatte - gemäß der Unfallverhütungsvorschrift - einen Minstdurchmesser von 24 m aufweisen.



Aufgrund der Größe des Planungsgebiets von ca. 27 ha sind mehrere (ca. 4 bis 5) Wertstoffinseln mit Glas- und Kleidercontainer vorzusehen, damit kurze Wege vorherrschen und so entsprechende Verwertungsquoten erreicht werden können. Hierfür sind jeweils Flächen von ca. 3 x 8 m neben der Fahrstraße einzuplanen, so dass die Wertstoffinseln für den Altglasbeschicker erreichbar sind.

Fort Hartmann – Schallimmissionen

Beim Betrieb der westlich der Ochsenmühlstraße gelegenen Entsorgungsanlage „Fort Hartmann“ (Wertstoffhof, Zwischenlager für Erdaushub) ist während der Öffnungszeiten mit einer erhöhten Schallimmission zu rechnen, die von dem über die Ochsenmühlstraße geführten Anlieferverkehr zur Entsorgungsanlage und den Entsorgungsfahrten verursacht wird.

Das Zwischenlager wird auf dem erhöhten Plateau der ehemaligen Deponie betrieben. Hier findet in exponierter Lage sowohl der Abkippvorgang als auch die Verladung mittels Radlader statt.

Fort Hartmann – Staubimmissionen

Beim Betrieb des Zwischenlagers für Erdaushub ist auf dem Plateau der ehemaligen Deponie „Fort Hartmann“ während des Anliefervorgangs als auch während des Verladevorgangs witterungsbedingt - bei länger anhaltender Trockenheit - mit Staubentwicklung zu rechnen. Diese Staubentwicklung kann auch mittels einer Bewässerung nicht vollständig unterbunden werden.

Fort Hartmann – Altlasten

Die Grundwasserverhältnisse und -belastungen in und um die Deponie Fort Hartmann werden seit Ende der 1980-er Jahre überwacht und dokumentiert. Im Rahmen der Überwachung wird bei den hierfür angelegten Messpegeln jeweils die Messung von verschiedenen chemischen Parametern ausgeführt.

Die Messkampagnen dauern auch weiterhin an. So wurden erst im Jahre 2018 zwei weitere Messpegel installiert.

Das vorgenannte Überwachungsprogramm sowie die hieraus gewonnenen Ergebnisse wurden / werden mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt und zur Prüfung vorgelegt. Aktuell werden Untersuchungen und Messreihen ausgeführt, um daraus etwaige Maßnahmen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde treffen zu können.

Aus den bisherigen Messungen kann festgestellt werden, dass die Altdeponie als Ursache für die Grundwasser- und Bodenverunreinigung mit verschiedensten Schadstoffen betrachtet werden kann. Bei den Pegeluntersuchungen werden insbesondere die Konzentration der Schwermetalle Arsen und Bor sowie der Salze Sulfat und Chlorid beprobt.

Zur Visualisierung der örtlich begrenzten Belastungen wurden Grundwasserbelastungsmodelle anhand der Mittelwertkonzentration erstellt. Diese zeigen die modellierte Schadstoffausbreitung im Grundwasser und im Boden im Umfeld der Deponie grafisch auf.

Im Herbst 2018 werden die Grundwasserbelastungsmodelle mit Einbindung der Daten der beiden neu angelegten Messpegel aktualisiert.



Auf Basis der umfassenden Messreihen ist ersichtlich, dass die größte Arsen-Schadstoffkonzentration bzw. von anderen Schadstoffen innerhalb des Deponiegeländes (FINr. 681, Gem. Gerolfing) bzw. innerhalb des östlich der Ochsenmühlstraße gelegenen Wäldchens (ebenfalls FINr. 681, Gem. Gerolfing, südlich der Gärtnerei Lintl bis zur Ochsenmühle) anzutreffen sind und nur geringfügig in das Plangebiet reichen.

Deshalb sollte abgewogen werden, ob an der Südwestecke des Plangebietes (Südteil von FINr. 761, Gem. Gerolfing) eine Wohnbebauung realisiert, oder stattdessen dieser Bereich mit einer Grünfläche überplant werden soll. Zur Entscheidungsfindung und zur Klärung, ob eine tatsächliche Belastung an der Südwestecke des Plangebietes vorliegt, sind an dieser Stelle noch weitere Untersuchungen der Bodenverhältnisse (Baugrunduntersuchung) erforderlich.

Bei den Erschließungsmaßnahmen sind im westlichen Bereich der vom Plangebiet kommenden Erschließungsstraße (südlich der Gärtnerei Lintl) bis zur Anbindung an die Ochsenmühlstraße Bodenproben zur Untersuchung etwaiger Schadstoffbelastungen bzw. zur Aufdeckung von kontaminiertem Boden notwendig.

Zudem ist aufgrund der von der ehemaligen Deponie-Nutzung verursachten Belastung das Umweltamt zur Wertung mit einzubinden.

Abwägungsvorschlag

4. Abfallwirtschaft

Müllabfuhr

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans finden Abstimmungsgespräche mit den einzelnen Spartenträgern statt. Deren Ergebnisse bilden die Grundlage für die Ausweisung der Straßen, so dass diese auch von Müllfahrzeugen ohne große Unfallrisiken befahren werden können. Ebenso werden auf diese Weise Schwierigkeiten bei der Leerung der Abfallbehälter vermieden.

Im Planungsbereich werden die zwei notwendigen Wertstoffinseln in Absprache mit der INKB verortet.

Fort Hartmann – Schallimmissionen

In der Umgebung zum Plangebiet befindet sich die Bauschuttdeponie „Fort Hartmann“, von der Schallimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten sind. Die Begutachtung der schalltechnischen Belange des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Anlage keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebiets entstehen werden.

Fort Hartmann – Staubimmissionen

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan unter Nr. 8 aufgenommen.



Fort Hartmann – Altlasten

Die Grundwasserverhältnisse und –belastungen in und um die Deponie Fort Hartmann werden von der INKB seit Ende der 80er Jahre permanent überwacht und dokumentiert. Die Ergebnisse dieser Überwachung werden mit dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt bewertet.

Nach Aussage des Umweltamts bestehen für eine zukünftige Bebauung im Planungsgebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ keine Einschränkungen (E-Mail des Umweltamtes vom 01.03.2019), weil die Arsen-Abstromfahne der Deponie Fort Hartmann das zukünftige Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht beeinträchtigen wird. Die Ingolstädter Kommunalbetriebe werden außerdem Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchführen.

Mit Gutachten vom 22.04.2013 wurde außerdem vom Ingenieurbüro RBK, Bonn, ein numerisches Strömungsmodell erstellt und auf dessen Basis eine Worst-Case- Betrachtung für das östlich der Deponie geplante neue Baugebiet simuliert. Mögliche Schadstoffabbauprozesse wurden detailliert untersucht und bewertet sowie ein Konzept zur Kontrolle der Wirksamkeit von natürlichen Schadstoffminderungsprozessen erstellt (Monitored Natural Attenuation – MNA).

Nach fachgutachterlicher Einschätzung der Grundwasserbeobachtung und den verifizierten numerischen Berechnungen ist es hydraulisch nicht möglich, dass sich die Schadstoffe aus der Deponie soweit nach Osten erstrecken, dass das geplante Neubaugebiet davon betroffen wäre. Die Worst-Case-Betrachtung und die damit verbundenen Maßnahmen werden aus Gründen der zusätzlichen Absicherung ergriffen. Derzeit werden diese durch die Fachämter, unter Einbeziehung von Gutachtern, entwickelt.

Gemäß § 9 Absatz 5 BauGB wird das Flurstück 681 Gemarkung Gerolfing innerhalb des Bebauungsplanes wie folgt gekennzeichnet: Die Fl.Nr. 681, Gemarkung Gerolfing ist als Altablagerung „Fort Hartmann "Eschenlohe"“ in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) unter der Katasternummer 16100379 registriert. Eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen liegt vor. Außerdem ist das Bundesbodenschutzgesetz anzuwenden. Bei Straßenarbeiten oder Arbeiten im Untergrund sind die sich daraus ergebenden Vorschriften zu beachten und mit dem Umweltamt abzustimmen. Für die Wasserhaltung während der Baumaßnahmen und auch für die Grundwassernutzung können sich daraus eventuell Einschränkungen bei benachbarten Baufeldern ergeben.

Der östliche Teil der Fl.Nr. 761 der Gemarkung Gerolfing ist mit Wohnbebauung überplant, da diese geplanten Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert sind und die Aussagen der eingeholten Stellungnahme des Umweltamtes nicht gegen eine Ausweisung als Bauland sprechen.

Das Umweltamt ist in die Wertung der von der ehemaligen Deponie-Nutzung verursachten Belastung miteingebunden.

5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.



Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höher gelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtheitsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und Kanälen“ bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden. Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) an gerechnet von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Altlastenverdachtsfläche

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt und entsorgt werden, trägt der Grundstückseigentümer die durch die schädlichen Bodenverunreinigungen verursachten Mehrkosten.

6. Änderungen

Bei der Begründung zum B-Plan sind die Ausführungen unter I.4.5 „Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse“ (Seite I/7) entsprechend der aufgezeigten Angaben anzupassen.

Bei der Begründung zum B-Plan sind die Ausführungen unter I.9 „Altlasten“ (Seite I/9) entsprechend der aufgezeigten Angaben anzupassen.

Bei der Begründung zum B-Plan sind unter I.12 „Kosten“ (Seite I/10) neben den bereits aufgelisteten Maßnahmen noch die anstehenden Kosten für die Maßnahmen der Wasserversorgung zu ergänzen.



Abwägungsvorschlag

5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:

Da die Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung die Ebene des Planvollzugs betreffen, können die entsprechenden Regelungen im Rahmen der notwendigen Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Der Festsetzung zur Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten findet sich unter Nr. 14.2 wieder.

Altlastenverdachtsfläche

Die gesetzliche Verpflichtung zu Altlastensanierungen ergibt sich aus den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Die in der Stellungnahme vermerkten Mehrkosten bei kontaminierten Böden beziehen sich auf die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen der Sparten Wasser und Kanal im öffentlichen Raum.

6. Änderungen

Die geforderten Änderungen sind entsprechend den rechtlichen Vorgaben für ein Bauleitplanverfahren und dem Abwägungsergebnis in die Begründung und die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ eingearbeitet worden.

Für die Stadt Ingolstadt fallen zu den üblichen Verwaltungskosten weitere Kosten, unter anderem auch Kosten für Maßnahmen der Wasserversorgung, an. Diese zu erwartenden Kosten für die Umsetzung der Planung werden durch die jeweiligen Fachstellen im Rahmen der erforderlichen Ausschreibungen und Projektgenehmigungen detailliert ermittelt und fortgeschrieben. Sie sind aber nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und werden deshalb in den Unterlagen des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Schreiben vom 07.04.2021

Bereits im Jahre 2018 wurde ein Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen - Dachsberg“ erstellt. Hierzu haben die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR mit Schreiben vom 29.08.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2018 erstrecken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

- Verzicht auf FINr. 2598/56 und 2598/2 Tfl., Gmkg. Gaimersheim (Vorwälderstr. 1 – 5a)
- Verzicht auf FINr. 3128 Tfl., Gmkg. Gerolfing (westl. Vorwälderstr. 5 / 5a)
- Verzicht auf FINr. 2598/55, Gmkg. Gaimersheim (nördl. Vorwälderstr. 9 / Grünanlage)
- Verzicht auf 749, Gmkg. Gerolfing (im Norden / südl. vom Pfingstäckerring / Acker)
- Ergänzung von FINr. 755, Gmkg. Gerolfing (Mitte)
- Ergänzung von FINr. 764 Tfl., Gmkg. Gerolfing (westl. Feldweg)

Zudem liegen weitere Erkenntnisse zur Grundwasserbelastung mit Arsen durch Pumpversuche beim Fort Hartmann (Gutachten der BFM Umwelt GmbH vom 19.06.2020) und eine Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände mit



Hilfe eines numerischen Grundwassermodells (Erläuterungsbericht der RBK GmbH vom 02.07.2019 und 29.07.2019) vor.

Darüber hinaus stehen noch die Verkehrsuntersuchung der Gevas Humberg & Partner GmbH vom 18.09.2020 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Dieter Jungwirth vom Sept. 2019 zur Wertung mit zur Verfügung.

Die zuvor erwähnte Stellungnahme der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 29.08.2018 hat weiterhin Bestand. Darüber hinaus weisen sie noch auf folgende Sachverhalte hin.

1. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Der vorletzte Absatz soll nach Ergänzung wie folgt lauten:

Für die Trassen der öffentlichen Entwässerungsleitungen ~~ist~~ sind innerhalb der ~~noch zu planenden~~ Erschließungsstraßen ~~eine~~ Versorgungsflächen freizuhalten. Die benötigten Versorgungsflächen richten sich nach DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Juli 2018.

Die in der Stellungnahme vom 20.08.2018 unter 1. Entwässerung (Seite 1 unten) aufgezeigten Kanal-Deckel- bzw. Kanal-Sohlenhöhen sind um 0,05 m zu reduzieren, da zwischenzeitlich das amtliche Höhenbezugssystem (nun Deutsches Haupthöhennetz 2016 - DHHN2016) geändert wurde.

Niederschlagswasserbeseitigung

keine weiteren Hinweise

Überflutungsschutz

Bei den Festsetzungen für die bauliche Nutzung als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen noch um folgenden Punkt zu ergänzen:

- Ausführung von Gründächern
(siehe auch Begründung zum B-Plan unter I/5.3 „Nachhaltigkeit“, Seite I/16 unten und I/7.2 „Bauliche Gestaltung“)

Abwägungsvorschlag

1. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ergänzungen/Änderungen des Schreibens der INKB vom 20.08.2018 bezüglich der Trassen der öffentlichen Entwässerungsleitungen sowie der Kanal-Deckel- bzw. Kanal-Sohlenhöhen werden entsprechend der Stellungnahme der INKB vom 07.04.2021 zur Kenntnis genommen.



Überflutungsschutz

Die Begründung berücksichtigt unter I.5.1.13 die geforderten Gründächer als Maßnahme zum Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen.

2. Hydrogeologie

Geologie und Hochwasser

keine weiteren Hinweise

Bodenverhältnisse (Baugrundverhältnisse) und Versickerungsfähigkeit

keine weiteren Hinweise

Grundwasserverhältnisse

Das von der Firma RBK GmbH (Hydrogeologische Gutachten / Grundwasser-Monitoring) erstellte Grundwassermodell - siehe Erläuterungsbericht vom 02.07.2019 für die Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagsversickerung auf die Grundwasserstände mit Hilfe eines numerischen Grundwassermodells - zeigt bei Hochwasser keine bzw. bei Versickerung nur eine marginale zusätzliche Aufhöhung der Grundwasserstände an.

Bei Versickerung während des Niedrigwasserstandes liegen die Aufhöhungen an den bebauten Randgebieten im Norden und Osten zwischen 5 cm und 20 cm; in der Mitte des Plangebietes ist eine Aufhöhung von bis zu ca. 40 cm möglich. Dies wird vom - vor allem im nördlichen Bereich - vorherrschenden schlechten Abfluss des Grundwassers aufgrund der bindigen Deckschichten bei gleichzeitigem 100% Eintrag des Niederschlagswassers in die Bodenschichten verursacht.

Es ist anzunehmen, dass durch die Versickerung kein Einfluss auf die Grundwasserhöchststände (Model C03) vorliegt. Dennoch ist im nördlichen Teil des Plangebietes im Hochwasserfall auf die sehr geringen Grundwasserflurabstände von nur bis zu ca. 1,0 m unter GOK zu verweisen.

Die Erweiterung des Modells (Berechnung vom 29.07.2019) hinsichtlich des Einflusses der geplanten Bebauung (Baukörper im Plangebiet) auf die Grundwasserhöhen zeigt, dass eine zusätzliche weiträumige Grundwasseraufhöhung, insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung (Altbestand) hinein, auszuschließen ist.

Hinweise zur Bebauung

Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstände abzumildern, wird grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versickerung durch die Regenwasserrückhaltung über Gründächer empfohlen. Auch für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse in manchen Teilbereichen nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet wird, ist aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen – zur Abdämpfung von Ablaufspitzen – die Errichtung von Gründächern zu empfehlen. Besonders bei Starkregenereignissen kann dies zu einer erheblichen Entlastung des Entwässerungskanals beitragen.



Bauwasserhaltung

keine weiteren Hinweise

Abwägungsvorschlag

2. Hydrogeologie

Grundwasserverhältnisse

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe führen in ihrer Stellungnahme vom 07.04.2021 aus, dass die Erweiterung des Grundwassermodells der Firma RBK GmbH (Berechnung vom 29.07.2019) hinsichtlich des Einflusses der geplanten Bebauung (Baukörper im Plangebiet) auf die Grundwasserhöhen zeigt, dass eine zusätzliche weiträumige Grundwasseraufhöhung, insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung (Altbestand) hinein, auszuschließen ist. Daraus ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Hinweise zur Bebauung

Zur weiteren Abdämpfung von Ablaufspitzen bei ungünstigen Verhältnissen finden sich im Bebauungsplan unter Nr. 13 Festsetzungen zu Gründächern als Maßnahme zum Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen.

3. Wasserversorgung

Im Plangebiet können für den Grundschutz 192 m³/h Löschwassermenge sichergestellt werden.

Im Rahmen einer „Ressourcenschonung Trinkwasser“ empfehlen wir die Errichtung von parzellenbezogenen Brunnen zur Förderung von Betriebswasser (dezentrale Betriebswasserversorgung) bzw. die Errichtung von Zisternen zum Speichern von Niederschlagswasser.

Der Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan unter I.6.2 „Ver- und Entsorgung / Wasserversorgung“ (Seite I/18 unten), dass die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt wird, ist zu berichtigen. Die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR können lediglich die Trinkwasserversorgung sicherstellen. Für die Brauchwasserversorgung wird die Errichtung von parzellenbezogenen Brunnen zur Förderung von Betriebswasser (dezentrale Betriebswasserversorgung) bzw. die Errichtung von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser empfohlen, um die Anforderung zur „Ressourcenschonung Trinkwasser“ zu erfüllen.

Abwägungsvorschlag

3. Wasserversorgung

Detaillierte Auflagen zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Baugenehmigungen gestellt. Grundsätzlich ist die Löschwasserversorgung durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe sichergestellt.

Für die Brauchwasserversorgung sind die Errichtung von parzellenbezogenen Brunnen zur Förderung von Betriebswasser (dezentrale Betriebswasserversorgung) bzw. die Errichtung von Zisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.



Der Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan unter I.4.3.2 „Ver- und Entsorgung“ sagt nur noch aus, dass die Versorgung mit Trinkwasser durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt wird. Da die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR die Brauchwasserversorgung nicht bereitstellen werden, wird auch nicht mehr darauf verwiesen.

4. Abfallwirtschaft

Müllabfuhr

Auf die Anforderungen bezüglich des Straßenausbaues – wie bereits in der Stellungnahme vom 29.08.2018 aufgezeigt – wird nochmals hingewiesen.

Fort Hartmann – Schallimmissionen

keine weiteren Hinweise

Fort Hartmann – Staubimmissionen

keine weiteren Hinweise

Fort Hartmann – Altlasten

Der Sachverhalt der von der **Altdeponie** verursachten Grundwasser- und Bodenverunreinigung wurde bereits in der Stellungnahme vom 29.08.2018 aufgezeigt.

Eine Worst-Case-Betrachtung zur Grundwasserbelastung mit Arsen beim Fort Hartmann wird derzeit durch die beteiligten Fachämter (Umweltamt der Stadt Ingolstadt und Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt) anhand der vorliegenden Gutachten (bfm.umwelt vom 19.06.2020) entwickelt und abgewogen. Hierbei werden auch etwaige notwendige Maßnahmen festgelegt. Es werden jedoch keine den Bebauungsplan einschränkende Ergebnisse erwartet. Siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter I.10. „Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten“, letzter Absatz (Seite I/26, Mitte).

Abwägungsvorschlag

4. Abfallwirtschaft

Fort Hartmann – Altlasten

Zu den Altlasten im Zusammenhang mit dem Fort Hartmann ist eine Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt (Schreiben vom 07.04.2021) eingeholt worden. Demnach ist eine Ausweisung eines Baugebietes im Umgriff des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich.

Das erstellte MNA-Konzept „Stufe 1: Numerisches Strömungsmodell und Planung eines Notfallszenarios“ der RBK GmbH für das östlich der Deponie geplante Baugebiet beinhaltet Grundwasserbeobachtungen und verifizierte numerische Berechnungen. Nach allen bisherigen Erkenntnissen aus diesem Konzept ist es hydraulisch nicht möglich, dass sich die Schadstoffe aus der Deponie



soweit nach Osten verfrachten, dass die Baugebiete davon betroffen wären. Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt bis einschließlich 04.03.2021 wurden dabei berücksichtigt.

Zwischenzeitlich ist auch noch eine Grundwassersicherung bzw. Sanierung in Planung. Dabei ist vorgesehen, dass das aus der Deponie abströmende arsenbelastete Grundwasser mittels „Pump and Treat“ gereinigt und wieder versickert wird.

5. Grundsätzliches

Allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:

keine weiteren Hinweise

Baumstandorte

Bei der Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern sind die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und das DVGW-Regelwerk GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu berücksichtigen.

Straßenplanung

Um einen ausreichenden Abstand zwischen den einzelnen Trassen sicherzustellen und somit die Verlegung der Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle sowie die Sparten der Stadtwerke zu gewährleisten, sind die Straßenbreite und die geplanten Baumstandorte mit den Spartenträgern (Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH) abzustimmen.

Dienstbarkeiten

Für öffentliche Wasserversorgungsleitungen und öffentliche Entwässerungsleitungen, die in nicht öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen liegen (öffentliche Park- und Grünflächen bzw. private Grünflächen), sind zugunsten der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR und für die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR kostenfrei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nach den inhaltlichen Vorgaben der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR zu bestellen, um die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgungsleitung und Entwässerungsleitung) dauerhaft zu sichern.

Abwägungsvorschlag

5. Grundsätzliches

Baumstandorte

Unter Hinweis Nr. 6 im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird vermerkt, dass das DVGW-Regelwerk GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ in der Genehmigungsplanung verbindlich zu berücksichtigen sind. Ebenfalls wird unter Nr. 6 darauf verwiesen, dass unter gewissen Voraussetzungen von der festgesetzten Lage der Bäume abgewichen werden kann.



Straßenplanung

Die Straßenbreiten im vorliegenden Planentwurf wurden vorab mit den betroffenen Spartenträgern sowie dem städtischen Tiefbauamt abgestimmt, sodass diese nun ausreichend breit bemessen sind.

Dienstbarkeiten

Die Bereiche für die Bestellung von ggf. erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für den Verlauf von Ver- oder Entsorgungsleitungen auf Privatgrund sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sie werden kostenfrei im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens eingetragen.

6. Änderungen

Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bei der Stellungnahme vom 29.08.2021 wurde auf die Berücksichtigung der entsprechenden INKB-Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan zu I.4.5 „Beschaffenheit / Baugrund / Grundwasserverhältnisse“ und I.9 „Altlasten“ hingewiesen.
Die Angaben der INKB wurden übernommen.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan sind unter I.14 „Kosten“ (Seite I/28) neben den bereits aufgelisteten Maßnahmen noch die anstehenden Kosten für die Maßnahmen der Wasserversorgung zu ergänzen.

Bei der Begründung zum Bebauungsplan ist unter I.8 „Entwässerung / Überflutungsschutz“, drittletzter Absatz (Seite I/23, Mitte) folgende Ergänzung zu berücksichtigen:
Außerhalb bzw. am Rande des Bebauungsplangeltungsbereiches liegen die Aufhöhungen während des relativen Niedrigwasserstands zwischen 5 und 20 cm.

Abwägungsvorschlag

6. Änderungen

Hinweise zur Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Für die Stadt Ingolstadt fallen zu den üblichen Verwaltungskosten weitere Kosten, unter anderem auch Kosten für Maßnahmen der Wasserversorgung, an. Diese zu erwartenden Kosten für die Umsetzung der Planung werden durch die jeweiligen Fachstellen im Rahmen der erforderlichen Ausschreibungen und Projektgenehmigungen detailliert ermittelt und fortgeschrieben. Sie sind aber nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und werden deshalb in den Unterlagen des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Bei der Begründung sind die Ausführungen zu „Überflutungsschutz / Starkregenvorsorge / Hydrogeologie“ unter I.6.4 nicht wie von der INKB gefordert geändert worden, weil es diesen Satz in den Ausführungen nicht mehr gibt. Die Begründung für diesen Punkt bezieht sich jetzt nämlich zusätzlich auf das hydrogeologische Gutachten der RBK GmbH vom Juli 2019 mit noch genaueren Aussagen zu den Wasserständen.

12. Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH vom 24.06.2021

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 für das neue Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ nimmt die Ingolstädter Verkehrsgesellschaft wie folgt Stellung:

Der westliche Bereich des Ortsteils „Friedrichshofen“ zwischen der Ochsenmühlstraße im Westen, der Vorwaltnersstraße im Osten und der Friedrichshofener Straße im Norden wird derzeit von der Linie 58 an den Betriebstagen Montag bis Samstag im 30-Minuten-Takt und an Sonn- und Feiertagen im 60-Minuten-Takt gemäß Skizze bedient. Die Anbindung erfolgt über die Haltestellen „Pfungstäckerweg“, „Steigerwaldstraße“ und „Jurastraße“ als Ringlinie. Die Haltestellen „Pfungstäckerweg“ und „Steigerwaldstraße“ sind bereits barrierefrei mit taktilem Leitsystem ausgestattet - die Haltestelle „Jurastraße“ verfügt über eine Fahrgastüberdachung.



Es ist zu erwarten, dass längerfristig eine vollständige Erschließung nach Westen zur Ochsenmühlstraße und eine weitere Erschließung nach Süden erfolgt. Im Zuge dessen gilt es für die Zufahrtsstraßen (schwarz) eine künftige ÖPNV-Anbindung mit entsprechenden Fahrbahnbreiten (mind. 6,50 Meter) unter Berücksichtigung der Kurvenradien für Gelenkbusse einzuplanen.



Die Anfahrt für Linienbusse und schulorientierte Busse zur Mittelschule kann, je nach Erschließungsmodell, im Norden über die Steigerwaldstraße mit Einbahnregelung oder im Süden im Beidrichtungsverkehr erfolgen. Hierbei ist bereits im Vorfeld der Planung zu berücksichtigen, dass Konflikte zwischen Individualverkehr und ÖPNV bei der Beförderung von Schülern baulich ausgeschlossen werden.

Bei der Anbindung der Schule sind die Haltestellen so vorzusehen, dass, je nach Schulsprengel, mehrere Busse zur gleichen Zeit die Haltestellen bedienen müssen.

Standorte für künftige Haltestellen sind so anzuordnen, dass weitere Erschließungen durch den ÖPNV bereits bei der aktuellen Planung berücksichtigt werden. Die Haltestellen sollten beidseitig angeordnet und barrierefrei mit ausreichend Fläche für eventuelle Fahrgastüberdachungen errichtet werden.



Abwägungsvorschlag

Aufgrund der Abstimmungsgespräche zu den vorgebrachten Anregungen der Einwendungsführerin sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan schließlich beim zentralen Quartiersplatz und südlich des Schulcampus Haltestellen für den Öffentlichen Personennahverkehr vorgesehen. Die Lage der Haltestellen wurde vorab sowohl mit der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft GmbH sowie mit den



übrigen betroffenen Fachstellen (Tiefbauamt, Schulverwaltungsamt sowie Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation) abgestimmt. Die Ausstattung der Haltestellen mit Haltestelleneinrichtungen wird von der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft im Rahmen der Errichtung der Haltestationen geregelt.

13. Jagdgenossenschaft Gerolfing vom 20.08.2018 und 05.04.2021

Schreiben vom 20.08.2018

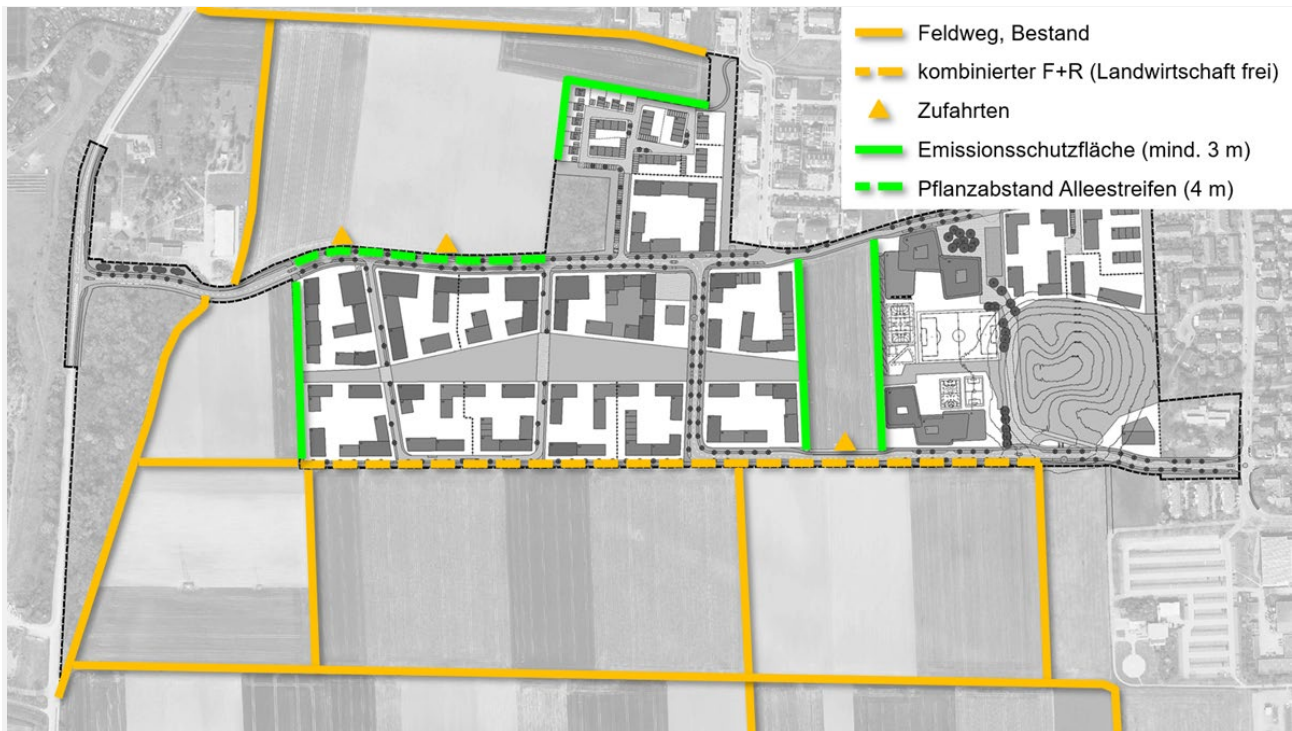
Der südliche und nördliche Feldweg des oben genannten Baugebiets muss in seiner jetzigen Form erhalten bleiben, denn zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücken im Süden sowie im Norden muss wie bisher von beiden Seiten eine Zufahrt möglich sein.

Den beiden Zufahrten kommt beispielsweise beim Abtransport der Zuckerrüben eine besondere Bedeutung zu: Die leeren LKWs warten auf einer Wegseite am Rübenhaufen, werden geladen und fahren die Rüben im Ringverkehr ab. Wenden und Gegenverkehr wäre hier nicht möglich. Das Gleiche trifft auch auf die Silomaisern und Gülleausbringung mit Selbstfahrtechnik zu.

Um die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke weiterhin nach guter fachlicher Praxis bewirtschaften zu können, sind eine Wegbreite von mindestens 6 Metern und eine Befahrbarkeit von 40 Tonnen erforderlich. Die Jagdgenossenschaft Gerolfing bittet, dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Die Erreichbarkeit der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist (auch während der Bauarbeiten) sichergestellt. Die verkehrliche Erschließungsplanung berücksichtigt die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs. Folgende Feldwegeerschließung und Emissionsschutzflächen sind mit der Jagdgenossenschaft Gerolfing abgestimmt:



Schreiben vom 05.04.2021

Die Jagdgenossenschaft Gerolfing ist ein Zusammenschluss aus Eigentümern von nicht befriedeten landwirtschaftlichen Grundstücken in der Gemarkung Gerolfing. Die eingenommene Jagdpacht wird ausschließlich für den Feldwegebau verwendet und kommt somit neben den Bewirtschaftern der Flächen auch den Erholungssuchenden (Spaziergänger, Radfahrer, etc.) zugute.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ befinden sich zwei Feldwege im Bebauungsplanentwurf. Dabei handelt es sich im Süden um die Fl.-Nr. 764 und im Norden um die Fl.-Nr. 733 in der Gemarkung Gerolfing.

Im Bebauungsplanentwurf sind diese Feldwege nicht mehr in ihrer jetzigen Ausgestaltung erkennbar. Vielmehr wirken sie auf die Mitglieder der Jagdgenossenschaft wie Hauptverbindungsstraßen zwischen Ochsenmühlstraße und Klinikum mit Randbepflanzung. Dies beeinträchtigt die landwirtschaftlichen Belange der Mitglieder auf außerordentliche Weise. Diesbezüglich wurde der Vorsitzende der Jagdgenossenschaft in den letzten Wochen vermehrt von seinen Berufskollegen angesprochen.

Bis jetzt konnten die Flächen der Mitglieder von zwei Feldwegseiten ohne Behinderung angefahren werden, was auch in Zukunft für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung südlich und nördlich des Baugebiets zwingend erforderlich ist.

Besonders sei hier auf saisonale Arbeitsspitzen bei Erntemaßnahmen und Wirtschaftsdüngerausbringung verwiesen. So kann es keinesfalls seitens der Stadt Ingolstadt gewollt sein, dass durch die Bewirtschaftung erhebliche Verkehrsbehinderungen entstehen. Hier ist vornehmlich an den Zuckerrübenabtransport im Herbst bei oft ungünstiger Witterung zu denken. Hier muss ein Ringverkehr für die wartenden LKWs vorhanden sein.



Die vorhandenen Feldwege Fl.-Nr. 764 im Süden und Fl.-Nr. 733 im Norden müssen deshalb in ihrer ursprünglichen Form ohne Begleitbepflanzung mit mindestens sechs Metern Feldwegbreite erhalten bleiben. Daraus resultiert, dass die geplanten neuen Hauptverbindungsstraßen um mindestens sechs Meter nach Norden bzw. Süden verlegt werden müssen, sodass auch in Zukunft eine ungehinderte landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet ist.

Bei den vorangegangenen Bürgerbeteiligungen wurden diese Forderungen von der Jagdgenossenschaft bereits mehrmals angesprochen. Leider sind sie im aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht miteinbezogen. Im Interesse ihrer Mitglieder bittet sie inständig, die ausgeführten Belange im weiteren Verfahren zu berücksichtigen!

Abwägungsvorschlag

Wie bereits im Abwägungsvorschlag zum Schreiben der Jagdgenossenschaft Gerolfing vom 20.08.2018 ausgeführt, ist die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke sichergestellt. Im Bebauungsplanentwurf der erneuten frühzeitigen Beteiligung war diese Erschließung nicht gut erkennbar. Ihre Darstellung ist im überarbeiteten Plan optimiert worden. Eine Verschlechterung der Zufahrtsmöglichkeiten ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten. Die eingezeichneten Bäume entlang der Verkehrsflächen sind nur Vorschläge für mögliche Standorte. Die Pflanzungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit der Jagdgenossenschaft abgesprochen und die Zufahrt zu den angrenzenden Ackerflächen wird gewährleistet.

14. Klinikum Ingolstadt GmbH vom 02.08.2018, 12.03.2021 und 22.11.2024

Schreiben vom 02.08.2018

Das Klinikum bittet im Zuge der weiteren Entwurfsplanung um Berücksichtigung der Anforderungen des Klinikums Ingolstadt gerade im Zusammenhang mit seinem Hubschrauberlandeplatz in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Bebauungsgebietes und mit den entsprechenden Immissionen (Pkt. I.8 der textlichen Festsetzungen) auf westliche Teilflächen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Dem Klinikum Ingolstadt dürfen auf Grund des neu entstehenden Bebauungsgebietes keinerlei Nachteile (An- und Abflugsektor, Beschränkungen Flugbetrieb, oder ähnliches mehr) im Betrieb des für die Patientenversorgung erforderlichen Hubschrauberlandeplatzes entstehen.

Abwägungsvorschlag

Der Bebauungsplan berücksichtigt den im Bestand genehmigten Hubschrauberlandeplatz und schränkt auch nicht den für die Patientenversorgung erforderlichen Betrieb ein, weil folgende Punkte in der Planung geprüft und berücksichtigt werden:

In einem vom Büro IBN erstellten Gutachten vom 02.05.2018 wurde die schallimmissionsschutztechnische Beurteilung der durch den Fluglärm auf dem Plangebiet zu erwartenden Beurteilungsspiegel anhand der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte durchgeführt. Ergänzend wurde entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) die Notwendigkeit zur Errichtung einer Fluglärmschutzzone geprüft. Die Untersuchung ergab, dass bei dem derzeitigen Flugbetrieb (Tagzeitraum) die Ausweisung der untersuchten Flächen für eine uneingeschränkte Nutzung als Allgemeine Wohngebiete, gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen möglich ist. Die Einrichtung einer Fluglärmschutzzone ist für die untersuchten Flächen nicht erforderlich.



Weiter hat mit E-Mail vom 09.04.2025 das Luftamt Südbayern bestätigt, dass durch das festgelegte Rückwärtsstartverfahren für den Rettungshubschrauber die im Bebauungsplan geplanten Gebäudehöhen von bis zu 22,50 m überflogen werden können. Zusätzlich wird nachrichtlich zur Absicherung des An- und Abflugsektors folgende Regelung in den Bebauungsplan übernommen: „Das Plangebiet liegt im Baubeschränkungsbereich zum Start- und Landepunkt des Rettungshubschrauberplatzes. Gemäß §12 Abs. 3 LuftVG ist bei der Errichtung von Bauwerken und beim Aufstellen von Kränen in den in Abs. 3 genannten Abständen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.“ Damit ist sichergestellt, dass die für den Flugbetrieb notwendigen Höhenbeschränkungen in der Umgebung des Hubschrauberlandeplatzes eingehalten werden.

Schreiben vom 12.03.2021

Die Leiter des Klinikums bitten im Zuge der weiteren Entwurfsplanung um Berücksichtigung der Anforderungen des Klinikums Ingolstadt.

Pkt. 4.3 Umgebung I Stadt- und Landschaftsbild - hier: Hubschrauberlandeplatz

Dem Klinikum Ingolstadt dürfen auf Grund des neu entstehenden Bebauungsgebietes keinerlei Nachteile (An- und Abflugsektor, Beschränkungen Flugbetrieb, o.ä.m.) im Betrieb des für die Patientenversorgung erforderlichen Hubschrauberlandeplatzes entstehen.

Zur Klarstellung: am Hubschrauberlandeplatz gilt zunächst ein grundsätzliches Nachtflugverbot für den hier stationierten Hubschrauber (Starts und Landungen von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang). In Ausnahmefällen muss aber ein externer Hubschrauber in Notfällen auf dem vorhandenen Landeplatz zu jedem Zeitpunkt landen können.

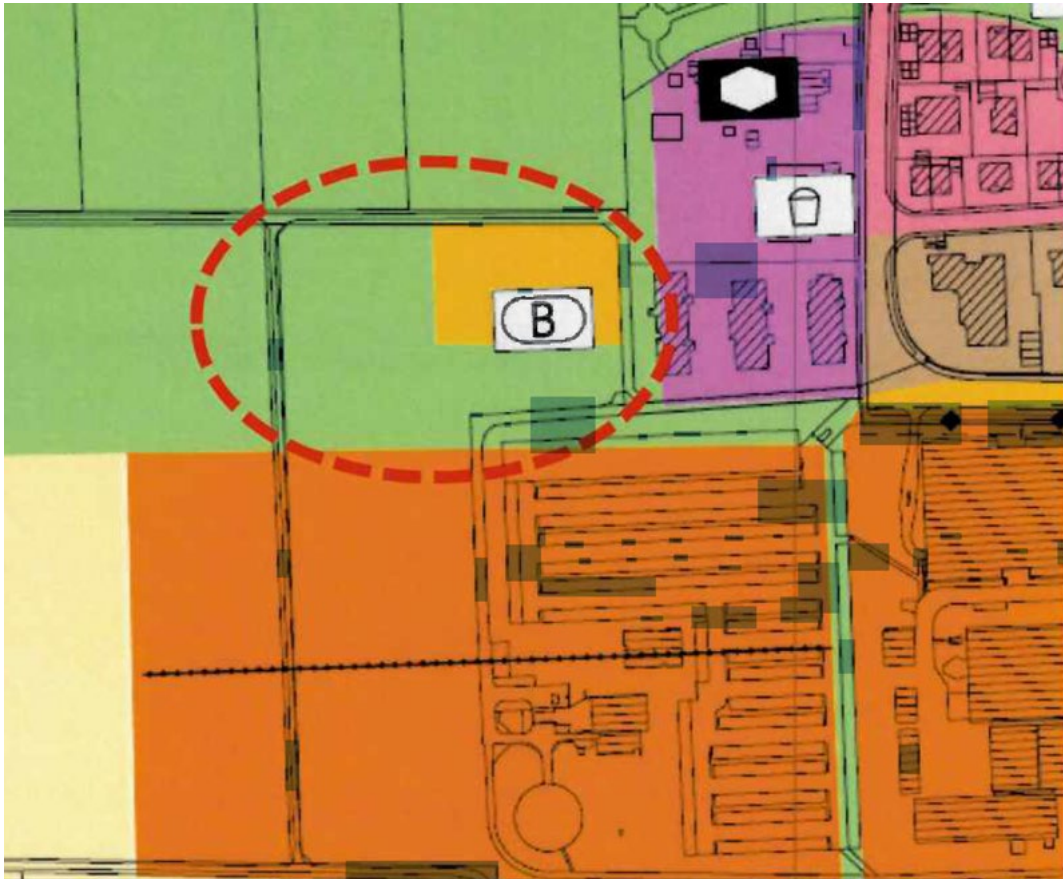
Im Zusammenhang mit den fortgeschriebenen Planungen für die Generalsanierung des Klinikums Ingolstadt wird bereits jetzt darauf hinweisen, dass es vorgesehen ist, den Hubschrauberlandeplatz auf das Dach des Klinikums, bzw. eines Erweiterungsbaus neu zu verorten. Die Planungen dazu beginnen in 2021.

Pkt. 6.1 Straßen und Wege - hier: Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Levelingstraße / Krumenauerstraße / Moraschstraße

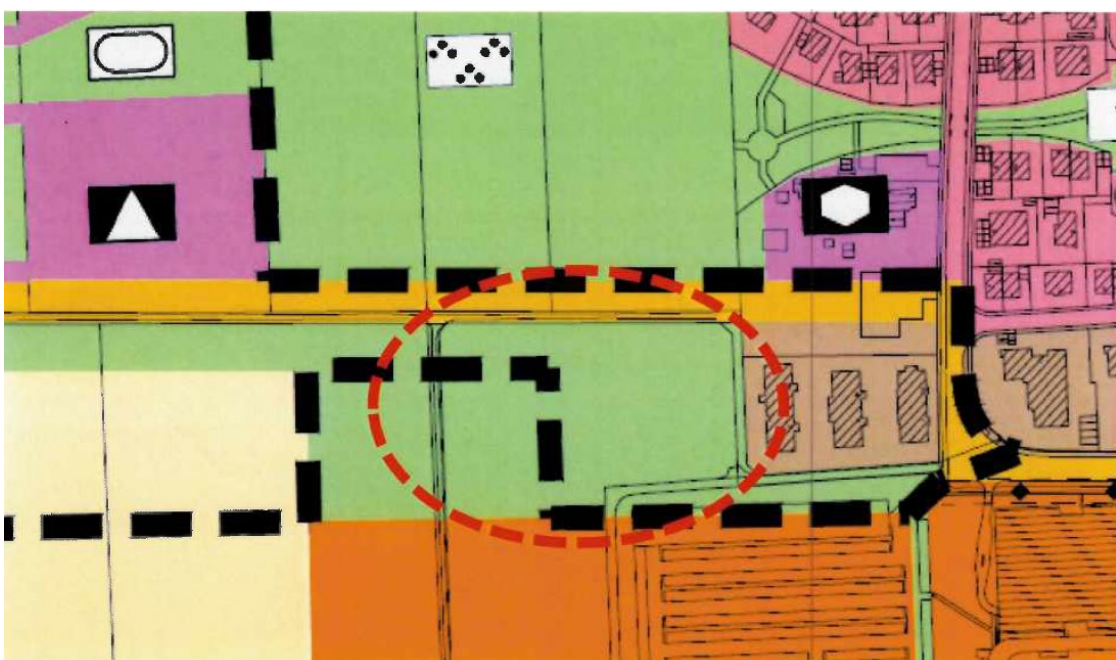
Aufgrund der erwarteten Erhöhung des Verkehrs - vermutlich gerade zum Schichtwechsel im Klinikum wird ausdrücklich um eine Prüfung und Überarbeitung des Verkehrskonzeptes gebeten, damit die An- und Abfahrten vom und zum Klinikum im Bereich der Notaufnahme zu jedem Zeitpunkt reibungslos und ungehindert für die RTWs nutzbar ist.



Sonstiges - hier: Planung sog. Bolzplatz



Auszug FNP – neu



Auszug FNP - alt



Lageplan Klinikum Ingolstadt incl. westliche und nordwestliche Grundstücke

Am südlichen Rand des Baugebietes wurde eine Teilfläche des Grundstückes des Krankenhauszweckverbandes (sog. Bolzplatz) in den FNP (nicht aber im B-Plan) mit aufgenommen. Es wäre von Seiten des Klinikums her wünschenswert, diesen Bereich nicht in diesen Bebauungsplan / Flächennutzungsplan aufzunehmen, sondern perspektivisch die westlichen / nordwestlichen Grundstücke und Flächen des Krankenhauszweckverbandes in einem gesonderten Bebauungs- und Flächennutzungsplan als Sondergebiet auszuweisen, damit das Klinikum Ingolstadt dieses Erweiterungspotential komplett und uneingeschränkt für seine Belange nutzen kann.

Abwägungsvorschlag

Zu Pkt. 4.3 der Stellungnahme des Klinikums:

Zur grundsätzlichen Abwägung der Problematik des Hubschrauberlandeplatzes wird auf die Ausführungen zur Abwägung des Schreibens des Klinikums vom 02.08.2018 verwiesen. Das Umweltamt führt in seiner Stellungnahme vom 19.07.2021 aus, dass einer Rücksprache mit dem Gutachter zufolge in dem Bericht 4626.3 „Heranrücken weiterer Wohngebiete an den Hubschrauberlandeplatz des Ingolstädter Klinikums“ der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG vom 02.05.2018 für die Nachtzeit vier Vorbeiflüge (zwei Starts mit Abflügen sowie zwei Anflüge mit Landungen) angesetzt seien. Die schalltechnischen Aussagen für die Nachtzeit würden daher derzeit auf der sicheren Seite liegen.

Zu Pkt. 6.1 der Stellungnahme des Klinikums:

Das für das Bauleitplanverfahren erstellte Verkehrsgutachten vom November 2024 kommt zum Ergebnis (s. Nr. 6.2), dass die Lichtsignalanlage Levelingstraße/ Krumenauer Straße in beiden Spitzenstunden am Morgen und am Abend die Qualitätsstufe C erreicht, die einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung mit ausreichender Verkehrsqualität entspricht. An diesem Knotenpunkt sei jedoch darauf hinzuweisen, dass die Levelingstraße westlich der Lichtsignalanlage zeitweise die maximale Rückstaulänge von über 100 m erreicht. Damit sind die An- und Abfahrten vom und zum Klinikum



im Bereich der Notaufnahme zu jedem Zeitpunkt reibungslos und ungehindert für die Rettungswagen nutzbar, weil dieser Bereich über 300 m westlich von der Lichtsignalanlage entfernt liegt.

Ausweisung eines Sondergebiets:

Dies wird in einem separaten Änderungsverfahren bei Konkretisierung der Erweiterungspläne bzw. im Zuge der zurzeit im Verfahren befindlichen gesamtstädtischen FNP-Neuaufstellung berücksichtigt werden.

Schreiben vom 22.11.2024

Die Vertretung der Abteilung Bau und Technik des Klinikums teilt mit, dass die Durchführung des Umlageverfahrens für sie in Ordnung ist. Sie möchte jedoch nochmals eindringlich, wie schon im Schreiben vom 12.03.2021, darauf hinweisen, dass dem Krankenhauszweckverband Ingolstadt, der Klinikum Ingolstadt GmbH und seinen Tochtergesellschaften kein Nachteil entstehen darf, insbesondere hinsichtlich des Betriebs des Rettungshubschraubers.

Sie bittet in diesem Zuge um Bestätigung, dass Standort und Abflugkorridore im Bebauungsplanverfahren geprüft wurden und festgesetzt sind. Ein rechtssicherer Betrieb der Luftrettungsstation und der Rettungshubschrauber muss jederzeit möglich sein. Es darf sich daraus kein Anlass zu Klagen und Gerichtsverfahren eröffnen.

Abwägungsvorschlag

Mit E-Mail vom 09.04.2025 hat das Luftamt Südbayern bestätigt, dass durch das festgelegte Rückwärtsstartverfahren für den Rettungshubschrauber die im Bebauungsplan geplanten Gebäudehöhen von bis zu 22,50 m überflogen werden können. Ein rechtssicherer Betrieb der Luftrettungsstation ist damit und auch aufgrund der durchgeführten Schallschutzuntersuchung gewährleistet.

15. Landesbund für Vogelschutz vom 22.08.2018

1. Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) lehnt die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen – Dachsberg“ nicht grundsätzlich ab, sondern teilt seine Bedenken im Rahmen der erneuten Flächenversiegelung mit. In der vorliegenden Stellungnahme äußert der LBV seine Bedenken zur Straßenquerung innerhalb einer Biotopfläche, fordert den Erhalt einer biotopkartierten Waldsukzessionsfläche und regt zur großflächigen Anlage von Blühflächen an.
2. Derzeit werden in Bayern täglich 13 Hektar (ha) Freiflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Die Stadt Ingolstadt nimmt in puncto Flächenversiegelung einen Spitzenplatz in Bayern ein.
3. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen – Dachsberg“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird ein Baugebiet von einer enormen Größe mit insgesamt 27 Hektar (ha) ausgewiesen.
4. Mit der geplanten Straßenanbindung zur Ochsenmühlstraße hin, wird eine biotopkartierte Fläche (Gemarkung Gerolfing Flurnummer 681) auf einer Länge von mehr als 100 m



tangiert. In diesem Bereich ist ein gemischter Laubwaldbestand mit Geländevertiefung vorhanden. Diese Trassenführung wird vom LBV kritisch betrachtet.

5. Die Flurnummer 744 ist mit einer Waldsukzessionsfläche von ca. einem Hektar bestockt (siehe Fotos). Diese Fläche ist als Biotop IN-1098-00 „Robinien- Eschengehölz auf Trümmergrundstück“ kartiert. Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf ist die Fläche als „Grünanlage geplant“ dargestellt. Der LBV fordert den Erhalt der Biotopfläche im derzeitigen Zustand und eine entsprechende Einfriedung, um den ökologisch sensiblen Bereich vor Eingriffen zu schützen.
6. Im vorliegenden Planungsentwurf sieht der LBV ein enormes Potential zur extensiven Freiflächengestaltung. Die Gehölzpflanzung soll überwiegend durch autochthone Pflanzen (Pflanzen mit gebietsbezogener Herkunft: Bayerischer Jura oder Tertiärhügelland und oberbayerische Schotterplatten) erfolgen.
7. Der LBV regt weitergehend dazu an, die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünflächen, soweit möglich als großzügige Blühflächen anzulegen (siehe "Blühpakt Bayern" Pressemitteilung Nr. 77/18 vom 11.6.2018 des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz).

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Die Ausführungen stellen eine Einleitung und Zusammenfassung der Stellungnahme dar.

Zu 2.:

Das Bayerische Landesamt für Statistik weist für Ingolstadt in seiner Flächenerhebung zum 31.12.2019 einen Anteil von 37,1 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche des Stadtgebiets aus. Ingolstadt liegt damit an 11. Stelle der bayerischen kreisfreien Städte. Allerdings ist in Städten der Anteil versiegelter Flächen stets höher als in ländlichen Gebieten, weil dort auch mehr Menschen auf geringerem Raum wohnen. Deshalb ist auch in Betracht zu ziehen, wie groß die versiegelte Fläche pro Einwohner ist. Dabei zeigt sich, dass die meisten Städte und Großstädte Bayerns eine geringere Pro-Kopf-Versiegelung aufweisen als ländliche Räume – was für eine deutlich bessere Auslastung der Siedlungsflächen im urbanen Raum spricht. Für die Stadt Ingolstadt errechnet sich eine Pro-Kopf-Versiegelung von 360,5 m² (Stand 31.12.2019), die von keinem bayerischen Landkreis unterboten werden kann.

Zu 3.:

Dem Grundsatz, dass keine weiteren Flächen durch Baumaßnahmen versiegelt werden sollen, stehen dringende Wohnraumbedarfe gegenüber, die nicht allein durch Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden können. Neben den bestehenden Erfolgen bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in der Kernstadt sind daher auch Ausweisungen von neuen Baugebieten unerlässlich. Der Notwendigkeit des Flächensparens wird dabei aber insofern Rechnung getragen, dass das übergeordnete Planungsziel für das Neubaugebiet eine dem stadtnahen Quartier entsprechende, verträgliche Dichte unter der Berücksichtigung einer ressourcenschonenden Bauweise ist. Dies kann durch den vorgeschlagenen Geschosswohnungsbau gewährleistet werden.

Zu 4.:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ umfasst die Fläche der Fl.Nr. 681 der Gemarkung Gerolfing (ehemaliges Biotop) und setzt mit Ausnahme der Straßentrasse eine Grünfläche fest. Im Gegensatz zur früheren Planung der Hapterschließungsstraße,



die den Wald an der Ochsenmühlstraße zerschnitten hätte, berührt der jetzige Verlauf nur noch den nördlichen Randbereich des Waldes und schützt so die Gehölzstruktur. Notwendige Artenschutzmaßnahmen, die aus diesem Eingriff resultieren, werden im Bauleitplanverfahren geregelt.

Zu 5.:

Bei der Fl.Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing handelt es sich um ein ehemaliges schützenswertes, kartiertes Biotop (IN-1098) mit dichtem Baumbestand. Das Gehölz wird mit der Festsetzung „Privatwald“ im Bebauungsplan langfristig gesichert. Eine Festsetzung für eine Einfriedung der privaten Fläche erfolgt nicht und ist planungsrechtlich auch nicht möglich.

Zu 6.:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ weist neben dem Dachsbergpark einen von West nach Ost verlaufenden Grünzug aus. Diese wohnungsnahen, vernetzten öffentlichen Grün- und Freiflächen dienen der Freizeit und Erholung der Bevölkerung. Sie leisten einen wichtigen Beitrag für eine gute Lebensqualität. Außerdem erfüllen sie zentrale Funktionen im Naturhaushalt: Sie halten beispielsweise Niederschlagswasser zurück, haben positive Wirkungen auf das Mikroklima sowie die Luftqualität und bieten heimischen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Extensive Freiflächengestaltung erfolgt mit der Festsetzung von Ruderalfluren (erste Stadien der Vegetationsentwicklung) bzw. Blühwiesen auf den Grünflächen C 01 bis C 05 im Bebauungsplan. Weiter werden vielfältige umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung (Nr. 13) getroffen und auf „standortgerechte“ Pflanzen anstatt auf „autochthone“ Pflanzen abgestellt. Dies dient dem Ziel, dass standortgerechte Pflanzen gegenüber autochthonen Pflanzen oft die bessere Wahl sind, wenn es darum geht, dass Pflanzen aufgrund ihrer Eigenschaften gut unter den spezifischen Bedingungen an einem bestimmten Standort insbesondere in Zeiten des klimatischen Wandels gedeihen können.

Zu 7.:

Um auf den Rückgang der Insekten zu reagieren, wurde der Blühpakt Bayern 2018 vom damaligen bayerischen Staatsminister für Umwelt und Verbraucherschutz ins Leben gerufen mit dem Ziel, heimische Insekten zu schützen. Mit einer Vielzahl von Maßnahmen sollen Lebensräume für Insekten geschaffen werden mit Nahrungsquellen durch blühende Pflanzen und andere Futterpflanzen sowie mit lebenswichtigen Strukturen zum Ruhen, Fortpflanzen und Überwintern.

Deshalb werden die öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan in Teilflächen aufgeteilt und entsprechend ihrer jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt. Die Flächen C 01 bis C 03 werden als Ruderalflur bzw. Blühwiese sowie die Flächen C 04 und C 05 als Ruderalflur bzw. Blühwiese mit Pflegeweg hergestellt. Auch alle anderen als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen (D, E, F, H und J) werden als Blühwiese angelegt.

16. Luftamt Südbayern vom 23.08.2018, 09.03.2021 und 09.04.2025

E-Mail vom 23.08.2018

Entgegen der mitgeteilten Ersteinschätzung, welcher keinerlei belastbares Kartenmaterial zugrunde lag (das Luftamt Südbayern der Regierung von Oberbayern vermuteten das Planungsgebiet etwas weiter nord-östlich), bestehen gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Belange der Zivilluftfahrt bzw. der Luftrettung erhebliche Bedenken. Das Planungsgebiet liegt in großen Teilen unterhalb der west-nord-westlichen An- und Abflugfläche (120°/300°) vom/zum mit Bescheid vom 19.01.1994,



zuletzt geändert mit Bescheid vom 07.01.2015, luftverkehrsrechtlich genehmigten Hubschrauber-sonderlandeplatz des Klinikums Ingolstadt. Nach heutiger Einschätzung könnten mögliche künftige Baustrukturen aufgrund der Nähe zum Landeplatz dessen Hindernisfreiflächen und damit einen sicheren und ordnungsgemäßen Flugbetrieb auf Basis der o.g. bestandskräftigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigung beeinträchtigen.

Im Übrigen weist die Regierung auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Schallimmissionen hin, welche im Nahbereich des Landeplatzes selbst und im Bereich der An- und Abflugflächen auftreten können und i.d.R. als störend empfunden werden.

Aus vorstehenden Gründen erachtet die Regierung den vorgesehenen Bereich insbesondere zur Entwicklung einer Wohnbebauungsstruktur als ungeeignet.

Abwägungsvorschlag

Die künftigen Baustrukturen beeinträchtigen den sicheren und ordnungsgemäßen Flugbetrieb des Hubschrauber-sonderlandeplatzes nicht, weil die Planung mehrmals mit dem Luftamt Südbayern abgestimmt worden ist. Mit E-Mail vom 09.04.2025 bestätigt das Luftamt für den aktuellen Planungsstand der Entwurfsfassung, dass von seiner Seite keine Belange gegen die Planung sprechen. Durch das festgelegte Rückwärtsstartverfahren des Rettungshubschraubers würden die geplanten Gebäudehöhen von bis zu 22,50 m unterhalb der An- und Abflugfläche sicher überflogen werden können.

Unter den nachrichtlichen Übernahmen (Nr. IV) findet sich im Bebauungs- und Grünordnungsplan der folgende Verweis: „Das Plangebiet liegt im Baubeschränkungsbereich zum Start- und Landepunkt des Rettungshubschrauberplatzes. Gemäß §12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist bei der Errichtung von Bauwerken und beim Aufstellen von Kränen in den in Abs. 3 genannten Abständen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.“

In einem vom Büro IBN erstellten Gutachten vom 02.05.2018 wurde die schallimmissionsschutztechnische Beurteilung der durch den Fluglärm auf dem Plangebiet zu erwartenden Beurteilungsspiegel anhand der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte durchgeführt. Ergänzend wurde entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) die Notwendigkeit zur Errichtung einer Fluglärmschutzzone geprüft. Die Untersuchung ergab, dass bei dem derzeitigen Flugbetrieb (Tagzeitraum) die Ausweisung der untersuchten Flächen für eine uneingeschränkte Nutzung als Allgemeine Wohngebiete, gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen möglich ist. Die Einrichtung einer Fluglärmschutzzone ist für die untersuchten Flächen nicht erforderlich.

Zusammenfassend eignet sich deshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ für die Entwicklung von Wohnbebauungsstrukturen.

E-Mail vom 09.03.2021

Von dem Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ werden grundsätzlich keine luftrechtlichen Belange berührt. Das Luftamt Südbayern weist aber darauf hin, dass entlang der südlichen Baulinie in einem Abstand von ca. 200 m die westliche An- und Abfluggrundlinie des Rettungshubschraubers des Klinikums Ingolstadt führt. Die dabei auftretenden Lärmimmissionen können nicht abgeholfen werden. Es bittet, dies in dem Bebauungsplan textlich zu vermerken.



Abwägungsvorschlag

Wie vom Luftamt Südbayern gefordert, werden in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ unter dem Kapitel „Fluglärm“ ausführlich die auftretenden Lärmimmissionen durch die Rettungsflüge zum bestehenden Hubschrauberlandeplatz des Klinikums dargestellt (Nr. I.5.1.12).

E-Mail vom 09.04.2025

Das Luftamt Südbayern bedankt sich für den aktualisierten Plan (aktueller Planungsstand der Entwurfsfassung). Es hat Kenntnis genommen und sieht hier keine entgegenstehenden Belange. Durch das festgelegte Rückwärtsstartverfahren können die geplanten Gebäudehöhen von bis zu 22,50 m im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sicher überflogen werden können.

Es möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass durch Kranstellungen während der Bauphase des Bebauungsplangebiets ggf. neue Hindernisproblematiken in Bezug auf den Hubschrauberlandeplatz geschaffen werden und dass jede Kranstellung als Luftfahrthindernis beim Luftamt Südbayern zu beantragen und zu genehmigen ist.

Abwägungsvorschlag

Die Aussagen der E-Mail vom 09.04.2025 wurden bereits in der Abwägung der E-Mail vom 23.08.2018 aufgegriffen und beantwortet.

17. Planungsverband Region Ingolstadt vom 20.07.2018

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung sowie für die Erweiterung der Mittelschule Nordwest und eine Erweiterung des Friedhofes zu schaffen. Das Plangebiet (insg. ca. 27 ha) liegt am südwestlichen Ortsrand von Friedrichshofen. Im Wesentlichen soll auf ca. 14 ha Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, diese Flächen sind weitgehend, bis auf einen Bereich von etwa 1 ha, im Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt. Es sollen neben Einfamilienwohnformen auch Geschosswohnungen entstehen. Zudem sollen insg. ca. 4 ha Gemeinbedarfsfläche neu ausgewiesen bzw. dargestellt werden, davon ca. 2,7 ha für den neuen Standort der Mittelschule. Für die Friedhofserweiterung sollen ca. 0,6 ha vorgesehen werden. Deutliche Freiflächen und Grünbereiche sind eingeplant.

Bewertung

Insgesamt sind die Planungen bislang noch wenig konkretisiert und bieten nur einen groben Orientierungsrahmen. Vorbehaltlich der weiteren Ausgestaltung kann den Planungen jedoch aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Hinweis

Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 1a Abs. 5 BauGB in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden sollen. Gem. Art 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies sollte ergänzt werden. In diesem Zusammenhang



könnte geprüft werden, ob nicht verbindliche Regelungen in Bezug auf die Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz getroffen werden können. Die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine Steigerung der Energieeffizienz und für eine sparsame Energienutzung sollen geschaffen werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 BayLplG). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 (G)).

Abwägungsvorschlag

Aus den Ausführungen zum Vorhaben und zur Bewertung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Hinweis

- Dem Ziel der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB entsprechend weist der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ neben dem Dachsbergpark einen von West nach Ost verlaufenden Grünzug aus, die zusammen einen Grünverbund bilden. Zusätzlich sollen u.a. Dachflächen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Als ökologische Vorteile einer Dachbegrünung können Steigerung des Wasserrückhaltes und damit ein geringeres Risiko einer Überschwemmungsgefahr sowie Erweiterung des Lebensraumes für Flora und Fauna angeführt werden. Darüber hinaus wird eine Begrünung teilweise für die Fassaden von Hochgaragen und Nebenanlagen und für mindestens 20 % der Freiflächen der Baugrundstücke festgesetzt. Außerdem sollen Pflanzgebote für die privaten Freiflächen, Stellplätze und Terrassen eine Durchgrünung des Quartiers mit klimaangepassten, heimischen Gehölzen gewährleisten.

Für die neuen öffentlichen Erschließungsstraßen sind ebenfalls umfangreiche Pflanzungen vorgesehen. Durch ihre Funktion, Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt diese Bepflanzung ebenfalls langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Insbesondere im Hinblick auf zu erwartende klimatische Veränderungen kommt diesem Effekt eine große Bedeutung zu. Auch die Schaffung von neuem Lebensraum für Kleintiere und Insekten wird auf diese Weise möglich.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen Retentionsflächen zum Regenrückhalt entstehen und entlang der öffentlichen Straßen ein Rigolensystem zur Bewässerung der Straßenbäume. Die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge der befestigten Freiflächen und offenen Pkw-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und den Gemeinbedarfsflächen mindern ebenso den Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation.

- Die Planung des neuen Gebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht die Umsetzung eines zukunftsfähigen und nachhaltigen Konzeptes zur Energieversorgung der neu entstehenden Gebäude vor. Das Gebiet wurde auf Ebene der Bauleitplanung mit dem Ziel untersucht, eine möglichst effiziente Energieversorgung zu erreichen, und darüber ein Abschlussbericht zum Teil-Energienutzungsplan für das Baugebiet (Stand Dezember 2020) vom Institut für Energietechnik IfE GmbH an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden erarbeitet. Dieses Konzept empfiehlt einen Fernwärmeanschluss durch die Stadtwerke Ingolstadt. Dem Bericht entsprechend wird deshalb die Versorgung des Gebiets mit Fernwärme favorisiert und nach Möglichkeit mit städtebaulichen Verträgen abgesichert.

Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern können trotz der unterschiedlichen Ausrichtung der Gebäude alle Möglichkeiten der Solarenergienutzung auf den Dächern optimal genutzt werden und mit Maßnahmen der Starkregenvorsorge und Verbesserung des Kleinklimas kombiniert werden. Die Änderungen der Bayerischen Bauordnung verpflichten Bauherren mit Art. 44 a Abs. 4 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener



Auslegung zu errichten und zu betreiben. Eine entsprechende Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

18. Regierung von Oberbayern vom 10.08.2018 und 08.03.2021

Schreiben vom 10.08.2018

Vorhaben

Im Westen des Ortsteils Friedrichshofen sollen Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Dabei sollen Geschosswohnungen, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Flächen für die Schulerweiterung der Mittelschule Nordwest sowie Erweiterungsflächen zur Friedhofsnutzung vorgesehen werden. Der überplante Bereich umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 2598/1, 2598/2, 2598/56, 2598/283, 2598/284, 2598/285 der Gemarkung Gaimersheim sowie ganz oder teilweise die Flurstücke Nr. 681, 734, 738, 739, 744, 745, 747, 748, 749, 750, 753, 754, 756, 756/1, 756/2, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 764, 775, 782, 1284/12, 1284/13, 3128, 3641 der Gemarkung Gerolfing und umfasst insgesamt ca. 27 ha. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es werden umfangreiche Grünstrukturen vorgesehen. Die vorliegende Planung ist noch sehr unkonkret, da die Konkretisierung zusammen mit den Bürgern erarbeitet werden soll. Die genaue Lage der Standorte wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Bewertung und Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung voraussichtlich nicht entgegen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst bei vorliegenden konkreteren Planungsunterlagen abgegeben werden.

Hinweis

Die Anforderungen des Klimaschutzes sollen berücksichtigt werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 (G)). Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 (G)). In den Unterlagen sollten die Möglichkeiten der Reduzierung des Energieverbrauchs, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Berücksichtigung klimabedingter Naturgefahren für und durch die Planung dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag

Aus den Ausführungen zum Vorhaben und zur Bewertung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Hinweis

Dem Hinweis der Regierung von Oberbayern wird im Bebauungsplan wie folgt nachgekommen:

- Dem Ziel der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB entsprechend weist der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ neben dem Dachsbergpark einen von West nach Ost verlaufenden Grünzug aus, die zusammen einen Grünverbund bilden. Zusätzlich sollen u.a. Dachflächen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Als ökologische Vorteile einer Dachbegrünung können Steigerung des Wasserrückhaltes und damit ein geringeres Risiko einer Überschwemmungsgefahr sowie Erweiterung des Lebensraumes für Flora und Fauna angeführt werden. Darüber hinaus wird eine Begrünung teilweise für die Fassaden von Hochgaragen und Nebenanlagen und für mindestens 20



% der Freiflächen der Baugrundstücke festgesetzt. Außerdem sollen Pflanzgebote für die privaten Freiflächen, Stellplätze und Terrassen eine Durchgrünung des Quartiers mit klimaangepassten, heimischen Gehölzen gewährleisten.

Für die neuen öffentlichen Erschließungsstraßen sind ebenfalls umfangreiche Pflanzungen vorgesehen. Durch ihre Funktion, Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt diese Bepflanzung ebenfalls langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Insbesondere im Hinblick auf zu erwartende klimatische Veränderungen kommt diesem Effekt eine große Bedeutung zu. Auch die Schaffung von neuem Lebensraum für Kleintiere und Insekten wird auf diese Weise möglich.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen Retentionsflächen zum Regenrückhalt entstehen und entlang der öffentlichen Straßen ein Rigolensystem zur Bewässerung der Straßenbäume. Die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge der befestigten Freiflächen und offenen Pkw-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und den Gemeinbedarfsflächen mindern ebenso den Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation.

- Die geplanten Wohnbauflächen im Bereich „Friedrichshofen-Dachsberg“ entsprechen den Erfordernissen einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die der Reduzierung des Energieverbrauchs dient: Der geplante Wohnstandort liegt in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzschwerpunkten im Stadtgebiet. Im Südosten grenzt an die Planfläche das Klinikum Ingolstadt an. Die Audi-AG mit dem südlich angrenzenden Güterverkehrszentrum, der größte Arbeitgeber im Stadtgebiet und der gesamten Region, liegt in räumlicher Nähe, ebenso die großen Einzelhandelsflächen des Westparks sowie verschiedene weitere Gewerbe- und Handelsflächen im Nordwesten der Stadt. Diese räumliche Nähe von Wohn- und Arbeitsplatzstandorten schafft kurze Wege, trägt damit zu Verkehrsreduzierung insgesamt und besonders im motorisierten Individualverkehr bei, da alternativ der ÖPNV oder das Fahrrad genutzt werden oder auch eine fußläufige Erreichbarkeit möglich wird. Auch die vorhandenen Infrastrukturen vor Ort, die verkehrliche Erschließung, die Nähe zu bestehenden sozialen Zentren und großen Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen sprechen für eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich.
- Die Planung des neuen Gebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht die Umsetzung eines zukunftsfähigen und nachhaltigen Konzeptes zur Energieversorgung der neu entstehenden Gebäude vor. Das Gebiet wurde auf Ebene der Bauleitplanung mit dem Ziel untersucht, eine möglichst effiziente Energieversorgung zu erreichen, und darüber ein Abschlussbericht zum Teil-Energienutzungsplan für das Baugebiet (Stand Dezember 2020) vom Institut für Energietechnik IfE GmbH an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden erarbeitet. Dieses Konzept empfiehlt einen Fernwärmeanschluss durch die Stadtwerke Ingolstadt. Dem Bericht entsprechend wird deshalb die Versorgung des Gebiets mit Fernwärme favorisiert und nach Möglichkeit mit städtebaulichen Verträgen abgesichert.

Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern können trotz der unterschiedlichen Ausrichtung der Gebäude alle Möglichkeiten der Solarenergienutzung auf den Dächern optimal genutzt werden und mit Maßnahmen der Starkregenvorsorge und Verbesserung des Kleinklimas kombiniert werden. Die Änderungen der Bayerischen Bauordnung verpflichten Bauherren mit Art. 44 a Abs. 4 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Eine entsprechende Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

- Die Begründung und die Festsetzungen berücksichtigen klimabedingte Naturgefahren mit Ausführungen zum Überflutungsschutz, zur Starkregenvorsorge sowie zur Vermeidung und



Verringerung von Hochwasserschäden: Für die Planung zur Entwässerung wird durch ein durch INKB beauftragtes Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt, um die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen als auch ein Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken zu planen. Bei der Entwässerungsplanung in Verbindung mit der Straßenplanung gilt es ebenfalls zugleich zu betrachten, wie die Fließwege innerhalb des Plangebietes mit den dabei geplanten Anpassungen des Geländes verlaufen. Hierbei werden in Absprache mit dem Gartenamt auch multifunktionale Flächennutzungen z.B. Grünflächen oder Spielplatzflächen als Retentionsflächen geprüft. Um den Straßenraum als Retentionsraum bzw. als Fließweg einberechnen zu können ist es notwendig, Tiefgaragenabfahrten so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt. Dies wird entsprechend festgesetzt.

E-Mail vom 08.03.2021

Ergebnis der letzten Stellungnahme

Im Schreiben vom 10.08.2018 stellte die Regierung von Oberbayern fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung voraussichtlich nicht entgegensteht. Eine abschließende Stellungnahme könne erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen abgegeben werden.

Bewertung der aktuellen Planfassung

Mithilfe der Ergebnisse von mehreren Bürgerworkshops und aufgrund der Verhandlungen zum Grunderwerb hat sich das Plangebiet und dessen Aufteilung geringfügig geändert. Die Grundzüge der Planung bleiben hiervon weitgehend unberührt. Weiterhin ist vornehmlich eine Wohnnutzung (11,2 ha) sowie Grünflächen vorgesehen. Hinsichtlich der Bebauung ist eine Nutzungsmischung mit überwiegend verdichteten Wohnformen vorgesehen, die den Belangen des Flächensparens (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G) und RP 10 B III 1.1.1 (G)) grundsätzlich Rechnung trägt.

Im Zentrum des Plangebiets soll ein Urbanes Gebiet (1,2 ha) festgesetzt werden, etwas weiter östlich sind Erweiterungsflächen für eine Mittelschule als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Schule“ und „Sportflächen“ vorgesehen (2,5 ha). Im Süden des Plangebietes werden ca. 1,3 ha Wohnbaufläche und ca. 4,0 ha Grünfläche zurückgenommen und künftig wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ergebnis

Die nun vorliegende Konkretisierung der Planunterlagen führt aus landesplanerischer Sicht zu keiner grundsätzlichen Neubewertung des Vorhabens. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung auch weiterhin nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 08.03.2021 macht eine weitere Abwägung nicht erforderlich.



19. Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 23.07.2018 und 10.03.2021

Schreiben vom 23.07.2018

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Auf die von der Bundesstraße 13 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV)

Abwägungsvorschlag

Die Untersuchung der schalltechnischen Belange durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 01.04.2025 weist keine Lärmschutzmaßnahmen aus, die aufgrund der von der Bundesstraße 13 (Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebiets) ausgehenden Emissionen für das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ durchzuführen wären. Deshalb kann auch keine Forderung gegenüber dem Baulastträger der Straßenbaulast entstehen.

Schreiben vom 10.03.2021

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn folgende genannten Punkte beachtet werden:

Das Staatliche Bauamt beabsichtigt im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße / Staatsstraße von Abschnitt/Station 1600/0,000 bis Abschnitt/ Station 1600/0,000 folgende Maßnahmen durchzuführen:

Das Staatliche Bauamt beabsichtigt die B13 zwischen den beiden Kreisverkehren Gabel und Friedrichshofen 4-streifig auszubauen. In diesem Zusammenhang soll auch der Knotenpunkt B 13 / St 2335 / IN 3 umgebaut werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ist der geplante Ausbau der Straße bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes "Friedrichshofen - Dachsberg" ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf der Kreisstraße IN 3 zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der bestehenden Verkehrsuntersuchung auch die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes B13 / St 2335 /IN 3 nach HBS 2015 zu überprüfen und die Ergebnisse bei der Erschließung des neuen Baugebietes zu berücksichtigen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Es wird um Übersendung des Stadtratsbeschlusses gebeten, wie die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes im Rahmen der Abwägung behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Bauamt zu übersenden.

Abwägungsvorschlag

Um den Beitrag des Planungsvorhabens zur zeitweisen Überlastung des Kreisverkehrs B13/ Kriegstraße/ Ochsenmühlstraße, der in den Prognose-Planfällen die QSV F (morgens) bzw. die QSV E



(abends) erreicht, zu ermitteln, wurden für diesen Knotenpunkt ergänzend auch Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Prognose-Nullfall 2035 durchgeführt.

Diese Berechnungen zeigen, dass der Knotenpunkt bereits im Prognose-Nullfall 2035 in der morgendlichen Spitzenstunde analog zu den Prognose-Planfällen 2035 die Qualitätsstufe F aufweist und der Knotenpunkt somit auch ohne das Planungsvorhaben nicht leistungsfähig ist. Die Auslastung liegt in der überlasteten Zufahrt West (B13) im Prognose-Nullfall 2035 bei ca. 112% und damit analog zu den Prognose-Planfällen. In der Zufahrt Süd (Ochsenmühlstraße), die in den Prognose-Planfällen ebenfalls eine Überlastung aufweist (ca. 105%), ergibt sich für den Prognose-Nullfall 2035 mit der QSV E (leistungsfähig, aber verlängerte Wartezeit und Staubbildung) eine leicht bessere Verkehrsqualität.

In der abendlichen Spitzenstunde des Prognose-Nullfalls 2035 wird der Knotenpunkt mit der Qualitätsstufe QSV D bewertet, womit die Verkehrsqualität um eine Stufe besser ausfällt als in den Planfällen (QSV E). Maßgebend ist in beiden Fällen die Zufahrt Nord (Kriegsstraße).

Es lässt sich somit bilanzieren, dass sich die Wartezeiten sowie die Verkehrsqualitäten der Zufahrten zum Kreisverkehr durch die Realisierung des Planungsvorhabens teilweise verschlechtern, allerdings ist der Knotenpunkt insgesamt in beiden Berechnungsfällen in der Morgenspitze nicht leistungsfähig. Da zusätzlich von Seiten des staatlichen Bauamtes bereits Ausbauplanungen zur Verbesserung der Situation existieren und ein dringender Bedarf an neuen Wohnflächen im Stadtgebiet Ingolstadt besteht, wird an den Planungen für das Neubaugebiet festgehalten.

Wie im Abwägungsvorschlag zum Schreiben vom 23.07.2018 des Staatlichen Bauamts ausgeführt, sind Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der von der Bundesstraße 13 ausgehenden Emissionen nicht zu veranlassen.

Das Staatliche Bauamt wird als Träger öffentlicher Belange weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt und über die Veröffentlichung des rechtskräftigen Bebauungsplans informiert.

20. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 22.08.2018 und 30.03.2021

Schreiben vom 22.08.2018

Beim Geschosswohnungsbau hat in Ingolstadt die Versorgung mit Fernwärme Vorrang. Die EFH-Bebauungen wurden bisher mit Erdgas erschlossen. Beides bedingt jedoch eine Wirtschaftlichkeit in der jeweiligen Sparte. Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme würde deren Wirtschaftlichkeit erhöhen und dessen Realisierung wahrscheinlich machen. Um eine Wirtschaftlichkeit in Gas und Wärme zu erreichen, benötigen die SWI abhängig von der Bebauungsdichte und dem Kundeninteresse Tiefbaupreise von 30-70 €/m. Falls es bei den bisherigen Verfahren für die Vergabe von Tiefbauleistungen für die Sparten bleibt, ist es nicht gesichert, dass diese erreicht werden.

Reihenhausgrundstücke und Grundstücke über 1000 m² werden aus wirtschaftlichen Gründen nur vorab erschlossen, wenn der Grundstückseigentümer für seinen Teil-Hausanschluss einen Auftrag erteilt.

Ein Standort für eine Gasdruckregelanlage ist im Knickbereich der Steigerwaldstraße erforderlich. Für die Stromversorgung sind Standorte für Trafostationen vorzusehen.



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 Bauherrn zu nennen. Mit diesem Vertreter sind erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke Ingolstadt zu klären: z. B. Bauzeiten, Bereitstellungsflächen, Baumstandorte, Altlastenfreiheit, zusätzliche Blindanschlüsse, Entscheidungen, die ggf. zusätzliche Kosten verursachen.

Abwägungsvorschlag

Die Ausbauentscheidung hinsichtlich einer Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist noch nicht abschließend erfolgt. Für den Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ wird ein Umlenungsverfahren durchgeführt, das mit städtebaulichen Verträgen unterstützt wird. U.a. soll in diesen Verträgen der Anschluss der zukünftigen Bauflächen an das Fernwärmenetz geregelt werden.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Ingolstadt sind die Standorte für die Trafostationen eingeplant worden. Auf einen Standort für eine Gasdruckregelanlage haben die Stadtwerke mittlerweile verzichtet.

Ein Hinweis auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ findet sich im Bebauungsplan unter Nr. 6, welches in der Genehmigungsplanung verbindlich zu berücksichtigen ist.

Die erschließungsbezogenen Angelegenheiten der Stadtwerke sind nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die Herausgabe von personenbezogenen Daten durch das Stadtplanungsamt darf auch unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erfolgen. Außerdem erfolgt die Koordination der Erschließungsmaßnahmen durch das Tiefbauamt, das in diesem Rahmen regelmäßig alle Sparten-träger einbindet, so dass die Beteiligung der Stadtwerke sichergestellt ist.

Schreiben vom 30.03.2021

Zu der Verfahrensbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ sind von Seiten der Stadtwerke Netze GmbH noch folgende Punkte zu berücksichtigen:

Zum Betreiben eines Niedertemperaturwärmenetzes ist es notwendig, eine Übergabestation zu errichten. Für diese Station ist eine Fläche von ca. 100 m² mit einer Höhe von ca. 3,5 -4,0 m vorzuhalten. Der Aufstellungsplatz muss eine ebenerdige Einbringung der Geräte gewährleisten.

Zur Absicherung des Wärmebedarfs ist es notwendig, eine zusätzliche Wärmequelle zu installieren (Kessel o. Ä.). Ein Kamin ist für den Kessel notwendig. Für diese Anlage ist ein Platz auf dem Areal der Schule geplant. Siehe folgender Plan:



Rot: schematischer Trassenverlauf

Blauer Kasten: Standort Energiezentrale

Abwägungsvorschlag

Da das Gebiet nicht mit einem Niedertemperaturwärmenetz erschlossen wird, ist die Stellungnahme der Stadtwerke unbegründet und wird in den Planungen nicht berücksichtigt.

**21. Umweltamt vom 17.08.2018, 21.09.2018, 22.10.2018, 07.04.2021, 17.06.2021,
19.07.2021, 05.10.2021 und 14.01.2022**

Das Umweltamt wiederholt in seinen Schreiben teilweise Anregungen und Bedenken. Diese Stellungnahmen werden nur einmal in die Abwägung eingestellt.

Schreiben vom 17.08.2018

Naturschutz

Zur Abschätzung möglicher Konflikte mit dem Artenschutz ist eine saP-Voruntersuchung vorzulegen. Bestehende Biotope und Grünbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind zu vernetzen.

Baumschutz

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.

Dies hat sowohl durch den Erschließungsträger bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wie Straßenbau, Kanalisation, Wasserversorgung zu erfolgen, als auch später durch die Grundstückseigentümer vor der Errichtung der Gebäude.



Altlasten

Fl. Nr. 744

Bei der Flur-Nr. 744, Gemarkung Gerolfing handelt es sich um den ehemaligen Infanterieraum 7, ein im Jahre 1946 von der US Army gesprengtes Festungsbauwerk, das möglicherweise bis zur Sprengung zu Munitionslagerung verwendet wurde. Der Altlastenverdacht begründete sich einerseits auf die Möglichkeit, dass im Zuge der Sprengung nicht alle Explosivstoffe zur Detonation gebracht wurden andererseits aus der Möglichkeit unkontrollierter Müllablagerungen in den das Bauwerk umgebenden Gräben. Die vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Rahmen der Amtsermittlung in Auftrag gegebene orientierende Untersuchung deckte die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch ab. Der Gutachter kommt in Anbetracht der Analysenergebnisse zu dem Schluss, dass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen sind.

Abstrom Fort Hartmann

Die Stellungnahme der INKB zum Abstrom der Deponie Fort Hartmann ist mit dem Umweltamt besprochen und abgestimmt.

Wasserrecht

Keine Einwände

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Im Bereich des Bebauungsplanes „Friedrichshofen Dachsberg“ liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei ca. 2,0 m und weniger unter Geländeoberkante. Hinsichtlich der Bauvorhaben mit Unterkellerung ist mit einem Austreten von Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bautätigkeiten einen Baggerschurf anzulegen, um den momentanen Stand des Grundwassers zu ermitteln. Im Zuge der Bautätigkeiten kann Grundwasser zu Tage treten, somit wird eine Bauwasserhaltung zur Absenkung des Grundwasserspiegels notwendig. Diese bedarf der Anzeige beim Umweltamt Ingolstadt, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft sowie der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung, die unabhängig der zu fördernden Grundwassermenge zu beantragen ist. Ein Antrag für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.

Abwägungsvorschlag

Naturschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Als gutachterliches Fazit der Untersuchung des Büros Dieter Jungwirth vom 10.09.2019 wird festgestellt, dass das von der Stadt Ingolstadt geplante Wohngebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt. Grundlage hierfür ist die Vorlage eines Kompensationskonzeptes mit entsprechenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität. Damit soll der Lebensraumverlust des Rebhuhns ausgeglichen werden. Diese notwendigen Maßnahmen, welche vor Baubeginn umzusetzen sind, sind bereits auf der Fl.Nr. 117 der Gemarkung Mühlhausen umgesetzt. Durch dieses mit dem Umweltamt abgestimmte Kompensationskonzept, das unter dem Abschnitt I.5.1.15 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ der Begründung beschrieben wird, kann trotz der Umsetzung der Bauleitplanung für das Rebhuhn der aktuelle Erhaltungszustand konserviert werden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden unter Nr. 15 der Festsetzungen getroffen, um Vogelschlag zu vermeiden, Schwarzspechthöhlen zu sichern und Fledermausquartiere als Ersatz für die



Rodungsarbeiten für die Straßenfläche im Norden des Waldes östlich der Ochsenmühlstraße bereit zu stellen.

Zudem ist großer Wert auf eine intensive Begrünung des Plangebietes gelegt worden. Umfangreiche verbindliche Festsetzungen unter Nr. 13 des Bebauungs- und Grünordnungsplans zur Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen sollen zur Steigerung des Wasserrückhaltes und damit ein geringeres Risiko einer Überschwemmungsgefahr, Verbesserung des Kleinklimas, Bindung von Staub- und Schadstoffen, sowie Erweiterung des Lebensraumes für Flora und Fauna beitragen. Durch die Eingrünung der öffentlichen und privaten Bauflächen wird zusammen mit dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug und dem Dachsbergpark eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Bestehende Gehölze, Wald- und Grünbereiche werden im Bebauungsplan durch die entsprechenden Festsetzungen gesichert und sind mit angrenzenden Grünbereichen weitgehend vernetzt.

Baumschutz

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt ist obligatorisch, sodass auf eine Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan verzichtet werden kann.

Altlasten

Fl. Nr. 744

Bei der Fl.Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing handelt es sich um ein ehemaliges schützenswertes, kartiertes Biotop (IN-1098) mit dichtem Baumbestand. Da von der Fläche keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers unter Beibehaltung der jetzigen Nutzung ausgeht, was in den Ausführungen des Umweltamtes dargestellt ist, wird das Gehölz mit der Festsetzung „Privatwald“ im Bebauungsplan langfristig gesichert.

Abstrom Fort Hartmann

Die Abwägung der Stellungnahme der INKB zum Abstrom der Deponie Hartmann ist unter Nr. 11 „Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR“ dieser Abwägungstabelle aufgeführt.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Der Hinweis Nr. V.3 empfiehlt, zur Ermittlung des aktuellen Grundwasserstandes vor Beginn der Bautätigkeit einen Baggerschurf anzulegen. Aus den Ausführungen gehen außerdem die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Bauwasserhaltung sowie die Abstimmungspflichten mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben bei Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation hervor.

Schreiben vom 21.09.2018

Lärmschutz

Dem Gutachten der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG liegt die vom Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Region Ingolstadt bei Aufhebung des Nachtflugverbotes prognostizierte Flugfrequenz, nämlich 600 nächtliche Starts und Landungen pro Jahr und zusätzlich 4 Überflüge pro Nacht zu Grunde. Eine mögliche Aufhebung des Nachtflugverbotes begründet der Zweckverband mit dem akuten Mangel an Notärzten.



Der ärztliche Direktor des Klinikums teilt mit E-Mail vom 16.08.2018 mit, dass das Nachtflugverbot derzeit de facto eingehalten wird. Im Jahr 2015 haben seiner E-Mail zufolge drei Landungen, im Jahre 2016 fünf Landungen und 2017 vier Landungen zur Nachtzeit stattgefunden.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Aufhebung des Nachtflugverbotes mit der Rettung von Menschenleben begründet werden wird, sollte aus der Sicht des Umweltamtes hierzu ein hochrangiger Vertreter der Stadt eine offizielle Äußerung des Zweckverbandes über die langfristigen Planungen einholen.

Für den Fall, dass es langfristig bei einem Nachtflugverbot bleiben sollte, wäre aus der Sicht des Schallschutzes ein Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebietes an den Hubschrauberlandeplatz gemäß der vorliegenden Planung ohne Abstriche möglich.

Abwägungsvorschlag

Lärmschutz

Nordöstlich des geplanten Baugebiets befindet sich in ca. 300 m Entfernung, ein dem Klinikum zugehöriger Hubschrauberlandeplatz. Dessen westlicher An- und Abflugsektor tangiert in Teilbereichen den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Fluglärm aus dem Betrieb des Klinikums wirkt daher auf das Planungsgebiet ein.

Die IBN Bauphysik GmbH & Co. KG hat die von dem Betrieb der Hubschrauber hervorgerufenen Schallimmissionen auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen rechnerisch ermittelt. Auf dieser Grundlage sind von ihr die den schalltechnischen Orientierungswerten entsprechenden möglichen Gebietsausweisungen für das Plangebiet als Untersuchungsergebnis ausgewiesen worden.

Die Untersuchung ergab, dass bei dem derzeitigen Flugbetrieb (Tagzeitraum) die untersuchten Flächen für eine uneingeschränkte Nutzung als Allgemeine Wohngebiete, gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen geeignet sind. Die Einrichtung einer Fluglärmschutzzone ist für die untersuchten Flächen nicht erforderlich.

Das Umweltamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nur bei Beachtung des bestehenden Nachtflugverbotes eingehalten werden. Nach Aussage des Gutachtens der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG vom 02.05.2018 würde die Aufhebung des Nachtflugverbots schalltechnische Konflikte hervorrufen und eine Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet unmöglich machen.

Auf Anfrage hat das Luftamt Südbayern mit Schreiben vom 18.07.2018 mitgeteilt, dass Informationen zu einer möglicherweise geplanten Ausweitung der Betriebszeiten (Aufhebung des Nachtflugverbots) dem Luftamt nicht vorliegen.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die Ergebnisse der Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz für den gegebenen Flugbetrieb (Tagzeitraum) und weist die mit dem Fluglärm verträglichen baulichen Nutzungen aus.

Schreiben vom 22.10.2018

Das Umweltamt bewertet die auf den Umgriff des Bebauungsplanes Friedrichshofen-Dachsberg einwirkenden Schalleinwirkungen wie folgt:



Gewerbelärm

Hierunter fallen die Schallabstrahlung des reichlich unorganisiert wirkenden Gewerbegebietes an der Ochsenmühlstraße, der Gärtnerei „Lindl“, des Wertstoffhofes auf der Bauschuttdeponie Fort Hartmann und der Parkflächen des Klinikums.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes in ihrer Summenwirkung die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) deutlich unterschreiten.

Sportanlage des VfB Friedrichshofen

Die nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung vorgegebenen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) zur Tag- und 40 dB(A) zur Nachtzeit werden im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Flächen eingehalten.

Verkehrslärm

Als Schallemitenten sind die Ochsenmühlstraße, die Friedrichshofener Straße, die Leveling- und die Vorwaltnherstraße immissionsrelevant.

Die bei Heranrücken von Wohnbebauung an Verkehrswege gültigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) zur Tag- und 45 dB(A) zur Nachtzeit werden eingehalten.

Hubschrauberlärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 werden nur bei Beachtung des bestehenden Nachtflugverbotes eingehalten. Der Aussage des Gutachtens der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG Nr. 4626.3 vom 02.05.2018 zufolge würde eine Aufhebung des Nachtflugverbotes schalltechnische Konflikte hervorrufen und eine Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet unmöglich machen.

Der Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Region Ingolstadt ist an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen und davon in Kenntnis zu setzen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen – Dachsberg“ eine Aufhebung des Nachtflugverbotes dauerhaft ausschließen würde.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen zum Gewerbelärm, zur Sportanlage des VfB Friedrichshofen und zum Verkehrslärm beinhalten keine Anregungen, die eine Abwägung notwendig machen würden. Die insgesamt durch das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ entstehenden Lärmimmissionen und ihre Auswirkungen auf die angrenzende Bestands- und Neubebauung sind untersucht worden. Die einzelnen Lärmarten (Gewerbelärm, Lärm von den Schulen und Verkehrslärm) werden für sich entsprechend der jeweils gültigen unterschiedlichen Regelwerke getrennt betrachtet. Zur Beurteilung wird keine Summenbildung durchgeführt. Die Untersuchung der schalltechnischen Belange der Planung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH hat ergeben, dass die im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden und entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.



Hubschrauberlärm

Zu der Stellungnahme des Umweltamtes in Bezug auf den Hubschrauberlärm wird auf die oben angeführte Abwägung zum Schreiben vom 21.09.2018 verwiesen. Die Abwägung der Stellungnahme des Zweckverbands für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Region Ingolstadt vom 21.08.2018 ist unter Nr. 25 aufgeführt. Der Zweckverband ist zudem mit Schreiben vom 22.03.2021 über die erneute frühzeitige Beteiligung und die Möglichkeit der Einsicht in die Planungsunterlagen informiert worden. Der Zweckverband hat daraufhin keine erneute Stellungnahme abgegeben.

Schreiben vom 07.04.2021

Von Seiten des Umweltamtes wird zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz

Die im Jahr 2019 vom Büro für naturschutzfachliche Gutachten Dieter Jungwirth durchgeführte saP hat ergeben, dass sich im Vorhabengebiet nach BNatSchG geschützte Arten (Rebhuhn) befinden. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen dauerhaft umzusetzen, andernfalls kann keine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden.

Der vorhabenbezogene Umweltbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig zur Abstimmung vorzulegen.

Altlasten

Arsen-Abstrom Fort Hartmann

Nach allen bisherigen Erkenntnissen des MNA-Konzepts „Stufe 1: Numerisches Strömungsmodell und Planung eines Notfallszenarios“ der RBK GmbH für das östlich der Deponie geplante Baugebiet ist es aus der Grundwasserbeobachtung und den verifizierten numerischen Berechnungen hydraulisch nicht möglich, dass sich die Schadstoffe aus der Deponie soweit nach Osten verfrachten, dass die Baugebiete davon betroffen wären. Die Stellungnahmen des WWA IN bis einschließlich 04.03.2021 wurden berücksichtigt.

Zwischenzeitlich ist auch noch eine Grundwassersicherung bzw. Sanierung in Planung, die voraussichtlich im III. Quartal 2021 in Betrieb gehen wird. Dabei ist vorgesehen, dass das aus der Deponie abströmende arsenbelastete Grundwasser mittels Pump and Treat gereinigt und wieder versickert wird.

Abwägungsvorschlag

Naturschutz

Die im Jahr 2019 durchgeführte saP ist mit Bericht vom August 2022 ergänzt worden. Gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB sind auf dem Flurstück (Flurnummer 117, Gemarkung Mühlhausen, Stadt Ingolstadt) habitataufwertende Maßnahmen für das Rebhuhn durch Aushagerung, Einsaat von Extensivgrünland und Anlage von Brachflächen auf einer Fläche von mindestens 1,5 ha als Kompensation umgesetzt worden. Diese



Maßnahmen sind im Umweltbericht ausführlich berücksichtigt. Der Umweltbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde wie üblich zur Abstimmung vorgelegt worden.

Altlasten

Arsen-Abstrom Fort Hartmann

Die Stellungnahme des Umweltamts macht keine Abwägung notwendig.

Schreiben vom 17.06.2021

Im Folgenden äußert sich das Umweltamt zu schalltechnischen Aspekten:

Nutzung der Flächen westlich der geplanten Mittelschule als Allgemeines Wohngebiet

Die vorzugsweise für grundstücksumschließenden Geschosswohnungsbau mit Innenhöfen vorgesehenen Grundstücke können großenteils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Südliche Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 756/1, 756/2, 757, 758, 759 und 775, jeweils Gemarkung Gerolfing sowie die vollständigen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 761 und 762, ebenfalls Gemarkung Gerolfing können nur als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, wenn das Nachtflugverbot für den beim Klinikum stationierten Rettungshubschrauber sowie die hier operierenden Fremdhubschrauber konsequent umgesetzt wird. Die bei Aufweichung des Nachtflugverbotes nicht für die Bebauung zur Verfügung stehenden Teilflächen sind in den „Anlagen zu Bericht 4626.3“ der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG dargestellt.

Zur Handhabung des derzeit gültigen Nachtflugverbotes liegen folgende Informationen vor:

Das vom Umweltamt der Stadt Ingolstadt in Auftrag gegebene Gutachten der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG vom 02. Mai 2018 Bericht-Nr. 4626.3 geht von 8 Starts und Landungen des beim Klinikum stationierten Rettungshubschraubers (Typ EC 135) und von 40 Starts und Landungen anderer Hubschrauber im Jahr 2015 aus.

Der Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehr Alarmierung Region Ingolstadt geht davon aus, dass in Anbetracht des aktuellen Notarztmangels Rettungshubschrauber in Deutschland auch im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) Rettungsflüge durchführen werden.

Im persönlichen Gespräch äußerte sich Herr Günther Griesche, Leiter des Zweckverbandes für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung am 27. Mai 2021 folgendermaßen:

Der Hubschrauberlandeplatz am Klinikum ist als sogenannter 24-Stunden-Landeplatz genehmigt. Bezüglich der Nutzung ist zwischen dem am Klinikum stationierten Hubschrauber „Christoph 32“ und anderen Hubschraubern zu unterscheiden.

Christoph 32:

Die luftrechtliche Genehmigung erlaubt Starts und Landungen zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Bei dringlichen Verlegungsflügen sind Starts, sofern die Crew noch anwesend ist, auch nach Sonnenuntergang möglich. Der Hubschrauber kann auch bei Dunkelheit per Instrumentenflug alle Ziele erreichen. Die Anzahl der nächtlichen Verlegungsflüge variiert von Jahr zu Jahr und ist nicht planbar. Christoph 32 darf, sofern er von einem Einsatz zurückkehrt, auch nach



Sonnenuntergang auf dem Hubschrauberlandeplatz des Klinikums landen. Die Anzahl der in einem Jahr durchgeführten nächtlichen Starts und Landungen bewegt sich im niedrigen zweistelligen Bereich.

Andere Hubschrauber:

Hierunter fallen Starts und Landungen sogenannter Intensivtransporthubschrauber (ITH's), die das Klinikum von externen Standorten (z.B. Nürnberg, München, Murnau oder Regensburg) aus anfliegen und in einem instabilen Zustand befindliche Patienten in Spezialkliniken bringen. Das Aufnehmen und Transportieren derartiger Patienten durch ITH's zur Nachtzeit findet zwischen 10 und 20 Mal im Jahr statt.

Zu vernachlässigen ist die Anzahl der von Militär Hubschraubern (gelegentlich auch von Nato-Partnern) durchgeführten An- und Abflüge. Es handelt sich hierbei in der Regel um Kampfhubschrauber, die bei Manöverunfällen verletzte Personen transportieren. Kampfhubschrauber dürfen ihre Motoren beim Aufenthalt auf dem Landeplatz (ist bei Hubschraubern der US-Army üblich) nicht abstellen. Das Klinikum wird etwa 1 Mal im Jahr von diesen Hubschraubern angeflogen.

Aus der Sicht des Umweltamtes bedarf es einer rechtlichen Überprüfung, inwieweit die trotz des Nachtflugverbotes zur Nachtzeit stattfindenden Rettungsflüge in die schalltechnische Beurteilung einzustellen sind.

Straßenverkehrslärm

Die von GEVAS & Partner vorgelegte Verkehrsprognose geht von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.000 Kfz pro Tag auf dem zu einer Straße auszubauenden Feldweg mit der Fl. Nr. 757, Gemarkung Gerolfing (der im weiteren Verlauf auf dem jetzigen Feldweg mit der Fl. Nr. 775, Gemarkung Gerolfing nach Norden abknickt) aus.

Die diesem Straßenzug zugewandten Fassaden von Wohngebäuden werden voraussichtlich mit Schallpegeln beaufschlagt, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tag- und 45 dB(A) zur Nachtzeit überschreiten. Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine starren Obergrenzen dar. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen hingegen eingehalten werden.

Da davon auszugehen ist, dass auch hier Überschreitungen stattfinden, sind die Fenster der Fassaden entweder mit Schalldämmlüftern oder mit vorgesetzten Prallplatten auszustatten.

Die aus den Fl. Nrn. 754, Gemarkung Gerolfing und 2598/1 der Gemarkung Gaimersheim geplante Mittelschule Mitte-West und Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule kann, da Schulen der Schutzstatus eines Mischgebietes zugeordnet werden kann, ohne passiven Schallschutz errichtet werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die sich östlich anschließende straßenbegleitende Wohnbebauung mit passivem Schallschutz auszustatten ist.

Schulstandort

Das Nebeneinander von Schule und Wohnbebauung stellt schalltechnisch kein Problem dar. Bei Sportanlagen ist die Art der Nutzung für die zur Wohnbebauung einzuhaltenden Mindestabstände maßgeblich. Seit der "Entschärfung" der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind, abgesehen von Wettbewerben unter Verwendung einer Startpistole, nur noch geringe Abstände von wenigen Metern einzuhalten. Nähere Auskünfte können nach einer Detailplanung erteilt werden. Der An- und



Abfahrtverkehr auf der Steigerwaldstraße ist öffentlichem Straßenverkehrslärm zuzuordnen und spielt keine Rolle.

Erweiterung des Friedhofs an der Steigerwaldstraße

Das Standes- und Bestattungsamt sieht berechtigterweise Konfliktpotential, das seine Ursache in der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen der Friedhofserweiterung und der bestehenden sowie der neu geplanten Wohnbebauung hat. Für die bei einer Beerdigung und Grabpflege typischen Geräusche gibt es keine in einer Schallprognose ansetzbare Standards. Gleiches gilt für laute Musik aus der umliegenden Wohnnutzung. Es liegen jedoch langjährige Erfahrungen über Konflikte im Umfeld bestehender Friedhöfe vor. Aus der Sicht des Schallschutzes sollten zwischen Wohnbebauung und Friedhofserweiterung deutlich größere Abstände eingeplant werden.

Quartiersplatz

Der durch die An- und Abfahrt von Fahrzeugen verursachte Verkehrslärm ist, soweit dieser auf gewidmeten Straßen stattfindet, dem Straßenverkehrslärm zuzuordnen und spielt somit keine Rolle. Sollte es sich um einen Privatparkplatz handeln, ist aufgrund der geringen Schallabstrahlung kein Konflikt mit den Vorgaben der TA Lärm zu erwarten. Moderne Lüftungsanlagen sind leise und „wohngebietsverträglich“. Die Anlieferungszone kann, sofern Liefertätigkeit zur Nachtzeit stattfindet, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „reißen“. Hier muss schalltechnische Kompetenz in die Planung einfließen.

Abwägungsvorschlag

Zur Bewertung der Situation der Schallimmissionen wurde ein Gutachten erstellt, das Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist. Das Gutachten attestiert, dass eine Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht möglich ist und notwendige Schallschutzmaßnahmen umsetzbar sind. Hierbei bewegen sich die Maßnahmen in einem bauplanungsrechtlich üblichen Rahmen. Zu den vom Umweltamt untersuchten Aspekten ist im Einzelnen folgendes auszuführen:

Nutzung der Flächen westlich der geplanten Mittelschule als Allgemeines Wohngebiet

Zu der Stellungnahme des Umweltamtes in Bezug auf den Hubschrauberlärm wird auf die oben angeführte Abwägung zur E-Mail des Umweltamtes vom 21.09.2018 verwiesen.

Straßenverkehrslärm

Die Begutachtung der durch den Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen innerhalb des Plangebiets verursachten Lärmimmissionen wurde auf der Basis der für das Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten durchgeführt. Die Untersuchung stellt fest, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in weiten Teilen eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch entlang der Erschließungsstraße überschritten. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind aufgrund des Ergebnisses der Begutachtung folgende passive Schallschutzmaßnahmen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen:

- bauliche Vorkehrungen zur Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile
- Planung von schutzbedürftigen Räumen an der schallabgewandten Fassade oder mit schalldämmten Lüftungen oder mit Schutz durch pegelmindernde Pufferräume (z.B. Wintergärten und Loggien)



Gemäß der durchgeführten Schallschutzuntersuchung wurden die ermittelten Isophone für maßgebliche Außenlärmpegel (Tag) in die Plangrafik übernommen. Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln an den Außenbauteilen ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 dürfen nicht unterschritten werden. Die nicht zum Lüften geeigneten Bereiche sind in den Festsetzungen als Grafik entsprechend dem Lärmgutachten Abbildung 19.10.2 dargestellt und festgesetzt. Schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind an der schallabgewandten Fassade zu planen. Falls dies nicht möglich ist, sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden schutzbedürftigen Räume mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 11 dB(A)). Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind. Damit ist im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend der jeweils geltenden gesetzlichen Voraussetzungen ein ausreichender Schallschutz für die einzelnen Bauvorhaben sicher zu stellen.

Schulstandort

Mit der Regelung in § 22 Abs. 1 a Bundes-Immissionsschutzgesetz ist klargestellt, dass Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen – wie auch Schulen - hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist. Deshalb dürfen bei der Beurteilung der durch diese Anlagen verursachten Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Dennoch ist als Grundlage für eine gute Nachbarschaft bei der Planung der Einrichtungen darauf zu achten, den Lärm soweit wie möglich zu reduzieren sowie die Zuordnung der geräuschintensiven Flächen in Hinblick auf die bestehende und geplante Wohnbebauung entsprechend rücksichtsvoll vorzunehmen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind deshalb die zu erwartenden Geräuschimmissionen überschlägig ermittelt und bewertet worden.

Lärmrelevante Nutzungen sind im östlichen Bereich des Plangebiets durch den bestehenden Kindergarten St. Christoph zu erwarten, der von derzeit drei Betreuungsgruppen auf fünf Gruppen erweitert werden soll. Zudem ist westlich des Dachsbergs die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Mittelschule Mitte-West und die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule (Förderschule) vorgesehen. Im Rahmen der Untersuchung der schalltechnischen Belange der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH ist die Lärmsituation an den Nachbarbestandsgebäuden und den geplanten Neubauten ermittelt und bewertet worden. Dabei sind die verhaltensbezogenen Geräusche der Kinder in den Eingangsbereichen, auf dem Pausenhof bzw. den Schulsport- und Außenspielflächen hilfsweise in Anlehnung an Art. 3 des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) beurteilt worden. Die Berechnung der Mittelungspegel für die An- und Abfahrten, Parkplatznutzungen, technische Anlagen und Anlieferungen erfolgte nach der "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA-Lärm).

Die Schallschutzuntersuchung hat ermittelt, dass nur durch die Nutzung auf dem Pausenhof der Mittelschule die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an der unmittelbar östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung in der Tagzeit ab dem ersten Obergeschoss aufwärts um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Da jedoch die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden, in dem laut Baunutzungsverordnung Wohnstätten und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig sind, kann laut der Begutachtung davon ausgegangen werden, dass durch die



geplanten Schulen und die bestehenden bzw. geplanten Kindertagesstätten keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Die sich ergebenden Lärmimmissionen an der geplanten bzw. bestehenden Bebauung können als zumutbar angesehen werden und sind als sozialadäquat von den Anwohnern hinzunehmen. An den übrigen relevanten Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten.

Emissionsparameter für die tatsächliche Nutzung der Außensportanlagen auf dem Schulcampus außerhalb des Schulalltags durch Vereine und Sportgruppen liegen nicht vor, weil es bisher kein konkretes Nutzungskonzept gibt. Daher ist für das Gutachten der Ansatz der zeitlich uneingeschränkten Nutzung der beiden Allwetterplätze der Mittel- und Förderschule gewählt worden. Laut Gutachten sind unter dieser Voraussetzung nur an der östlich geplanten angrenzenden Wohnbebauung im 4. Obergeschoß eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der 18. BImSchV um 1 dB(A) erwarten. Deshalb wird in die Hinweise unter Nr. 8 aufgenommen, dass im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren folgenden Genehmigungsplanung für ein konkretes Nutzungskonzept die schalltechnische Situation zu betrachten ist und gegebenenfalls zur Einhaltung der Richtwerte Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die Nutzungen einzuschränken sind.

Erweiterung des Friedhofs an der Steigerwaldstraße

Da keine Fläche für eine Friedhofserweiterung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ ausgewiesen wird, sind keine Maßnahmen für den Schallschutz in Bezug auf diese Erweiterung erforderlich.

Quartiersplatz

Die Ausführungen der Begutachtung der schalltechnischen Belange des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH zum Straßenverkehr gelten auch für den Quartiersplatz. Angrenzend an den Quartiersplatz soll ein Verbrauchermarkt angesiedelt werden, für den der lärmrelevante Betriebsablauf mit einer typisierenden Betrachtung eines Lebensmittelmarktes anhand von Daten eines existierenden vergleichbaren Marktes berechnet und bewertet worden sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die mögliche Ansiedelung eines Verbrauchermarkts sich ergebenden Lärmimmissionen an der geplanten bzw. bestehenden Bebauung als zumutbar angesehen werden können, weil die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet an diesem Immissionsort eingehalten werden.

Schreiben vom 19.07.2021

Das Heranrücken von Wohnbebauung an den Hubschrauberlandeplatz bzw. an die Flugspuren des Hubschraubers wird im Folgenden nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 beurteilt. Da dieses Regelwerk Schalltechnische Orientierungswerte enthält, die in einem gewissen Rahmen verhandelbar sind, können auch höhere Schallpegel zugelassen werden. Im Straßenverkehr gelten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) als absolute Obergrenzen.

Analog könnte man auch im Falle des Bebauungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung abstellen. Diese wären für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) zur Tag- und 49 dB(A) zur Nachtzeit.



Einer Rücksprache mit dem Gutachter zufolge sind in dem Bericht 4626.3 „Heranrücken weiterer Wohngebiete an den Hubschrauberlandeplatz des Ingolstädter Klinikums“ der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG vom 02.05.2018 für die Nachtzeit vier Vorbeiflüge (zwei Starts mit Abflügen sowie zwei Anflüge mit Landungen) angesetzt. Die schalltechnischen Aussagen für die Nachtzeit liegen daher derzeit auf der sicheren Seite.

Setzt man die Isophonen des Berichtes 4626.3 in Korrelation mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, dann wäre die vom Stadtplanungsamt vorgelegte Planung realisierbar. An den südlichen Grenzen der mit „WA 2“ und „WA3“ bezeichneten Flächen würde der nach der Verkehrslärmschutzverordnung für die Nachtzeit gültige Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) erreicht, aber nicht überschritten werden.

Hier noch mal stichpunktartig das gewählte Beurteilungsprocedere:

- DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1: Die Schalltechnischen Orientierungswerte werden bei Heranrücken von Wohnbebauung an Verkehrswege zur Beurteilung herangezogen. Die Schalltechnischen Orientierungswerte sind „verhandelbar“ und stellen keine absoluten Obergrenzen dar.
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Die hier enthaltenen Immissionsgrenzwerte (für Allgemeine Wohngebiete: 59 dB(A) zur Tag- und 49 dB(A) zur Nachtzeit) stellen die absoluten Obergrenzen dar, bis zu denen die Schalltechnischen Orientierungswerte ausgereizt werden können.
- TA Lärm: Die hier enthaltenen Spitzenpegelkriterien (85 dB(A) zur Tag- und 60 dB(A) zur Nachtzeit) werden nicht zur Beurteilung herangezogen.
- Die schalltechnische Beurteilung basiert auf maximal vier nächtlichen Vorbeiflügen.

Man muss sich darüber im Klaren sein, dass diese Bewertungsstrategie mangels anderer Beurteilungsinstrumente gewählt worden ist und ein Hilfskonstrukt darstellt. Die Regelwerke gelten eigentlich für das Heranrücken von Wohnbebauung an Verkehrswege (DIN 18005), das Heranrücken von Verkehrswegen an Wohnbebauung (16. BImSchV) und die Beurteilung von Anlagenlärm (TA Lärm). Eine Bebauung in der vorgesehenen Form wird nur dann frei von schalltechnischen Konflikten bleiben, wenn nicht mehr als 4 Vorbeiflüge zur Nachtzeit stattfinden. Diese Zahl markiert derzeit die Obergrenze der zur Nachtzeit durchführbaren Rettungseinsätze per Hubschrauber.

Um den Bebauungsplan protestsicher zu gestalten, empfiehlt das Umweltamt die Einholung einer Stellungnahme des Rechtsamtes.

Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen des Umweltamtes beschreiben das Beurteilungsprozedere der schalltechnischen Untersuchung des Betriebs des Rettungshubschrauberlandeplatzes. Eine Stellungnahme des Rechtsamtes der Stadt Ingolstadt in Bezug auf diese Untersuchung kann nicht eingeholt werden, weil das Amt keine technischen Beurteilungen machen kann. In dem Bericht der fachlich verantwortlichen BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH ist die Fluglärmuntersuchung noch einmal zusammengefasst dargestellt und ihr Ergebnis übernommen worden. Demnach zeigen die Berechnungsergebnisse der Untersuchung zum Schallimmissionsschutz "Heranrücken weiterer Wohngebiete an den Hubschrauberlandeplatz des Ingolstädter Klinikums" /Y/, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen Dachsberg“ eingehalten werden. Weiter zeige die Untersuchung, dass die Einrichtung von Fluglärmzonen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen Dachsberg“ nicht erforderlich sei.



E-Mail vom 05.10.2021

Der Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ enthält mit der Erweiterung des Friedhofes und der Errichtung einer Schule für die Bebauung westlich der Vorwaltnersstraße zwei schalltechnisch relevante Änderungen, die allerdings keinerlei Konflikte mit den schalltechnischen Regelwerken verursachen.

Der durch die Bebauung generierte zusätzliche Verkehr fließt auf vorhandenen Straßen. Für einen Anstieg des Verkehrslärms auf bestehenden Verkehrswegen gibt es keine schalltechnischen Obergrenzen. Flugrouten und Flugfrequenz des Rettungshubschraubers ändern sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Für die Bestandsbebauung sind daher keine besondere vor Lärm schützende Maßnahmen erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Aus diesen Ausführungen ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Die schalltechnischen Belange der Bauleitplanung sind von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH untersucht worden. Diese Berechnungen der Lärmimmissionen an der geplanten bzw. bestehenden Bebauungen kommen zu dem Ergebnis, dass die geltenden Bestimmungen zum Lärmschutz mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Schreiben vom 14.01.2022

Mit E-Mail vom 29.11.2021 hat das Stadtplanungsamt angefragt, ob durch das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehende Straßennetz aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Mehrfamilienwohnhäuser „Steigerwaldstraße 20“, „Steigerwaldstraße 20a“ und der Reihenhaussiedlung „Deub-Ring 2 - 2g“ erforderlich werden.

Der Straßenausbau betrifft folgende Teilstücke, die im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung lärmrelevant sind:

- Auf dem zu einer Straße auszubauenden Feldweg mit der Fl. Nr. 775, Gemarkung Gerolfing wird eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.900 Fahrzeugen erwartet.
- Auf der Fortsetzung der Steigerwaldstraße, derzeit Feldweg mit der Fl. Nr. 753, Gemarkung Gerolfing wird für das Teilstück westlich der Einmündung des Feldweges mit der Fl. Nr. 775 (siehe oben) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 6.500 Fahrzeugen prognostiziert
- Auf dem kurzen Teilstück zwischen dem heutigen Ende der Steigerwaldstraße und der Einmündung des Feldweges mit der Fl. Nr. 775 wird voraussichtlich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 1.400 Fahrzeugen eintreten.

Die durch den Ausbau von Feldwegen zu Straßen verursachten Mittelungspegel betragen an der südwestlichen Ecke des Mehrfamilienwohnhauses „Steigerwaldstr. 20a“ voraussichtlich 58 dB(A) zur Tag- und 48 dB(A) zur Nachtzeit.

Die nach der Verkehrslärmschutzverordnung in Allgemeinen Wohngebieten einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tag- und 49 dB(A) zur Nachtzeit werden um 1 dB(A) unterschritten. Der Ausbau der Feldwege zu Straßen erfordert daher keinen aktiven Schallschutz.



Abwägungsvorschlag

Durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens werden Verkehrswege im Sinne des § 1 Abs. 1 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) neu gebaut beziehungsweise erhebliche bauliche Eingriffe (hier: Funktionsänderung an bestehenden Straßenabschnitten der Levelingstraße und der Steigerwaldstraße) in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets durchgeführt. Deshalb ist geprüft worden, ob der Lärmschutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen des Neubaus sichergestellt ist:

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die für den Straßenneubau errechneten Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV an allen maßgeblichen Immissionsorten (Messpunkte entlang der Vorwaltner-, Steigerwald-, Kronkorb- und Ochsenmühlstraße) im Bereich des Straßenneubaus eingehalten werden. Die im Bereich der Funktionsänderung an den bestehenden Straßenabschnitten (Messpunkte entlang der Vorwaltner-, Parreut- und Levelingstraße) maßgeblichen Beurteilungspegel liegen unterhalb der entscheidenden festgesetzten Immissionsgrenzwerte und werden deshalb nicht als wesentliche Änderung gewertet (§ 1 Abs. 2 S. 2 der 16. BImSchV). Diese fallen somit nicht unter den Anwendungsbereich nach § 1 der 16. BImSchV.

Die Prüfung der zu erwartenden Lärmsituation im Umfeld des Bebauungsplans ergibt damit keinen Anspruch auf schallschutztechnischen Maßnahmen und Konsequenzen auf Grundlage der 16. BImSchV für die im Bereich des Neubaus bzw. der Funktionsänderung betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. „Steigerwaldstraße 20“, „Steigerwaldstraße 20a“ und „Deub-Ring 2 - 2g“).

22. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.08.2018 und 06.04.2021

E-Mail vom 21.08.2018

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.

Eine Ausbauentcheidung zu einem Neubaugebiet trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung auf Anfrage zu einem Neubaugebiet.

E-Mail vom 06.04.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den mitübersandten Bestandsplänen (nicht Teil dieser Vorlage) dargestellt ist. Das Unternehmen weist darauf hin, dass seine Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung seiner Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt es mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist ebenfalls darauf hin, dass



ihr ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung ihrer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentcheidung für ein Neubaugebiet trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung auf Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Abwägungsvorschlag zu den Schreiben vom 21.08.2018 und 06.04.2021

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 06.04.2021 Pläne vorgelegt, aus welchen sich die Lage der in der Stellungnahme angesprochenen Telekommunikationsanlagen ergibt. Diese Telekommunikationsanlagen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder in öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plans. Soweit sich die Telekommunikationsanlagen in der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche befinden, sind diese voraussichtlich von den Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum betroffen. Die Koordination der erforderlichen Baumaßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt durch das städtische Tiefbauamt, welches in diesem Zusammenhang regelmäßig alle Sparten Träger einbindet, sodass die bestehenden Telekommunikationsanlagen sowie die diesbezüglichen Vorgaben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigt werden.

Auch wenn durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Erschließung des Gebietes erfolgen sollte, wird die Versorgung der Bürger/-innen mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.

23. Wasserwirtschaftsamt vom 20.07.2018 und 04.03.2021

Schreiben vom 20.07.2018

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Ingolstadt ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan BP 196 Friedrichshofen-Dachsberg nicht berührt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches ist nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) eine Alttablagerungen auf Fl.-Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing mit der Katasternummer 16100092 bekannt, bei welcher der Altlastenverdacht durch die orientierende Untersuchung vom 13.01.2011 ausgeräumt wurde.

Weiterhin befindet sich der Umgriff des Bebauungsplanes teilweise im Abstrombereich der Deponie Fort Hartmann. Von dieser strömt u.a. arsen-kontaminiertes Grundwasser in sanierungsrelevanten Konzentrationen ab (bis zu ca. 1.000 µg/l Arsen an der am östlichen Rand der Deponie Fort Hartmann gelegenen Grundwassermessstelle B1a). Der zugehöriger Stufe-2-Wert (gem. LfW-Merkblatt 3.8/1), der i.d.R. eine Sanierungserfordernis darstellt, liegt bei 40 µg/l Arsen und wird demnach bei weitem überschritten. Vor dem Hintergrund der starken Toxizität von Arsen und der damit einhergehenden Gefährdung wird eine Bebauung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr kritisch gesehen. Wie mit Schreiben vom 02.12.2016, Az. 2.2-8780.41-IN-11566/2016, sowie mit den Erinnerungsschreiben vom 27.06.2017 und 28.07.2017, Az. 2.2-8780.41-IN-9494/2017, an das Umweltamt der Stadt Ingolstadt ausführlich dargelegt, ist aus fachlicher Sicht eine zeitnahe Sanierung des Deponiestandortes erforderlich.



Des Weiteren ist es grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen weitere Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt Ingolstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Hinweis:

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutzwasserbehandlung

Die Stadt Ingolstadt wird im Misch- und teilweise im Trennsystem entwässert. Das anfallende Abwasser des Baugebiets kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden.

Durch den starken Bevölkerungszuwachs / Zuwachs an Gewerbe im Einzugsgebiet der Zentralkläranlage bewegt sich die Auslastung der vollbiologischen Kläranlage im Bereich der Bemessungsgrenzen (275.000 EW). Bis auf die Probleme mit dem Parameter Nges, konnten die Ablaufwerte bis dato eingehalten werden. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Donau, Gewässer I. Ordnung).

Die Entwässerung ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Grundsätzlich sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems überrechnet werden. Der bauliche Zustand dieser bestehenden Kanäle sollte ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2 Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.



Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Je nach Art der Nutzung der Fahr-/Park- und Stellflächen kann die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Mischwasserkanal obligatorisch werden.

Abwägungsvorschlag

1. Wasserversorgung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Bei der Fl.Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing handelt es sich um ein ehemaliges schützenswertes, kartiertes Biotop (IN-1098) mit dichtem Baumbestand. Da von der Fläche, wie vom Umweltamt mit Schreiben vom bestätigt, keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung ausgeht, wird das Gehölz mit der Festsetzung „Privatwald“ im Bebauungsplan langfristig gesichert.

Die Grundwasserverhältnisse und –belastungen in und um die Deponie Fort Hartmann werden von der INKB seit Ende der 80er Jahre überwacht und dokumentiert. Die Ergebnisse dieser Überwachung werden mit dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt bewertet.

Nach Aussage des Umweltamts bestehen für eine zukünftige Bebauung im Planungsgebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ keine Einschränkungen (E-Mail des Umweltamtes vom 01.03.2019), weil die Arsen-Abstromfahne der Deponie Fort Hartmann das zukünftige Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht beeinträchtigen wird. Es weist außerdem darauf hin, dass die Ingolstädter Kommunalbetriebe Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchführen werden. Es müssten daher keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Entscheidung über die Sanierung des Deponiestandortes sei nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens „Friedrichshofen-Dachsberg“.

Diese Einschätzung ist vom Umweltamt mit E-Mail vom 07.04.2021 zum Arsen-Abstrom von Fort Hartmann nochmals bestätigt worden:

„Nach allen bisherigen Erkenntnissen des MNA-Konzepts „Stufe 1: Numerisches Strömungsmodell und Planung eines Notfallszenarios“ der RBK GmbH für das östlich der Deponie geplante Baugebiet



ist es aus der Grundwasserbeobachtung und den verifizierten numerischen Berechnungen hydraulisch nicht möglich, dass sich die Schadstoffe aus der Deponie soweit nach Osten verfrachten, dass die Baugebiete davon betroffen wären. Die Stellungnahmen des WWA IN bis einschließlich 04.03.2021 wurden berücksichtigt.

Zwischenzeitlich ist auch noch eine Grundwassersicherung bzw. Sanierung in Planung Dabei ist vorgesehen, dass das aus der Deponie abströmende arsenbelastete Grundwasser mittels Pump and Treat gereinigt und wieder versickert wird.“

Die Teilfläche von Flurnummer 681, welche innerhalb des westlichen Bebauungsplangeltungsbereiches liegt, ist entsprechend den gesetzlichen Grundlagen als Altablagerung „Fort Hartmann "Eschenlohe" in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) unter der Katasternummer 16100379 registriert und wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen liegt vor. Die Fläche befindet sich in einem laufenden bodenschutzrechtlichen Verfahren und die vorhandenen Grundwassermessstellen werden durch ein Monitoring regelmäßig beprobt. Bei Eingriffen in den Boden ist das Umweltamt der Stadt Ingolstadt, Untere Bodenschutzbehörde (bodenschutz@ingolstadt.de) frühzeitig zu informieren und das Vorgehen ist abzustimmen. Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften, insb. BBodSchG, BBodSchV sind zu beachten. Für die Wasserhaltung während der Baumaßnahmen und auch für die Grundwassernutzung können sich für die im Umfeld liegenden Baufelder evtl. Einschränkungen ergeben.

Hinweis:

Der Straßen- und Wegebau erfolgt in Verantwortung des städtischen Tiefbauamtes, dem die einschlägigen Regelwerke vertraut sind. Eine Regelung im Bebauungsplan kann daher unterbleiben.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutzwasserbehandlung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach Auskunft der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR im Trennsystem. Die erforderliche Entwässerungsplanung wird dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vor Erschließung des Baugebietes durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vorgelegt. Die Überprüfung und ggf. erforderliche Erneuerung bestehender Entwässerungskanäle im Stadtgebiet erfolgt stetig durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist gem. § 5 der städtischen Entwässerungssatzung obligatorisch.

3.2 Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen soll im Plangebiet versickert oder anderweitig genutzt werden. Dafür wird durch ein durch INKB beauftragtes Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt, um die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen als auch ein Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken zu planen. Grundlage dafür bildet das Gutachten vom Juni 2024, welches für jedes der Baufelder mindestens 1 Bohrpunkt untersucht hat. Auch die von West nach Ost verlaufende öffentliche Grünfläche, welche für Versickerungsanlagen vorgesehen ist, wurde dabei mit mehreren Sondierbohrungen untersucht. Geplant ist die Anlage von Baumrigolen sowie die Errichtung von Entwässerungsanlagen als Rigolen in den öffentlichen Grünflächen.

Grundsätzlich sind technische Regeln Empfehlungen und technische Vorschläge, die Konkretisierungen zur Einhaltung der übergeordneten Gesetze und Verordnungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens darstellen. Die genannten Regelwerke werden deshalb nicht in die Hinweise aufgenommen.



Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen nicht erfolgen darf, wird zur Kenntnis genommen. In der Regel kann Niederschlagswasser genehmigungsfrei und eigenverantwortlich versickert werden, falls es unverschmutzt ist. Die Überprüfung dieser Voraussetzung liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers und wird deshalb in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

Schreiben vom 04.03.2021

Zum Bebauungsplan hat das Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 20.07.2018, Az. 2-4622-IN- 9459/2018 und 06.03.2018, Az. 2-4622-IN-2089/2018 ausführlich als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Die Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit.

Hinsichtlich der Altlastenproblematik weist es nochmals ausdrücklich darauf hin, dass sich der westliche Teil der geplanten Bebauung im direkten Abstrombereich der Deponie Fort Hartmann befindet. Aufgrund der fehlenden Basisabdichtung ströme von der Deponie massiv kontaminiertes Grundwasser ab und beeinträchtigt auch das Grundwasser im Baugebiet.

Neben Prüf- und Stufe-1-Wert-Überschreitungen der Basis- und Leitparameter (z.B. Leitfähigkeit, Calcium, Magnesium, Natrium, Kalium, Ammonium, Chlorid, Hydrogencarbonat, Sulfat, TOC, Bor) seien im Abstrom wiederholt auch sehr hohe Konzentrationen des krebserregenden Stoffes Arsen nachgewiesen worden, die mit durchschnittlich ca. 1.000 µg/l an der Messstelle B1a den zugehörigen Stufe -2-Wert des LfW- Merkblatts 3.8/1 von 40 µg/l, der die Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen anzeigt, um ein Vielfaches überschreiten würden.

Die vom Wasserwirtschaftsamt in den vergangenen Jahren in zahlreichen Besprechungen und Schreiben an die Stadt Ingolstadt z.B. vom 02.12.2016, Az. 2.2-8780.41-IN-11566/2016, 27.06.2017 und 28.07.2017, Az. 2.2-8780.41-IN-9494/2017, 19.04.2018, Az. 2.2-8780.41-IN-3255/2018, 11.03.2020, Az. 2.2-8780 41-1N-14340/2019, 19.11.2019, Az. 2.2-8780.41 -IN-14806/2019, und 20.01.2021, Az. 2.2-8780.41-IN-786/2021 vielfach und nachdrücklich geforderten Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen, die eine weitere Kontamination des Grundwassers im Abstrom der Deponie verhindern würden, seien bis heute nicht realisiert. Die Ausweisung eines Baugebietes im Abstrom der Deponie würde das Wasserwirtschaftsamt daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht ablehnen.

Abwägungsvorschlag

Zu den vorgebrachten Einwendungen, ist eine Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt (Schreiben vom 07.04.2021) eingeholt worden. Demnach ist eine Ausweisung eines Baugebietes im Umgriff des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich.

Das erstellte MNA-Konzept „Stufe 1: Numerisches Strömungsmodell und Planung eines Notfallszenarios“ der RBK GmbH für das östlich der Deponie geplante Baugebiet beinhaltet Grundwasserbeobachtungen und verifizierte numerische Berechnungen. Nach allen bisherigen Erkenntnissen aus diesem Konzept ist es hydraulisch nicht möglich, dass sich die Schadstoffe aus der Deponie soweit nach Osten verfrachten, dass die Baugebiete davon betroffen wären. Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt bis einschließlich 04.03.2021 wurden dabei berücksichtigt.



Zwischenzeitlich ist auch noch eine Grundwassersicherung bzw. Sanierung in Planung Dabei ist vorgesehen, dass das aus der Deponie abströmende arsenbelastete Grundwasser mittels Pump and Treat gereinigt und wieder versickert wird.“

24. Ergebnisse der Werkstattverfahren vom 17.07.2018, 05.12.2018 und 17.09.2019

Am 17.07.2018 fand die Auftaktveranstaltung des Werkstattverfahrens zur weiteren baulichen Entwicklung Friedrichshofens statt, das allen interessierten Bürgern die Möglichkeit geboten hat, sich direkt an der Entwicklung des Bebauungsplans zu beteiligen. In dieser öffentlichen Veranstaltung wurden Erwartungen der Bürgerschaft zu den Bereichen Wohnformen/Nutzungen, Verkehr/Mobilität und Grün/Freiraum gesammelt und dokumentiert. Die genannten Zielvorstellungen für das neue Quartier stellten die Basis für die Planungen dar.

Das städtebauliche Werkstattverfahren wurde am 05.12.2018 fortgesetzt. Die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung wurden von den Bürgern diskutiert und anhand von Arbeitsmodellen weiterentwickelt. In Form eines Planspiels wurden von einzelnen Arbeitsgruppen insgesamt fünf Modelle erstellt, die die Entwurfsideen vermittelten.

Der Auszug aus dem Protokoll der öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltung vom 05.12.2018 lautet hierzu:

„Schlussfolgernd lässt sich nach dem Bürgerworkshop für den weiteren Planungsprozess Folgendes anmerken:

- Von großer Bedeutung für das neugeplante Wohnquartier sind Fugen zum Baubestand im Norden und Osten; Arbeit mit dem Kontext, verträgliche Übergänge zur Bestandsbebauung
- Das Planungsziel von 2 000 Einwohnern wurde empirisch nachgeprüft und auch im Rahmen des Workshops erfolgreich bestätigt;
- Förderung der Nachbarschaften soll in der Planung fixiert werden;
- Dachsberg als „Friedrichshofener Wahrzeichen“; und übergeordnete Grüne Mitte
- Verkehrsbelastung im Bestandsstraßensystem soll rechnerisch vom Verkehrsplaner nachgeprüft werden.
- Große Anklang für die Positionierung des Schulstandorts im Südosten“

Die erarbeiteten aufgezählten Ziele des zweiten Werkstattverfahrens, die aus den fünf Modellen abgeleitet wurden, konnten vom Planungsbüro zu den drei folgenden dargestellten Entwürfen mit jeweils drei klaren, unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten zusammengefasst werden.



Strukturkonzept Grüne Ringe



Strukturkonzept Grünes Band



Strukturkonzept Grüne Fugen



Für diese drei städtebaulichen Konzepte wurden anschließend unterschiedliche Erschließungsvarianten unterstellt und für deren Beurteilung eine Verkehrsprognose in Auftrag gegeben. Als Ergebnis der Prognose wird aus verkehrstechnischer Sicht dem städtebaulichen Konzept der Vorzug gegeben, das eine Entlastung für die Jura- und Vorwaltnersstraße bedeutet. Abschließend wurde auf der Basis der Vorzugsvariante und der konzeptionellen Auswertung der Zielvorstellungen der Bürgerschaft der vorliegende städtebauliche Planungsentwurf, die sogenannte Z-Variante, entwickelt, der dem Stadtrat zur Weiterbearbeitung am 14.12.2020 empfohlen worden ist.



Für die endgültige Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind in der bisher letzten Veranstaltung am 17.09.2019 an drei Tischen die Wünsche der Bürger für das neue Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ zu folgenden Themen gesammelt und dokumentiert worden:

- a) Grünraum (Gestaltung der Grünflächen und Sondernutzungen)
- b) Quartiersplatz (Gestaltung des Platzes, Nutzungen und Veranstaltungen)
- c) Wohnformen (Gestaltung, Wohntypologien und wohnnahe Nutzungen)

Abwägungsvorschlag

Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs als Grundlage der Planungsschritte verwendet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend der von den Bürgern/-innen genannten Gestaltungswünsche modifiziert, nachdem aufgrund der Vielzahl der in der breiten Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Zielvorstellungen eine konzeptionelle Auswahl erfolgt ist.

Mit dem vorliegende Planungsstand für die Entwurfsgenehmigung wird die ausgewählte Z-Variante in Planungsrecht überführt. Im Rahmen dieses Verfahrens musste der Entwurf hinsichtlich der Einhaltung aller planungsrechtlichen Vorgaben geprüft und entsprechend angepasst werden. Themen waren dabei u.a. Verkehr, Lärm, verträgliche Übergänge zur Bestandsbebauung und zeitgemäße Wohnformen. Gleichzeitig musste der Entwurf weiter vertieft werden, um die Realisierbarkeit für den an den Bebauungsplan anschließenden Planungsschritt, die konkrete Gebäudeplanung, zu gewährleisten.



25. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung vom 21.08.2018

Der reguläre Anflug des Rettungshubschraubers erfolgt aus nord-westlicher und westlicher Richtung, analog der Abflug (je nach Windrichtung). Diese Sektoren sind durch eine Auflage im Genehmigungsbescheid festgelegt. Der südöstliche Bereich der geplanten Wohnbauflächen fällt in diesen An- bzw. Abflugsektor. Eine Lärmbelästigung ist deshalb nicht auszuschließen.

Für die Sicherheit des Luftverkehrs ist die Richtlinie für den Betrieb von Landeplätzen für Hubschrauber maßgeblich. In dieser Richtlinie sind Bestimmungen für die Ermittlung von Abstandsflächen zu den Landeplätzen festgelegt. Inwieweit die Abstandsflächen zum Landeplatz eingehalten werden und ob diese Bebauung Auswirkungen auf die Genehmigung dieses Landeplatzes hat, kann verbindlich nur das Luftfahrtamt Südbayern (Regierung von Oberbayern) mitteilen. Es ist deshalb erforderlich, dass die Stadt Ingolstadt mit dem Luftfahrtamt Südbayern in Kontakt tritt.

Sollte eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde notwendig sein, ist diese mittels eines gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens (§§ 12, 13 und 15 bis 19 LuftVG) einzuholen.

Der Rettungszweckverband bittet über den weiteren Verfahrensstand informiert zu werden, da er als Träger des Rettungshubschrauberstandortes direkt durch die Maßnahmen der Stadt Ingolstadt in dieser Angelegenheit betroffen sein könnte.

Abwägungsvorschlag

Der Bebauungsplan berücksichtigt den im Bestand genehmigten Hubschrauberlandeplatz und schränkt auch nicht den für die Patientenversorgung erforderlichen Betrieb ein, weil folgende Punkte in der Planung geprüft und berücksichtigt werden:

In einem vom Büro IBN erstellten Gutachten vom 02.05.2018 wurde die schallimmissionsschutztechnische Beurteilung der durch den Fluglärm auf dem Plangebiet zu erwartenden Beurteilungsspiegel anhand der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte durchgeführt. Ergänzend wurde entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) die Notwendigkeit zur Errichtung einer Fluglärmschutzzone geprüft. Die Untersuchung ergab, dass bei dem derzeitigen Flugbetrieb (Tagzeitraum) die Ausweisung der untersuchten Flächen für eine uneingeschränkte Nutzung als Allgemeine Wohngebiete, gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen möglich ist. Die Einrichtung einer Fluglärmschutzzone ist für die untersuchten Flächen nicht erforderlich.

Weiter hat mit E-Mail vom 09.04.2025 das am Verfahren beteiligte Luftamt Südbayern bestätigt, dass durch das festgelegte Rückwärtsstartverfahren für den Rettungshubschrauber die im Bebauungsplan geplanten Gebäudehöhen von bis zu 22,50 m überflogen werden können. Zusätzlich wird nachrichtlich zur Absicherung des An- und Abflugsektors folgende Regelung in den Bebauungsplan übernommen: „Das Plangebiet liegt im Baubeschränkungsbereich zum Start- und Landepunkt des Rettungshubschrauberplatzes. Gemäß §12 Abs. 3 LuftVG ist bei der Errichtung von Bauwerken und beim Aufstellen von Kränen in den in Abs. 3 genannten Abständen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.“ Damit ist sichergestellt, dass die für den Flugbetrieb notwendigen Höhenbeschränkungen in der Umgebung des Hubschrauberlandeplatzes eingehalten werden.

Der Rettungszweckverband wird wunschgemäß am weiteren Verfahren beteiligt.



26. Private Stellungnahme vom 25.03.2021

Die Einwendungsführer wohnen in der Vorwaltnerstraße 3 und bitten um die Berücksichtigung ihrer Stellungnahme bezüglich der geplanten Gestaltung der Einmündung der neuen Straße aus dem neuen Wohngebiet in die Vorwaltnerstraße.

Die Häuser Vorwaltnerstraße 1 bis 5 hätten ihre TG-Einfahrt und die oberirdischen Parkplätze (für ca. 65 Autos) ihre Zufahrt etwa 10 m von der neugeplanten Einmündung entfernt.

Aktuelle Situation:

Von Norden her sei die Zu- und Abfahrt zur TG wegen der Straßenenge aktuell etwas schwierig (Parken, Kindergartenverkehr, Busgegenverkehr, Klinikumszu- und -abfahrt...). Von Süden her sei das Zufahren deshalb risikoreich, da in der Ecke Leveling-Vorwaltnerstraße trotz der 30er Zone sehr rasant um die Ecke gefahren würde und vor der Ecke nicht zu ersehen sei, dass da Autos nach links in die TG abbiegen möchten. Bisher sei trotz zahlreicher „Notbremsungen“ gottseidank nichts passiert.

Die Stellungnahme der Einwendungsführer unter Berücksichtigung ihrer TG-Ausfahrt lautet wie folgt:

Problematiken: (ungewichtete und unsortierte Auflistung)

1. Positionen von Zebrastreifen und Fahrradübergängen/ Fahrradwegführungen (Wege und Fahrten zu und von Kindergärten, Schulen, Klinikum ...)
2. Schlecht einsehbare 90°-Kurve von der Levelingstraße her
3. Aus- und Einfahrtsverkehr aus dem Klinikumparkplatz und der Parkgarage in der 90°-Kurve
4. Bushaltestellen in der Vorwaltnerstraße?
5. Mögliche Ampelregelungen unter Berücksichtigung aller Zufahrtsrichtungen und Verkehrsteilnehmer?
6. Vorwaltnerstraße als Vorfahrtstraße : mögliche Rückstaus, auch außerhalb der Stoßzeiten, Busgegenverkehr
7. Erhöhtes zu erwartendes Verkehrsaufkommen an dieser Einmündung
8. Möglichkeiten der Einmündungsgestaltung
Ampelanlage: (Problematik siehe oben)
Verkehr zum und vom Klinikum von Richtung ND und EI, aus dem neuen Wohngebiet, zum Kindergarten und den Schulen ..., Fußgänger-/Fahrradampeln
9. Kreisverkehr:
Einmündende Zufahrten wären die neue Verbindungsstraße, die Parreutstraße, die ja auch fast direkt gegenüber in die Kreuzung münden würde, die Vorwaltnerstraße von Norden und von Süden her und dazu evtl. eine Zufahrt zu den Häusern der Vorwaltnerstraße 1-5 und zum Klinikumparkplatz von Norden her, also insgesamt 5 Zufahrtsrichtungen.

Als langjährige Anwohner und Beobachter der Situation an dieser Kreuzung halten die Einwendungsführer die Lösung durch einen großzügigen Kreisverkehr wie oben beschrieben



aus ihrer Sicht für sinnvoll und bitten diesen Vorschlag bei der Planungsdiskussion mit zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Positionen von Zebrastreifen und Fahrradübergängen/ Fahrradwegführungen (Wege und Fahrten zu und von Kindergärten, Schulen, Klinikum ...) werden bei der Verkehrsplanung für die Einmündung der neuen Haupteinfahrtsstraße in die Vorwärtnerstraße vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation so ausgewiesen, dass mögliche Risikozonen minimiert und sichere Querungshilfen geschaffen werden. Diese Verkehrsregelungen sind allerdings nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zu 2. und 3.:

Die mit dem Neubaugebiet verbundenen Auswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Straßen sind mit Verkehrsgutachten (vgl. Nr. 5.1) untersucht worden. In der Levelingstraße West liegt demnach die Verkehrszunahme bei 1 000 Kfz-Fahrten/ 24h. Auf der Vorwärtnerstraße nördlich des neuen Anschlussknotens liegt die Verkehrsmenge zwischen 2 700 und 3 700 Kfz-Fahrten/ 24h. Gegenüber dem Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung der Planungen für das Neubaugebiet) ergibt sich dabei eine Verkehrsentslastung um 1 200 bis 1 300 Kfz-Fahrten/ 24h. Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt an dem Knotenpunkt Kreisverkehr Vorwärtnerstraße/ Anbindung Planungsvorhaben in beiden Spitzenstunden am Morgen und am Abend die bestmögliche Qualitätsstufe A. Für die Bereiche der 90°-Kurve der Levelingstraße sowie der Aus- und Einfahrt des Klinikumparkplatzes und der Parkgarage (laut Unfallstatistik kein Unfallhäufungspunkt) werden vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation die notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen, um die Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr zu gewährleisten. Diese Verkehrsregelungen sind allerdings nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zu 4.:

Durch die oben dargestellte Verkehrsentslastung der Vorwärtnerstraße entstehen durch die Planung keine Nachteile für die Bushaltestellen in der Vorwärtnerstraße. Zudem wird die Bushaltestelle Parreutstraße in der südlichen Vorwärtnerstraße mit Planumsetzung voraussichtlich nur noch in einer Fahrtrichtung angefahren, da der Bus der Linie 58 in der Gegenrichtung zukünftig durch das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ fahren soll.

Zu 5.:

Die Anbindung Vorwärtnerstraße / Parreutstraße wird nicht über eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage geregelt, in diesem Bereich ist ein vierarmiger Kreisverkehr vorgesehen. Diese Verkehrsregelung ist vom Verkehrsgutachter und vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation unter Berücksichtigung der komplexen Kreuzungssituation und Sicherheitsaspekten als am besten geeignet bewertet worden, um mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gut umzugehen und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Zu 6.:

Durch die Regelung über einen Kreisverkehr ist die Ausweisung einer Vorfahrtsstraße nicht notwendig.

Zu 7.:

Wie oben ausgeführt, ergibt die Leistungsfähigkeitsberechnung an dem Knotenpunkt Kreisverkehr Vorwärtnerstraße/ Anbindung Planungsvorhaben in beiden Spitzenstunden die bestmögliche Qualitätsstufe A, so dass der Verkehrsfluss in diesem Bereich nicht behindert wird.

**Zu 8.:**

Die Einmündung wird wie oben beschrieben als Kreisverkehr gestaltet. Das für den Bebauungsplan erarbeitete Verkehrsgutachten vom November 2024 quantifiziert unter 5.3 auch die zu erwartenden Durchgangsverkehre durch das Neubaugebiet. Demnach beträgt je nach Streckenabschnitt der Anteil des Durchgangsverkehrs zwischen ca. 35% im Osten und ca. 50% im Westen des Planungsvorhabens. Beim Durchgangsverkehr handelt es sich jedoch vor allem um kleinräumige Durchgangsverkehre, die Quelle oder Ziel im Stadtteil Friedrichshofen und dabei insbesondere im Bereich des Klinikums haben. Großräumigere Durchgangsverkehre, die bis östlich des Audi-Kreisels fahren, spielen mit maximal ca. 10% (ca. 200 Kfz-Fahrten/ 24h) des Durchgangsverkehrs durch das Planungsvorhabens eine untergeordnete Rolle.

Zu 9.:

Die Einmündung der neuen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ in die Vorwaltnerstraße wird als vierarmiger Kreisverkehr gestaltet. Als Vorteil gegenüber einer herkömmlichen Kreuzung gilt die größere Verkehrssicherheit. Diese ergibt sich vor allem durch eine Reduktion der Konfliktpunkte, an denen sich die Wege der Verkehrsteilnehmer schneiden und wird zudem durch die niedrigere Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge erzielt. Mit der Nähe der Grundstückszufahrt Vorwaltnerstraße 1 -5 zum Knotenpunkt Vorwaltnerstraße/ Anbindung Planungsvorhaben wird auch dort langsamer gefahren. Die Zufahrt des Gebäudes Vorwaltnerstraße 1 – 5 wird nicht als Ein- und Ausfahrt des Kreisverkehrs gestaltet, da diese senkrecht zur Levelingstraße hin ausgerichtet und sich aufgrund des Abstandes zum geplanten Kreisverkehr nicht direkt anbinden lässt. Um die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Grundstück Vorwaltnerstraße 1-5 zu optimieren, soll im Grünstreifen im Kreuzungsbereich der neuen Verbindungstraße auf eine Bepflanzung verzichtet werden. Die Zufahrten zum Parkplatz bzw. zum Parkdeck des Klinikums liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind damit nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

27. Private Stellungnahme vom 17.08.2018 und 06.04.2021**Schreiben vom 17.08.2018**

Die Einwendungsführer werden anwaltschaftlich vertreten. Die Mandanten sind Miteigentümer der Grundstücke Steigerwaldstraße 25, 27 und 29 der Gemarkung Gerolfing, Fl.Nrn. 3640 und 3640/2. Diese Grundstücke grenzen unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ an.

Entsprechend den zur Einsichtnahme ausgelegten Planunterlagen sei beabsichtigt, die bisherige „sogenannte Grüne Mitte“ erheblich zu verkleinern - mit Ausnahme der noch verbleibenden Waldfläche - und stattdessen diese Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen. Ungeachtet dessen, dass diese Planung der bisher erklärten Absicht der Erhaltung der „Grünen Mitte“ widersprechen würde, ergäben sich unter Berücksichtigung des Berichtes Nr. 11.08.061 der Dr. Zerbes & Kargl GbR erhebliche Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der damit verbundenen Grundwasseranstiege. Gemäß dem in Bezug genommenen Bericht Position 4.5 steige mit zunehmendem Versiegelungsgrad der Oberflächenabfluss bei geringer werdender Verdunstung und Pflanzenaufnahme, so dass bei einem Eintrag des gefassten Oberflächenabflusses in den Untergrund über eine Versickerung die Grundwasserneubildungsrate ansteigen würde. Hierdurch würde sich auch der Grundwasserflurabstand verändern. Nach den Feststellungen im Bericht Dr. Zerbes & Kargl GbR sei - schon bei Aufrechterhaltung der „Grünen Mitte“ der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf den einzelnen Grundstücken für eine nachhaltige Sicherung der Flurabstände nicht ausreichend. Vielmehr bedürfe es einer großräumigen Betrachtung der Auswirkungen der Regenwasserversickerung, wenn eine Erhöhung der Grundwasserstände vermieden werden solle. Der versickerte Anteil dürfe nur so hoch sein, wie er einer



Grundwasserneubildung ohne Versiegelung entspräche. Im Bericht Dr. Zerbes & Kargl GbR würde deshalb bereits empfohlen, Straßenwasser über Regenwasserkanäle wahlweise einem Rückhaltebecken mit Drosselanschluss an eine Versickerungsrigole oder einem Versickerungsbecken in der „Grünen Mitte“ zu Ende zuzuführen.

Würde nun, entgegen der ursprünglichen Planung, die sogenannte „Grüne Mitte“ auch der Wohnbebauung freigegeben, erhöhe sich die Versiegelung von Flächen infolge der Bebauung erheblich, gleichzeitig würden Möglichkeiten der Verdunstung und Pflanzenaufnahme sowie der Oberflächenversickerung reduziert. Zudem entfalle die Möglichkeit, in der „Grünen Mitte“ ein Versickerungsbecken zur Entlastung der bereits zur Bebauung überplanten Baugebiete zu errichten.

Insgesamt sei aus Sicht ihrer Mandanten eine hinreichende Versickerungsfähigkeit sowohl für die neugeplanten Wohnbauflächen, als auch für die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen, nicht gewährleistet. Hierbei werde zudem zu berücksichtigen sein, dass sich Starkregenereignisse in Zukunft im Hinblick auf den gegebenen Klimawandel gehäuft einstellen werden, weshalb aus Sicht ihrer Mandanten eine unmittelbar an ihr Grundstück sich anschließende Wohnbebauung inakzeptabel sei.

Abwägungsvorschlag

Im Jahr 2011 beschlossenen Rahmenplan wurden sowohl der Dachsberg als auch eine zentrale grüne Mitte als Freiflächen vorgesehen, welche durch horizontale und vertikale grüne Fugen verbunden waren. Die grüne Mitte war zentral positioniert und es sollten möglichst viele Bewohner direkt anliegen. Dieser Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung.

Aufgrund der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“, welche sich aus den getätigten Grundstückseinkäufen ergibt, muss sich die Lage der zentralen grünen Mitte nun ändern. Beim Festhalten an der ursprünglichen Lage würde die grüne Mitte an eine Randposition gedrängt. Zudem können Teile der ehemals vorgesehenen grünen Mitte, wie z.B. das ehemalige Biotop und Ackerflächen im Norden des Baugebiets, derzeit nicht überplant und den Anwohnern als Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, da kein Grundstückserwerb möglich war.

Durch eine Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden kann der Dachsberg weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Zudem kann ein Verbund der Grünflächen (auch zum Bestand) mit mikroklimatischer Funktion geschaffen werden, und möglichst viele Bewohner können auf diese Weise von der Freiflächenstruktur profitieren.

Für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden. Der Erläuterungsbericht der RBK GmbH vom 02.07.2019 zu diesem Gutachten umfasst die Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagsversickerung auf die Grundwasserstände im Planungsgebiet. Mit Hilfe eines numerischen Grundwassermodells ist demnach festgestellt worden, dass die Verwirklichung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sowie die Versickerung des Niederschlagswassers zu keiner relevanten Aufhöhung der Grundwasserstände insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung hineinführt.

Dieser Erläuterungsbericht widerspricht auch nicht dem Baugrundgutachten vom 07.12.2011 der Firma Dr. Zerbes & Kargl GbR für den Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“, welches die Aussage trifft, dass aufgrund teilweise bindiger Böden eine Versickerung als problematisch angesehen wird. Das als Fachstelle beteiligte Wasserwirtschaftsamt sieht in seinem Schreiben vom



27.07.2021 bei der Auswertung der beiden Untersuchungen keinen eindeutigen Widerspruch, da beide Berichte bei einer Regenwasserversickerung von einem zeitweisen Grundwasseranstieg ausgehen.

Beim damaligen Bauleitplanverfahren „Friedrichshofen-West“ sei als grundsätzliches Problem angesehen worden, dass zwischen Grundwasserspiegel und darüber anstehenden bindigeren Deckschichten zum Teil nur ein geringer Porenraum von wenigen Dezimetern zur Verfügung gestanden hätte, der durchaus die Grundwasseraufhöhung kurzzeitig flächiger ausprägen hätte können. Das Wasserwirtschaftsamt hat mehrere Ortsteinsichten bei den im Baugebiet „Friedrichshofen-West“ genehmigten Sickermulden in den letzten Jahren durchgeführt. Dabei sind keine Auffälligkeiten, wie ein längerer Wassereinstau der Mulden und des Sickergrabens, beobachtet worden.

Um die Überflutungsvorsorge gewährleisten zu können, wurden außerdem die vorgebrachten Punkte des Einwendungsführers zwischen Ingolstädter Kommunalbetrieben, Tiefbauamt und Stadtplanung bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Planung der Straßenentwässerung wie folgt abgestimmt:

Die Planung und Bemessung der Entwässerungseinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die abwassertechnischen Anlagen im Baugebiet werden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von einem externen Ingenieurbüro geplant. Durch die INKB erfolgt eine mehrfache Prüfung der vorgelegten Berechnungen und Projektierungen, die dann als Basis für eine zu erarbeitende Ausführungsplanung freigegeben werden.

Bei der Entwässerungsplanung in Verbindung mit der Straßenplanung wird ebenfalls betrachtet, wie die Fließwege innerhalb des Plangebietes mit den dabei geplanten Anpassungen des Geländes verlaufen. Hierbei werden in Absprache mit dem Gartenamt auch multifunktionale Flächennutzungen, z.B. Grünflächen oder Spielplatzflächen, als Retentionsflächen geprüft.

Um den Straßenraum als Retentionsraum bzw. als Fließweg einberechnen zu können ist es notwendig, Tiefgaragenabfahrten so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt. Dies wird entsprechend unter Nr. 14 festgesetzt. Die zukünftigen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entsprechen somit den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben.

Zusammenfassend ist deshalb die Ausweisung der „Grünen Mitte“ entsprechend des Rahmenplans von 2011 in Bezug auf Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der damit verbundenen Grundwasseranstiege nicht notwendig.

Dass durch die Ausweisung von neuen Baugebieten zusätzliche Bauflächen im Anschluss an die Bestandsbebauung entstehen, lässt sich nicht vermeiden. Allerdings ist dies notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dieser Belang des Allgemeinwohls ist höher zu bewerten als das individuelle Interesse an der Aufrechterhaltung der bestehenden Verhältnisse.

Schreiben vom 06.04.2021

Die Rechtsanwälte der Einwendungsführer nehmen Bezug auf das Informationsschreiben zur erneuten frühzeitigen Beteiligung sowie zu den zur Einsicht ausgelegten Planunterlagen:

Festzustellen bliebe im Namen ihrer Mandantschaft, dass sich die bisher erklärte Absicht einer kleinteiligen Bebauung auch in der aktuellen Planung nicht wiederfinden würde, vielmehr die



angedachte Bebaubarkeit mit einer GFZ von durchgängig $>0,9$ mit teilweise bis zu fünf Geschossen dieser Absicht vollständig widersprechen würde.

Es bliebe für ihre Mandanten bei dem Einwand, dass eine hinreichende Versickerungsfähigkeit nicht gegeben sei. Bemerkenswert sei, dass das vorliegende Gutachten der RBK GmbH vom 02.07.2019 inklusive des Ergänzungsberichtes vom 29.07.2019 keine Grundwasserprobleme durch die entstehende Bebauung erwarten lasse und auch eine Versickerung des Niederschlagswassers als auswirkungslos hinsichtlich der Flurabstände bewerten würde, während das Gutachten von Dr. Zerbes & Kargl GbR im Bericht 11.08.061 dies bereits bei einer Erhaltung der Grünen Mitte - also ohne die aktuell geplante verdichtete Bebauung - für problematisch erachte.

Im Namen ihrer Mandanten würden die Rechtsanwälte daher an den Einwendungen aus ihrem Schreiben vom 17.08.2018 festhalten, dass der Wasserhaushalt im Bebauungsplangebiet und im Bereich der bereits ausgewiesenen Bauflächen durch die entstehende Bebauung negativ beeinflusst würde und Nachteile für die Anwohner hinsichtlich der Grundwasserstände zu erwarten seien.

In diesem Zusammenhang bleibe festzustellen, dass bei Einhaltung der bisher erklärten Absicht einer Bebaubarkeit - etwa mit einer GFZ von $0,7$ - die Belange der Anwohner Eingang in die Planung finden würden.

Abwägungsvorschlag

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das innenstadtnahe Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Eine Fortführung der Bebauung wie im Altort Friedrichshofen mit überwiegend Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern ist für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht vorgesehen und auch nicht kommuniziert worden. Vielmehr soll ein baulich ausgestalteter Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren erfolgen.

Das ganze nördliche Teilgebiet „Allgemeines Wohngebiet WA 17 - 22“ ist strukturell als Abrundung der Bestandsbebauung einzuordnen. Der Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht dort eine mögliche Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen vor. Es schließt in Bezug auf die Art der Nutzung an die bestehenden weiter nördlich und östlich gelegenen Wohnquartiere an, berücksichtigt ihre kleinteilige Typologie und bietet damit zusammen mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „E“ genügend Abstand zwischen Bestandsbebauung und dichter Bebauung im WA 04. Im WA 17 - 22 sind auch Wohntypologien wie Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Eine Ausweitung dieses Bereichs auf die südlichen und südöstlichen Bereiche des Bebauungsplans oder eine durchgängige Ausweisung einer GFZ von $0,7$ für das gesamte Baugebiet würde einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenentwicklung widersprechen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 20, die den Grundstücken der Einwendungsführer gegenüber liegen, ist umgerechnet eine GFZ von $0,64$ und $0,67$ festgesetzt. Damit soll ein städtebaulich verträglicher Übergang geschaffen werden.

Weiter werden die Belange der Anwohner bei der Ausweisung des Wohngebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ ausreichend beachtet, weil die Planung die Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse einbezieht. Die mit dem Neubaugebiet verbundenen Auswirkungen sind mit Verkehrsgutachten und



fachlichen Stellungnahmen zum Immissionsschutz untersucht worden und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Westen der Grundstücke Fl.Nrn. 3640 und 3640/2 der Gemarkung Gerolfing der Einwendungsführer wird zudem die öffentliche Grünfläche E mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün ausgewiesen, die von Bebauung freizuhalten ist und eine zusätzliche Abstandsfläche zu den Neubauten bietet.

Zur Notwendigkeit der Verlagerung der grünen Mitte und den Gutachten zu den Grundwasserständen wird auf die Ausführungen der Abwägung des Schreibens vom 17.08.2018 verwiesen.

28. Private Stellungnahme vom 06.04.2021

In Bezug auf die veröffentlichten Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 (Friedrichshofen-Dachsberg) möchte der Einwendungsführer als betroffener Anwohner folgende Einwendungen bzw. Anmerkungen vorbringen:

1. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes zeige im südlichen und südöstlichen Bereich (südlich Steigerwaldstraße bzw. Friedhof) eine Bebauungshöhe von bis zu 5 Stockwerken. Um die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung mit deren Anwohnern etwas zu reduzieren, sollten jene Neubauten, welche direkt an die bestehende Bebauung angrenzen, mit einer maximalen Höhe von 3 Stockwerken vorgeschrieben sein. Diese maximale Höhe könne sich dann in südlicher bzw. westlicher Ausdehnung mit zunehmendem Abstand auf bis zu 5 Stockwerke erhöhen, wenn erforderlich. Dieser Einwand gelte auch für die derzeit am Dachsberg verortete Schule. An diesem Standort seien 5 Stockwerke nicht angebracht. Bei einer Verlagerung der Schule westlich des geplanten urbanen Zentrums würde eine 5-stöckige Schule auf Grund der bereits vorgeschlagenen, nach Westen ansteigenden, Bebauungshöhe in die Umgebung integrierbar sein.
2. Die Schule müsse, sollte sie am derzeit verorteten Standort bleiben, von Süden angefahren werden.
3. Der bestehende Grünstreifen, welcher westlich des Friedhofs verlaufend in die Steigerwaldstraße mündet, sollte weiter nach Süden (westlich der Schule) bis zur neuen Umgehungsstraße und wenn möglich weiter bis zum Klinikum geplant werden.
4. Sollte die Schule weiter am Dachsberg geplant werden, so wäre bei der Ausrichtung dieser darauf zu achten, dass die Lärmbelastung durch Schulhof und Sportplatz möglichst gering gehalten würde. Auf Grund der bereits bestehenden Lärmbelastung durch den Rettungshubschrauber genüge es nach Erachten des Einwendungsführers nicht, alleinig das Lärmkontingent der Schule zu betrachten. Hier sei eine entsprechende Vorbelastung zu berücksichtigen und eine Vorbelastungsmessung durchzuführen, um die richtige Gesamtbelastung durch Lärm zu ermitteln. Gleiches gelte für die zukünftig stärker befahrene Umgehungsstraße.

Abwägungsvorschlag

zu 1.

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das innenstadtnahe Plangebiet verdichtete



Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Eine Fortführung der Bebauung wie im Wohngebiet „Friedrichshofen-West“ mit überwiegend Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern ist für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht vorgesehen. Vielmehr soll ein baulich ausgestalteter Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren erfolgen.

Das ganze nördliche Teilgebiet „Allgemeines Wohngebiet WA 17 - 22“ ist strukturell als Abrundung der Bestandsbebauung einzuordnen. Der Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht dort eine mögliche Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen vor. Es schließt in Bezug auf die Art der Nutzung an die bestehenden weiter nördlich und östlich gelegenen Wohnquartiere an, berücksichtigt ihre kleinteilige Typologie und bietet damit zusammen mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „E“ genügend Abstand zwischen Bestandsbebauung und dichter Bebauung im WA 04. Im WA 17 - 22 sind auch Wohntypologien wie Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Eine Ausweitung dieses Bereichs auf die südlichen und südöstlichen Bereiche des Bebauungsplans würde einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenentwicklung widersprechen. Daran würde auch die schrittweise Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl auf 5 weiter im Süden und Westen nichts ändern.

Während der Planungsphase für das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ hat es immer den Ansatz gegeben, die neue Mittelschule möglichst nahe der Grundschule anzusiedeln, um die räumliche Nähe und die daraus entstehenden Synergieeffekte nutzen zu können. Auch aus der Bürgerbeteiligung ist klar hervorgegangen, dass die neue Schule zur bestehenden Schule hin angeordnet werden solle. Der Bau solle sich zum Altort Friedrichshofen orientieren. Als Ergebnis dieser Beteiligungs- und Planungsverfahren wird das Schulgrundstück in Nord-Süd-Richtung westlich des Dachsbergs ausgewiesen. Denn mit der dann möglichen Platzierung der Sportflächen zwischen den beiden Schulen und abgewandt von der nördlichen Bestandsbebauung, wird diese vor möglichen Lärmimmissionen geschützt.

Für das Gebäude der Mittelschule im Anschluss an die nördliche Wohnbebauung sind 2 bzw. 3 Vollgeschosse als Höchstmaß der Bebauung für einen verträglichen Übergang festgesetzt, der die bestehenden Strukturen beachtet. Der zur Verwirklichung des benötigten Raumprogrammes 4-geschossige Gebäudeteil wurde abgewandt von der bestehenden Wohnbebauung geplant. Zusammenfassend berücksichtigt deshalb die Planung für die Schulen die Aspekte einer schützenden Festsetzung für die Nachbarschaft, einer ausreichenden Raum- und Freiflächenplanung und einer guten verkehrlichen Anbindung.

zu 2.

Das entwickelte Konzept sieht vor, dass die Einrichtungen des Schulcampus über den Süden und den Norden erschlossen werden. Die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule ist mit ihrem Haupteingang nach Süden zur Haupteinschließung orientiert und ermöglicht mit dem Vorbereich auf dem Schulgelände den reibungslosen Bring- und Holverkehr der Kleinbusse. Weitere Bushaltestellen für den ÖPNV werden im Süden an der Haupteinschließungsstraße errichtet. Damit die Schüler/-innen sicher die Straße überqueren können, wird auf Höhe der Schulneubauten eine Querungshilfe entstehen. Eine in Süd-Nord-Richtung verlaufende Erschließungsachse sorgt für die innere Erschließung der beiden Schulen und kann von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Die Mittelschule liegt nördlich der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule und wird zusätzlich aus dem Norden über die Nebenstraße Steigerwaldstraße erschlossen. Gemäß den Erfahrungen aus den einzelnen Schulsprengeln sind Schüler/-innen von Mittelschulen hinsichtlich des Schulweges



selbständig und nutzen den ÖPNV oder sind zu Fuß und mit dem Rad unterwegs. Nur in Ausnahmefällen werden sie von Eltern mit dem Pkw gebracht bzw. geholt. Eine Beschränkung der Schulerschließung auf eine südliche Zufahrt ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht möglich.

zu 3.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen des Baugebiets "Friedrichshofen-West" kann nicht im direkten Anschluss im Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ weitergeführt werden, weil auf diesen Flächen aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung der Schulneubau entsteht. Die Fläche westlich der Schulen konnte nicht erworben werden und soll entsprechend dem Wunsch des Eigentümers privat bleiben. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist deshalb nicht möglich.

Dennoch sind die öffentlichen Grünflächen mit ihrer mikroklimatischen Funktion im Plangebiet ein wichtiger Baustein der anspruchsvollen und nachhaltigen Entwicklung des Quartiers und seiner Vernetzung mit den umliegenden Wohngebieten. Grundgedanke ist der Aufbau eines detailreichen inneren Freiraumsystems, das in Beziehung mit den bestehenden Grün- und Freiflächen steht. Die Hauptrichtung der Freiräume verläuft als horizontale Achse von West nach Ost. Hier befindet sich der neu gestaltete Dachsbergpark, sowie der zentrale Grünbereich des Neubauquartiers. Vertikale kleinere Grünflächen verbinden das bestehende Baugebiet „Friedrichshofen-West“ mit dem neuen Wohnquartier „Friedrichshofen-Dachsberg“.

Diese wohnungsnahen, vernetzten öffentlichen Grün- und Freiflächen dienen der Freizeit und Erholung der Bevölkerung. Sie leisten einen wichtigen Beitrag für eine gute Lebensqualität. Außerdem erfüllen sie zentrale Funktionen im Naturhaushalt: Sie halten beispielsweise Niederschlagswasser zurück, haben positive Wirkungen auf das Mikroklima sowie die Luftqualität und bieten heimischen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

zu 4.

Die Gründe für die Ausrichtung der Schulkörper sind bereits oben dargestellt worden.

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist eine Untersuchung der schalltechnischen Belange der Planung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH im April 2025 erstellt worden. Dieses Gutachten ist Teil der Auslegungsunterlagen zum Bebauungsplan und berücksichtigt die vorhandenen Schallquellen sowie die durch die Planung entstehenden Lärmimmissionen. Eine Summenpegelbetrachtung ist nicht geboten, weil die verfassungsrechtliche Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch die Lärmimmissionen nicht überschritten wird (vgl. Werte auf Seite 13 des Gutachtens). Die maßgebliche Zumutbarkeitsschwelle liegt nach derzeitiger überwiegender Auffassung in überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (so VGH München, Beschl. vom 18.08.2016 – 14 B 14.1623 – ; OVG NRW, Urteil vom 26.11.2018 -10 D 40/16.NE – ; OVG Lüneburg, Beschl. v. 22-06.2022 -1 MN 28/22-; BVerwG, Beschl. vom 30.10.2013 – 7 B 40.12 –).

Das Gutachten attestiert, dass die sich ergebenden Lärmimmissionen der geplanten Schulen an der bestehenden Bebauung als zumutbar angesehen werden (S. 6), weil an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanumgriffes die Immissionsrichtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) eingehalten werden.

Die Berechnungen der schalltechnischen Begutachtung belegen weiter, dass die vorhandenen, an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohngebäude und die damit verbundene schutzbedürftige Nutzung durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen trotz der



teilweisen Überschreitung von Orientierungswerten und Immissionsgrenzwerten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Werte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) in der Tagzeit und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden an allen Immissionsorten eingehalten. Damit kann die mögliche Beeinträchtigung entlang der öffentlichen Verkehrswege als zumutbar angesehen werden.

29. Zwei gleichlautende private Stellungnahmen vom 21.08.2018

Die Einwendungsführer erheben Widerspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 mit folgender Begründung: Durch den Entfall der grünen Mitte würden die Grünflächen fehlen, um eine ausreichende Versickerung bei Starkregen zu gewährleisten. Nach den Festsetzungen in dem Bericht von Dr. Zerbes & Kargl GbR von 2011 sei schon bei der Aufrechterhaltung der „Grünen Mitte“ der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf den einzelnen Grundstücken für eine nachhaltige Sicherung der Flurabstände nicht ausreichend. Sie bitten um Bestätigung des fristgerechten Einganges der Widersprüche.

Abwägungsvorschlag

Im 2011 beschlossenen Rahmenplan wurden sowohl der Dachsberg als auch eine zentrale grüne Mitte als Freiflächen vorgesehen, welche durch horizontale und vertikale grüne Fugen verbunden waren. Die grüne Mitte war zentral positioniert und es sollten möglichst viele Bewohner direkt anliegen. Dieser Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung.

Aufgrund der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“, welche sich aus den getätigten Grundstückseinkäufen ergibt, muss sich die Lage der zentralen grünen Mitte nun ändern. Beim Festhalten an der ursprünglichen Lage würde die grüne Mitte an eine Randposition gedrängt. Zudem können Teile der ehemals vorgesehenen grünen Mitte, wie z.B. das ehemalige Biotop und Ackerflächen im Norden des Baugebiets, derzeit nicht überplant und den Anwohnern als Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, da kein Grundstückserwerb möglich war.

Durch eine Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden kann der Dachsberg weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Zudem kann ein Verbund der Grünflächen (auch zum Bestand) mit mikroklimatischer Funktion geschaffen werden, und möglichst viele Bewohner können auf diese Weise von der Freiflächenstruktur profitieren.

Für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden, um zu prüfen, ob wie von den Einwendungsführern befürchtet, die neu ausgewiesenen Bauflächen durch Aufstauungen bei Starkregen die vorhandene Bestandsbebauungen gefährden. Der Erläuterungsbericht der RBK GmbH vom 02.07.2019 zu diesem Gutachten umfasst die Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagsversickerung auf die Grundwasserstände im Planungsgebiet. Mit Hilfe eines numerischen Grundwassermodells ist demnach festgestellt worden, dass die Verwirklichung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sowie die Versickerung des Niederschlagswassers zu keiner relevanten Aufhöhung der Grundwasserstände insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung hineinführt.

Dieser Erläuterungsbericht widerspricht auch nicht dem Baugrundgutachten vom 07.12.2011 der Firma Dr. Zerbes & Kargl GbR für den Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“, welches die Aussage trifft, dass aufgrund teilweise bindiger Böden eine Versickerung als problematisch angesehen wird. Das als Fachstelle beteiligte Wasserwirtschaftsamt sieht in seinem Schreiben vom



27.07.2021 bei der Auswertung der beiden Untersuchungen keinen eindeutigen Widerspruch, da beide Berichte bei einer Regenwasserversickerung von einem zeitweisen Grundwasseranstieg ausgehen.

Beim damaligen Bauleitplanverfahren „Friedrichshofen-West“ sei als grundsätzliches Problem angesehen worden, dass zwischen Grundwasserspiegel und darüber anstehenden bindigeren Deckschichten zum Teil nur ein geringer Porenraum von wenigen Dezimetern zur Verfügung gestanden hätte, der durchaus die Grundwasseraufhöhung kurzzeitig flächiger ausprägen hätte können. Das Wasserwirtschaftsamt hat mehrere Ortsteinsichten bei den im Baugebiet „Friedrichshofen-West“ genehmigten Sickermulden in den letzten Jahren durchgeführt. Dabei sind keine Auffälligkeiten, wie ein längerer Wassereinstau der Mulden und des Sickergrabens, beobachtet worden.

Zusammenfassend ist deshalb die Ausweisung der „Grünen Mitte“ entsprechend des Rahmenplans von 2011 in Bezug auf Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der damit verbundenen Grundwasseranstiege nicht notwendig.

Der Erhalt der Anregungen und Bedenken im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist den beiden Einwendungsführern jeweils mit Schreiben vom 24.08.2018 bestätigt worden.

30. Private Stellungnahme 1 vom 06.04.2021

Als Eigentümer des Grundstücks am Pfingstäcker-Ring 7, 85049 sind die Einwendungsführer durch die südliche Entwicklung des neu geplanten Baugebietes unmittelbar betroffen und möchten sich hierzu wie folgt äußern:

Ursprünglich wäre eine grüne Siedlung (Gartenstadt) geplant gewesen mit einer grünen Mitte beim kleinen Wäldchen, das ausschlaggebend für den Kauf des Grundstückes im Pfingstäcker-Ring gewesen sei. Jetzt solle das Gebiet mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden, was überhaupt nicht zu einem Wohngebiet des ländlichen Stadtrandes passen würde.

Die Einwendungsführer stellen auch in Frage, ob der Wohnungsbedarf, so wie es suggeriert werden würde, noch benötigt würde. Wenn man

- die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts,
- den Abbau von Arbeitsplätzen bei Audi, Media Saturn und Airbus
- sowie die verstärkte Nutzung von Homeoffice betrachte,

sei eher mit einer Abwanderung als mit dem Zuzug neuer Bürger zu rechnen.

Auch die Leerstände der Neubauten in Friedrichshofen seien ein Zeichen dafür, dass der Wohnungsbedarf in Ingolstadt stagniere bzw. rückläufig sei.

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan (Flächennutzungsplan) weise die Stadt Ingolstadt Bauflächen mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von $\geq 0,9$ aus und im Informationsschreiben zur erneuten frühzeitigen Beteiligung vom 24.02.2021 stehe, dass auch Einfamilien-, Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser vorgesehen seien. Diesbezüglich müssten hier auch Flächen mit einer GFZ von 0,5 im Flächennutzungsplan enthalten sein. Diese seien jedoch so im aktuellen Flächennutzungsplan nicht geplant.

Die vorliegende Planung sollte deshalb so wie im „Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195“ mit Einfamilien-, Doppelhäuser, Reihenhäuser und maximal dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern fortgeführt werden.



Die Einwendungsführer bedanken sich für die Mitteilung zum „Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196“ vom 24.02.2021 sowie die Möglichkeit, ihre Anregungen vorzubringen und fügen ihrem Schreiben noch folgenden Zusatz hinzu:

Zu Beginn der Bürgerbeteiligung bzw. den Workshops sei von Stadtbaurätin Frau Preßlein-Lehle vermittelt worden, dass sie von ihren Vorgesetzten/ Bürgermeister die Anweisung habe, in dem Baugebiet Wohnraum für ca. 2.000 Menschen zu planen. Aus der Sicht der Einwendungsführer betrachte die Stadt Ingolstadt die Planung des Baugebietes wirtschaftlich: MFH-Grundstücke mit einer GFZ $\geq 0,9$ würden sich zu einem höheren Preis vermarkten lassen als Grundstücke mit einer GFZ von 0,5 für Ein- und Zweifamilienhäuser. Gerade in Ingolstadt fehle bezahlbares Bauland für junge Familien, die sich ein Haus bauen wollen.

Abwägungsvorschlag

Im 2011 beschlossenen Rahmenplan wurden sowohl der Dachsberg als auch eine zentrale grüne Mitte als Freiflächen vorgesehen, welche durch horizontale und vertikale grüne Fugen verbunden waren. Die grüne Mitte war zentral positioniert und es sollten möglichst viele Bewohner direkt anliegen.

Aufgrund der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“, welche sich aus den getätigten Grundstückseinkäufen ergibt, muss sich die Lage der zentralen grünen Mitte nun ändern. Beim Festhalten an der ursprünglichen Lage würde die grüne Mitte an eine Randposition gedrängt. Zudem können Teile der ehemals vorgesehenen grünen Mitte, wie z.B. das ehemalige Biotop und Ackerflächen im Norden des Baugebiets, derzeit nicht überplant und den Anwohnern als Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, da kein Grundstückserwerb möglich war.

Durch eine Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden kann der Dachsberg weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Zudem kann ein Verbund der Grünflächen (auch zum Bestand) mit mikroklimatischer Funktion geschaffen werden, und möglichst viele Bewohner können auf diese Weise von der Freiflächenstruktur profitieren. Die Grundlagen für eine nachhaltige Ortsentwicklung werden damit geschaffen. Die Auswirkungen des Neubaugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ auf das Baugebiet „Friedrichshofen-West“ halten sich in einem verträglichen Maß.

Das Thema „Gartenstadt“ hat sich beim Bebauungsplan „Friedrichshofen-West“ auf eine Durchgrünung der Randbereiche bezogen, die über vernetzte Grünbereiche und spezielle Festsetzungen für die Einfriedungen erreicht worden ist. Die Intention dieser Gartenstadt besteht nicht darin, dass ein ländlicher Stadtrand ausgewiesen wird. Vielmehr wird die Idee der Gartenstadt durch die Kombination von verdichteten Wohnformen mit entsiegelten Frei- und Grünflächen für die Allgemeinheit umgesetzt.

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das innenstadtnahe Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Eine Fortführung der Bebauung entsprechend des Bebauungsplans Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ mit überwiegend Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern sowie maximal dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im gesamten Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist nicht vorgesehen. Deshalb soll ein baulich ausgestalteter Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren erfolgen.



Das ganze nördliche Teilgebiet „Allgemeines Wohngebiet WA 17 - 22“ ist strukturell als Abrundung der Bestandsbebauung einzuordnen. Der Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht dort eine mögliche Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen vor. Es schließt in Bezug auf die Art der Nutzung an die bestehenden weiter nördlich und östlich gelegenen Wohnquartiere an, berücksichtigt ihre kleinteilige Typologie und bietet damit zusammen mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „E“ genügend Abstand zwischen Bestandsbebauung und dichter Bebauung im WA 04. Im WA 17 - 22 sind auch Wohntypologien wie Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Eine Beschränkung der GFZ auf den Wert 0,5 im Bebauungsplan ist für diese Wohntypologie keine notwendige Voraussetzung.

Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet derzeit für Ingolstadt mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 150 500 bis zum Jahr 2043. Allein im Jahr 2024 erhöhte sich die Zahl der Hauptwohnsitze laut Melderegister um rund 1 855 auf 145 445. Vor allem die Zuzüge aus dem Ausland und die weitere Aufenthaltsdauer der Zuwanderer sind nur schwer zu prognostizieren. Deshalb ist auch ein Szenario von mehr als 150 000 Einwohnern im Jahr 2043 realistisch. Somit besteht im Stadtgebiet Ingolstadt der Bedarf zur Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung, weil die ergriffenen umfangreichen Maßnahmen der Innenentwicklung, zu der die Mobilisierung insbesondere von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderer Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, nicht ausreichen, um für die anhaltend hohe Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Selbst wenn es bei einzelnen Firmen zum Abbau von Arbeitsplätzen kommt, ist die Zahl der Arbeitnehmer differenziert zu sehen. Im Juni 2024 hatten 102 885 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in der Stadt Ingolstadt, das ist ein Minus von 597 Personen im Vergleich zum Juni 2023. Das Arbeitsvolumen (insgesamt geleistete Arbeitsstunden) ist seit einigen Jahren rückläufig, da die Zahl der Vollzeitstellen abgenommen hat (- 7 869 seit 2018). Bei Teilzeit-Beschäftigten ergibt sich dagegen ein Plus von 3 696 seit dem Jahr 2018. Anders als bei der Statistik für den Arbeitsort Ingolstadt hat die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Ingolstadt (unabhängig vom Ort des Arbeitsplatzes) seit 2018 um fast 3 500 Personen zugenommen auf 65 228 Personen im Juni 2024. Die Zahl der Bürger/-innen mit Hauptwohnsitz Ingolstadt ist in diesem Zeitraum um rund 7 300 von 138 181 auf 145 445 gestiegen (Daten Melderegister Ingolstadt).

Diese Zahlen werden auch nicht durch die Inanspruchnahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen von Arbeitnehmern mit einem Wohnsitz außerhalb des Ingolstädter Stadtgebiets kompensiert. Leerstehende kleine Wohnungen und Immobilienanzeigen bieten oft nur Wohnraum in Größen, die auf dem Wohnungsmarkt nicht so stark nachgefragt werden.

Deshalb sind die Belange der Allgemeinheit in Hinblick auf die Deckung des bestehenden massiven Wohnraumbedarfes sowie das Ziel einer ressourcenschonenden Flächennutzung gegenüber dem Interesse an einer weniger dichten Anordnung des Wohnraums als vorrangig zu bewerten.

Der Verkauf städtischer Grundstücke orientiert sich an den in der offiziellen Kaufpreissammlung ausgewiesenen Preisen je nach Lage und Bebaubarkeit. Junge Familien können sich für ein städtisches Baugrundstück bewerben, und die Vergabe erfolgt gemäß den Richtlinien der Stadt Ingolstadt. Das städtische Baulandmodell allein kann das Wohnungsmarktpolitikproblem jedoch nicht bewältigen.

31. Private Stellungnahme 2 vom 05.08.2018

Das Anliegen des Einwendungsführers richtet sich als Anlieger zum neuen Baugebiet um den Bereich entlang der südlichen Steigerwaldstraße. Als Bewohner eines Mehrfamilienhauses (im



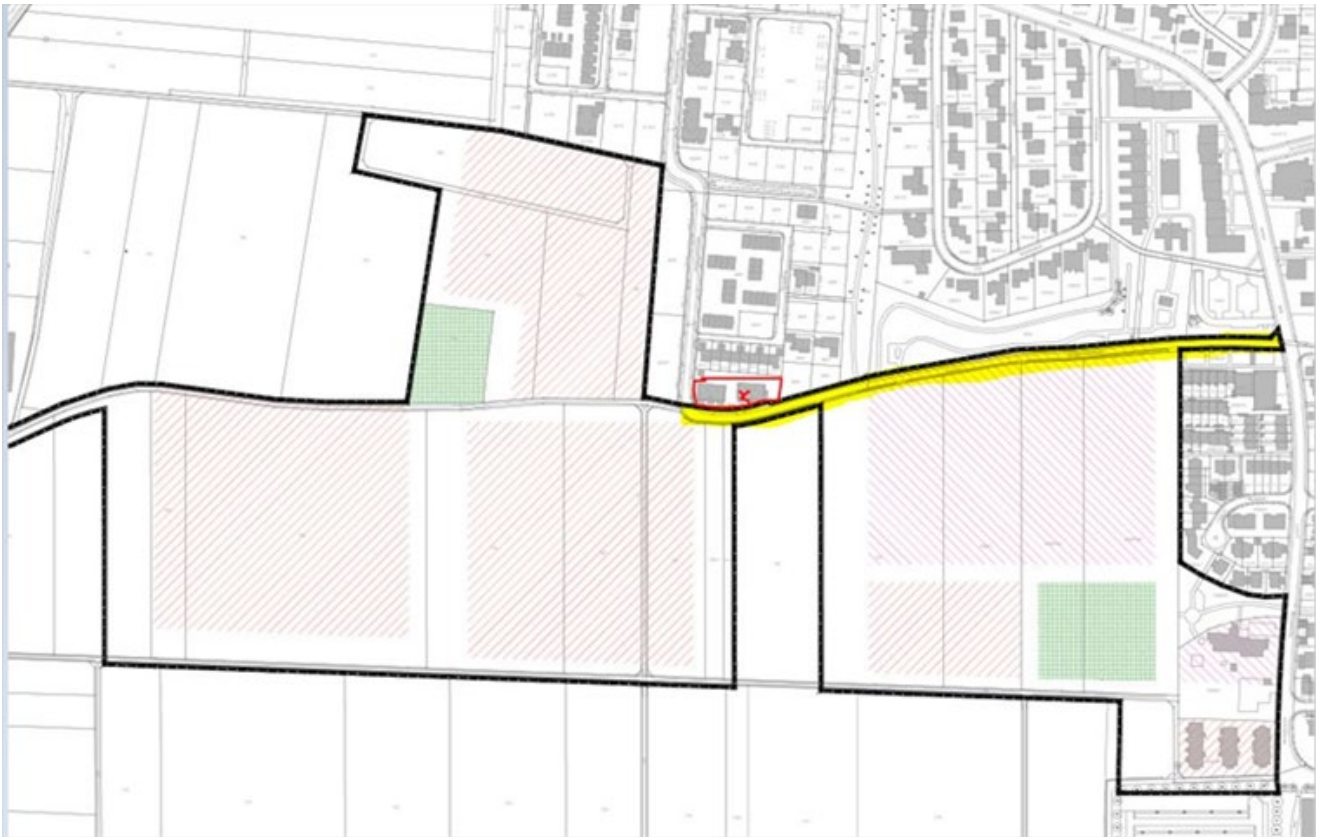
Anhang rot markiert) würde ihm und auch den anderen Miteigentümern viel daran liegen, dass die Steigerwaldstraße im südlichen Abschnitt in Richtung Friedhof (im Anhang gelb markiert), die bereits jetzt nur in eine Richtung befahren werden würde, weiter verkehrsberuhigt bleibt oder für den öffentlichen Verkehr gesperrt wird.

Ein höheres Verkehrsaufkommen würde nicht nur die Lebensqualität einschränken, sondern auch die erst kürzlich gekaufte Immobilie würde, die zu 99% nicht als Mietobjekt (oder Geldanlage) sondern fast ausschließlich für den Eigenbedarf von den Anwohnern gekauft worden sei, an Wert verlieren. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde nicht nur der Wert der Immobilie leiden, sondern mancher Anwohner hätte sich diese mühsam ersparte Eigentumswohnung vielleicht erst gar nicht gekauft bzw. hätte zu viel bezahlt.

Frau Stadtbaurätin Preßlein-Lehle hätte den Anwohnern in einem Gespräch bei der Bürgerversammlung, ihr Anliegen, dass der gekennzeichnete Bereich weiterhin eingeschränkt, verkehrsberuhigt, bzw. nur für Bus und Rad befahrbar bleibt, zugesagt. Dies mache nicht nur für bereits bestehende Anwohner, sondern auch für zukünftige Sinn, da hier eine Trasse für Rad- und Fußgängerverkehr von besonderer Qualität und Sicherheit geschaffen worden sei / werden würde.

Bereits jetzt habe dieser Straßenabschnitt eine besondere Rolle durch die Bürger/-innen eingenommen. In diesem Abschnitt herrsche reger Verkehr durch Radfahrer, Spaziergänger, Gassigeher, Jogger und auch durch Kinder, die zur oder von der Schule, und Berufstätige von und zur Arbeit gehen/kommen würden. An manchen Tagen würde dieser noch wenig befahrene Abschnitt auch gerne als längster Spielplatz Ingolstadts von Kindern gerne genutzt.

Als direkter Anwohner (Eigentümer) bittet der Einwendungsführer, diese Gesichtspunkte / Argumente mit in die Planungen einzubeziehen. Er spreche dabei für sich, für die anderen Eigentümer in seinem Mehrfamilienhause, aber auch für die angrenzenden Nachbarn.“

**Abwägungsvorschlag**

Der vom Einwendungsführer beschriebene Straßenabschnitt der Steigerwaldstraße ist nicht Teil der Haupteerschließungsstraße des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“. Bei dem Abschnitt handelt es sich um ein Teilstück der Nebenstraße, die aus westlicher Richtung sozusagen als Sackgasse für den motorisierten Verkehr zum Schulgrundstück führt. Die Steigerwaldstraße wird nämlich im Bereich südlich des Friedhofs durchtrennt und als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der westliche Teil der Steigerwaldstraße erschließt jetzt den Schulcampus und der östliche Teil die Wohngebiete WA 12 bis 14 im Norden des Dachsbergs. Eine Beschränkung der Nutzung auf Fußgänger und Radfahrer oder als verkehrsberuhigter Bereich im westlichen Bereich ist nicht realisierbar, weil das Schulgrundstück ausreichend erschlossen werden muss. Ein Verzicht auf die Bebauung dieser Flächen mit der Schule sowie die damit verbundene Erschließung ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Denn gerade die Platzierung der Schulfläche im Anschluss an den Altort Friedrichshofen ist ein Ergebnis der erweiterten Bürgerbeteiligung für das Bauleitplanverfahren.

Die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer wird im Rahmen der Ausbauplanung der Steigerwaldstraße gewährleistet, da sie als Nebenstraße hauptsächlich von Anliegern genutzt wird und ausreichend Flächen für ein sicheres Begegnen der einzelnen Verkehrsteilnehmer bietet, was mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation abgestimmt ist.

Diese Planung widerspricht auch nicht der Idee, dass das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ mit seinem Planungskonzept insgesamt für ein familienfreundliches, umweltbewusstes und flächensparendes Wohnumfeld sorgen soll. Gerade die Konzentration des Verkehrs auf eine Haupteerschließungsachse mit entsprechenden Schutzmaßnahmen und die Ausweisung von Nebenstraßen mit einem niedrigeren Verkehrsaufkommen bieten die Grundlage für gute Wohnbedingungen.



Einen Anspruch darauf, dass das Verkehrsaufkommen in der Umgebung einer gekauften Immobilie nicht zunimmt, gibt es nicht. Wertverluste sind damit nicht zwangsläufig verbunden. Dass durch die Ausweisung von neuen Baugebieten zusätzlicher Verkehr entsteht, lässt sich nicht vollständig vermeiden. Allerdings ist dies notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dieser Belang des Allgemeinwohls ist höher zu bewerten als das individuelle Interesse an der Aufrechterhaltung der bestehenden Verhältnisse.

32. Private Stellungnahme 3 vom 05.04.2021

1. Als Anwohner und Eigentümer der Eigentumswohnungen (ETW) im südlichen Abschnitt der Steigerwaldstraße sind die Einwendungsführer direkt betroffen. Sie möchten bezüglich der Straßenplanung und des Schulbaus ihre Einwände äußern und dem Plan widersprechen.

Als die Einwendungsführer 2017 die gerade in Bau befindliche ETW gekauft hätten, in die sie im März/April 2018 einzogen wären, sei weder vom Immobilienmakler, noch vom Bauträger oder von öffentlicher Stelle kommuniziert worden, dass in unmittelbarer Nähe ein großer Schulkomplex sowie eine Ost /West-Verbindung zwischen der Levelingstraße und der Ochsenmühlstraße geplant sei. Sie hätten also eine Wohnung in ruhiger Lage gekauft und seien davon ausgegangen, dass dies auch so bleibe. Der stolze Preis habe dies dazu gerechtfertigt, und somit habe einem schönen, ruhigen und wertstabilen Zuhause nichts mehr im Wege gestanden.

Mit dem aktuellen Vorhaben, das Baugebiet zu erweitern, hätten sie zwar gerechnet, aber eine Hauptverkehrsader wenige Meter südlich ihrer Wohnungen sei nichts, was einem Anwohner Freude bereiten würde. Dem Bauträger wäre damals auch ein Grundstück mit ruhiger Lage verkauft worden.

2. Dazu komme, dass in der Bürgerwerkstatt von einer Erweiterung der Friedrichshofener Mittelschule gesprochen worden sei. Um es vorab klarzustellen, gegen eine Schule welcher Art sei nichts einzuwenden. Doch aus einer Stadtteilschule sei durch die Veränderung des Schulsprengels eine Schule für weite Teile des Westens der Stadt geworden. Aus 200 bis 300 Schülern, wie es immer kommuniziert worden sei, würden nun 500 bis 600 werden. Eine derartige Veränderung der Grundlagen bedürfe auch einen intensiven Dialog und genauer Planung. Daraus sei zu resultieren, ob der Standort überhaupt geeignet bzw. sinnvoll sei.

Den Einwendungsführern ginge es dabei nicht darum, eine Schule zu verhindern. Auch nicht um die Erweiterung von Bebauung, mit der sie gerechnet hätten, sondern rein darum, bei den Planungen als Bürger gehört zu werden mit der Bitte um Verständnis und ihre Anliegen und Vorschläge mit in die Planungen auf zu nehmen. Bei derartigen Veränderungen müssten Anwohner bzw. Nachbarn mit involviert werden.

Dazu komme, dass große straßenbauliche Veränderungen geplant seien, und dies ein wichtiges Augenmerk für sie darstelle. Die Ängste und Sorgen würden aber nicht nur sie betreffen, sondern auch die Nachbarschaft. Ob Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Mietobjekt. Vielleicht seien ihre Vorschläge nicht so abwegig, am besten helfe ein Dialog um Klarheit zu schaffen. Doch eines dürfe erwähnt werden, Bewohner und meist auch Eigentümer würden genau darauf schauen, wie die Planungen fortschreiten, und es sei ihnen nicht zu verwehren, sich für ihr angenehmes Zuhause einzusetzen.



Gründe für ihren Einspruch:

3. Verkehrslärm durch ungünstige Straßenführung
4. Unfallgefahr durch die direkte Verkehrsführung durch das Baugebiet
5. Wertminderung der Wohnimmobilie
6. Elterntaxis und daraus resultierendes wildes Parken
7. Gefahr für Fußgänger und Radfahrer durch eine mitten durch das neue Quartier verlaufende Hauptader (Leveling $\leftrightarrow$ Ochsenmühlstraße)
8. Konfliktpotenzial Durchgangsverkehr – Anwohnerverkehr
9. Summierung der Lärmbelastung Hubschrauberlandeplatz, Schule, Verkehr
10. Lärm- und Lichtbelästigung durch Sportplatznutzung
11. Rückstau ins alte und neue Wohngebiet durch Überlastung der Levelingstraße
12. Abkürzungs- /Schleichwegverkehr durch neue und alte Wohngebiete

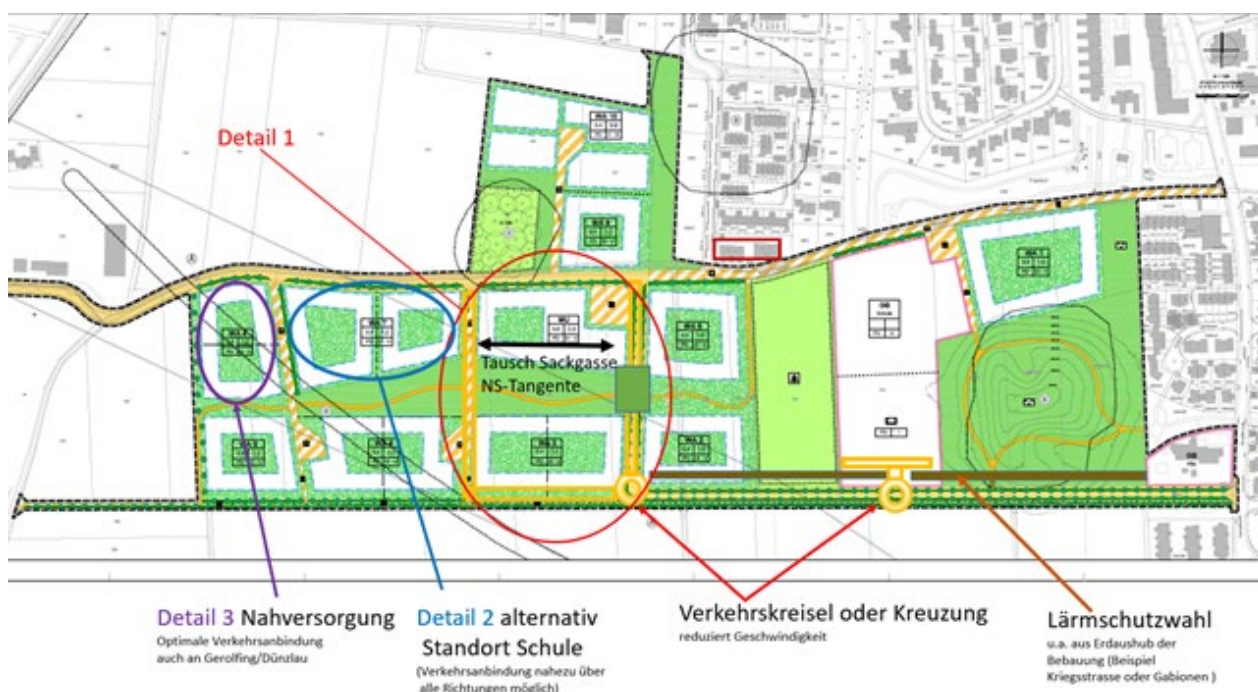
Zu ihrem Widerspruch einige Alternativen/Vorschläge: (siehe auch die unten angefügte Skizze)

13. Rückbau der südlichen Steigerwaldstraße zwischen Vorwaltnerstraße und erstem Anlieger. (Somit würde sich eine Sackgasse ergeben, die von Westen aus ein/ausgefahren werden könnte.)
14. Detail 1, Nord – Süd Tangente/Achse der Verbindungsstraße nach Westen verlegt. Alte Trasse würde Sackgasse und je nach Bedarf nur zur Erschließung der Wohngebäude
15. Detail 2, Versetzung der Schule Richtung Westen an die Ochsenmühlstraße (bessere Verkehrsanbindung, weniger Probleme mit Elterntaxis, Konflikte mit Anwohnern würden amortisiert, bessere Erweiterungsmöglichkeiten beispielsweise Jugendtreff u.a., Ressourcengewinn mit dem nahe liegenden Sportverein an der Ochsenmühlstraße)
16. Alternativ zu einer Verlegung der Schule wäre auch eine 100% Erschließung der Schule aus dem Süden möglich und die südliche Platzierung der Sportanlagen wie Sportplatz, Laufbahn und Turnhalle eine Möglichkeit
17. Lärmschutzwall entlang der Verbindungsstraße durch den Erdaushub der Bautätigkeiten im Quartier nach dem Beispiel an der Kriegsstraße westlich mittlere Heide und/oder Gabionenwände nach dem Beispiel der Ettinger Umgehung nahe Kreisel nach Wettstetten)
18. Detail 3, Nahversorgung westlich des Quartiers (verkehrsgünstig für Lieferverkehr und Kunden aus Gerolfing und Dünzlau, ebenso für nordwestliches Friedrichshofen / mittlere Heide über Kriegsstraße, die nicht die Friedrichshofener Straße passieren müssten)
19. Grundsätzlich sollte man sich Gedanken machen, ob es kurz und mittelfristig nötig sei, dieses Baugebiet überhaupt zu erschließen. Das Neubauvolumen der GEW Ingolstadt aktuell und in Zukunft sei beträchtlich. Bereits fertiggestellte und in naher Zukunft neue gebaute Einheiten würden bereits jetzt und in Zukunft für eine spürbare Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beitragen. Weitere Wohnungsbaugesellschaften wie die Bayern Heim würden demnächst bis zu 400 Wohnungen errichten. Bereits genehmigte Baugebiete wie Samhof in unmittelbarer Nähe und Etting-Steinbuckl würden ebenfalls entlasten. Dazu sei das noch junge Neubaugebiet Friedrichshofen - West noch gar nicht voll. Ganze Mehrfamilienhäuser, die seit Mitte Januar bezugsfertig wären, seien noch gar nicht vergeben. Das Baugebiet Rosengarten sei ebenfalls noch nicht komplett bebaut bzw. bewohnt. Dazu komme, dass Dieselskandal und Pandemie den Zuzug verringern würden. Nachverdichtung im gesamten Stadtgebiet und rege Bautätigkeit in den Umlandgemeinden würden weiter dazu beitragen, letztendlich den Wohnraumbedarf zu decken und zu entspannen. Bebauung auf dem ehemaligen Rieter Gelände usw. usw.

Somit sollte man sich die Frage stellen, ob aktuell überhaupt Bedarf bestehen würde. Ohne Zweifel sei es richtig gewesen, sich die Flächen zu sichern. Aber ein Baugebiet, das am Ende nicht bebaut werden würde, könne nicht im Sinn einer Kommune sein. Da sollte man sich lieber noch das eine oder andere Jahr Pachteinahmen durch die landwirtschaftliche Nutzung

sichern. Zwar nicht im Bebauungsplan mit eingeplant und eventuell durch die Grundstücksverhältnisse aktuell schwierig, sollte man die Idee einer Ost – West Verbindung noch südlicher mit einer Anbindung an das Baugebiet Samhof nicht ganz aufgeben.

20. Schlussendlich würden die Einwendungsführer die Planungen weiter aufmerksam verfolgen und hoffen, dass ihre Einwände und Vorschläge mitberücksichtigt werden würden. Mit der Hoffnung und der Bitte um Verständnis verbleibe die Wohneigentumsgemeinschaft Steigerwaldstraße 20/20a mit den besten Grüßen.



Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Grundsätzlich gibt es keinen Anspruch darauf, dass sich die Umgebung einer gekauften Immobilie nicht ändert. Inwieweit im Rahmen des Kaufs der Eigentumswohnung an den Einwendungsführer Informationen über mögliche zukünftige Baugebietsausweisungen weitergegeben worden sind, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens „Friedrichshofen-Dachsberg“. Zudem hat der im Jahr 2017 gültige Flächennutzungsplan bereits gegenüber der Wohnung des Einwendungsführers Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Stadtrat hat deshalb aus städtebaulichen Gründen am 09.05.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Ingolstadt vom 18.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ hat der Stadtrat am 14.12.2020 die konkretisierte Weiterentwicklung des Baugebiets beschlossen und die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob auf der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche neben der geplanten Mittelschule Mitte-West auch die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule untergebracht werden kann, da der Platzbedarf am bisherigen Standort nicht mehr ausreicht. Mit dem neuen Baugebiet wird außerdem die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße hergestellt, die mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden kann.



Zu 2.:

In der Bürgerwerkstatt zum Bauleitplanverfahren ist von einer Erweiterung der Friedrichshofener Mittelschule gesprochen worden, was mit der vorliegenden Planung auch umgesetzt wird. Um nämlich den Status dieser Mittelschule zu erhalten, schlossen sich zum Schuljahr 2011/12 die Hauptschulen Auf der Schanz und Friedrichshofen zu einem Mittelschulverbund „Mitte-West“ zusammen. In der Praxis gestaltete sich die Organisation des Schulbetriebes im Schulverbund mit einzelnen kleinen Mittelschulen zunehmend schwierig. Deshalb hat der Stadtrat im Oktober 2016 auf der Grundlage eines vom Schulamt der Stadt Ingolstadt in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Schulamt entwickelten Mittelschulkonzeptes beschlossen, die Mittelschulen hinsichtlich ihrer Größe (ca. 20 bis 25 Klassen) und Lage so zu optimieren, dass an einem Standort alle Angebote einer Mittelschule vorgehalten werden können.

Im Süden schließt an die Mittelschule die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule an, weil die Schul- und Sportstättenraumprogramme für beide Schulen auf der zur Verfügung stehenden Fläche bedarfsorientiert und nutzerbezogen untergebracht werden können. Dabei war es wichtig, die Anregungen aus der Bürgerschaft, welche aus mehreren Workshops und Informationsveranstaltungen in die aktuelle städtebauliche Planung eingearbeitet wurden, insbesondere zu Gebäudehöhen, Verkehrserschließung – wie die Sperrung der Steigerwaldstraße für den Durchgangsverkehr - und Freihalten des Dachsbergs nicht zu verwerfen.

Die von den Einwendungsführern angesprochenen straßenbaulichen Veränderungen betreffen u.a. einen Straßenabschnitt der Steigerwaldstraße im Süden ihres Grundstücks, der nicht Teil der Haupterschließungsstraße des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist. Bei dem Abschnitt handelt es sich um ein Teilstück der Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die aus westlicher Richtung zum Schulgrundstück führt. Eine Beschränkung der Nutzung auf Fußgänger und Radfahrer oder als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht realisierbar, weil Teilbereiche der Straße zur ausreichenden Erschließung des Schulgrundstücks notwendig sind. Die Steigerwaldstraße wird mit der Neuplanung im Bereich des Friedhofs unterbrochen und dort als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der verbleibende östliche Teil der Straße erschließt die Wohngebiete WA 12 bis 14.

Ein Verzicht auf die Bebauung dieser Flächen für die Schule und die östlich angrenzende Wohnbebauung sowie die damit verbundene Erschließung ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Denn gerade die Platzierung der Schulfläche im Anschluss an den Altort Friedrichshofen ist ein Ergebnis der erweiterten Bürgerbeteiligung für das Bauleitplanverfahren und die innenstadtnahen hochwertigen Flächen sollen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum überplant werden.

Eine weitere straßenbauliche Veränderung stellt der Bau der Haupterschließungsstraße für das Neubaugebiet dar. Die Berechnungen der schalltechnischen Begutachtung belegen für diese Maßnahme, dass die vorhandenen, an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohngebäude und die damit verbundene schutzbedürftige Nutzung durch die vom planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen verursachten Lärmimmissionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Öffentlichkeit und die Einwendungsführer weiterhin wie gesetzlich vorgeschrieben beteiligt.

Zu 3.:

Mit dem neuen Baugebiet wird die Verbindung Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2598/56 der Gemarkung Gaimersheim an die Vorwärtnerstraße hergestellt. Die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße kann mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines



Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden. Die Verkehrsführung verläuft in einer Z-Form innerhalb des neuen Baugebietes.

Die geplante Trassenführung ist eine gute Lösung, weil aufgrund der beiden vorgegebenen Anschlusspunkte von der Ochsenmühl- und der Vorwaltnerstraße entgegen des früheren Rahmenplans keine geradläufige Straße entsteht. Dieser Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Unterschied zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung. Für die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ haben die beauftragten Architekten die seitens der Bürgerschaft in drei Workshops erstellten Vorschläge zusammen mit den Verkehrsgutachtern ausgewertet und aufbereitet.

Das Wohnbaugrundstück der Einwendungsführer liegt nordöstlich der neuen HAUPTerschließungsstraße an einer Nebenstraße. Die Berechnungen der schalltechnischen Begutachtung vom April 2025 (S. 7) belegen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Nr. 1 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) verursacht werden.

Zu 4.:

Das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation ist von Anfang am Bauleitplanverfahren beteiligt worden, um Unfallgefahren durch die Verkehrsführung auf der HAUPTerschließungsstraße und im gesamten Baugebiet zu minimieren. Ein Schwerpunkt seiner Verkehrssicherheitsarbeit liegt darin, offensichtlich unfallbegünstigende Straßenbereiche zu identifizieren und nachhaltig durch gezielte Abhilfemaßnahmen zu verbessern. Hierzu sind die Verkehrsflächen in ausreichender Breite geplant worden, werden die notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen und die Erkennbarkeit von Kreuzungen sowie die Freilegung von Sichtbeziehungen in der Planung berücksichtigt.

Zu 5.:

Einen Anspruch darauf, dass das Verkehrsaufkommen in der Umgebung einer gekauften Immobilie nicht zunimmt, gibt es nicht. Wertverluste sind damit nicht zwangsläufig verbunden. Dass durch die Ausweisung von neuen Baugebieten zusätzlicher Verkehr entsteht, lässt sich nicht vollständig vermeiden. Allerdings ist dies notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dieser Belang des Allgemeinwohls ist höher zu bewerten als das individuelle Interesse an der Aufrechterhaltung der bestehenden Verhältnisse.

Zu 6.:

Gemäß den Erfahrungen aus den einzelnen Schulsprengeln sind Schüler/-innen von Mittelschulen hinsichtlich des Schulweges selbständig und nutzen den ÖPNV oder sind zu Fuß und mit dem Rad unterwegs. Nur in Ausnahmefällen werden sie von Eltern mit dem Pkw gebracht bzw. geholt. Die Schüler/-innen des Förderschwerpunkts Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule werden geordnet in kleinen Gruppen mit Fahrdiensten gefahren.

Zu 7.:

Die Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer durch die Verkehrsführung der HAUPTerschließungsstraße durch das Baugebiet ist von den zuständigen Fachstellen geprüft worden. Deshalb wird durch die bauliche Trennung der Verkehrsarten, die Wahl sicherer Knotenpunktlösungen und den Einbau von Mittelinseln zur besseren Überquerbarkeit von Straßen die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer im Verkehr gewährleistet.

Zu 8.:

Um das Konfliktpotenzial zwischen Durchgangsverkehr und Anwohnerverkehr möglichst gering zu halten, werden alle Verkehrswege im Baugebiet mit ausreichender Bemessung geplant und die



geeigneten verkehrsrechtlichen Anordnungen vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation erlassen.

Zu 9.:

Die insgesamt durch das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ entstehenden Lärmimmissionen und ihre Auswirkungen auf die angrenzende Bestands- und Neubebauung sind untersucht worden. Die einzelnen Lärmarten (Hubschrauberlärm, Lärm von den Schulen und Verkehrslärm) werden für sich entsprechend der jeweils gültigen unterschiedlichen Regelwerke getrennt betrachtet. Zur Beurteilung wird keine Summenbildung durchgeführt. Die Untersuchung der schalltechnischen Belange der Planung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH hat ergeben, dass die im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Zu 10.:

Laut Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH sind an dem vom Einwendungsführer bewohnten Mehrfamilienhaus keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der 18. BImSchV durch Nutzung der Außensportanlagen auf dem Schulcampus zu erwarten. Da das Mehrfamilienhaus nicht in unmittelbarer Nähe der Außensportanlagen liegt, kann auch keine Lichtbelästigung durch die Sportplatznutzung auftreten.

Zu 11.:

Aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbHs vom November 2024 geht hervor, dass die Lichtsignalanlage Levelingstraße/ Krumenauer Straße in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe C erreicht, was einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung mit ausreichender Verkehrsqualität entspricht. Ein Rückstauaufkommen durch die Umsetzung der Planung ins alte und neue Wohngebiet ist deshalb nicht zu erwarten.

Zu 12.:

Nachdem die Haupteerschließungsstraße nicht als überörtliche Umgehungsstraße mit freien Strecken für höhere Geschwindigkeiten ausgestaltet wird, ist Abkürzungs- bzw. Schleichwegverkehr durch die neuen und alten Wohngebiete nicht zu befürchten.

Zu 13.:

Die Steigerwaldstraße wird im Bereich südlich des Friedhofs für den motorisierten Verkehr gesperrt und als Fuß- und Radweg umgenutzt. Der verbleibende westliche Teil der Straße erschließt die Schule und der östliche Teil die Wohngebiete WA 12 bis 14. Ein Rückbau der südlichen Steigerwaldstraße auf der gesamten Strecke zwischen Vorwärtnerstraße und der Abbiegung nach Norden ist nicht möglich, weil dieser Straßenabschnitt zur ausreichenden Erschließung des Schulgrundstücks und der angrenzenden Wohnbebauung notwendig ist. Ein Verzicht auf die Bebauung der Flächen für die Schule und die Wohnbebauung ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Zu 14.:

Die vorgeschlagene Verlegung der Nord – Süd Tangente/Achse der Verbindungsstraße nach Westen würde die neue grüne Mitte des Baugebiets zerschneiden und damit verhindern, dass ausreichend große und vielfältig nutzbare öffentliche Erholungsflächen und Grünflächen mit mikroklimatischer Funktion entstehen.

Zu 15.:

Während der Planungsphase für das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ hat es immer den Ansatz gegeben, die neue Mittelschule möglichst nahe der Grundschule anzusiedeln, um die räumliche Nähe und die daraus entstehenden Synergieeffekte nutzen zu können. Auch aus der



Bürgerbeteiligung ist klar hervorgegangen, dass die neue Schule zur bestehenden Schule hin angeordnet werden solle. Der Bau solle sich zum Altort Friedrichshofen orientieren. Als Ergebnis dieser Beteiligungs- und Planungsverfahren wird das Schulgrundstück in Nord-Süd-Richtung westlich des Dachsbergs ausgewiesen. Diese Planung berücksichtigt die Aspekte einer guten verkehrlichen Anbindung, einer schützenden Festsetzung für die Nachbarschaft und einer ausreichenden Raum- und Freiflächenplanung.

Zu 16.:

Das entwickelte Verkehrskonzept sieht vor, dass die Einrichtungen des Schulcampus über den Süden und den Norden erschlossen werden. Die Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule ist mit ihrem Haupteingang nach Süden zur Haupteinschließung orientiert und ermöglicht mit dem Vorbereich auf dem Schulgelände den reibungslosen Bring- und Holverkehr der Kleinbusse. Eine in Süd-Nord-Richtung verlaufende Erschließungsachse sorgt für die innere Erschließung der beiden Schulen und kann von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Die Mittelschule liegt nördlich der Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule und wird zusätzlich aus dem Norden über die Nebenstraße Steigerwaldstraße erschlossen. Eine Beschränkung der Schulerschließung auf eine südliche Zufahrt ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des geplanten Schulbetriebs nicht möglich.

Die Platzierung der Sportanlagen für die Schulbauten Johann-Nepomuk-von-Kurz-Schule des Bezirks Oberbayern sowie der Mittelschule Mitte-West der Stadt Ingolstadt ist im Rahmen eines Planungswettbewerbs erarbeitet worden. Laut Schallschutzgutachten ist von beiden Allwetterplätzen der Mittel- und Förderschule für das Grundstück des Einwendungsführers keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der 18. BImSchV zu erwarten.

Zu 17.:

Entsprechend der Untersuchung der schalltechnischen Belange durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ist die Errichtung von Lärmschutzwällen oder Gabionenwänden nördlich der Haupteinschließungsstraße im südöstlichen Abschnitt nicht notwendig. Denn die Untersuchung stellt fest, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in weiten Teilen eingehalten werden. Zwar werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang der Erschließungsstraße überschritten, die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch eingehalten.

Zu 18.:

Für das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist kein größerer Einzelhandel vorgesehen, der auch noch die Stadtteile Gerolfing und Dünzlau versorgen würde. Vielmehr wird im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung innerhalb eines Urbanen Gebiets festgesetzt. Dieses ist an der Schnittstelle der Haupteinschließung und des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzugs platziert. Es bildet den urbanen Kernbereich des neuen Wohnquartiers, welches sich durch eine angemessen hohe bauliche Dichte und vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Verschiedene für die Öffentlichkeit zugängliche Nutzungen, aber auch Einrichtungen aus den Sektoren Gewerbe, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen sollen zusammen mit der Wohnnutzung ermöglicht werden. Diese öffentlichkeitswirksamen Nutzungen sollen vor allem in der Erdgeschosszone angesiedelt werden, die Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen. Eine Verlegung dieses Gebiets an den Rand des Bebauungsplans nach Westen würde seiner Zielsetzung als urbane Mitte widersprechen.



Zu 19.:

Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet derzeit für Ingolstadt mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 150 500 bis zum Jahr 2043. Allein im Jahr 2024 erhöhte sich unabhängig von der Wirtschaftslage die Zahl der Hauptwohnsitze laut Melderegister um rund 1 855 auf 145 445. Vor allem die Zuzüge aus dem Ausland und die weitere Aufenthaltsdauer der Zuwanderer sind nur schwer zu prognostizieren. Deshalb ist auch ein Szenario von mehr als 150 000 Einwohnern im Jahr 2043 realistisch. Somit besteht im Stadtgebiet Ingolstadt zusätzlich zu den Neubaugebieten der letzten Jahre der Bedarf zur Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung, weil allein Maßnahmen der Innenentwicklung, zu der die Mobilisierung insbesondere von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderer Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, nicht ausreichen, um für die anhaltend hohe Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Zu 20.:

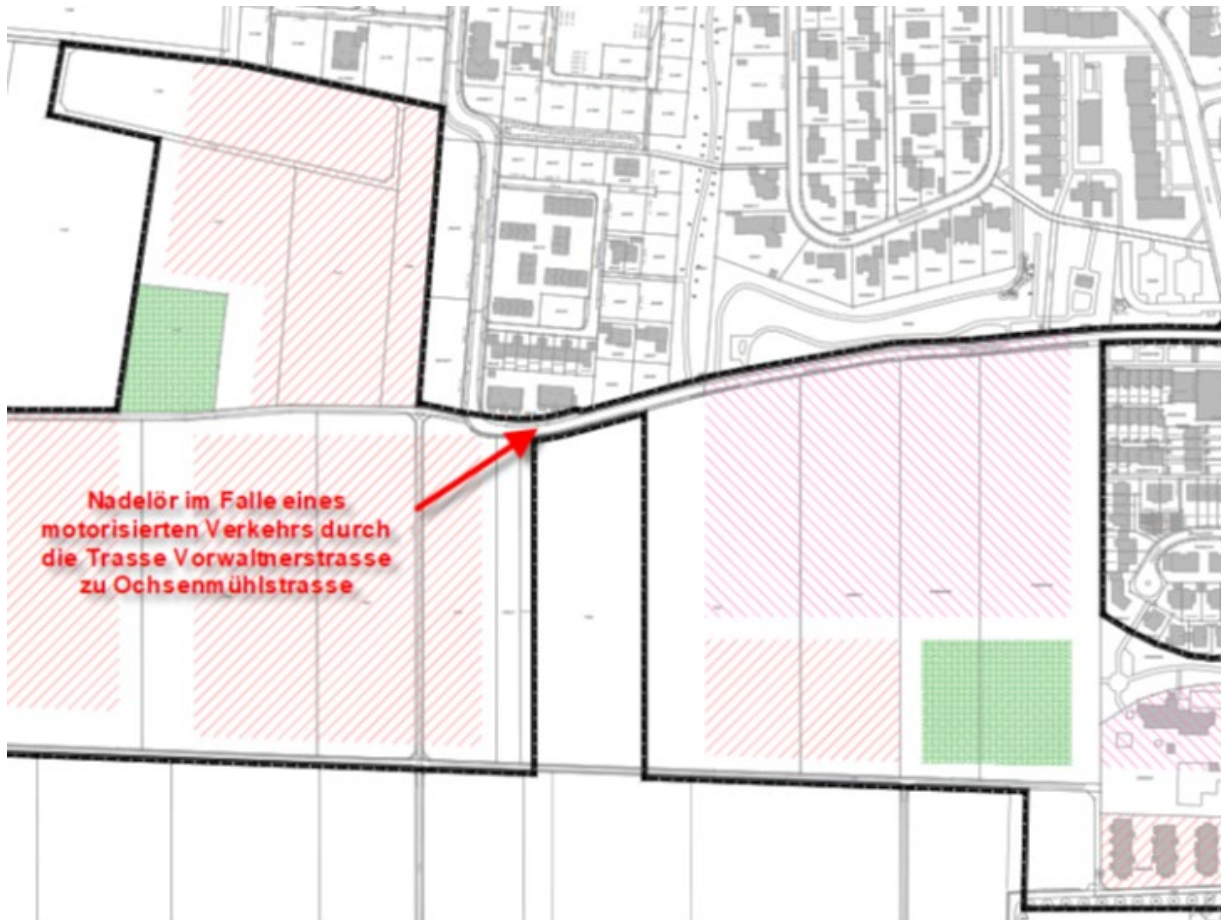
Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplangebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss für die Entwurfsgenehmigung auch aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen weiterentwickelt und konkretisiert worden. Dabei entscheidet der Stadtrat im Rahmen eines Abwägungsprozesses über die zu treffenden Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Die Öffentlichkeit und damit auch die Anlieger werden im Rahmen der sich an die Entwurfsgenehmigung durch den Stadtrat anschließenden Beteiligung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut unterrichtet.

33. Private Stellungnahme 4 vom 20.08.2018

In Anbetracht des vorgestellten Lageplanes und der Beschreibung unter Abschnitt 1.6.1 "Straßen und Wege" zitiert der Einwendungsführer aus der Flächennutzungsplanänderung: "Das Plangebiet soll über die Ochsenmühlstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. Das bestehende Baugebiet Friedrichshofen-West soll ebenfalls an diesem Anschluss partizipieren. Die Anbindung der Trasse an den südlichen Bereich der Vorwaltnerstraße ist noch festzulegen. Die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ erstellte temporäre Gebietsausfahrt südlich des Friedhofs soll wieder für den motorisierten Verkehr gesperrt werden und nur noch als Rad- bzw. Fußweg zur Verfügung stehen."

Der Einwendungsführer möchte speziell auf eine "Engstelle" für potenziell steigenden Verkehr hinweisen im Bereich der Steigerwaldstraße, falls es zu einer Trassenverbindung zwischen der Vorwaltnerstraße und Ochsenmühlstraße laut aktueller Planung (siehe untere Abbildung) kommen würde. An dieser Engstelle wäre es für die Anwohner, aber auch für Fahrradfahrer und Kinder fatal, wenn diese für den motorisierten Verkehr in beide Richtungen frei gegeben würde. Er möchte daher bitten, dies bei den Überlegungen und Entscheidungen zur Anbindung einer Trasse zu berücksichtigen, zum Wohle und Nutzen aller Bürger im schön gestalteten neuem Bauabschnitt Friedrichshofen- West und zukünftigen Friedrichshofen-Dachsberg.

Würde dieses Teilstück ebenfalls nur noch als Rad- und Fußweg zur Verfügung stehen, wäre dies ein wichtiges und richtiges Zeichen für einen familienfreundlichen und umweltbewussten und schonenden Wohnraum.



Abwägungsvorschlag

Der vom Einwendungsführer beschriebene Straßenabschnitt der Steigerwaldstraße ist nicht Teil der Haupteerschließungsstraße des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“. Bei dem Abschnitt handelt es sich um ein Teilstück der Nebenstraße, die sozusagen als Sackgasse für den motorisierten Verkehr aus westlicher Richtung zum Schulgrundstück führt. Eine Beschränkung der Nutzung auf Fußgänger und Radfahrer oder eine einseitige Befahrbarkeit ist nicht realisierbar, weil der Straßenabschnitt zur ausreichenden Erschließung des Schulgrundstücks notwendig ist. Ein Verzicht auf die Bebauung dieser Flächen für die Schule sowie die damit verbundene Erschließung ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Denn gerade die Platzierung der Schulfläche im Anschluss an den Altort Friedrichshofen ist ein Ergebnis der erweiterten Bürgerbeteiligung für das Bauleitplanverfahren und die innenstadtnahen hochwertigen Flächen sollen zur Bebauung überplant werden.

Die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer wird im Rahmen der Ausbauplanung der Steigerwaldstraße gewährleistet, da sie als Nebenstraße hauptsächlich von Anliegern genutzt wird und ausreichend Flächen für ein sicheres Begegnen der einzelnen Verkehrsteilnehmer bietet, was mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation abgestimmt ist.

Diese Planung widerspricht auch nicht der Idee, dass das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ mit seinem Planungskonzept insgesamt für ein familienfreundliches, umweltbewusstes und flächensparendes Wohnumfeld sorgen soll. Gerade die Konzentration des Verkehrs auf eine Haupteerschließungsachse mit entsprechenden Schutzmaßnahmen und die Ausweisung von Nebenstraßen mit einem niedrigeren Verkehrsaufkommen bieten die Grundlage für gute Wohnbedingungen.



34. Private Stellungnahme 5 vom 22.08.2018 und 06.04.2021

Schreiben vom 22.08.2018

Als Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3640, Steigerwaldstr. 25-29 in Ingolstadt-Friedrichshofen möchte der Einwendungsführer im Rahmen der Bürgerbeteiligung seine Bedenken mitteilen: Im Bebauungsplan Friedrichshofen-West wäre westlich der Steigerwaldstraße die „Grüne Mitte“ als Grünfläche/Park eingezeichnet. Sein Grundstück, mit erheblichen Auflagen und Einschränkungen, sei im Bieterverfahren vergeben worden. Wegen der laut den Plänen der Stadt Ingolstadt direkt angrenzenden Grünfläche habe er den hohen Kaufpreis geboten und dann auch den Zuschlag bekommen. Ohne die Grünfläche hätte er gar nicht geboten.

Durch die angespannte Grundwassersituation (Bericht Dr. Zerbes & Kargl GbR) sei die „Grüne Mitte“ unbedingt nötig, um Schäden an den benachbarten Straßen und Gebäuden zu vermeiden. Sollte die Grünfläche bebaut werden, bestehe hohes Risiko von weiteren Grundwassererhöhungen. Er bittet daher, bei der Planung des neuen Baugebiets Friedrichshofen-Dachsberg, die im vorangegangenen Bebauungsplan eingezeichnete „Grüne Mitte“ zu übernehmen.

Abwägungsvorschlag

Im 2011 beschlossenen Rahmenplan wurden sowohl der Dachsberg als auch eine zentrale grüne Mitte als Freiflächen vorgesehen, welche durch horizontale und vertikale grüne Fugen verbunden waren. Die grüne Mitte war zentral positioniert und es sollten möglichst viele Bewohner direkt anliegen. Dieser Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung. Im Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ war die grüne Mitte nur nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Auch im Bieterverfahren der Stadt Ingolstadt für die von ihr zum Verkauf ausgeschriebenen Grundstücke ist auf den Bebauungsplan „Friedrichshofen-West“ verwiesen worden.

Aufgrund der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“, welche sich aus den getätigten Grundstückseinkäufen ergibt, muss sich die Lage der zentralen grünen Mitte nun ändern. Beim Festhalten an der ursprünglichen Lage würde die grüne Mitte an eine Randposition gedrängt. Zudem können Teile der ehemals vorgesehenen grünen Mitte, wie z.B. das ehemalige Biotop und Ackerflächen im Norden des Baugebiets, derzeit nicht überplant und den Anwohnern als Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, da kein Grundstückserwerb möglich war.

Durch eine Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden kann der Dachsberg weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Zudem kann ein Verbund der Grünflächen (auch zum Bestand) mit mikroklimatischer Funktion geschaffen werden, und möglichst viele Bewohner können auf diese Weise von der Freiflächenstruktur profitieren.

Einen Anspruch darauf, dass das Grundstück des Einwendungsführers direkt an die grüne Mitte anschließt, gibt es nicht. Dass durch die Ausweisung von neuen Baugebieten zusätzliche Bauflächen im Anschluss an die Bestandsbebauung entstehen, lässt sich nicht vermeiden. Zudem ist dies notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dieser Belang des Allgemeinwohls ist höher zu bewerten als das individuelle Interesse an der Aufrechterhaltung der bestehenden Verhältnisse.

Für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden. Der Erläuterungsbericht der RBK GmbH vom 02.07.2019 zu diesem Gutachten



umfasst die Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagsversickerung auf die Grundwasserstände im Planungsgebiet. Mit Hilfe eines numerischen Grundwassermodells ist demnach festgestellt worden, dass die Verwirklichung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sowie die Versickerung des Niederschlagswassers zu keiner relevanten Aufhöhung der Grundwasserstände insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung hineinführt.

Dieser Erläuterungsbericht widerspricht auch nicht dem Baugrundgutachten vom 07.12.2011 der Firma Dr. Zerbes & Kargl GbR für den Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“, welches die Aussage trifft, dass aufgrund teilweise bindiger Böden eine Versickerung als problematisch angesehen wird. Das als Fachstelle beteiligte Wasserwirtschaftsamt sieht in seinem Schreiben vom 27.07.2021 bei der Auswertung der beiden Untersuchungen keinen eindeutigen Widerspruch, da beide Berichte bei einer Regenwasserversickerung von einem zeitweisen Grundwasseranstieg ausgehen.

Beim damaligen Bauleitplanverfahren „Friedrichshofen-West“ sei als grundsätzliches Problem angesehen worden, dass zwischen Grundwasserspiegel und darüber anstehenden bindigeren Deckschichten zum Teil nur ein geringer Porenraum von wenigen Dezimetern zur Verfügung gestanden hätte, der durchaus die Grundwasseraufhöhung kurzzeitig flächiger ausprägen hätte können. Das Wasserwirtschaftsamt hat mehrere Ortsteinsichten bei den im Baugebiet „Friedrichshofen-West“ genehmigten Sickermulden in den letzten Jahren durchgeführt. Dabei sind keine Auffälligkeiten, wie ein längerer Wassereinstau der Mulden und des Sickergrabens, beobachtet worden.

Zusammenfassend ist deshalb die Ausweisung der „Grünen Mitte“ entsprechend des Rahmenplans von 2011 in Bezug auf Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der damit verbundenen Grundwasseranstiege nicht notwendig.

Schreiben vom 06.04.2021

Für das Grundstück „Steigerwaldstraße 25“ des Einwendungsführers sei eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgeschrieben gewesen und eine maximale Geschosszahl von 3, wie im ganzen bisherigen Baugebiet. (Beim Baugenehmigungsverfahren habe er die Geschossflächenzahl nur wenig überschreiten wollen, dies sei nicht genehmigt worden.)

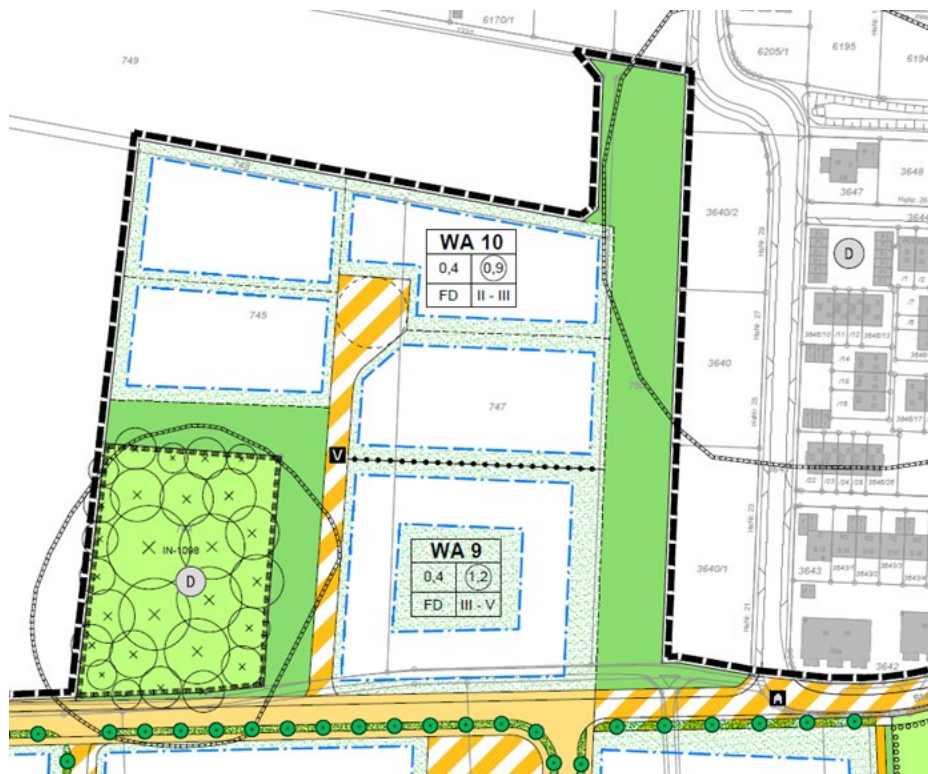
Beim Kauf des Grundstücks sei ihnen zugesagt worden, dass wegen des Bodendenkmals im Wäldchen westlich von ihnen, die Bebauung in diese Richtung nicht mehr erweitert würde und eine „Grüne Mitte“ entstehen würde. Immerhin sei jetzt zumindest eine Grünanlage in Nord-Süd-Richtung eingeplant.

Jetzt solle in diesem Bereich ein „Hochhaus“ mit 5 Geschossen entstehen. Gerade die im bisherigen Baugebiet vorgegebenen max. 3 Geschosse hätten sich für ein einheitliches Bebauungsbild bewährt.

Im neuen Bebauungsplanentwurf sei nun für die westliche Bebauung von ihnen, eine GFZ von 0,9 vorgesehen (WA10) und für die süd-westliche Bebauung sogar von 1,2 und hier eine maximale Geschosszahl 5 (WA9)!

Ein 5-geschossiges Gebäude passe hier überhaupt nicht hin und würde in diesem Teil des Baugebietes massiv stören.

Der Einwendungsführer lege daher für den unten abgebildeten Bereich Einspruch ein, bezüglich der Erhöhung der GFZ über 0,8 und insbesondere gegen eine Anzahl von 4 oder 5 Geschossen.



Abwägungsvorschlag

Für das Grundstück des Einwendungsführers gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedrichshofen-West“. Da es sich dabei um ein Grundstück aus einem Bieterverfahren der Stadt Ingolstadt handelt, ist wie in allen vergleichbaren Baugenehmigungen die Überschreitung der Parameter für die Bebauung, wie z.B. der Geschossflächenzahl, im Rahmen von Befreiungen abgelehnt worden. Anderenfalls würde von den Ausschreibungsbedingungen abgewichen und gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen, der für alle am Grundstückskauf interessierten Bewerber gilt.

Zur Notwendigkeit der Verlagerung der grünen Mitte wird auf die Ausführungen der Abwägung des Schreibens vom 22.08.2018 verwiesen. Das westlich gelegene Bodendenkmal im Bereich des Wäldchens auf der Fl.Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing wird durch die Festsetzung als „Privatwald“ im Bebauungsplan geschützt.

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das innenstadtnahe Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Eine Fortführung der Bebauung wie im Wohngebiet „Friedrichshofen-West“ mit überwiegend Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern ist für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht vorgesehen. Vielmehr soll ein baulich ausgestalteter Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren erfolgen. Zwischen dem Grundstück Steigerwaldstr. 25 des Einwendungsführers und den Wohngebieten WA 19 (GFZ 0,64) und 20 (GFZ 0,67) - im erneuten Aufstellungsbeschluss von 2021



noch als WA 10 bezeichnet - mit maximal dreigeschossiger Bebauung befindet sich deshalb eine öffentliche Grünfläche.

Das ganze nördliche Teilgebiet „Allgemeines Wohngebiet WA 17 - 22“ ist strukturell als Abrundung der Bestandsbebauung einzuordnen. Der Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht dort eine mögliche Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen vor. Es schließt in Bezug auf die Art der Nutzung an die bestehenden weiter nördlich und östlich gelegenen Wohnquartiere an, berücksichtigt ihre kleinteilige Typologie und bietet damit zusammen mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „E“ genügend Abstand zwischen Bestandsbebauung und der dichteren südwestlichen Bebauung im WA 04 (im erneuten Aufstellungsbeschluss von 2021 noch als WA 9 bezeichnet).

Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet derzeit für Ingolstadt mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 150 500 bis zum Jahr 2043. Allein im Jahr 2024 erhöhte sich die Zahl der Hauptwohnsitze laut Melderegister um rund 1 855 auf 145 445. Vor allem die Zuzüge aus dem Ausland und die weitere Aufenthaltsdauer der Zuwanderer sind nur schwer zu prognostizieren. Deshalb ist auch ein Szenario von mehr als 150 000 Einwohnern im Jahr 2043 realistisch. Somit besteht im Stadtgebiet Ingolstadt der Bedarf zur Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung, weil die ergriffenen umfangreichen Maßnahmen der Innenentwicklung, zu der die Mobilisierung insbesondere von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderer Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, nicht ausreichen, um für die anhaltend hohe Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Deshalb ist auch eine Flächenentwicklung zur Bedarfsdeckung an den Siedlungsrändern notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bereits in der Flächennutzungsplanung zur baulichen Entwicklung vorgesehen sind. Das übergeordnete Planungsziel ist dabei, eine dem stadtnahen Quartier entsprechende, verträgliche Dichte unter der Berücksichtigung einer verhältnismäßig flächensparenden Bauweise auszuweisen.

Deshalb sind die Belange der Allgemeinheit in Hinblick auf die Deckung des bestehenden massiven Wohnraumbedarfes sowie das Ziel einer ressourcenschonenden Flächennutzung gegenüber dem Erhalt einer weniger dichten Anordnung des Wohnraums als vorrangig zu bewerten. Eine Beschränkung des neuen Baugebiets auch im WA 4 auf maximal 3 Geschosse sowie der damit verbundenen niedrigeren GFZ würde der Zielsetzung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ widersprechen.

35. Private Stellungnahme 6 vom 21.08.2018 und 06.04.2021

Schreiben vom 21.08.2018

Als Besitzer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 6158 (Pfungstäcker- Ring 9) sind die Einwendungsführer durch die südliche Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Bereich „Friedrichshofen-Dachsberg“ unmittelbar betroffen und möchten sich gerne an der Planung beteiligen.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-West“ vorgesehene „Grüne Mitte“ wäre in ihrer Größe und Position für sie bei der damaligen Kaufentscheidung ein sehr wichtiger Aspekt für eine hohe Lebens- und Wohnqualität gewesen in einem leider sehr stark mit Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern durchmischten Baugebiet. Kein anderes der städtischen Baugebiete sei so dicht bebaut worden wie „Friedrichshofen-West“. Insbesondere im benachbarten Baugebiet „Gerolfing – Am Pflanzbeet“ sei auf eine



deutlich harmonischere Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geachtet worden. Die meisten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser in Friedrichshofen grenzten unmittelbar an Grundstücke mit Einzelhäusern. Viele der schönen Grundstücke für eine mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wären nicht als städtische Grundstücke erwerbbar gewesen. In Anbetracht der Veräußerung der Grundstücke der Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Bieterverfahren mit Höchstgebot sei die dichte und zum Teil wenig attraktive Bebauung mit geringer Garten- bzw. Grünfläche sehr ärgerlich. So sei das Ziel, ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem einladenden Ortsbild in „Friedrichshofen-West“ zu schaffen, nicht erreicht worden.

Desto wichtiger sei bei einer Erweiterung des Baugebiets die tatsächliche Schaffung eines attraktiven Wohnareals mit einer „gesunden“ Ortsentwicklung und die Anzahl und Lage der Grundstücke für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu überdenken.

Die Anwohner bitten daher, bei der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Bereich „Friedrichshofen-Dachsberg“ die wie im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ vorgesehene „Grüne Mitte“ in ihrer Größe und Position zu schaffen bzw. die Auswirkungen durch Änderungen des ursprünglichen Planungskonzeptes zum Baugebiet „Friedrichshofen-West“ auf die angrenzenden Grundstücke an das neue Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ so gering wie möglich zu halten.

Im Folgenden führen die Einwendungsführer ein paar Auszüge aus der dazugehörigen Planbegründung aus dem Jahr 2013 an, die nur mit der „Grünen Mitte“ umgesetzt werden könnten:

- I.5 Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken:
Attraktive Freifläche und Grünzüge bieten hohe Aufenthaltsqualität
- I.5.2 Grünordnung:
Das rahmende Grünflächenkonzept bietet Raum für unterschiedlichste Grüngestaltungen und dient unter anderem zur großflächigen Versickerung über belebte Bodenzonen. Ein größerer Spielplatz für alle Altersklassen soll Teil des Freiraumangebotes werden.
- II.2.1 Schutzgut Mensch:
Grünzug bietet eine Erholungsfunktion für die Anwohner
- II.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Schutz des ca. 0,5 ha großen Biotops und keine direkte Umbauung
- II.2.5 Schutzgut Luft und Klima:
Geplante Grünflächen werden zu einer Verbesserung der bestehenden klimatischen Bedingungen beitragen.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendungsführer beziehen sich in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ auf Planungsinhalte und die bauliche Umsetzung der Baugebiete Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ und Nr. 417 Ä I „Gerolfing-Westlich Bussardstraße“.

Das Ziel des innenstadtnahen Baugebiets „Friedrichshofen-West“ ist eine Durchmischung mit verschiedenen Wohnformen bestehend aus Mehrfamilien-, Reihen-, und Einzel- Doppelhäusern, die ein heterogenes Nebeneinander und eine vitale Siedlung erzeugen sollen. Dabei ist eine gewisse Wohndichte notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken und



nicht unnötig Flächen zu versiegeln. Diese Belange des Allgemeinwohls sind höher zu bewerten als das individuelle Interesse an der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern.

Der Bebauungsplan „Gerolfing-Westlich Bussardstraße“ im Bereich der Straße „Am Pflanzbeet“ bildet die Grundlage für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft sowie die Fortführung der vorhandenen Ortsstruktur im Ingolstädter Ortsteil „Gerolfing“. Die Vorgaben für die bauliche Ordnung der beiden Bebauungspläne „Friedrichshofen-West“ und „Gerolfing-Westlich Bussardstraße“ ergeben sich aufgrund unterschiedlicher Planungsziele und weichen deshalb voneinander ab.

Für die Umsetzung des Baugebiets „Friedrichshofen-West“ sind die Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Umlegungsverfahrens neu geordnet worden. Die Stadt Ingolstadt nimmt an diesem Verfahren wie alle anderen privaten Grundstückseigentümer/-innen gleichberechtigt teil und erhält entsprechend ihrem Zuteilungsanspruch Baugrundstücke. Nur diese zugeteilten Grundstücke können von der Stadt Ingolstadt veräußert werden.

Die Einwendungsführer zitieren Auszüge aus der Begründung und dem Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ bezüglich eines attraktiven Grünflächenkonzepts mit Spielplätzen, Erholungs- sowie Schutzzonen für das ehemalige Biotop und gute klimatische Bedingungen. Sie führen aus, dass diese Ziele nur mit der Ausweisung der grünen Mitte zu erreichen sind, die Teil des Rahmenplans von 2011 war. Dieser Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung. Er besitzt für die Verwaltung und für die politischen Gremien allerdings einen Selbstbindungscharakter. Sein Zweck ist die Beseitigung oder der Ausgleich möglicher Konflikte begleitend zur rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse, wie der kontinuierlichen Bürgerbeteiligung.

Im 2011 beschlossenen Rahmenplan wurden sowohl der Dachsberg als auch eine zentrale grüne Mitte als Freiflächen vorgesehen, welche durch horizontale und vertikale grüne Fugen verbunden waren. Die grüne Mitte war zentral positioniert und es sollten möglichst viele Bewohner direkt anliegen. In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ wird unter I.5.2 „Grünordnung“ auf die grüne Mitte verwiesen, die zu einem späteren Zeitpunkt kommen soll.

Aufgrund der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“, welche sich aus den getätigten Grundstückseinkäufen ergibt, muss sich die Lage der zentralen grünen Mitte nun ändern. Beim Festhalten an der ursprünglichen Lage würde die grüne Mitte an eine Randposition gedrängt. Zudem können Teile der ehemals vorgesehenen grünen Mitte, wie z.B. das ehemalige Biotop und Ackerflächen im Norden des Baugebiets, derzeit nicht überplant und den Anwohnern als Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, da kein Grundstückserwerb möglich war.

Durch eine Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden kann der Dachsberg weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Zudem kann ein Verbund der Grünflächen (auch zum Bestand) geschaffen werden, und möglichst viele Bewohner können auf diese Weise von der Freiflächenstruktur profitieren. Die Grundlagen für eine nachhaltige Ortsentwicklung werden damit geschaffen. Die Auswirkungen des Neubaugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ auf das Baugebiet „Friedrichshofen-West“ halten sich in einem verträglichem Maß.

Zusammenfassend ist deshalb festzustellen, dass die aus der Begründung und dem Umweltbericht des Plans „Friedrichshofen-West“ zitierten Ziele der grünen Mitte (attraktive Freiflächen zum Spielen, zur Erholung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Verbesserung der



bestehenden klimatischen Bedingungen) durch die neu ausgewiesenen Grünflächen des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ ebenfalls erreicht werden.

E-Mail vom 06.04.2021

Als Besitzer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 6158 (Pfungstäcker-Ring 9) sind die Einwendungsführer durch die südliche Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Bereich „Friedrichshofen-Dachsberg“ unmittelbar betroffen und möchten sich gerne zur ausliegenden Planung äußern.

Wie schon in ihrem Schreiben vom 21.08.2018 mitgeteilt, wäre die im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ vorgesehene „Grüne Mitte“ in ihrer Größe und Position für sie bei der damaligen Kaufentscheidung ein sehr wichtiger Aspekt gewesen. Da entgegen ihrer Bitte die „Grüne Mitte“ in ihrer Größe und Position in der ausliegenden Planung nicht geschaffen werden würde, würden sie die Stadt Ingolstadt eingehend bitten, die geplante Bebauung hinsichtlich Einwohnerzahl und Gebäudestruktur anzupassen. Sie seien der Meinung, dass eine weitere Erhöhung der Bebauungsdichte gegenüber der ohnehin schon dichten Bebauung im bestehenden Baugebiet „Friedrichshofen-West“ die Lebensqualität stark einschränken würde. Kein anderes der städtischen Baugebiete sei so dicht bebaut worden wie „Friedrichshofen-West“. Außerdem sei das Baugebiet „Friedrichshofen-West“ von der Stadt Ingolstadt als Gartenstadt mit viel Grün beworben worden. Eine Bebauung mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern passe überhaupt nicht zum Charakter einer Gartenstadt an einem Siedlungsrand. Vielmehr stelle das Einfamilienhaus mit einem Garten zur Selbstversorgung die ideale Wohnform dar. Darum solle die Bebauung mit überwiegend Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern sowie wenigen max. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern fortgesetzt und die Einwohnerzahl von 2.000 Personen reduziert werden. Der Abbau von Arbeitsplätzen u. a. bei den regionalen Arbeitgebern Audi, Media Saturn und Airbus widerspreche einem derart hohen Bedarf an Wohnraum. Dadurch verringere sich der Zuzug neuer Bürger/-innen. Durch die verstärkte Nutzung von Homeoffice würden viele Menschen ins Umland ziehen, und hier erhöhe sich aus Sicht der Einwendungsführer eher der Bedarf an größeren Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Dies verdeutliche sich bereits heute an den leerstehenden kleinen Wohnungen z. B. in der Steigerwaldstraße oder den hunderten Angeboten im Audi-internen Immobilienportal.

Die Einwendungsführer bedanken sich sehr herzlich bei der Stadt Ingolstadt für die Möglichkeit, sie bei der baulichen Entwicklung Friedrichshofens zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag

Die Gründe für die Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden sind in der Abwägung des Schreibens der Einwendungsführer vom 21.08.2018 aufgeführt.

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das innenstadtnahe Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Die im Baugebiet „Friedrichshofen-West“ ausgewiesene Wohndichte ist ebenfalls in einigen neuen innenstadtnahen Bebauungsplänen festgelegt, wie z.B. „Samhof“, „Etting-Steinbuckl“ und „Oberhaunstadt-Kreuzäcker“, die damit die Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) erfüllen.



Das Thema „Gartenstadt“ hat sich beim Bebauungsplan „Friedrichshofen-West“ auf eine Durchgrünung der Randbereiche bezogen, die über vernetzte Grünbereiche und spezielle Festsetzungen für die Einfriedungen erreicht worden ist. Die Intention dieser Gartenstadt besteht nicht darin, dass Einfamilienhäuser mit Gärten zur Selbstversorgung ausgewiesen werden. Vielmehr wird die Idee der Gartenstadt durch die Kombination von verdichteten Wohnformen mit entsiegelten Frei- und Grünflächen für die Allgemeinheit umgesetzt.

Eine Fortführung der Bebauung wie im Wohngebiet „Friedrichshofen-West“ mit überwiegend Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern ist für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht vorgesehen. Vielmehr soll ein baulich ausgestalteter Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren erfolgen. Zwischen dem Grundstück Pfingstäcker-Ring 9 der Einwendungsführer und dem Gebiet des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die einen ausreichenden Abstand zur geplanten Neubebauung bietet.

Das ganze nördliche Teilgebiet „Allgemeines Wohngebiet WA 17 - 22“ ist strukturell als Abrundung der Bestandsbebauung einzuordnen. Der Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht dort eine mögliche Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen vor. Es schließt in Bezug auf die Art der Nutzung an die bestehenden weiter nördlich und östlich gelegenen Wohnquartiere an, berücksichtigt ihre kleinteilige Typologie und bietet damit zusammen mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „E“ genügend Abstand zwischen Bestandsbebauung und dichter Bebauung im WA 04. Im WA 17 - 22 sind auch Wohntypologien wie Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Das Bayerische Landesamt für Statistik rechnet derzeit für Ingolstadt mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 150 500 bis zum Jahr 2043. Allein im Jahr 2024 erhöhte sich die Zahl der Hauptwohnsitze laut Melderegister um rund 1 855 auf 145 445. Vor allem die Zuzüge aus dem Ausland und die weitere Aufenthaltsdauer der Zuwanderer sind nur schwer zu prognostizieren. Deshalb ist auch ein Szenario von mehr als 150 000 Einwohnern im Jahr 2043 realistisch. Somit besteht im Stadtgebiet Ingolstadt der Bedarf zur Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung, weil die ergriffenen umfangreichen Maßnahmen der Innenentwicklung, zu der die Mobilisierung insbesondere von Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken und anderer Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, nicht ausreichen, um für die anhaltend hohe Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Selbst wenn es bei einzelnen Firmen zum Abbau von Arbeitsplätzen kommt, ist die Zahl der Arbeitnehmer differenziert zu sehen. Im Juni 2024 hatten 102 885 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in der Stadt Ingolstadt, das ist ein Minus von 597 Personen im Vergleich zum Juni 2023. Das Arbeitsvolumen (insgesamt geleistete Arbeitsstunden) ist seit einigen Jahren rückläufig, da die Zahl der Vollzeitstellen abgenommen hat (- 7 869 seit 2018). Bei Teilzeit-Beschäftigten ergibt sich dagegen ein Plus von 3 696 seit dem Jahr 2018. Anders als bei der Statistik für den Arbeitsort Ingolstadt hat die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Ingolstadt (unabhängig vom Ort des Arbeitsplatzes) seit 2018 um fast 3 500 Personen zugenommen auf 65 228 Personen im Juni 2024. Die Zahl der Bürger/-innen mit Hauptwohnsitz Ingolstadt ist in diesem Zeitraum um rund 7 300 von 138 181 auf 145 445 gestiegen (Daten Melderegister Ingolstadt).

Deshalb sind die Belange der Allgemeinheit in Hinblick auf die Deckung des bestehenden massiven Wohnraumbedarfes sowie das Ziel einer ressourcenschonenden Flächennutzung gegenüber dem Erhalt einer weniger dichten Anordnung des Wohnraums als vorrangig zu bewerten.



36. Private Stellungnahme 7 vom 22.03.2021

Der Einwendungsführer hat sich mit dem Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ näher beschäftigt und hat Fragen und Anmerkungen dazu. Diese würden zumeist das Thema Verkehr betreffen. Grundsätzlich begrüße er den Bau eines neuen Schulhauses in seiner Wohngegend, er sei jedoch bezüglich des Verkehrs etwas besorgt.

Seiner Meinung nach würde der Anschluss zur Alten Kriegsstraße auf Höhe Lintl und der Anschluss zur Vorwaltnerstraße nicht ausreichen und eher zu mehr Belastung führen. Es gäbe hierzu ein Verkehrsgutachten, was sich jedoch nur auf die Leveling- und Krumenauerstraße beziehen würde.

Jedoch sehe er die größere Belastung im Bereich Vorwaltnerstraße, da sich hier zwei Kindergärten und bereits eine Schule befinden würden. Durch weiteren Verkehr über die neue Straße und die bisherige Fahrradstraße aus seinem Gebiet würde diese Straße noch mehr verstopft. Er würde empfehlen, sich hiervon in der Zeit zwischen sieben und neun Uhr ein Bild zu machen und eventuell Busfahrer der Linien 50 und 58 mitbefragen. Am besten natürlich, wenn die Schulen und Kindergärten voll ausgelastet seien.

Durch die neue Zufahrt sehe er ebenfalls die Zufahrt zur Notaufnahme in Stoßzeiten als sehr schwer befahrbar an, verursacht durch das Chaos aus Bussen, Eltern und Parken in zweiter Reihe. Zudem könne es zu Rückstaus kommen.

Deshalb würde er vorschlagen, mit dem Gedanken zu spielen, das Gebiet über den Kreisel der Gerolfinger Straße mit zu erschließen?! Auch halte er es für sinnvoll auf Höhe der Bauschuttdeponie noch eine weitere Zufahrt zu gestalten, um die Steigerwaldstraße und Jurastraße zu entlasten.

Der Einwendungsführer würde sich freuen, wenn er von der Stadt Ingolstadt eine Rückmeldung erhalten würde, da er befürchte, dass die Theorie besser aussehen würde als die spätere Praxis.

Abwägungsvorschlag

Mit dem neuen Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ wird die Verbindung Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2598/56 der Gemarkung Gaimersheim an die Vorwaltnerstraße hergestellt. Die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße kann mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden. Die Verkehrsführung verläuft in einer Z-Form innerhalb des neuen Baugebietes, weil aufgrund der beiden vorgegebenen Anschlusspunkte von der Ochsenmühl- und der Vorwaltnerstraße keine geradläufige Straße entsteht.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Bebauung des neuen Gebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Verkehrsgutachten von gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH angefertigt (Stand November 2024). Als Grundlagen sind aktuelle Verkehrszählungen an den drei Knotenpunkten Friedrichshofener Straße/ Ingolstädter Straße, Am Dachsberg/ Schultheißstraße und Levelingstraße/ Moraschstraße sowie eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2022 am Kreisverkehr B13/ Kriegsstraße/ Ochsenmühlstraße berücksichtigt worden.



Die Untersuchung erstreckt sich auch auf den Anschluss zur Vorwaltnerstraße und den Anschluss zur Ochsenmühlstraße (im weiteren Verlauf Kriegsstraße) auf Höhe des Landschaftsbaubetriebes der Firma Lintl. So erreicht der als Kreisverkehr berechnete Knotenpunkt Vorwaltnerstraße/ Anbindung Planungsvorhaben in beiden Spitzenstunden am Morgen und am Abend die bestmögliche Qualitätsstufe A. Der Knotenpunkt Ochsenmühlstraße/ Anbindung Planungsvorhaben erreicht in der Morgenspitze die Qualitätsstufe A und in der Abendspitze die Qualitätsstufe B. Auch hier liegt also eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität vor.

Für den Altort Friedrichshofen und den vom Einwendungsführer angesprochenen Bereich der Vorwaltnerstraße bringt die neue Erschließungsstraße eine Entlastung um 1.200 bis 1.300 Kfz-Fahrten/ 24h (Nrn. 5.1 und 5.2 auf Seite 11 der Verkehrsuntersuchung des Büros Gevas vom November 2024). Da deshalb von einer Verbesserung in der Hol- und Bringzone der Grundschule an der Vorwaltnerstraße auszugehen ist, hat kein Vororttermin stattgefunden.

Aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbHs vom November 2024 geht weiter hervor, dass die Lichtsignalanlage Levelingstraße/ Krumenauer Straße in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe C erreicht, was einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung mit ausreichender Verkehrsqualität entspricht. Ein Rückstauaufkommen durch die Umsetzung der Planung bis zur Zufahrt zur Notaufnahme ist deshalb nicht zu erwarten.

Eine Erschließung des neuen Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ über den Kreisel an der Gerolfinger Straße ist unter anderem aufgrund der mehrfach abgefragten fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer/-innen nicht möglich. Auch ein zweiter Anschluss des Gebiets an die Ochsenmühlstraße auf Höhe der Deponie scheidet aus, weil dort der schützenswerte Bereich eines Waldes zerschnitten würde. Das Ziel der Haupteerschließung als Z-Variante ist vorrangig, dass der Altort Friedrichshofen entlastet wird, was die Prüfung durch das Verkehrsplanungsbüro Gevas, Humburg und Partner für die Jurastraße mit 300 bis 1 200 Kraftfahrzeugen weniger gegenüber des bestehenden täglichen Verkehrsaufkommens bestätigt hat. Die Steigerwaldstraße wird im Bereich südlich des Friedhofs durchtrennt und als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der westliche Teil der Steigerwaldstraße erschließt zukünftig den Schulcampus und der östliche Teil die Wohngebiete WA 12 bis 14 im Norden des Dachsbergs.

Der Einwendungsführer erhält eine schriftliche Antwort über die Behandlung seiner Einwendungen im Stadtrat und hat im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachungen des Bauleitplanverfahrens weiterhin die Möglichkeit zur Beteiligung.

37. Private Stellungnahme 8 vom 15.03.2021

Der Einwendungsführer wohnt in der Vorwaltnerstraße 5a (Eigentümer, blaues Kreuz auf dem Bild) und sei über den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 informiert worden. Auch wenn er verstehen würde, dass die Stadt Ingolstadt die Flächennutzung des Gebiets Friedrichshofen – Dachsberg ändern möchte, hätte er ein paar Bedenken und Fragen, da seine Wohnung sich direkt an der zukünftigen Straße befinden würde:

1. Wie breit würde diese Straße sein?
2. Geschwindigkeitsbegrenzung, bzw. bliebe der gesamte Bereich weiterhin eine 30 km/h Zone?
3. Was sei geplant für die Fläche zwischen seiner Wohnung und der Straße (gelb markierte Fläche)?
4. Der Einwendungsführer hätte letztes Jahr (April 2020) auf Grund starker Niederschläge eine Überschwemmung erlitten. Das gesamte Wasser der Umgebung (insbesondere vom

Dachsberg) sei in seine Wohnung eingedrungen. Die Konsequenzen, während des Lock-downs, seien extrem und die folgenden Kosten gewaltig gewesen. Wie hätte die Stadt Ingolstadt vor, solche Risiken zukünftig zu beheben?

5. Wo seien die Bushaltestellen für diese neue Straße geplant?
6. Welchen Abstand werde die Wohnung des Einwendungsführers zur Straße haben (roter Pfeil)?
7. Werde es einen Lärmschutz zu seinen Gebäuden geben?
8. Blicke der Sportplatz vorhanden (grün zebrawarmarkierte Fläche)?
9. Wann und wie lange sollten die Baumaßnahmen in seinem Bereich dauern?



Abwägungsvorschlag

Die Fragen des Einwendungsführers werden wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) hat auf Höhe des Gebäudes Vorwaltnerstraße 5 und 5a einen geplanten Regelquerschnitt von 17,10 m bzw. Richtung Anschlusspunkt Vorwaltnerstraße von 17,70 m.

Zu 2.:

Die Einmündung der neuen Hapterschließungsstraße des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ in die Vorwaltnerstraße wird als vierarmiger Kreisverkehr gestaltet. Als Vorteil gegenüber einer herkömmlichen Kreuzung gilt die größere Verkehrssicherheit. Diese ergibt sich vor allem durch eine Reduktion der Konfliktpunkte, an denen sich die Wege der Verkehrsteilnehmer schneiden und wird zudem durch die niedrigere Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge erzielt. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Ordnung im Straßenverkehr zu gewährleisten, werden vom Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation nach Abschluss des Straßenbaus erteilt. Diese sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zu 3.:

Die Fläche zwischen der Wohnung des Einwendungsführers und des geplanten Straßenverlaufs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Im Vergleich zum wiederholten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (vgl. Skizze als Teil des



Einwendungsschreibens) ist in der Entwurfsfassung die Straße im Bereich der Einmündung in die Vorwaltnerstraße leicht nach Süden verschwenkt, um die Übersichtlichkeit dieses Kreuzungsbereichs zu gewährleisten.

Zu 4.:

Die Stadt Ingolstadt ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 2198/2 der Gemarkung Gaimersheim, das nördlich des Grundstücks Vorwaltnerstr. 5 a des Einwendungsführers liegt. Während eines Starkregens am 18.04.2020 ist Regenwasser und Schlamm vom Grundstück der Stadt Ingolstadt in das tiefer liegende Wohnbaugrundstück und in die Souterrainwohnung Vorwaltnerstraße 5a gelaufen. Der entstandene Schaden ist je zur Hälfte von der Gebäudeversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft und der Haftpflichtschadenversicherung der Stadt Ingolstadt entschädigt worden.

Die Planung und Bemessung der zukünftigen Entwässerungseinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die abwassertechnischen Anlagen im Baugebiet werden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von einem externen Ingenieurbüro geplant. Durch die INKB erfolgt eine mehrfache Prüfung der vorgelegten Berechnungen und Projektierungen, die dann als Basis für eine zu erarbeitende Ausführungsplanung freigegeben werden. Die zukünftigen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entsprechen somit den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben. Um die Gefahren von Starkregenereignissen zu minimieren, wird außerdem folgende Festsetzung (Nr. 14 Abs. 2) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Tiefgaragenabfahrten sind so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Zusätzlich ist es wichtig, dass die Eigentümer/-innen der Wohnanlage auch eigenverantwortlich vorsorgen, weil ihr Gebäude in einem Muldenbereich errichtet worden ist, der bei Starkregen überschwemmt werden kann. Die Gefährdung des Grundstücks lässt sich folgendem Auszug aus der Starkregengefahrenkarte ([Starkregen-Auskunft-System](#)) entnehmen:



Zu den Vorsorgemaßnahmen gehören das Schaffen von Versickerungsmöglichkeiten, das Abdichten von Kellern und Hauseingängen sowie das Einbauen von Rückstauklappen.

Zu 5.:

Beim zentralen Quartiersplatz und südlich der Schulen sind jeweils Haltestellen für den Öffentlichen Personennahverkehr vorgesehen. Die Lage der Haltestellen wurde vorab sowohl mit der



Ingolstädter Verkehrsgesellschaft GmbH sowie mit den übrigen hiervon betroffenen Fachstellen (Tiefbauamt sowie Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation) abgestimmt.

Zu 6.:

Der Gebäudeabstand zur Planstraße A beträgt zwischen 7,55 m (Nordost-Eck) und 8,62 m (Nordwest-Eck) in den Planunterlagen.

Zu 7.:

Durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens werden Verkehrswege im Sinne des § 1 Abs. 1 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) neu gebaut beziehungsweise erhebliche bauliche Eingriffe (hier: Funktionsänderung an bestehenden Straßenabschnitten der Levelingstraße und der Steigerwaldstraße) in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets durchgeführt. Deshalb ist geprüft worden, ob der Lärmschutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen des Neubaus sichergestellt ist:

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die für den Straßenneubau errechneten Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV an allen maßgeblichen Immissionsorten (Messpunkte entlang der Vorwaltner-, Steigerwald-, Kronkorb- und Ochsenmühlstraße) im Bereich des Straßenneubaus eingehalten werden. Die im Bereich der Funktionsänderung an den bestehenden Straßenabschnitten (Messpunkte entlang der Vorwaltner-, Parreut- und Levelingstraße) maßgeblichen Beurteilungspegel liegen unterhalb der entscheidenden festgesetzten Immissionsgrenzwerte und werden deshalb nicht als wesentliche Änderung gewertet (§ 1 Abs. 2 S. 2 der 16. BImSchV). Diese fallen somit nicht unter den Anwendungsbereich nach § 1 der 16. BImSchV.

Zusammenfassend ergibt damit die Prüfung der zu erwartenden Lärmsituation im Umfeld des Bebauungsplans keinen Anspruch auf schallschutztechnische Maßnahmen und Konsequenzen auf Grundlage der 16. BImSchV für die im Bereich des Neubaus bzw. der Funktionsänderung betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen.

Zu 8.:

Der westlich des Grundstücks liegende Sportplatz liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im derzeit nicht überplanten Bereich. Die weitere Entwicklung der Sportplatzfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens „Friedrichshofen-Dachsberg“.

Zu 9.:

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird zur Regelung der Grundstückssituation ein Umlegungsverfahren mit umfangreichen Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern/-innen notwendig. Deshalb kann derzeit keine Prognose zum Beginn der Erschließungsarbeiten in der Nähe des Grundstücks des Einwendungsführers getroffen werden. Aufgrund der Größe des Gebiets kann zur Dauer der Arbeiten ebenfalls keine Aussage gemacht werden.

38. Private Stellungnahme 9 vom 29.03.2021

Die Einwendungsführerin (GmbH & Co.KG) wird anwaltschaftlich vertreten. Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Einwendungen wie folgt erhoben:

Die Mandantschaft sei Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 738 der Gemarkung Gerolfing. Das Grundstück der Mandantschaft liege im Geltungsbereich des Bebauungs- und



Grünordnungsplanes Nr. 173 B - „Sondergebiet für einen Gartenbaubetrieb an der Ochsenmühlstraße“. Das Grundstück der Mandantschaft grenze an den westlichen Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 196 an.

Entlang der südlichen Grenze des Grundstücks der Mandantschaft sei von der Ochsenmühlstraße her eine Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet vorgesehen. Im Hinblick auf diese Straßenplanung habe die Stadt Ingolstadt mit Kaufvertrag vom 15.03.2016 von der Mandantschaft eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 475 m² erworben. Diese Teilfläche sei in der der Urkunde des vorgenannten Kaufvertrags beigelegten Plan dargestellt, vgl. unten angefügte Darstellung.

Zum Grundstück der Mandantschaft gebe es zwei Zufahrten und zwar:

- Zufahrt an der Südwestecke von der Ochsenmühlstraße her
- Zufahrt im Bereich der Südostecke; diese werde vor allem auch von großen Lkw für den Landschaftsbaubetrieb genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 196 lasse nicht erkennen, wie das Problem dieser bestehenden Zufahrten und auch künftig notwendigen Zu- und Ausfahrten vom und zum Betrieb der Mandantschaft gelöst werde.

1. Zufahrt Südwestecke von der Ochsenmühlstraße:

Soweit es aus dem Plan erkennbar sei, würde hier die Erschließungsstraße vom Baugebiet unmittelbar neben der Zufahrt zum Betrieb der Mandantschaft in die Ochsenmühlstraße einmünden. Damit würden einerseits Zufahrt zur Erschließungsstraße wie auch Zufahrt zum Betrieb ihrer Mandantschaft unmittelbar nebeneinander liegen. Es müsse sichergestellt sein, dass diese unmittelbar neben der Erschließungsstraße gelegene Zu- und Ausfahrt zum Betrieb ihrer Mandantschaft dauerhaft gesichert sei und nicht später durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen etwa eingeschränkt werden würde.

2. Zu- und Ausfahrt an der Südostecke des Grundstücks der Mandantschaft auch für große Lkw: Nach dem Bebauungsplan beschreibe die Erschließungsstraße dort eine Kurve. Die Zu- und Ausfahrt, auch mit großen Lkw, in diesem Bereich vom und zum Betrieb ihrer Mandantschaft scheine nicht berücksichtigt zu sein. Auch diese Zu- und Ausfahrt müsse dauerhaft gesichert sein, da diese für den Betrieb der Mandantschaft zwingend notwendig sei.

In der Planung schienen diese beiden Punkte nicht berücksichtigt zu sein. Dies müsse bei Fortschreibung der Planung erfolgen.

Die anwaltschaftliche Vertretung würde anregen, diese Fragen sowie die weitere Planung auch mit ihrer Mandantschaft unter Einbeziehung des Tiefbauamtes gegebenenfalls bei einem gemeinsamen Ortstermin zu besprechen.

Die derzeitige Planung lege jedenfalls die Vermutung nahe, dass nach Bau der Erschließungsstraße die Zu- und Ausfahrten zum Betrieb ihrer Mandantschaft wesentlich behindert und beeinträchtigt wäre.



Abwägungsvorschlag

Zu der vom Einwendungsführer geschilderten Problematik haben ein Ortstermin und mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Einwendungsführer stattgefunden. Dabei ist folgende Planung in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt und dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation erarbeitet worden, die die ordnungsgemäße Nutzung sämtlicher bestehender Zu- und Ausfahrten ermöglicht und somit die Belange des Gartenbaubetriebs berücksichtigt:





Zu 1.:

Nach Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation kann die nördlich des Besucherparkplatzes gelegene Zu- und Ausfahrt weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.

Für die südlich des Besucherparkplatzes gelegene Zu- und Ausfahrt ist der Verlauf der Haupteerschließungsstraße gegenüber dem erneuten Aufstellungsbeschluss nach Süden verschoben worden, damit das Grundstück des Gartenbaubetriebs nicht mehr so nah an der Einmündung der Haupteerschließungsstraße liegt. Diese neue Planung schafft die Voraussetzungen, dass diese Zufahrt von Süden und Norden genutzt werden kann. Die Ausfahrt ist an dieser Stelle allerdings wegen der notwendigen Linksabbiegerspur von der Ochsenmühlstraße in die neue Planstraße nur noch in Richtung Norden zulässig. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, an der Südostecke des Betriebsgrundstücks nach Westen und nach Osten auszufahren.

Zu 2.:

Die Zu- und Ausfahrt an der Südostecke des Grundstücks der Mandantschaft ist auch für große Lkw zu und von der Haupteerschließungsstraße des Baugebiets möglich, weil der Kurvenverlauf der Straße gegenüber der vorherigen Planung abgeflacht worden ist und ausreichende Schleppkurven für Sattelzüge eingeplant worden sind. Der Einfahrtsbereich ist damit übersichtlicher und sicherer.

39. Private Stellungnahme 10 vom 02.04.2021

Das Grundstück des Einwendungsführers, Flurnummer 770 Gemarkung Gerolfing, liege im Süden an das geplante Baugebiet Friedrichshofen-Dachsberg an. Dieses Grundstück sei eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Bebauungsplanentwurf könne der Einwendungsführer feststellen, dass der derzeitige Feldweg, südlich des Baugebiets Friedrichshofen-Dachsberg mit einer doppelseitigen Baumreihe überplant sei. Um eine ungehinderte Zufahrt von der Nordseite zu seinem Grundstück mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zu gewährleisten, könne er jeglicher Planung von Baumpflanzungen und Grünstreifen im Zufahrtsweg zu den landwirtschaftlichen Flächen nicht zustimmen. Als Beispiel wolle er hier die Anfahrt mit Zuckerrübensvollernern, Rübenreinigungslader, Mähdrecher oder den LKW-Abtransport (50 Tonner) der Feldfrüchte nennen.

Er gehe davon aus, dass die Grundstückseigentümer der anderen, anliegenden, landwirtschaftlichen Flächen mit ihm einer Meinung seien. Die Planung jeglicher Hindernisse, welche die Bewirtschaftung seines Feldes behindern, bitte er zu unterlassen. Generell sehe er die Einbeziehung des landwirtschaftlichen Flurweges in die Planung des Baugebietes kritisch.

Er bitte die Stadt Ingolstadt, sich dazu auch mit dem Vorsitzenden der Jagdgenossenschaft Gerolfing, zuständig für den Wegebau, Herrn Estelmann Hans aus Gerolfing in Verbindung zu setzen. Er bitte um Rückantwort der Stadt Ingolstadt und ihn über die weiteren Planungen zu informieren.



Abwägungsvorschlag

Eine Verschlechterung der Zufahrtsmöglichkeiten zur Fl.Nr 770 der Gemarkung Gerolfing ist aufgrund der vorliegenden optimierten Planung nicht zu befürchten, da das Grundstück u.a. wie bisher unverändert an den Feldwegen Fl.Nrn. 769 und 783 der Gemarkung Gerolfing anliegt. Zudem verläuft nördlich des Grundstücks Fl.Nr. 770 ein kombinierter Fuß- und Radweg, der für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben ist. Die Planung der Feldwege innerhalb des Bebauungsplangebiets und der Anschlüsse der an die Planung angrenzenden Wege ist mit der Jagdgenossenschaft Gerolfing abgestimmt worden.

Auch gibt es keine Behinderungen durch die auf dem Grünstreifen nördlich des ehemaligen Feldwegs Fl.Nr. 764 der Gemarkung Gerolfing eingezeichnete einreihige Baumreihe, weil sie den vorgeschriebenen Mindestabstand von 4 m zur Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 770 einhält. Ebenso ist die Erreichbarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 770 der Gemarkung Gerolfing auch während der Bauarbeiten sichergestellt, da das Tiefbauamt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen koordiniert.

40. Private Stellungnahme 11 vom 30.08.2018

In der Ortsteilchronik von Friedrichshofen sei nachzulesen, dass hier davon auszugehen sei, dass es sich um die Heimat der Dachse handeln würde. Wie dies auch unschwer vom Namen abzuleiten wäre. Der Dachs selber stehe nach Wissen der Einwendungsführerin nicht unter Naturschutz. Trotzdem seien Dachsbauten große unterirdische Systeme, die über Generationen von den Tieren erweitert würden. Hierzu möchte die Einwendungsführerin um Stellungnahme bitten. Ganz besonders deswegen, weil es in den letzten Jahren von Seiten der Stadt auch immer geheißsen habe, der Dachsberg bliebe von einer möglichen Bebauung ausgeschlossen. Bis zur Klärung möchte sie sich auf alle Fälle gegen eine Bebauung aussprechen.

Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist in Abstimmung mit dem Umweltamt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von einem Diplom-Biologen für das Neubaugebiet durchgeführt worden. Auf Nachfrage hat dieser mitgeteilt, dass er bei seinen Begrehungen keine Dachsbauten feststellen konnte. Die Landschaft im Bereich Dachsberg sei für Dachse nicht geeignet, weil sie zu intensiv genutzt sei und größere Gehölzbestände fehlen würden. Der Name "Dachsberg" sei ein alter Flurname, der sich auf eine ehemalige Geländeerhöhung im Bereich Friedrichshofen beziehe.

Die Bedeutung des Dachsbergs wird dadurch gewahrt, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans den Dachsberg von Bebauung freihält, und die geplanten Grünflächen innerhalb des Wohngebiets freie Sichtbeziehungen zum Dachsberg ermöglichen.



41. Private Stellungnahme 12 vom 21.08.2018 und 20.11.2018

E-Mail vom 21.08.2018

Als Eigentümer des Anwesens Pfingstäcker-Ring 5 sowie im Namen der Anwesen Pfingstäcker-Ring 1, 3 sowie 7 erhebt der Einwendungsführer Einspruch gegen den Bebauungsplan- und Grünordnungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“, Nr. 196, mit folgender Begründung:

Im Vergleich zum Entwurf mit der grünen Mitte im südlichen Anschluss an die genannten Anwesen stelle der gegenständliche Entwurf eine deutliche Verdichtung dar. Das großräumige Areal stelle einen hydrogeologisch sehr sensiblen Bereich dar mit nachgewiesenen enormen Grundwasserschwankungsbreiten von knapp 2 Metern. Derartige Verhältnisse seien im Ingolstädter Bereich vornehmlich auf den Bereich Friedrichshofen beschränkt und resultierten aus den im Vergleich zur Umgebung geringen Untergrunddurchlässigkeiten. Bei Starkregenereignissen vornehmlich in Wintermonaten (verminderte Evaporation) komme es zu einer massiven Grundwasserneubildung bei gleichzeitig geringem Abfluss im Aquifer, was in Grundwasserflurabständen im Bereich der genannten Anwesen von unter einem Meter resultiere.

Im Zuge der geplanten enorm verdichteten Bebauung mit entsprechender Versiegelung und Versickerung der Niederschlagswässer über Sickeranlagen (egal welcher Art) werde der zuvor regulierend wirkende Faktor "Verdunstung" weitgehend ausgeschaltet, so dass Niederschlagswasser vollständig in den Aquifer infiltrieren würde, was im vorliegend sensiblen Bereich zu nachhaltigen Erhöhungen der Grundwasserstände führen könne. Dies habe sowohl Einfluss auf die vorhandene Wohnbebauung, die auf nachgewiesene Grundwasserstände dimensioniert sei als auch auf neu geplante Wohnbebauungen. Auf dieses Gefahrenpotential wäre bereits im Baugrundgutachten von Dr. Zerbes und Kargl für das Neubaugebiet Friedrichshofen West hingewiesen worden. Mit der ehemals geplanten grünen Mitte mit entsprechend aufgelockerter Bebauung wäre dieses Gefährdungspotential eingeschränkt. Mit der vorliegend geänderten Planung mit verdichteter Bebauung würden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nachhaltige Grundwasserspiegelaufhöhungen in Verbindung mit längeren Niederschlagsereignissen resultieren. Die Eigentümer fordern, den beschriebenen Umständen in der weiteren Bauleitplanung Rechnung zu tragen und für eine aufgelockerte Bebauung (Umsetzung der ehemals geplanten grünen Mitte) sowie einem geringen Versiegelungsgrad zu sorgen.

E-Mail vom 20.11.2018

Nachdem nun schon einige Monate seit Einreichung ihrer Bedenken zum B-Plan 196 ins Land gegangen seien, bitte der Einwendungsführer um Mitteilung zum Stand der Bearbeitung. Zur Erinnerung: Es gehe um die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserstände infolge verdichteter Bebauung vor dem Hintergrund bereits angespannter Verhältnisse. Der Einwendungsführer vertrete die Interessen der Eigentümer der Fl.-Nummern 6169, 6170, 6170/1 und /2.

Die Eigentümer hätten mit großer Verwunderung die Bauaktivität im Bereich der Steigerwaldstr. 31-39 aufgenommen. Offensichtlich wäre hier der Bau einer ca. 150m TG, die als Grundwasserbarriere bei hohen Grundwasserständen fungiere, genehmigt worden. Das alleine zeige schon mangelnde Sensibilität der genehmigenden Behörde. Es wird die Frage gestellt, ob hier mögliche Auswirkungen auf die westlich gelegenen Bauten berücksichtigt worden seien? Diese müssten nun bei hohen Grundwasserständen mit noch höheren rechnen.



Abwägungsvorschlag

E-Mail vom 21.08.2018

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt und der Wohnungsnot im Stadtgebiet abhilft. Die ergriffenen umfangreichen Maßnahmen zur innerstädtischen Baulandmobilisierung reichen nicht aus, um für die anhaltend hohe Nachfrage Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Deshalb werden für das Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Im 2011 beschlossenen Rahmenplan wurden sowohl der Dachsberg als auch eine zentrale grüne Mitte als Freiflächen vorgesehen, welche durch horizontale und vertikale Grünflächen verbunden waren. Die grüne Mitte war zentral positioniert und es sollten möglichst viele Bewohner direkt anliegen. Dieser Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung.

Aufgrund der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“, welche sich aus den getätigten Grundstückseinkäufen ergibt, muss sich die Lage der zentralen grünen Mitte nun ändern. Beim Festhalten an der ursprünglichen Lage würde die grüne Mitte an eine Randposition gedrängt. Zudem können Teile der ehemals vorgesehenen grünen Mitte, wie z.B. das ehemalige Biotop und Ackerflächen im Norden des Baugebiets, derzeit nicht überplant und den Anwohnern als Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, da kein Grundstückserwerb möglich war.

Durch eine Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden kann der Dachsberg weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Zudem kann ein Verbund der Grünflächen (auch zum Bestand) mit mikroklimatischer Funktion geschaffen werden, und möglichst viele Bewohner können auf diese Weise von der Freiflächenstruktur profitieren.

Für das Bebauungsplangebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist ein hydrogeologisches Gutachten erstellt worden. Der Erläuterungsbericht der RBK GmbH vom 02.07.2019 zu diesem Gutachten umfasst die Prognose der Auswirkungen der geplanten Niederschlagsversickerung auf die Grundwasserstände im Planungsgebiet. Mit Hilfe eines numerischen Grundwassermodells ist demnach festgestellt worden, dass die Verwirklichung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ sowie die Versickerung des Niederschlagswassers zu keiner relevanten Aufhöhung der Grundwasserstände insbesondere in Bereiche mit bestehender Bebauung hinein führt.

Dieser Erläuterungsbericht widerspricht auch nicht dem Baugrundgutachten vom 07.12.2011 der Firma Dr. Zerbes & Kargl GbR für den Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“, das die Aussage trifft, dass aufgrund teilweise bindiger Böden eine Versickerung als problematisch angesehen wird. Das als Fachstelle beteiligte Wasserwirtschaftsamt sieht in seinem Schreiben vom 27.07.2021 bei der Auswertung der beiden Untersuchungen keinen eindeutigen Widerspruch, da beide Berichte bei einer Regenwasserversickerung von einem zeitweisen Grundwasseranstieg ausgehen.

Beim damaligen Bauleitplanverfahren „Friedrichshofen-West“ sei als grundsätzliches Problem angesehen worden, dass zwischen Grundwasserspiegel und darüber anstehenden bindigeren Deckschichten zum Teil nur ein geringer Porenraum von wenigen Dezimetern zur Verfügung gestanden hätte, der durchaus die Grundwasseraufhöhung kurzzeitig flächiger ausprägen hätte können. Das Wasserwirtschaftsamt hat mehrere Ortsteinsichten bei den im Baugebiet „Friedrichshofen-West“



genehmigten Sickermulden in den letzten Jahren durchgeführt. Dabei sind keine Auffälligkeiten, wie ein längerer Wassereinstau der Mulden und des Sickergrabens, beobachtet worden.

Um die Überflutungsvorsorge gewährleisten zu können, wurden außerdem die vorgebrachten Punkte des Einwendungsführers zwischen Ingolstädter Kommunalbetrieben, Tiefbauamt und Stadtplanung bei der Festsetzung der baulichen Nutzung als auch bei der Planung der Straßenentwässerung wie folgt abgestimmt:

Die Planung und Bemessung der Entwässerungseinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die abwassertechnischen Anlagen im Baugebiet werden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von einem externen Ingenieurbüro geplant. Durch die INKB erfolgt eine mehrfache Prüfung der vorgelegten Berechnungen und Projektierungen, die dann als Basis für eine zu erarbeitende Ausführungsplanung freigegeben werden.

Bei der Entwässerungsplanung in Verbindung mit der Straßenplanung wird ebenfalls betrachtet, wie die Fließwege innerhalb des Plangebietes mit den dabei geplanten Anpassungen des Geländes verlaufen. Hierbei werden in Absprache mit dem Gartenamt auch multifunktionale Flächennutzungen, z.B. Grünflächen oder Spielplatzflächen, als Retentionsflächen geprüft.

Um den Straßenraum als Retentionsraum bzw. als Fließweg einberechnen zu können ist es notwendig, Tiefgaragenabfahrten so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt. Dies wird entsprechend unter Nr. 14 festgesetzt. Die zukünftigen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entsprechen somit den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben.

Zusammenfassend sind deshalb die Ausweisung der „Grünen Mitte“ entsprechend des Rahmenplans von 2011 in Bezug auf Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser und der damit verbundenen Grundwasseranstiege sowie eine Anpassung der Dichte der geplanten Bebauung nicht notwendig.

E-Mail vom 20.11.2018

Die Genehmigung der Baumaßnahme Steigerwaldstr. 31 – 39 ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ und seiner Festsetzungen erfolgt. Eine Gefährdung der Bestandsbebauung durch diese Baumaßnahme ist nicht zu befürchten, weil nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes die Kontrollergebnisse der im Baugebiet zur Überprüfung angelegten Sickermulden keine Auffälligkeiten im Hinblick auf einen längeren Wassereinstau ergeben.

42. Private Stellungnahme 13 vom 23.03.2021

Als Eigentümer einer Wohnung in der Wohnanlage Steigerwaldstr. 20a erhebt der Einwendungsführer Einspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 "Dachsberg".

Begründung:

Laut Verkehrsgutachten würden nach Fertigstellung der städtischen Bauvorhaben, entsprechend der vorliegenden Planung, bis zu täglich 7 000 Fahrzeuge die Steigerwaldstraße befahren. Damit verbunden wäre eine erhebliche Beeinträchtigung der jetzigen Wohnqualität durch die enorme Zunahme des Verkehrslärms und der Abgasbelastung. Der Hubschrauberlandeplatz in unmittelbarer Nähe sorgt schon jetzt für ungewöhnliche Belastungen. Keiner der Wohnungseigentümer bzw. Mieter habe beim Kauf bzw. Bezug seiner Wohnung vor 2 Jahren mit einer derart aggressiven Verkehrsplanung in diesem Gebiet rechnen können. Deshalb erlaube er sich auch, auf die



ebenfalls ablehnende Haltung der übrigen Wohnungsbesitzer und der Bewohner der Steigerwaldstraße hinzuweisen.

Der Einwendungsführer bittet die Stadt Ingolstadt, dass sie umdenken und umplanen soll, so lange noch Zeit sei.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendungsführer wendet sich gegen die Planung der Haupteerschließungsstraße des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“, weil er davon ausgeht, dass durch die Verwirklichung der Planung die Steigerwaldstraße zukünftig täglich von 7 000 Fahrzeugen befahren wird. Da durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens Verkehrswege im Sinne des § 1 Abs. 1 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) neu gebaut beziehungsweise erhebliche bauliche Eingriffe (hier: Funktionsänderung an bestehenden Straßenabschnitten der Vorwalthnerstraße und der Levelingstraße sowie der Steigerwaldstraße) in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets durchgeführt werden, ist zu prüfen, ob der Lärmschutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche im Rahmen des Neubaus sichergestellt ist.

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH wird nachgewiesen, dass die für den Straßenneubau errechneten Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhalten. Im Bereich der Funktionsänderung an den bestehenden Straßenabschnitten erfolgt eine Prüfung auf wesentliche Änderung von Verkehrswegen im Sinne von § 1 Abs. 2 S. 2 der 16. BImSchV. Weil die in diesem Bereich maßgeblichen Beurteilungspegel unterhalb der entscheidenden festgesetzten Immissionsgrenzwerte liegen, werden die Funktionsänderungen nicht als wesentliche Änderung gewertet. Sie fallen somit nicht unter den Anwendungsbereich nach § 1 der 16. BImSchV.

Die Prüfung der zu erwartenden Lärmsituation im Umfeld des Bebauungsplans ergibt damit keinen Anspruch auf schallschutztechnischen Maßnahmen und Konsequenzen auf Grundlage der 16. BImSchV für die im Bereich des Neubaus bzw. der Funktionsänderung betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. „Steigerwaldstraße 20“, „Steigerwaldstraße 20a“ und „Deub-Ring 2 - 2g“).

Die Berechnungen der schalltechnischen Begutachtung belegen weiter, dass die vorhandenen, an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohngebäude und die damit verbundene schutzbedürftige Nutzung durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen trotz der teilweisen Überschreitung von Orientierungswerten und Immissionsgrenzwerten nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Werte zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) in der Tagzeit und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden an allen Immissionsorten eingehalten. Damit kann die mögliche Beeinträchtigung entlang der öffentlichen Verkehrswege als zumutbar angesehen werden.

Die erstellte Verkehrsuntersuchung von gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH (Stand November 2024) prognostiziert für den Straßenabschnitt südlich der Wohnanlage des Einwendungsführers Steigerwaldstraße 20 a eine Verkehrsmenge zwischen 400 und 600 in Kfz/24h gerundet auf 100 Kfz. Berücksichtigt man die innenstadtnahe Lage des Baugebiets „Friedrichshofen-West“ und die Verkehrsmenge z.B. in der Vorwalthnerstraße mit 4.000 bis 5.000 Kfz-Fahrten/ 24h ist keine außergewöhnliche Abgasbelastung erkennbar.



Die Flugrouten und die Flugfrequenz des Rettungshubschraubers ändern sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Für die Bestandsbebauung sind daher keine besonderen vor Lärm schützenden Maßnahmen erforderlich.

Einen Anspruch darauf, dass das Verkehrsaufkommen in der Umgebung einer gekauften Immobilie nicht zunimmt, gibt es nicht. Wertverluste sind damit nicht zwangsläufig verbunden. Dass durch die Ausweisung von neuen Baugebieten zusätzlicher Verkehr entsteht, lässt sich nicht vollständig vermeiden. Allerdings ist dies notwendig, um den bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Dieser Belang des Allgemeinwohls ist höher zu bewerten als das individuelle Interesse an der Aufrechterhaltung der bestehenden Verhältnisse.

43. Private Stellungnahme 14 vom 05.04.2021

Gegen den am 03.03.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 196 "Friedrichshofen - Dachsberg" möchte der Einwendungsführer folgende Einwände vorbringen:

1. Abstandsflächen des Grundstücks Flr.Nr. 744 zu den umliegenden Baugrenzen und Verkehrsflächen
2. Handhabung des Grundstücks Flr.Nr. 744 und Umgebung desselben Grundstücks als Denkmal/Denkmalfläche

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Die Festsetzung einer Baumwurf-Schutzzone im Bebauungsplanentwurf Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ ist vom Rechtsbeistand der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 10.10.2025 rechtlich geprüft worden:

„a) Im aktuellen Entwurf ist vorgesehen, um das private Waldgrundstück Fl.Nr. 744, Gemarkung Gerolfing, eine Baumwurf-Schutzzone mit einer Breite von 25 m festzusetzen. In der Baumwurf-Schutzzone werden per textlicher Festsetzung bauliche Anlagen ausgeschlossen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, sofern nicht der Standsicherheitsnachweis im Falle eines Baumwurfes nachgewiesen wird. Auch für untergeordnete Gebäudeteile oder genehmigungsfreie Anlagen innerhalb der Schutzzone sind Vorkehrungen zu treffen, um die statische Gewährleistung sowie den Standsicherheitsnachweis im Falle eines Baumwurfes sicherzustellen.

Im Planentwurf sind keine Bauräume in der Baumwurf-Schutzzone festgesetzt. In der Schutzzone liegen fast ausschließlich öffentliche Grün- und Verkehrsflächen (einschließlich öffentlicher Parkplätze). Zusätzlich liegt im nördlichen Bereich der Privatgarten einer Bauparzelle mit einer Stellplatzfläche in der Schutzzone sowie im südlichen Bereich stark randlich ein kleiner Teil eines Privatgrundstücks (im Bereich vor einer geplanten Hochgarage).

Das Waldgrundstück selbst ist als Privatwald festgesetzt. Zusätzlich ist das Grundstück mit den unmittelbar angrenzenden Flächen hinweislich als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm hat als zuständige forstliche Fachbehörde mit E-Mail vom 07.09.2021 zu der Planung Stellung genommen. Für Erschließungsanlagen wird ein Mindestabstand von 3 m zu den Bäumen empfohlen, um möglichst wenig Wurzeln zu verletzen. Zur Bebauung sei zum Schutz vor Baumwurf ein Mindestabstand von



25 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstands dürften keine Anlagen errichtet werden, bei denen bei Sturm oder Unwetter mit dem Aufenthalt von Menschen zu rechnen ist.

b) Die Eigentümer der Fl.Nr. 744, Gemarkung Gerolfing, rügen, dass diese Baumwurf-Schutzzone nicht ausreichend dimensioniert sei. Es sei in Bayern ein Schutzabstand von 30 m verpflichtend, in dem sich auch weder Nebenanlagen noch Parkplätze befinden dürften. Auch Fußgänger und Radfahrer sollten dort nicht regelmäßig unterwegs sein. Es werden hohe Schadensersatzforderungen wegen Schäden an parkenden Pkw befürchtet.

Des Weiteren wird die „Handhabung des Grundstücks als Denkmal“ gerügt.

c) Die Festsetzung der Baumwurf-Schutzzone begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

Grundsätzlich sind forstwirtschaftliche Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung als städtebaulicher Belang zu berücksichtigen und abzuwägen. Gleichmaßen müssen potenzielle Gefahren von angrenzenden Waldflächen in die Abwägung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eingestellt werden. Gefahren, die von angrenzenden Waldflächen ausgehen, sind somit zu berücksichtigen und müssen ggf. planerisch bewältigt werden.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in verschiedenen Landesgesetzen explizite Vorgaben für Abstände zwischen Wäldern und baulichen Anlagen enthalten sind (z.B. § 20 Abs. 1 LWaldG MV, § 4 Abs. 1 LBO BW). Vergleichbare konkrete Vorgaben existieren für Bayern nicht; allerdings kann sich aus den allgemeinen Gefahrenabwehrklauseln der Art. 3 Abs. 1 S. 1, 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ergeben, dass die Errichtung eines Gebäudes im Baumwurfbereich unzulässig ist (BayVGH, U. v. 10.03.1987, Az. 1 B 86.03710, BayVBI 1987,727).

Nach der Rechtsprechung ist bei der Prüfung des zulässigen Abstands zum Wald aber grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Gefahr nicht vom Gebäude ausgeht, sondern vom Wald (BayVGH, U. v. 10.03.1987, Az. 1 B 86.03710, BayVBI 1987,727). Zuständig für die Einhaltung eines der Verkehrssicherungspflicht entsprechenden Zustands ist in aller Regel der Waldeigentümer (BayVGH, U. v. 14.01.1997, Az. 2 B 94.4017). Eine bloß abstrakte Gefahr führt daher nicht zur Unzulässigkeit eines Bauvorhabens (BayVGH, B. v. 29.10.2020, Az. 15 ZB 20.469, juris, Rn. 13; U. v. 16.12.2019, Az. 1 ZB 18.268, juris, Rn. 9; U. v. 28.12.1998, Az. 14 B 95.1255, juris, Rn. 23, OVG RP, U. v. 26.08.2020, Az. 8 A 11789/19, juris, Rn. 44; OVG NRW, B. v. 03.09.2018, Az. 10 A 1494/17, juris, Rn. 10).

Insbesondere haben Waldbesitzer nach der ständigen Rechtsprechung des BayVGH keinen Anspruch darauf, von heranrückender Wohnbebauung verschont zu bleiben, selbst wenn dies zu höheren Haftungsrisiken führen sollte (BayVGH, U. v. 16.12.2019, 1 ZB 18.268, juris, Rn. 9; B. v. 29.10.2020, Az. 15 ZB 20.469, juris, Rn. 13). Waldbesitzern obliegt es vielmehr grundsätzlich und damit unabhängig von einem Bauvorhaben in der Nachbarschaft, einen den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht genügenden Zustand zu schaffen (BayVGH, B. v. 26.04.2021, Az. 15 CS 21.1081, juris, Rn. 27).

Diese Wertungen aus bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren müssen erst recht für Bauleitplanverfahren gelten. Allein wegen einer bloß abstrakt bestehenden Baumwurfgefahr muss bzw. kann daher keine Baubeschränkung festgesetzt werden. (OVG RP, U. v. 07.12.2022, Az. 8 C 10123/22.OVG, juris, Rn. 72).



Hinzuweisen ist noch darauf, dass sich auch in anderen Landesgesetzen alle konkret normierten Abstandspflichten ausschließlich auf Gebäude beziehen. Konkrete Vorgaben für Waldabstände zu Stellplätzen oder öffentlichen Verkehrsflächen existieren in keinem Bundesland. Das bloß erhöhte Risiko, dass auf der benachbarten Fläche Pkw stehen, die ein höheres Schadensrisiko begründen mögen, ändert nichts an der grundsätzlich bestehenden Verkehrssicherungspflicht und kann derartigen Anlagen auch nicht entgegengehalten werden.

In der Sache muss für eine ordnungsgemäße Abwägung daher geprüft werden, in welchem Abstand konkrete Baumwurfgefahren für eine Bebauung drohen. In diesem Bereich ist dann planerisch auf die Baumwurfgefahr zu reagieren.

Diese Prüfung ist vorliegend durch die Beteiligung der zuständigen forstlichen Fachbehörde erfolgt, die eine ausreichend dimensionierte Baumwurfzone von 25 m festgelegt hat. Mit diesem Vorgehen entspricht die Kommune den Hinweisen, die im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11. Juli 1986 Nr. II B7-4101-4.21 (abgedruckt in Busse/Kraus, BayBO, Anhang D, Nr. 81) festgehalten sind.

Die Stellungnahme des AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm erscheint auch nachvollziehbar und plausibel und wird durch die bloß pauschalen Einwände der Waldeigentümer nicht entkräftet. Im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11. Juli 1986 (a.a.O.) wird ein Abstand von 25 m als Regelfall benannt. Der 19. Senat des BayVGh geht in ständiger Rechtsprechung zu Erstaufforstungen zudem davon aus, dass sich eine Aufforstung wirtschaftlich maximal bis zu einer Entfernung von 25 m auswirken kann, soweit keine besonderen Umstände wie eine abfallende Topografie oder Windwirkung vorliegen (BayVGh, B. v. 01.02.2011, Az. 19 ZB 10.1938, juris, Rn 5). Im Beschluss vom 23.08.2016 (Az. 15 ZB 15.2668, juris, Rn. 12) hat der 15. Senat eine konkrete Baumwurfgefahr bei einem Abstand von 25 m ausgeschlossen.

Bei der bauleitplanerischen Abwägung ist schließlich auch zu berücksichtigen, dass die Baumwurf-Schutzzone außerhalb des Grundstücks der Waldeigentümer auf den Privatflächen zu einer Beschränkung der Eigentumsrechte dieser Grundstückseigentümer führt. Derartige Beschränkungen bedürfen als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums einer hinreichenden Rechtfertigung. Die Stadt als Plangeberin darf eine Baumwurf-Schutzzone daher nicht ohne sachliche Rechtfertigung nur auf Wunsch benachbarter Waldeigentümer auf fremde Privatflächen ausweiten.

Auf Basis der fachlichen Stellungnahme des AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm bestehen daher keine rechtlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit der gewählten Festsetzungen.“

Zu 2.:

Die Fl.Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing wird als Bodendenkmal mit der Bezeichnung „D-1-7234-0912 Befestigung der späten Neuzeit (Teil der Landesfestung Ingolstadt: Munitionsraum)“ im Bayern Atlas vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit dem Status „nachqualifiziert“, also geprüft, aufgelistet. Der Hinweis im Bebauungsplan auf das Bodendenkmal entfaltet keine rechtliche Wirkung, sondern gibt lediglich die unabhängig vom Bebauungsplan gültige Rechtslage gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz wieder. Da sich für den Bereich der Fl.Nr. 744 der Gemarkung Gerolfing durch die Festsetzung „Privatwald“ im Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber dem Istzustand ergeben, hat die Bauleitplanung auf das Bodendenkmal keine Auswirkungen.



44. Private Stellungnahme 15 vom 10.01.2022

In dieser Angelegenheit zeigt die Rechtsanwaltskanzlei die anwaltschaftliche Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft Vorwaltnerstraße 1, 3, 5 an. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird durch in Anlage beigefügte Abschrift der im Original vorliegenden Vollmacht nachgewiesen.

Die Mandantin sei Eigentümerin des Grundstücks Vorwaltnerstraße 1, 3, 5 in 85049 Ingolstadt, die Stadt Ingolstadt sei Eigentümerin des unmittelbar benachbarten Grundstücks mit der Fl.Nr. 2598/2 Gemarkung Ingolstadt.

Am 18.04.2020 sei aufgrund starker Regenfälle von einer angrenzenden Wiese über einen Kellerschacht Wasser in die ausgebaute Kellerwohnung der WEG Vorwaltnerstraße 1, 3, 5 in 85049 Ingolstadt gelaufen. Von der Feuerwehr Ingolstadt sei der Wasserstand des Schachtes mittels Tauchpumpe abgesenkt und der Wasserschaden auf einer Fläche von ca. 60 qm (Wasserhöhe ca. 8 cm) mit zwei Wassersaugern beseitigt worden. Der Wasserstand im Lichtschacht zur Tiefgarage sei ebenfalls abgesenkt worden, den Wasserschaden in der Tiefgarage habe der Hausmeister beseitigt.

Die erhöhte Wasserbelastung sei von dem Ackergrundstück der Stadt Ingolstadt ausgegangen, da dies eine Neigung aufweise, welche dazu führen würde, dass bei starken Regenfällen erhebliche Mengen Wasser in die Kellerwohnung gelangen und Schäden hervorrufen würden. Zwar sei der Schaden bereits von der Stadt Ingolstadt reguliert worden, jedoch würden zur Vermeidung künftiger derartiger Schäden geeignete Schutzmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

Vorliegend sei das Eigentum der WEG Vorwaltnerstraße 1, 3, 5, 85049 Ingolstadt beeinträchtigt worden. Dies sei zwar nicht durch ein aktives Fehlverhalten der Stadt Ingolstadt hervorgerufen worden. Jedoch liege das vorwerfbare Verhalten hier in einem Unterlassen, da die Stadt Ingolstadt Eigentümerin des umliegenden Ackers sei. Durch die leichte Neigung und die daraus resultierende Gefahr, dass weitere Niederschlagsschäden auf dem Grundstück der WEG zu befürchten seien, würde die Stadt somit eine Gefahrenquelle unterhalten.

Derjenige, der in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenquelle gleich welcher Art für Dritte schaffe oder andauern lasse, habe Rücksicht auf diese Gefährdung zu nehmen und deshalb die allgemeine Rechtspflicht, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und zumutbar seien, um die Schädigung Dritter möglichst zu verhindern.

Es sei zu erwarten, dass gleichartige Wasserschäden im Bereich der Kellerwohnung auftreten würden, da regelmäßig auch mit stärkeren Niederschlägen zu rechnen sei. Eine wiederkehrende Schädigung der Kellerwohnung liege demnach in der Sphäre der Stadt und sei nicht dem Risikobereich der WEG zuzuordnen.

Die Stadt habe somit die allgemeine Rechtspflicht, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und zumutbar seien, um derartige wiederkehrende Wasserschäden zu verhindern. Inhaltlich würden für die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht die Vorkehrungen genügen, die nach den konkreten Umständen zur Beseitigung der Gefahr erforderlich und zumutbar seien. Erforderlich seien die Maßnahmen, die ein umsichtiger, verständiger und gewissenhafter Angehöriger des betroffenen Verkehrskreises unter Berücksichtigung der Schadenswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadensfolgen für notwendig und ausreichend halten dürfe, um andere Personen vor Schäden zu bewahren.



Im Übrigen sei die Stadt die richtige Adressatin, denn verpflichtet sei derjenige, wer für den Bereich der Gefahrenquelle verantwortlich sei und in der Lage sei, die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus sei zu sehen, dass es jedem Grundstückseigentümer obliege, dafür Sorge zu tragen, dass Niederschlagswasser, welches auf seinem Grundstück anfallen würde, auch auf diesem versickert und nicht zur Schädigung fremder Grundstücke auf solche abgeleitet würde.

Anlässlich des Schadensereignisses wären zwar mehrere Vertreter der Stadt Ingolstadt vor Ort gewesen, Abhilfemaßnahmen zur Vermeidung zukünftiger Eigentumsbeeinträchtigungen ihrer Mandantschaft seien jedoch bislang nicht ausgeführt worden. Namens und im Auftrag ihrer Mandantin hätten die Rechtsanwälte daher die Stadt Ingolstadt aufzufordern, bis 07.02.2022 eingehend schriftlich zu erklären, dass sie als Eigentümerin des benachbarten Grundstücks geeignete Abhilfemaßnahmen zur Beseitigung weiterer Eigentumsbeeinträchtigungen durch Zuleitung von Niederschlagswasser ergreifen würde. Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen würden sie eine Frist bis 11.04.2022 setzen. Im Falle des fruchtlosen Ablaufs einer der der Stadt Ingolstadt gesetzten Fristen würden sie davon ausgehen, dass die Stadt Ingolstadt eine streitige Klärung der Angelegenheit wünschen würde.

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Ingolstadt ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 2198/2 der Gemarkung Gaimersheim, das nördlich des Grundstücks Vorwaltnerstr. 1, 3 und 5 der Mandantin der Einwendungsführer liegt. Während eines Starkregens am 18.04.2020 ist Regenwasser und Schlamm vom Grundstück der Stadt Ingolstadt in das tiefer liegende Wohnbaugrundstück und in die Souterrainwohnung Vorwaltnerstraße 5a gelaufen. Der entstandene Schaden ist je zur Hälfte von der Gebäudeversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft und der Haftpflichtschadenversicherung der Stadt Ingolstadt entschädigt worden.

Der im Schreiben der Rechtsanwälte vom 10.01.2022 vorgetragene Belang einer geeigneten Planung zur Verhinderung weiterer Überschwemmungsschäden in Wohnungen des Gebäudes Vorwaltnerstraße 1, 3 und 5 wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ als private Stellungnahme berücksichtigt und abgewogen.

Allerdings ersetzt eine Behandlung der Problematik des Starkregenschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht die bis zur zukünftigen Gestaltung des Geländes und der Errichtung eventueller Schutzeinrichtungen notwendige privatrechtliche Abstimmung zwischen der Stadt Ingolstadt und der Wohnungseigentümergeinschaft Vorwaltnerstraße 1, 3 und 5, auf die sich die Fristsetzungen des Rechtsanwaltsschreibens vom 10.01.2022 beziehen. Als Zwischenlösung hat das Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt deshalb nördlich des Grundstücks Vorwaltnerstr. 1, 3 und 5 Sandsäcke als eine Art Schutzwall stapeln lassen.

Zusätzlich ist es wichtig, dass die Eigentümer/-innen der Wohnanlage auch eigenverantwortlich vorsorgen, weil ihr Gebäude in einem Muldenbereich errichtet worden ist, der bei Starkregen überschwemmt werden kann. Die Gefährdung des Grundstücks lässt sich folgendem Auszug aus der Starkregengefahrenkarte ([Starkregen-Auskunft-System](#)) entnehmen:



Zu den Vorsorgemaßnahmen gehören das Schaffen von Versickerungsmöglichkeiten, das Abdichten von Kellern und Hauseingängen sowie das Einbauen von Rückstauklappen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird über die Planung und Bemessung der Entwässerungseinrichtung nicht entschieden. Die abwassertechnischen Anlagen im Baugebiet werden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes von einem externen Ingenieurbüro geplant. Durch die INKB erfolgt eine mehrfache Prüfung der vorgelegten Berechnungen und Projektierungen, die dann als Basis für eine zu erarbeitende Ausführungsplanung freigegeben werden. Die zukünftigen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entsprechen somit den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben. Um die Gefahren von Starkregenereignissen zu minimieren, wird außerdem folgende Festsetzung (Nr. 14 Abs. 2) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Tiefgaragenabfahrten sind so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

45. Private Stellungnahme 16 vom 29.03.2021

Der Einwendungsführer wird anwaltschaftlich vertreten. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bringt seine anwaltschaftliche Vertretung folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf und die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

1. Ihr Mandant sei Landwirt und bewirtschafte einen landwirtschaftlichen Betrieb. Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gehöre auch das Grundstück Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing, welches eine Größe von 1,72 ha besitze. Bei dem Grundstück handle es sich um bestes Ackerland. Das Grundstück sei nahezu rechteckig geschnitten, weise eine gute Schlaglänge auf und sei bestens wegemäßig erschlossen.

Im Bereich der Gemarkung Gerolfing, in dem das vorbezeichnete landwirtschaftliche Nutzgrundstück ihres Herrn Mandanten gelegen sei, plane die Stadt seit nunmehr gut 4 Jahren die weitere planungsrechtliche Entwicklung des Stadtteils Friedrichshofen. Bereits im März 2017 wäre das Liegenschaftsamt der Stadt auf ihren Herrn Mandanten zugekommen mit der Anfrage, ob er bereit sei, sich mit seinem Grundstück Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing an dieser Baulandentwicklung zu beteiligen. Im Dezember 2017 seien diese Gespräche ohne Ergebnis und ohne Einigung abgebrochen worden.



Im März 2018 habe die Stadt sodann den Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 gefasst, der im Hinblick auf die gescheiterten Grunderwerbsgespräche zwischen Stadt und ihrem Herrn Mandanten vorgesehen hätte, dass das Bebauungsplangebiet von seinem Umgriff die landwirtschaftliche Nutzfläche Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing ausdrücklich ausgenommen und nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen hätte. So wäre das Grundstück folgerichtig auch im Aufstellungsantrag, in dem der Geltungsbereich des gut 27 ha großen Bebauungsplanumgriffes flurstücksmäßig beschrieben worden sei, ausdrücklich und eindeutig nicht in der Liste aufgeführt worden.

Diesbezüglich habe im Sommer 2018 sodann zu diesem Bebauungsplanentwurf eine erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden und in deren Folge auch ein Werkstattverfahren mit Bürgerbeteiligung. Im September 2019 wären in einer Bürgerversammlung Planungsvarianten vorgestellt worden.

2. Im Herbst 2019 sei es sodann zu einem weiteren gesprächsweisen Kontakt zwischen ihrem Herrn Mandanten und Vertretern der Stadt gekommen, in Person von Frau Stadtbaurätin Preßlein-Lehle sowie Herrn Billner vom Stadtplanungsamt. Gegenstand wäre wiederum das Bebauungsplanverfahren „Friedrichshofen-Dachsberg“ und die Frage einer Einbeziehung des Grundstücks Flur- Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing gewesen.

Als Ergebnis dieser Unterredung wäre in einer Erklärung vom 23.09.2019 festgehalten worden, dass ihr Herr Mandant der Stadt hinsichtlich der Sicherstellung der verbesserten Erschließung des geplanten Baugebietes insoweit entgegenkomme, als er entweder an der Nord- oder aber an der Südgrenze eine Teilfläche von maximal 1.000 m² aus dem Grundstück Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing bereitstellen würde und mit einer Einbeziehung in das Bebauungsplanverfahren einverstanden wäre. Im Übrigen sei klargestellt worden, dass das verbleibende Grundstück weiterhin direkt von Norden oder Süden an die geplante Erschließung anzubinden sei, wobei Grünstreifen aufgrund der Behinderung der Bewirtschaftung ausgeschlossen sein sollten und grundsätzlich der südlich des Bebauungsplanumgriffs bestehende Flurweg als Erschließung für die zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Nutzfläche vollständig erhalten bleiben sollte. Das heißt, auch mit dem grundsätzlichen Zugeständnis an die Stadt, eine maximale Teilfläche von 1.000 m² in das Verfahren zur verbesserten Erschließungssicherung einbeziehen zu dürfen, wäre von Anfang an unmissverständlich aus Sicht ihres Herrn Mandanten klar gemacht worden, dass die übrige Fläche uneingeschränkt und unverändert für die Zukunft als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben sollte. Sodann sei ein mehr oder minder langer Zeitraum von gut einem Jahr vergangen, in dem das Verfahren seitens der Stadt nach außen hin keinen Fortgang genommen hätte. Im Herbst 2020 sei es sodann städtischerseits zu einem erneuten Aufstellungsbeschluss für den besagten Bebauungsplan und die im Parallelverfahren durchzuführende Flächennutzungsplanänderung gekommen. Dies sei nunmehr der Planungsstand, der auch Gegenstand der vorliegenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung sei.

Von diesem neuen Bebauungsplanentwurf sei ihr Herr Mandant nunmehr im höchsten Maße negativ überrascht, insbesondere vor dem Hintergrund, dass dieser Entwurf grundsätzlich und vollständig keinen Bezug mehr zu dem habe, was städtischerseits mit ihrem Herrn Mandanten in den



zurückliegenden Jahren in den Vorgesprächen besprochen und abgestimmt worden sei. Völlig überraschend werde nunmehr das gesamte landwirtschaftliche Nutzgrundstück Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing in den Umgriff und damit in das Bauleitplanverfahren einbezogen. Darüber hinaus sei festzustellen, dass nicht nur das gesamte Grundstück ohne jegliche Rücksprache mit ihrem Herrn Mandanten nunmehr zwangsweise in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werde, sondern darüber hinaus auch noch der grundlegende Wille ihres Herrn Mandanten nach dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche für seinen Betrieb vollständig konterkariert und städtischerseits ignoriert werde und das Grundstück neben der teilweisen Inanspruchnahme für Erschließungsflächen im Übrigen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Christbaumkultur“ planungsrechtlich entgegen dem ausdrücklichen Willen ihres Herrn Mandanten für die Zukunft determiniert werden solle.

Hiergegen wende sich ihr Herr Mandant auf das Entschiedenste und lehne diese missbräuchliche planungsrechtliche Inanspruchnahme des landwirtschaftlichen Nutzgrundstücks Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing für die städtischen Interessen vollumfänglich ab. Ihr Herr Mandant habe kein Interesse bislang daran gehabt, die Situation bezüglich der städtischen Planungswünsche eskalieren zu lassen. Im Gegenteil: Er wäre auf die städtischen Vertreter zugegangen und habe bezüglich einer guten Erschließungslösung seine Bereitschaft Ende 2019 signalisiert, maximal 1.000 m² aus seinem landwirtschaftlichen Nutzgrundstück zur tragfähigen Erschließungsplanung zur Verfügung zu stellen und in das Verfahren einzubringen. Ihr Herr Mandant fühle sich nunmehr aber im höchsten Maße von der Stadt hintergangen, da sein berechtigtes Interesse am Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche still und heimlich übergangen und ignoriert worden sei.

Sollte städtischerseits dieser Ansatz weiterverfolgt werden, werde sich ihr Herr Mandant spätestens im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht nur gegen die Einbeziehung und Umwidmung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wenden, sondern auch im Hinblick auf das Vorgehen der Stadt sein Einverständnis zur Verfügungstellung von maximal 1.000 m² im Rahmen der verbesserten Erschließungsplanung wegen offensichtlichem Wegfalls der Geschäftsgrundlage widerrufen und die vollständige Freistellung seines Grundstückes aus der laufenden Bauleitplanung verfechten und verlangen.

Wie in den zurückliegenden Jahren in den stattgefundenen Gesprächen seitens ihres Herrn Mandanten unmissverständlich zum Ausdruck gebracht worden sei, sei er für eine einvernehmliche, die berechtigten Belange des Landwirtes aber respektierende Verständigung und Planung offen. Wenn dies im Ergebnis städtischerseits aber nicht akzeptiert werde, sei es nicht ihr Herr Mandant als aktiver Landwirt, der sich einer konstruktiven Lösung verschließe, sondern es sei das insoweit usurpierende Planungsgebaren der Stadt, was zu dieser unnötigen Eskalation führe.

Ihr Herr Mandant lege Wert darauf, dass der Schutz des Grundeigentums in unserer Rechtsordnung, so wie er sich in Art. 14 Abs. 1 GG manifestiert, respektiert und beachtet werde. Der grundrechtlich gewährte Schutz des Grundeigentums werde offensichtlich im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens verletzt, wenn gegen den ausdrücklichen Willen ihres Herrn Mandanten als aktiven Landwirt und entgegen den gemeinsam herbeigeführten Absprachen nunmehr das gesamte landwirtschaftliche Nutzgrundstück in die Bauleitplanung einbezogen und einer tragfähigen



zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung absichtlich entzogen werden sollte. Ein gerechtes Abwägungsergebnis im planungsrechtlichen Sinne stehe insoweit von vornherein nicht inmitten.

3. In formaler Hinsicht werde gerügt, dass sich bei den ausgelegten Unterlagen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren keine Begründung für den Bebauungsplan finde. Die bei der Veröffentlichung der Unterlagen als Begründung zum Bebauungsplanentwurf veröffentlichte Unterlage sei fehlerhaft mit „Flächennutzungsplanänderung“ bezeichnet. Diese fehlerhafte Bezeichnung sei irreführend und könne mithin in formaler Hinsicht die planungsrechtliche Anstoßfunktion nicht erfüllen, zumal vorliegend neben dem Bebauungsplan auch parallel die Flächennutzungsplanänderung städtischerseits betrieben werde.
4. In dieser Begründung, Stand Oktober 2020, zum erneuten Aufstellungsbeschluss sei unter Gliederungspunkt 4.5 eine Darstellung über die in das Bebauungsplanverfahren einbezogene Fläche enthalten. Unter Grünflächen sei dort bezeichnenderweise aufgeführt „private Grünfläche Christbaumkultur mit 16.220 m²“. Allein an dieser Flächenbilanzaufstellung unter Gliederungspunkt 4.5 der Planaufstellungsunterlagen werde deutlich, welche städtische Intention hier mit dem vorliegenden Entwurf verfolgt werde. Die Stadt beziehe das gesamte Grundstück ihres Herrn Mandanten in die Bauleitplanung entgegen seinem Willen ein und missbrauche sodann diese Fläche zur Aufbesserung der planungsrechtlichen Grünflächenbilanz. Die 16.220 m² für die „private Grünfläche Christbaumkultur“ stellten 21 % und damit ein Fünftel des gesamten Grünflächennachweises für den Bebauungsplan dar. Hieraus folge, dass das berechtigte Interesse ihres Herrn Mandanten nach Aufrechterhaltung seiner landwirtschaftlichen Nutzung auf dem nach Abzug der Erschließungsfläche verbleibenden Restgrundstück von rund 1,6 ha ignoriert und missbraucht werde, um die Ausgleichsflächenbilanz im Rahmen des Gesamtplanungskonzeptes zu Gunsten der städtischen Interessen nachzuweisen und zu verbessern. Dieser Ansatz werde ausdrücklich zurückgewiesen.
5. Unter Gliederungspunkt 7 „Planinhalt und Festsetzungen“ werde unter Ziffer 7.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ohne weiteren Untergliederungspunkt auf Seite 21 zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Christbaumkultur ausgeführt. Städtischerseits werde ausgeführt, dass für das Grundstück Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing mit Datum vom 10.01.2020 ein Antrag auf Erlaubnis zur Anlage von Kulturen zur Gewinnung von Christbäumen vorliege. Diesbezüglich sei mitzuteilen, dass ihr Herr Mandant einen solchen Antrag beim zuständigen Amt für Landwirtschaft gestellt habe. Der Antrag sei aber bis dato nicht verbeschieden, sondern ruhe. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass dieser Antrag für ihren Herrn Mandanten im Rahmen des allgemeinen Spektrums landwirtschaftlicher Nutzung nur eine Möglichkeit für die Zukunft darstelle und darstellen solle, die als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleibende Restfläche von 1,6 ha aus dem Grundstück Flur-Nr. 755 als Christbaumkultur temporär zu nutzen. Es sei missbräuchlich, wenn die Stadt diesen Antrag für sich in der Art und Weise versuche zu instrumentalisieren, dass sie damit die freie landwirtschaftliche Nutzung des besagten Grundstückes ihres Herrn Mandanten versuchen würde, für die Zukunft zu unterlaufen und zu determinieren.

Ihr Herr Mandant bestehe darauf, dass sein Grundstück - wie bislang- ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche sei und bleibe und zwar mit dem gesamten Nutzungsspektrum, welches



normale landwirtschaftliche Nutzflächen mit Ackerstatus aufweisen würden! Eine irgendwie gear-
tete Einschränkung des Nutzungsspektrums werde ihr Herr Mandant nicht hinnehmen.

Die Anlegung einer Christbaumkultur auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sei eine temporäre
Nutzung in Form einer landwirtschaftlichen Sonderkultur. Sie als dauerhafte Sonderkultur pla-
nungsrechtlich festzusetzen, sei eine rechtswidrige und planungsrechtlich unzulässige Determi-
nierung des landwirtschaftlichen Nutzungsspektrums der Fläche ihres Herrn Mandanten.

Es sei als sachlich wie rechtlich fehlerhaft zurückzuweisen, wenn in der Begründung ausgeführt
werde, dass die geplante Gehölzfläche über den in § 201 BauGB bestimmten Landwirtschaftsbe-
griff hinausgehe und daher als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Christbaumkultur festge-
setzt werden solle.

Die Christbaumkultur als Sonderkultur sei zwingend als Teil der Landwirtschaft einzustufen. Die
beiden wesentlichen Grundmerkmale des Landwirtschaftsbegriffes im Sinne des § 201 BauGB
seien die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung des Bodens sowie die unmittel-
bare Bodenertragsnutzung. Beides sei bezogen auf die Anlegung einer temporären Christbaum-
kultur auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche gegeben.

Der städtische Versuch, mittels dieser Argumentation eine Rechtfertigung für die Festsetzung ei-
ner privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Christbaumkultur herleiten zu wollen, sei planungs-
rechtlich fehlerhaft und verdeutliche den wahren Ansatz, der städtischerseits verfolgt werde, näm-
lich die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ihres Herrn Mandanten für die Zukunft aus-
zuschließen und sie stattdessen in eine fest determinierte, den umliegenden Planungen passende
Nutzung zu überführen.

Dies werde seitens ihres Herrn Mandanten ausdrücklich abgelehnt.

Ihr Herr Mandant fordere unmissverständlich die vollständige Aufrechterhaltung der landwirt-
schaftlichen Nutzfläche und den Erhalt der vollen landwirtschaftlichen Nutzungsbreite seines
Ackergrundstückes einschließlich einer etwaigen Sonderkultur, die aber ausschließlich temporär
angelegt sei und ausschließlich dann entstehe, wenn ihr Herr Mandant von einem genehmigten
Antrag zur Anlegung einer temporären Sonderkultur Gebrauch machen möchte und nicht, wenn
es dem städtischen Planungswillen genehm sei.

Es werde bereits an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die städtischen Planun-
gen vielmehr zum Erhalt der vollen landwirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstückes ihres Herrn
Mandanten planungsrechtlich für die umgebenden Flächen westlich wie östlich Duldungsdienst-
barkeiten für die uneingeschränkte weitere landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes Flur-Nr.
755 der Gemarkung Gerolfing abzusichern und in die weiteren Planungen aufzunehmen haben.
Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes ihres Herrn Mandanten sei Bestand und priori-
tär und die östlich wie westlich durch die städtischen Planungen hinzukommenden Nutzungen
hätten dementsprechend Rücksicht auf die bestandsgeschützte Nutzung ihres Herrn Mandanten
zu nehmen.



Dass städtischerseits die landwirtschaftliche Nutzung eigentlich dem Grunde nach vollständig ausgeblendet werde und auch gar nicht mehr gewünscht sei, zeige sich auch an Gliederungspunkt 9 „Immissionen“, weil dort mit keinem Wort und unter keinem Gesichtspunkt auch nur andeutungsweise eine Auseinandersetzung mit landwirtschaftlichen Immissionen bezogen auf das geplante Bebauungsgebiet stattfinden würde. Dies bedeute im Umkehrschluss eindeutig, dass städtischerseits die landwirtschaftliche Nutzung verdrängt werden solle und durch die Hintertür ein faktischer wie rechtlicher Ausschluss bewirkt werden solle.

Insoweit sei die städtische Planung defizitär und planungsrechtlich abzulehnen. Die landwirtschaftliche Bestandsnutzung auf dem Grundstück ihres Herrn Mandanten sei in die Planungen einzubeziehen und zwar mit dem vollen landwirtschaftlichen Nutzungsspektrum und den sich daraus ergebenden möglichen Immissionen, die entsprechend im Bauleitplanverfahren betrachtet und gutachterlich behandelt werden müssten, um daraus im Ergebnis den räumlichen Ausdehnungsbereich der Duldungsdienstbarkeiten herleiten und bestimmen zu können.

6. Städtischerseits werde versucht, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche auf dem Grundstück ihres Herrn Mandanten festzusetzen. Eine Festsetzung nach Nr. 15 verlange die Festsetzung einer Grünfläche verbunden mit einer bestimmten Zwecksetzung. Diese bestimmte Zweckbestimmung werde im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit einem besonderen Nutzungszweck für die Fläche, hier Christbaumkultur, städtischerseits planungsrechtlich versucht.

Diese Festsetzung erfolge ausdrücklich gegen den erklärten Willen des Eigentümers und Nutzungsberechtigten, ihres Herrn Mandanten, der eine nach Art. 14 GG geschützte Bestandsposition inne habe.

Die Rechtsfolge einer besonderen Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sei, dass auf der betreffenden Fläche nur die festgesetzte Nutzung zulässig sei und jeder andere Nutzungszweck eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern würde. Allein vor diesem Hintergrund sei es strikt zurückzuweisen, wenn städtischerseits versucht werde, die landwirtschaftliche Nutzfläche ihres Herrn Mandanten mit der besonderen Zweckbestimmung „Christbaumkultur“ für die Zukunft singulär zu determinieren und damit die landwirtschaftliche Nutzungsbreite auf eine festgesetzte Nutzung zu reduzieren.

Dabei sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Kassel (Urteil vom 25.11.2004, Az. 4 N 1795/01) die Festsetzung als „Weihnachtsbaumkultur“ als private Grünfläche nicht den Anforderungen an die Bestimmtheit genüge und widersprüchlich sei. Dies an dieser Stelle aber nur am Rande. Vorliegend sei der planungsrechtliche Grundfehler darin zu sehen, dass ihr Herr Mandant die landwirtschaftliche Nutzbarkeit seines Grundstückes in der bestehenden Form vollständig erhalten sehen wolle und der von ihm gestellte Antrag auf Genehmigung einer Christbaumkultur lediglich eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Nutzungsspektrums darstelle, aber nicht planungsrechtlich städtischerseits dahingehend missbräuchlich instrumentalisiert werden dürfe, hieraus eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes herbeiführen zu wollen.



Ebenfalls rein vorsorglich und am Rande sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass derartige Festsetzungen zu planungsschadensrechtlichen Ansprüchen der betroffenen Grundeigentümer führen können.

7. Dass die Stadt ausschließlich den Ansatz verfolge, die landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes ihres Herrn Mandanten für die Zukunft nahezu vollständig einzuschränken und ins Leere laufen zu lassen, verdeutliche auch der Umstand, dass man mit fadenscheinigen Argumenten, die planungsrechtlich auch nicht zutreffend wären, versucht, eine private Grünfläche auszuweisen, anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB.

Dabei werde an dieser Stelle aber ausdrücklich auch darauf hin gewiesen, dass es nach wie vor und ausschließlich das Interesse ihres Herrn Mandanten sei, mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche vollständig aus dem planungsrechtlichen Verfahren herausgenommen zu werden und die landwirtschaftliche Nutzfläche nach wie vor als Außenbereichsfläche im Sinne von § 35 BauGB verortet zu sehen. Eine irgendwie geartete planungsrechtliche Änderung sei diesbezüglich nicht gewünscht.

8. Des Weiteren sei rügend noch in den Blick zu nehmen, dass die als private Grünfläche vorgesehene Teilfläche aus dem Grundstück mit dem Planzeichen „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zusätzlich noch belastet und determiniert werden solle. Unter Rückgriff auf die bisherigen Ausführungen, die aufgezeigt hätten, dass die städtischen Planungsansätze eine unzulässige Einschränkung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes ihres Herrn Mandanten darstellen und verwirklichen sollten, wird auch diese beabsichtigte Festsetzung mit einem ausdrücklichen Pflanzgebot in diesem Zusammenhang strikt zurückgewiesen, weil sie nahtlos sich in den Kanon der städtischen Festsetzungen dergestalt einreihe, dass durch die Hintertür die landwirtschaftliche Nutzungsfreiheit ihres Herrn Mandanten auf Dauer für die Zukunft nahezu vollständig ausgeschlossen würde und ausschließlich auf die Nutzung als Christbaumkultur beschränkt werden solle. Dies aus dem Antrag ihres Herrn Mandanten beim Amt für Landwirtschaft herleiten zu wollen, entbehre jeglicher Grundlage. Es sei auch insoweit bemerkenswert, dass die Stadt sich diese Informationen verschaffe, mit ihrem Herrn Mandanten kein Wort darüber rede, planungsrechtlich aber diesen Antrag, der bis heute gar nicht verbeschieden sei und auch nur eine Möglichkeit der Nutzung für die Zukunft zu Gunsten ihres Herrn Mandanten darstellen solle, dergestalt für sich zu instrumentalisieren versuche, dass hieraus eine vollständige Determinierung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten hergeleitet werden solle.

Nochmals an dieser Stelle klipp und klar:

Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzungsbreite werde seitens ihres Herrn Mandanten vollumfänglich abgelehnt.

9. Die im südlichen Bereich des Grundstückes vorgesehene Erschließungsfläche sei im Anschluss an die zwischen ihrem Herrn Mandanten und der Stadt getroffene Absprache ebenfalls zu rügen.

Zum einen sehe der Bebauungsplan im Zuge der Erschließungsflächen Grünflächen vor, die die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen erschweren und einschränken würden. Darüber



hinaus werde der südlich gelegene Flurweg vollumfänglich tangiert und nicht erhalten, was ebenfalls zu einer Beschränkung der landwirtschaftlichen Erschließung der Fläche führen würde. Der südlich gelegene Flurweg sei zwingend für die Anfahrt zu erhalten. Es sei nicht möglich und sinnvoll, mit landwirtschaftlichen Maschinen durch das gesamte Baugebiet zu fahren. Daher sei es notwendig, dass parallel zur neuen Erschließungsstraße im Süden der dort heute vorhandene Flurweg erhalten bleibe.

Letztlich müsse festgehalten werden, dass die Stadt mit ihrem Planungsansatz versuche, die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich vollständig für die Zukunft auszuschließen und zu verdrängen. Damit werde der grundsätzliche Einigungsansatz mit ihrem Herrn Mandanten, der in den vergangenen Jahren hierzu mit den städtischen Vertretern verhandelt und abgestimmt worden sei, ohne ein Wort der Erläuterung verlassen und aufgekündigt. Dies könne und werde seitens ihres Herrn Mandanten in der vorliegenden Form nicht akzeptiert.

Der vorliegende Planentwurf werde seitens ihres Herrn Mandanten bezogen auf sein geschütztes Grundeigentum mit der Flur-Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing vollumfänglich abgelehnt.

10. Bezogen auf die parallel hierzu erfolgende Flächennutzungsplanänderung werde an dieser Stelle auch für die Flächennutzungsplanänderung ausdrücklich gerügt, dass die Änderung im Bereich des Grundstücks ihres Herrn Mandanten abgelehnt werde. Zum einen sei die Rücknahme der bisher dargestellten zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung hin zu einer öffentlichen Zweckbestimmung nicht im Interesse ihres Herrn Mandanten. Darüber hinaus seien die determinierten weitergehenden Flächenbezüge hin zur Grünfläche unter Bezugnahme auf die vorstehenden Ausführungen vollumfänglich abzulehnen.
11. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass ihr Herr Mandant nicht nachvollziehen könne, wie es zu dieser Entwicklung kommen habe können. Wieso habe die Stadt nach der Absprache im Herbst 2019 ihre planungsrechtlichen Bemühungen in eine vollständig andere Richtung vorangetrieben, ohne insoweit mit ihrem Herrn Mandanten auch nur ansatzweise den Dialog zu suchen? Zu meinen, man könne durch die Hintertür ihren Herrn Mandanten vor vollendete Tatsachen stellen und seine berechtigten Interessen als aktiver Landwirt ignorieren und ins Leere laufen lassen, sei nicht akzeptabel und planungsrechtlich fehlerhaft. Auf die vorstehend dargelegten eindeutigen Rügen zur unzulässigen Instrumentalisierung werde an dieser Stelle Bezug genommen und verwiesen. Es werde noch einmal ausdrücklich zum Ausdruck gebracht, dass ihr Herr Mandant die Aufrechterhaltung seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche im vollumfänglich bis dato gegebenen Nutzungsspektrum fordere einhergehend mit entsprechender planungsrechtlicher Berücksichtigung der mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Immissionen, die bis dato vollständig fehlerhafter Weise ausgeblendet worden seien.

Wie bereits zu Beginn des Einwendungsschreibens zum Ausdruck gebracht, sei ihr Herr Mandant dem Grunde nach bereit, den konstruktiven Planungsdialog mit der Stadt aufrechtzuerhalten und fortzuführen. Hierzu bedürfe es aber auch eines konstruktiven planungsrechtlichen Dialogs und nicht einer einseitigen Schaffung von fehlerhaften planungsrechtlichen Wunschvorstellungen städtischerseits, die dem berechtigten und grundrechtlich geschützten Interesse des Grundeigentümers und aktiven Landwirtes diametral entgegenstehen und zuwiderlaufen würden.



Es werde ausdrücklich an die Stadt appelliert, den gesprächsweisen Planungsprozess mit ihrem Herrn Mandanten in konstruktiver Weise wieder aufzunehmen. Sollte dies nicht der Fall sein, werde ihr Herr Mandant für das weitere Verfahren - wie angekündigt - auch die teilweise Inanspruchnahme von Flächen aus seinem Grundeigentum für die Erschließungsmaßnahme ablehnen und sich auch vollumfänglich von Anfang an gegen eine Einbeziehung auch nur von Teilflächen seines Grundeigentums in ein Umlegungsverfahren zur Wehr setzen.

Abschließend ersucht die anwaltschaftliche Vertretung darum, ihr einen beglaubigten Auszug aus dem Beschlussbuch des Stadtrates für die Befassung mit den vorstehenden Einwendungen zu überlassen.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.:

Aus der Schilderung der Verfahrensschritte für das Bauleitplanverfahren Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ bis zum September 2019 ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Das Grundstück Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing ist nicht Teil des ersten Aufstellungsbeschlusses vom 09.05.2018 des Stadtrates gewesen. Allerdings hat der Stadtrat diesen Beschluss unter der Voraussetzung gefasst, dass eine Bürgerbeteiligung durchzuführen und Grundsatzfragen zu diskutieren sind, ohne bereits Details eines städtebaulichen Entwurfes im Fokus zu haben. Aus diesem Grund waren die einzelnen Nutzungen im Gebiet noch nicht genau lokalisiert und als Platzhalter in der Detailschärfe einer Flächennutzungsplanung dargestellt. Die genaue Lage der einzelnen Nutzungen sowie der Umgriff des Bebauungsplans sollten erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Zu 2.:

Die Erklärung vom 23.09.2019 zwischen dem Einwendungsführer und der Stadt Ingolstadt bezieht sich auf sein Einverständnis, dass er mit einer noch genau zu bezeichnenden Teilfläche von 1 000 m² an den Planungen und am Umlegungsverfahren teilnimmt. Im letzten Absatz der Erklärung ist festgehalten, dass durch die Erklärung keinerlei Verpflichtung für das Bauleitplanverfahren entsteht.

Nur die in der Erklärung bezeichnete Teilfläche ist auch weiterhin für die Beteiligung des Einwendungsführers am zukünftigen Umlegungsverfahren vorgesehen. Sie ist zusammen mit der restlichen Fläche der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing in den erneuten Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2020 für das Bauleitplanverfahren aufgenommen worden, weil die vom Einwendungsführer am 10.01.2020 beantragte Nutzung der Restfläche mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche „Christbaumkultur“ planungsrechtlich gesichert werden sollte. Der Antrag des Einwendungsführers ist fälschlicherweise als Wunsch für die zukünftige Nutzung der Fläche interpretiert worden. Über die Einbeziehung seines Grundstücks hat die Stadt Ingolstadt den Einwendungsführer mit Schreiben vom 18.02.2021 informiert.

Diese Festsetzung ist in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans überarbeitet worden. Die anwaltschaftliche Vertretung des Einwendungsführers führt mit Schreiben vom 29.03.2021 ausdrücklich an, dass die nicht für den Straßenbau benötigte Fläche der Fl.Nr. 755



der Gemarkung Gerolfing „uneingeschränkt und unverändert für die Zukunft als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben soll“. Die Nutzung der Fläche als Christbaumkultur solle nur eine Möglichkeit für die zukünftige Bewirtschaftung darstellen. Unter Nr. 7 der Einwendungen wird von der anwaltschaftlichen Vertretung zusätzlich darauf hingewiesen, „dass es nach wie vor und ausschließlich das Interesse ihres Herrn Mandanten sei, mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche vollständig aus dem planungsrechtlichen Verfahren herausgenommen zu werden und die landwirtschaftliche Nutzfläche nach wie vor als Außenbereichsfläche im Sinne von § 35 BauGB verortet zu sehen.“

Um dieser Forderung nach Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche als bestes Ackerland zu entsprechen, ist die jetzige Festsetzung „Fläche für Landwirtschaft“ erfolgt. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Davon ausgehend können in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden (s. § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a) BauGB). Eine Festsetzung ist erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (BVerwG v. 7.5.1971 BauR 1971, 182 = BRS 24 Nr. 15 = DÖV 1971, 633). Es kommt dabei auf die „wahre“ Willensbildung der Gemeinde an, die der Planung und dem sie tragenden Planungsvorgang zu entnehmen ist. Die meisten Festsetzungen haben eine gleichsam „positive“, nämlich zulassende Seite, der eine „negative“, also verhindernde oder einschränkende Seite gegenübersteht. Die negative Wirkung kann sich nicht nur in der Weise äußern, dass alle Vorhaben untersagt sind, die der getroffenen Festsetzung widersprechen (vgl. § 30 BauGB), sondern auch derart, dass die Schutzwürdigkeit eines zulässigen Vorhabens mit Rücksicht auf andere dort zulässige Vorhaben beschränkt wird.

Die Prüfung, ob eine Festsetzung erforderlich ist, hat jedoch an ihrer eigentlichen, positiven Zielsetzung anzusetzen. Sie ist es, die von der planenden Gemeinde - heute und hier - unmittelbar bezweckt sein muss, während die negative Seite nur als (zwangsläufige) Nebenwirkung gerechtfertigt ist (s. BVerwGE 40, 258/261 f.; BayVGh v. 13.6.1986 BRS 46 Nr. 19; BayVGh v. 10.7.1995 BayVBI 1996, 48).

Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft für den ca. 16.200 m² großen Bereich der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing ist deshalb von Bedeutung, weil sie den ausdrücklich geäußerten Wünschen des Antragstellers entspricht sowie ein verträgliches Miteinander der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung ermöglicht. Dieser Regelungsbedarf ergibt sich aus der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen. Alle Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke sind damit grundsätzlich möglich und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gegebenenfalls in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Dem Interesse des Einwendungsführers, nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen zu werden, hat die Stadt ihr Interesse an der Verhinderung des Entstehens eines unbeplanten Innenbereichs gegenübergestellt und den Vorrang gegeben. Denn im Hinblick darauf, dass das Grundstück des Einwendungsführers bei Umsetzung der Planung künftig auf drei Seiten mit Bebauung umgeben ist, die Festsetzung die Realisierung landwirtschaftsfremder



Nutzungen verhindert und das Ziel der Erhalt und die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist, ergibt sich hieraus kein Abwägungsfehler.

Das Planungskonzept berücksichtigt auch den Belang, versiegelte Flächen vorrangig im Umfeld verdichteter Bebauung zu minimieren. So bindet der städtebauliche Entwurf die landwirtschaftliche Fläche in das Grünraumkonzept des Flächennutzungsplans von 1996 aus horizontalen und vertikalen Grünfugen ein und entwickelt somit Grünflächen als zusammenhängendes Freiraumsystem mit Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum. Die landwirtschaftliche Fläche setzt den von Bebauung frei gehaltenen Grünstreifen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 195 leicht versetzt nach Süden fort und bildet eine Durchlüftungsfuge mit Anbindung an die südlich angrenzenden unbebauten Feldflure. Gerade diese Versorgung mit Frischluft ist im Hinblick auf die Klimaveränderungen und die Zunahme von Hitzetagen von großer Bedeutung. Sie trägt damit langfristig zur Klimaverbesserung bei und reduziert Hitzestau als unversiegelte Fläche mit Kaltluftentstehungsfunktion.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche ist durch unmittelbar angrenzende öffentliche Grünflächen, Straßen und Wege entsprechend den Wünschen des Einwendungsführers gesichert. Entlang der nördlichen und der südlichen Grenze des Grundstücks des Einwendungsführers werden in der vorliegenden Planung keine öffentlichen Grünstreifen für Baumpflanzungen ausgewiesen. Die Zufahrt zur Ackerfläche wird somit uneingeschränkt gewährleistet. Zusätzlich wird bis auf Höhe der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing gemäß der Vereinbarung vom 23.09.2019 südlich der Haupteerschließungsstraße ein zusätzlicher kombinierter Fuß-, Rad- und Feldweg ausgewiesen, damit der Einwendungsführer mit seinen landwirtschaftlichen Maschinen nicht die öffentlichen Straßen des Baugebiets nutzen muss. Um auf seine landwirtschaftliche Fläche zu gelangen, muss er lediglich die Haupteerschließungsstraße einmal queren. Zudem ist die gesamte Erschließung für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche, z.B. Aufstellflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge, in mehreren Gesprächen mit dem Einwendungsführer im Stadtplanungsamt abgestimmt und entsprechend geplant worden.

Gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt. Art. 14 GG stellt also keinen Rechtsanspruch auf eine Durchsetzung der eigenen Interessen ohne jegliche Einschränkung dar. Nach allgemeiner Meinung sind unter „Gesetz“ im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG auch Gesetze im materiellen Sinne zu verstehen, wie der Bebauungsplan. Er ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB eine Satzung, also ein Gesetz im materiellen Sinn. Im Bebauungsplan wird von der Gemeinde konkret und rechtsverbindlich „festgesetzt“ (§§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 BauGB), in welcher Weise ein Grundstück bebaut werden darf. Damit wird der „Inhalt“ des Grundeigentums bestimmt. Da die Argumente des Einwendungsführers hinsichtlich der von ihm auch in Zukunft gewünschten landwirtschaftlichen Nutzung in die Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einfließen und im städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden, wird der Schutz des Grundeigentums des Einwendungsführers entsprechend Art. 14 GG gewahrt, weil die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft den geringstmöglichen Eingriff in seine Eigentumsbelange darstellt.



Zu 3.:

Die bei der Veröffentlichung der Unterlagen als Begründung zum Bebauungsplanentwurf veröffentlichten Schriftstücke sind fälschlicherweise mit „Flächennutzungsplanänderung“ bezeichnet worden. Trotz dieses formalen Fehlers hat die wiederholte frühzeitige Beteiligung ihre planungsrechtliche Anstoßfunktion erfüllen können, welche von ihr ausgehen muss.

Die Bekanntmachung hat nämlich in einer Weise zu erfolgen, die geeignet ist, dem an der Planung interessierten Bürger/-in sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregungen bewusst zu machen. Der Inhalt der Bekanntmachung muss deshalb so konkret gefasst sein, dass der interessierte Bürger/-in erkennen kann, ob er betroffen ist und gegebenenfalls Einsicht in Entwurfsunterlagen nehmen muss, um die konkrete Beeinträchtigung seiner Belange zu ermitteln und notfalls gegen das geplante Vorhaben Einwendungen zu erheben.

Diese Voraussetzungen sind von der wiederholten frühzeitigen Beteiligung für das Bauleitplanverfahren Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ erfüllt und gewahrt worden. Denn trotz der versehentlichen Überschrift „Flächennutzungsplanänderung“ in der Bebauungsplanbegründung ist aus den Ausführungen deutlich geworden, dass sich die Begründung auf den Bebauungsplan bezogen hat. Zudem sind eine eigene Begründung für den Flächennutzungsplan angefügt und in der Online-Version beide Begründungen mit namentlicher Bezeichnung getrennt mit entsprechendem Link hinterlegt worden.

Zu 4.:

Die Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen errechnet sich für den Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ wie für alle anderen Bauleitplanverfahren der Stadt Ingolstadt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Dabei werden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Beginn der Bauleitplanung und die Auswirkungen der geplanten Vorhaben gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage ist im erneuten Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2020 die Größe der notwendigen Ausgleichsflächen berechnet worden. Da zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen worden ist, dass die Ausweisung einer Christbaumkultur den Wünschen des Einwendungsführers entspricht, ist diese Festsetzung der Berechnung zugrunde gelegt worden. In der vorliegenden Entwurfsfassung wird die Fläche mit der Nutzung „landwirtschaftliche Fläche“ berücksichtigt.

Die Gründe für die Einbeziehung der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ sind unter Nr. 2 der Abwägung dargestellt. Eine missbräuchliche Einbeziehung der Fläche zur Aufbesserung der Grünflächenbilanz liegt demnach nicht vor.

Zu 5.:

Wie bereits ausgeführt ist fälschlicherweise davon ausgegangen worden, dass der Einwendungsführer dauerhaft eine Christbaumkultur anlegen wollte. Mit der jetzigen Festsetzung ist diese Nutzung, die Genehmigung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorausgesetzt, auch temporär möglich, weil sie als Erwerbsgartenbau - als Unterart einer landwirtschaftlichen Nutzung – eingestuft wird (§ 201 BauGB).



Die Eintragung von Duldungsdienstbarkeiten auf den an die Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing angrenzenden Flächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans ein verträgliches Nebeneinander der geplanten unterschiedlichen Nutzungen sichern. So wird im Westen und Osten des Grundstücks Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing auf den angrenzenden Grundstücken jeweils ein Schutzstreifen als öffentliche Grünfläche entsprechend der Empfehlung des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt ausgewiesen. Die städtebauliche Zweckbestimmung („Emissionsschutz- und Pflegefläche“) der öffentlichen Grünfläche ist für den beabsichtigten Schutzzweck auch bestimmt genug, um einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen und eine Bepflanzung mit Bäumen oder Hecken sowie die Errichtung von Gebäuden auszuschließen. Damit wird sichergestellt, dass eine wechselseitige Beeinträchtigung (z.B. Beschränkung für den Einsatz von Spritzmitteln, Gerüchen, Lärm) möglichst minimiert wird. Diese Ausführungen zum Immissionsschutz finden sich auch im Kapitel I.5.1.3 der Begründung. Der Hinweis Nr. 8 zu den Festsetzungen lautet wie folgt: „Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der innerhalb des Bebauungsplanes gelegene sowie durch angrenzende und umliegende Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind von der schutzbedürftigen Nutzung hinzunehmen.“

Die planungsrechtliche Festsetzung ist das Ergebnis des Abwägungsprozesses für den Bebauungsplan. Dieser muss nicht auf alle denkbaren zukünftigen Nutzungen des Grundstücks eingehen und auch nicht fiktive Worst-Case-Szenarien berücksichtigen. In erster Linie ist auf die Bestandsnutzung (Ackerbau) sowie die beantragte zeitweise Nutzung (Christbaumkultur) abzustellen. Wesentliches Abwägungsmaterial liegt mit den stattgefundenen Prüfungen der vom Einwendungsführer vorgebrachten zu befürchtenden Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung durch eine heranrückende Bebauung, der Abstimmung mit den Fachämtern und der Ausweisung von Schutzstreifen als Immissionsschutz außerhalb der Fl.Nr. 755 vor.

Zu 6.:

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Christbaumkultur“ ist in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht mehr enthalten und ist deshalb nicht mehr abzuwägen. Die Errichtung einer Christbaumkultur ist als landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich zulässig (§ 201 BauGB).

Zu 7.:

Wie unter Nr. 2 ausgeführt ist eine Einbeziehung der ganzen Fläche der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing in den Bebauungsplanumgriff aus städtebaulichen Gründen notwendig. Sie wird damit nicht mehr als Fläche im Sinne des § 35 BauGB gewertet. Die Planung der Stadt Ingolstadt formuliert das Ziel für die städtebauliche Entwicklung des Neubaugebiets. Es liegt daher keine Verhinderungs- oder Negativplanung vor, d.h. es liegt keine Planung vor, die nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern (vgl. BVerwG, B.v. 27.1.1999 - 4 B 129.98). Vielmehr dient die Planung dem Ziel, gerade die bestehende Landwirtschaft auf dem Grundstück des Einwendungsführers im Hinblick auf die Gegebenheiten der übrigen Planung zu sichern und keine Veränderung herbeizuführen.



Zu 8.:

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Christbaumkultur“ ist in der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ nicht mehr enthalten. Die Stadt Ingolstadt hat die Information über den Antrag des Einwendungsführers für die Genehmigung einer Christbaumkultur im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhalten. Die landwirtschaftliche Fläche wird auf der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing ohne weitere Einschränkungen ausgewiesen. Alle Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke sind damit grundsätzlich möglich und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gegebenenfalls in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sowie zu genehmigen bzw. abzulehnen.

Zu 9.:

Mit dem neuen Baugebiet wird die Verbindung Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2598/56 der Gemarkung Gaimersheim an die Vorwaltnersstraße hergestellt. Die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße kann mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden. Die Verkehrsführung verläuft in einer Z-Form innerhalb des neuen Baugebietes. Die Gründe für die südliche Erschließung der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing über eine öffentliche Straße sind unter Nr. 2 dargelegt. Die in der Planung vorgesehene Erschließung der Fl.Nr. 755 der Gemarkung Gerolfing ist mit dem Einwendungsführer abgestimmt.

Zu 10.:

Da sich mit der aktuellen Planung die Wohnbauflächendarstellungen in ihrer räumlichen Lage verändern und zudem auch andere Flächennutzungen als die bisherige Wohnnutzung vorgesehen sind, wird die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Fläche des Einwenders wird im Rahmen der Änderung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Potenzielle Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf wird unmittelbar westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche für die Schullnutzung vorgesehen. Damit soll eine Fläche mit der städtebaulichen Zielsetzung für eine mögliche spätere Erweiterung der Schule gesichert werden. Eine Erweiterung der Schulfläche nach Osten ist aufgrund der Lage des Dachsbergs nicht möglich. Der Dachsberg hat besondere erdgeschichtliche Bedeutung und ist wissenschaftlich, sowie natur- und heimatkundlich von besonderem Wert, weshalb er nicht überbaut werden darf.

Zu 11.:

Die Stadt Ingolstadt hat großes Interesse an einem konstruktiven planungsrechtlichen Dialog. Deshalb sind auch weiter mit dem Einwendungsführer mehrfach und regelmäßig Gespräche in Bezug auf die Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans seit seinem Einwendungsschreiben bis jetzt geführt worden.

Selbstverständlich wird der Einwendungsführer wie alle anderen betroffenen Eigentümer/-innen am Bauleitplanverfahren zu weiteren Verfahrensschritten informiert. Sobald der Stadtrat im Rahmen der Entwurfsgenehmigung über die Einwendungen des Einwendungsführers entschieden



hat, wird seiner anwaltschaftlichen Vertretung ein beglaubigter rechtskräftiger Beschlussauszug übersandt.

46. Private Stellungnahme 17 vom 30.03.2021

Zusätzlich zu den Ausführungen seiner Rechtsanwälte (vgl. Nr. 46) legt der Eigentümer des Baugrundstückes Steigerwaldstraße FI-Nr.: 366/0 Gemarkung Gerolfing Einwände fristgerecht zum Bauleitplanverfahren „Friedrichshofen-Dachsberg“ ein.

Sein Grundstück liege im Süden des Baugebietes Friedrichshofen-West. Die hier unmittelbare Bebauung sei in Anbindung an den Altbestand harmonisch mit Einfamilien-/Doppelhäusern geplant und bebaut. Ein Grünstreifen stelle zudem die Wohngebiete in ein vernünftiges Gefüge und gebe auch den Grünzonen ausreichend Beachtung. Die nach Westen ansteigende Geschosßbebauung finde im Gesamtbild einen fließenden Übergang.

Durch die derzeitigen Planungen des Baugebietes „Friedrichshofen-Dachsberg“ mit den einhergehenden Schulplanungen würde das Gefüge der Bebauung massiv aufbrechen. Sein Baugrundstück werde unmittelbar durch diese Schulkörperplanungen belastet, in dem der gebührende Abstand zur privaten Wohnbebauung nicht respektiert werde. Abstand und Ausweichfläche seien mit Blick auf die vorangegangenen Entwürfe durchaus vorhanden.

Folgende Einwände bitte er um Beachtung:

1. Vereinbarkeit Friedrichshofen West – Friedrichshofen-Dachsberg
Ausreichend Abstand zur vorhandenen kleinstrukturierten Wohnbebauung des jungen Baugebietes Friedrichshofen West. Grundsätzlich sei zu erwarten, die Bebauungen verschiedener anliegender Bebauungsgebiete in der Gesamtheit zu vereinen. Die Verortung der Schulplanungen aus dem vorangegangenen Entwurf sei wieder aufzugreifen. Die Grundsätze, "kurze Wege zwischen den beiden Schulen"; Nutzung von Synergien; Schulverbund; etc. würden somit auch wieder ihre Rechtfertigung finden.
2. Grünstreifen Fortführung-Verbindung
Zwingende Fortführung des Grünstreifens Baugebiet "Friedrichshofen-West" und Anbindung an den zukünftigen "grünen Mittelpunkt" am Dachsberg. Diesen Grünverbund sehe er als Notwendigkeit für die erholungssuchenden Bewohner, und der Grünverbund entspreche einer ökologisch ausgerichteten, zeitgemäßen Planung.
3. Haupteerschließung-Wegeführung-Verkehrsverlagerung durch Süderschließung
Die geplante Haupteerschließungsstraße würde die Bebauung durchbrechen; die "Grüne Mitte" und würde zudem auch noch am vorhandenen Biotop entlang geführt. Eine Süderschließung in Verlängerung der Levelingstraße würde eine maximal mögliche Verkehrsentlastung und Verkehrsberuhigung im Wohngebiet bringen.

Abschließend sei daran zu erinnern, dass vorrangig aller Belange im Vordergrund die Zusammenführung der Bürger und Betroffenen im Stadtteil Rechnung zu tragen sei. Die Gestaltung von Lebensraum müsse hier an vorderster Stelle stehen. Die vorliegende Gebietskulisse würde hier sicher harmonisierendere Lösungen geben.



Abwägungsvorschlag

Zu 1.: Vereinbarkeit Friedrichshofen West – Friedrichshofen-Dachsberg

Mit der Entwicklung des Baugebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ soll ein attraktives, zukunftsorientiertes Wohnareal geschaffen werden, das mit verschiedenen Wohnungstypen für ausgewogene Siedlungsstrukturen sorgt. Deshalb werden für das Plangebiet verdichtete Baustrukturen in Form von Geschosswohnungen, gegebenenfalls als geförderter Wohnungsbau, als auch Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines eigenständigen, innenstadtnahen Quartiers mit urbaner Dichte, da ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet besteht. Außerdem soll ein baulich ausgestalteter Übergang zu den angrenzenden Stadtquartieren erfolgen.

Das ganze nördliche Teilgebiet „Allgemeines Wohngebiet WA 17 - 22“ ist strukturell als Abrundung der Bestandsbebauung einzuordnen. Der Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ sieht dort eine mögliche Bebauung mit 2 bis 3 Geschossen vor. Es schließt in Bezug auf die Art der Nutzung an die bestehenden weiter nördlich und östlich gelegenen Wohnquartiere an, berücksichtigt ihre kleinteilige Typologie und bietet damit zusammen mit der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „E“ genügend Abstand zwischen Bestandsbebauung und dichter Bebauung im WA 04. Im WA 17 - 22 sind auch Wohntypologien wie Einfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Eine Ausweitung dieses Bereichs auf die südlichen Bereiche des Bebauungsplans würde einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenentwicklung widersprechen.

Die Belange der Anwohner werden bei der Ausweisung des Wohngebiets „Friedrichshofen-Dachsberg“ ausreichend beachtet, weil die Planung die Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse einbezieht. Die mit dem Neubaugebiet verbundenen Auswirkungen sind mit Verkehrsgutachten und fachlichen Stellungnahmen zum Immissionsschutz untersucht worden und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Das erwähnte Grundstück Fl.Nr. 3660 der Gemarkung Gerolfing liegt nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichshofen-Dachsberg“ an und hat damit eine zusätzliche Abstandsfläche zu den geplanten Neubauten.

Während der Planungsphase für das Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ hat es immer den Ansatz gegeben, die neue Mittelschule möglichst nahe der Grundschule anzusiedeln, um die räumliche Nähe und die daraus entstehenden Synergieeffekte nutzen zu können. Auch aus der Bürgerbeteiligung ist klar hervorgegangen, dass die neue Schule zur bestehenden Schule hin angeordnet werden solle. Der Bau solle sich zum Altort Friedrichshofen orientieren.

Der erste Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2018 des Stadtrates für den Bebauungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ weist die Gemeinbedarfsfläche im Vergleich zur jetzigen Planung weiter östlich und nördlich des Dachsbergs aus. Allerdings hat der Stadtrat diesen Beschluss unter der Voraussetzung gefasst, dass eine Bürgerbeteiligung durchzuführen und Grundsatzfragen zu diskutieren sind, ohne bereits Details eines städtebaulichen Entwurfes im Fokus zu haben. Aus diesem Grund waren die einzelnen Nutzungen im Gebiet noch nicht genau lokalisiert und als Platzhalter in der Detailschärfe einer Flächennutzungsplanung dargestellt. Die genaue Lage der Standorte sollte im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Als Ergebnis dieser Beteiligungs- und Planungsverfahren wird das Schulgrundstück in Nord-Süd-Richtung westlich des Dachsbergs ausgewiesen, weil die Schul- und Sportstättenraumprogramme für beide Schulen auf der zur Verfügung stehenden Fläche bedarfsorientiert und nutzerbezogen untergebracht werden können. Dabei war es wichtig, die Anregungen aus der Bürgerschaft, welche



aus mehreren Workshops und Informationsveranstaltungen in die aktuelle städtebauliche Planung eingearbeitet wurden, insbesondere zu Gebäudehöhen, Verkehrserschließung – wie die Sperrung der Steigerwaldstraße für den Durchgangsverkehr - und Freihalten des Dachsbergs nicht zu verwerfen.

Zu 2.: Grünstreifen Fortführung-Verbindung

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünstreifen des Baugebiets "Friedrichshofen-West" kann nicht im direkten Anschluss im Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ weitergeführt werden, weil auf den anschließenden Flächen aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung der Schulneubau entsteht.

Dennoch sind die öffentlichen Grünflächen mit mikroklimatischer Funktion im Plangebiet ein wichtiger Baustein der anspruchsvollen und nachhaltigen Entwicklung des Quartiers und seiner Vernetzung mit den umliegenden Wohngebieten. Grundgedanke ist der Aufbau eines detailreichen inneren Freiraumsystems, das in Beziehung mit den bestehenden Grün- und Freiflächen steht. Die Hauptrichtung der Freiräume verläuft als horizontale Achse von West nach Ost. Hier befindet sich der neu gestaltete Dachsbergpark, sowie der zentrale Grünbereich des Neubauquartiers. Vertikale kleinere Grünflächen verbinden das bestehende Baugebiet „Friedrichshofen-West“ mit dem neuen Wohnquartier „Friedrichshofen-Dachsberg“.

Zu 3.: Haupteerschließung-Wegeführung-Verkehrsverlagerung durch Süderschließung

Mit dem neuen Baugebiet wird die Verbindung Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße nördlich der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2598/56 der Gemarkung Gaimersheim an die Vorwaltnersstraße hergestellt. Die vom Stadtrat am 10.04.2013 beschlossene Straßenverbindung von der Ochsenmühlstraße zur Levelingstraße kann mangels Verkaufsbereitschaft nur im Rahmen eines Baugebiets und des entsprechenden Umlegungsverfahrens umgesetzt werden. Die Verkehrsführung verläuft in einer Z-Form innerhalb des neuen Baugebietes.

Die geplante Trassenführung ist eine gute Lösung, weil aufgrund der beiden vorgegebenen Anschlusspunkte von der Ochsenmühl- und der Vorwaltnersstraße entgegen des früheren Rahmenplans keine geradläufige Straße entsteht. Dieser Rahmenplan stellt ein informelles Planungsinstrument dar und hat im Unterschied zu einem Bebauungsplan keine direkte Rechtswirkung.

Im Gegensatz zur früheren Planung, die den Wald an der Ochsenmühlstraße zerschnitten hätte, berührt der jetzige Verlauf nur noch den nördlichen Randbereich des ehemaligen Biotops sowie den südlichen Randbereich des sogenannten Geisterwäldchens (ehemaliges Biotop). Das Ziel dieser Z-Variante ist nicht, dass eine Umgehungsstraße zur Bundesstraße B 13 geschaffen wird, die ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen würde. Dieses Verkehrsaufkommen könnte von der anschließenden Levelingstraße nicht aufgenommen werden, weil sie bereits vor der Umsetzung der Planung eine hohe Verkehrsmenge bewältigt. Durch die Umsetzung der „Z-Variante“ liegt die Verkehrszunahme je nach Abschnitt der Levelingstraße bei 100 bis 600 Kfz-Fahrten/ 24h (vgl. Verkehrsgutachten Nr. 3 auf Seite 8). Vielmehr soll der Altort Friedrichshofen durch die neue Verkehrsführung entlastet werden, was im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im November 2024 durch das Verkehrsplanungsbüro Gevas (Nrn. 5.1 und 5.2 auf Seite 11 der Verkehrsuntersuchung) bestätigt worden ist. Zudem wird mit dem Verlauf der Haupteerschließung innerhalb des Baugebiets dem Grundsatz des Flächensparens entsprochen und eine unnötige doppelte Erschließung vermieden. Denn eine zusätzliche Straße wäre mit einer weiteren erheblichen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für Erschließungsanlagen verbunden.



Im 2011 beschlossenen Rahmenplan wurden sowohl der Dachsberg als auch eine zentrale grüne Mitte als Freiflächen vorgesehen, welche durch horizontale und vertikale Grünflächen verbunden waren. Die grüne Mitte war zentral positioniert und es sollten möglichst viele Bewohner direkt anliegen.

Aufgrund der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“, welche sich aus den getätigten Grundstückseinkäufen ergibt, muss sich die Lage der zentralen grünen Mitte nun ändern. Beim Festhalten an der ursprünglichen Lage würde die grüne Mitte an eine Randposition gedrängt. Zudem können Teile der ehemals vorgesehenen grünen Mitte, wie z.B. das ehemalige Biotop und Ackerflächen im Norden des Baugebiets, derzeit nicht überplant und den Anwohnern als Freiflächen zur Verfügung gestellt werden, da kein Grundstückserwerb möglich war.

Durch eine Verlagerung der grünen Mitte als bandartige Struktur nach Süden kann der Dachsberg weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Zudem kann ein Verbund der Grünflächen (auch zum Bestand) mit mikroklimatischer Funktion geschaffen werden, und möglichst viele Bewohner können auf diese Weise von der Freiflächenstruktur profitieren.

Abschließend ist festzuhalten, dass der derzeitige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ das Ergebnis der von den beauftragten Architekten ausgewerteten und aufbereiteten Vorschläge von drei durchgeführten Bürgerworkshops ist. Diese besondere Beteiligung der Öffentlichkeit soll dafür sorgen, dass ausgeglichene Wechselbeziehungen zwischen Mensch, Architektur und Lebensumfeld entstehen. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner des Grundstücks Steigerwaldstraße Fl.Nr. 3660 der Gemarkung Gerolfing durch das neue Baugebiet ist keinesfalls zu erwarten, da die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können und damit eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung sicher gestellt ist. Zudem ergeben sich durch die festgesetzte Lage und Höhe der geplanten Neubauten zu den bestehenden Wohngebäuden ausreichend große Abstände.