

Berreth & Kollegen**Rechtsanwälte**

Kanzlei für Bau- und Immobilienrecht

VII/2 - 67/23

2. B. Pl. 196

→ Abzugsmaterial
→ Zweifelsfrei

RAe Berreth & Kollegen · Levelingstraße 40 · 85049 Ingolstadt

vorab per Telefax: 3 05 - 21 49

Stadt Ingolstadt
- Stadtplanungsamt -
Spitalstraße 3

D 85049 Ingolstadt

Thomas BerrethRechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- u. Architektenrecht**Regina Berreth**

Rechtsanwältin

Anna-Carina Wittmann *Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Bau- u.
Architektenrecht
Europajuristin
(Univ. Würzburg)**Maria Teistler-Becker ***

Rechtsanwältin

Tobias Kriegl *Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigenumsrecht**Gregor Tigges ***

Rechtsanwalt

* angestellte Rechtsanwältin

Bedenken und AnregungenUnser Zeichen:
18/00299 tb/ /neSachbearbeiter/in
Thomas BerrethDurchwahl
0841 885566 10Datum
17.08.2018

Ihr Zeichen: VII/61-23 Hac.

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196, Friedrichshofen-Dachsberg und
Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren**

hier: Einwendungen der Eheleute [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen die anwaltschaftliche Vertretung der

[REDACTED] an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung weisen wir durch in Anlage beige-
fügter Abschrift der hier vorliegenden Vollmacht nach.

Unsere Mandanten sind Miteigentümer der Grundstücke [REDACTED]

[REDACTED] der Gemarkung [REDACTED]

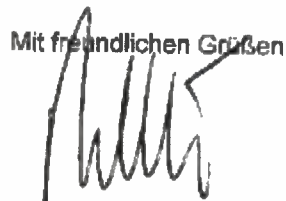
Diese Grundstücke grenzen
unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der im Betreff bezeichneten Bauleit-
pläne an.Entsprechend den zur Einsichtnahme ausgelegten Planunterlagen ist beabsichtigt, die
bisherige „sogenannte Grüne Mitte“ erheblich zu verkleinern – mit Ausnahme der noch
verbleibenden Waldfläche – und stattdessen diese Fläche ebenfalls als Wohnbauflä-
che auszuweisen.Levelingstraße 40
D-85049 Ingolstadt
Tel. +49 (0) 841 88 55 66 0
Fax +49 (0) 841 88 55 66 22
info@rae-berreth.de
www.rae-berreth.de
Stadtparkasse Augsburg
(BLZ 720 500 00) 477 20
IBAN:
DE16 7205 0000 0000 0477 20
BIC: AUGSDE77XXX
Anderkonto
Stadtparkasse Augsburg
(BLZ 720 500 00) 250 219 185
IBAN:
DE90 7205 0000 0250 2191 85
BIC: AUGSDE77XXX

Ungeachtet dessen, dass diese Planung der bisher erklärten Absicht der Erhaltung der „Grünen Mitte“ widerspricht, ergeben 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 steigt 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 ansteigt. Hierdurch verändert sich auch der Grundwasserflurabstand. Nach den Feststellungen im Bericht Dr. Zerbes & Kargl GbR ist – schon bei Aufrechterhaltung der „Grünen Mitte“ der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf den einzelnen Grundstücken für eine nachhaltige Sicherung der Flurabstände nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es einer großräumigen Betrachtung der Auswirkungen der Regenwasserversickerung, wenn eine Erhöhung der Grundwasserstände vermieden werden soll. Darf der versickerte Anteil nur so hoch sein, wie er einer Grundwasserneubildung ohne Versiegelung entspräche. Im Bericht Dr. Zerbes & Kargl GbR wird deshalb bereits empfohlen, Straßenwasser über Regenwasserkanäle wahlweise einem Rückhaltebecken mit Drosselanschluss an eine Versickerungsrigole oder einem Versickerungsbecken in der „Grünen Mitte“ zu Ende zuzuführen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwältin/Rechtsanwalt

Anlage
Vollmacht

Vollmacht

Den Rechtsanwälten Berreth & Kollegen GbR, Thomas Berreth, Regina Berreth, Anna-Carina Wittmann*, Maria Teistler-Becker*, Tobias Kriegl*, Gregor Tigges* (* angestellte Rechtsanwälte), Levelingstr. 40, 85049 Ingolstadt,

wird in Sachen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196,
Friedrichshafen-Dachsborg u. Änderung d. Flächennutzungsplans
 wegen Einwendungen

sowohl Prozessvollmacht für alle Verfahren, u. a. gemäß §§ 81 ff ZPO, §§ 302, 274 StPO, § 67 VwGO und § 73 SGG, in allen Instanzen als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art erteilt.

I. Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Verteidigung und Vertretung in Bußgeldsachen und Strafsachen einschließlich der Vorverfahren, auch für den Fall der Abwesenheit sowie auch als Nebenkläger; Vertretung gem. § 411 StPO mit ausdrücklicher Ermächtigung gemäß § 233 StPO; Vertretung in sämtlichen Strafvollzugsangelegenheiten; Strafanträge zu stellen und zurückzunehmen sowie die Zustimmung gemäß §§ 153 und 153 a StPO zu erteilen; Entschädigungsanträge nach dem StrEG zu stellen.
2. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
3. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere. Die entstehenden Kosten trägt der Unterzeichnende.
4. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen – auch in Ehesachen.
5. Beilegung des Rechtsstreites oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis.
6. Vertretung vor den Familiengerichten gemäß § 78 ZPO sowie Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
7. Vertretung vor den Verwaltungsgerichten und Sozialgerichten sowie in deren Vorverfahren.
8. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
9. Vertretung im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners und in Freigabeprozessen so wie als Nebenintervenient.
10. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.
11. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.
12. Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
13.

II. Soweit Zustellungen statt an den Bevollmächtigten auch an die Partei unmittelbar zulässig sind (z.B. § 16 FGG, § 8 VwZG, Art. 8 BayVwZVG), bitte ich diese nur an meinen Bevollmächtigten zu bewirken.

III. Jeder Rechtsanwalt ist zur Einzelvertretung berechtigt und bevollmächtigt.

Ingolstadt, den 17.8.2018

.....
 Unterschrift

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 20. August 2018 22:01
An: verbindliche.bauleitplanung@ingolstadt.de
Betreff: Stellungnahme um Bebauungs- und Grünoednungsplan Nr 196 "Friedrichshofen - Dachsberg"

Sehr geehrtes Stadtplanungsamt,

hiermit möchte ich eine Stellungnahme zu oben genannten Bebauungs- und Grünoednungsplan Nr 196 "Friedrichshofen - Dachsberg" abgeben.

In Anbetracht des vorgestellten Lageplanes und der Beschreibung unter Abschnitt 1.6.1 "Straßen und Wege" beschrieben in 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 südliche n Bereich der Vorwaltnerstraße ist noch festzulegen.**

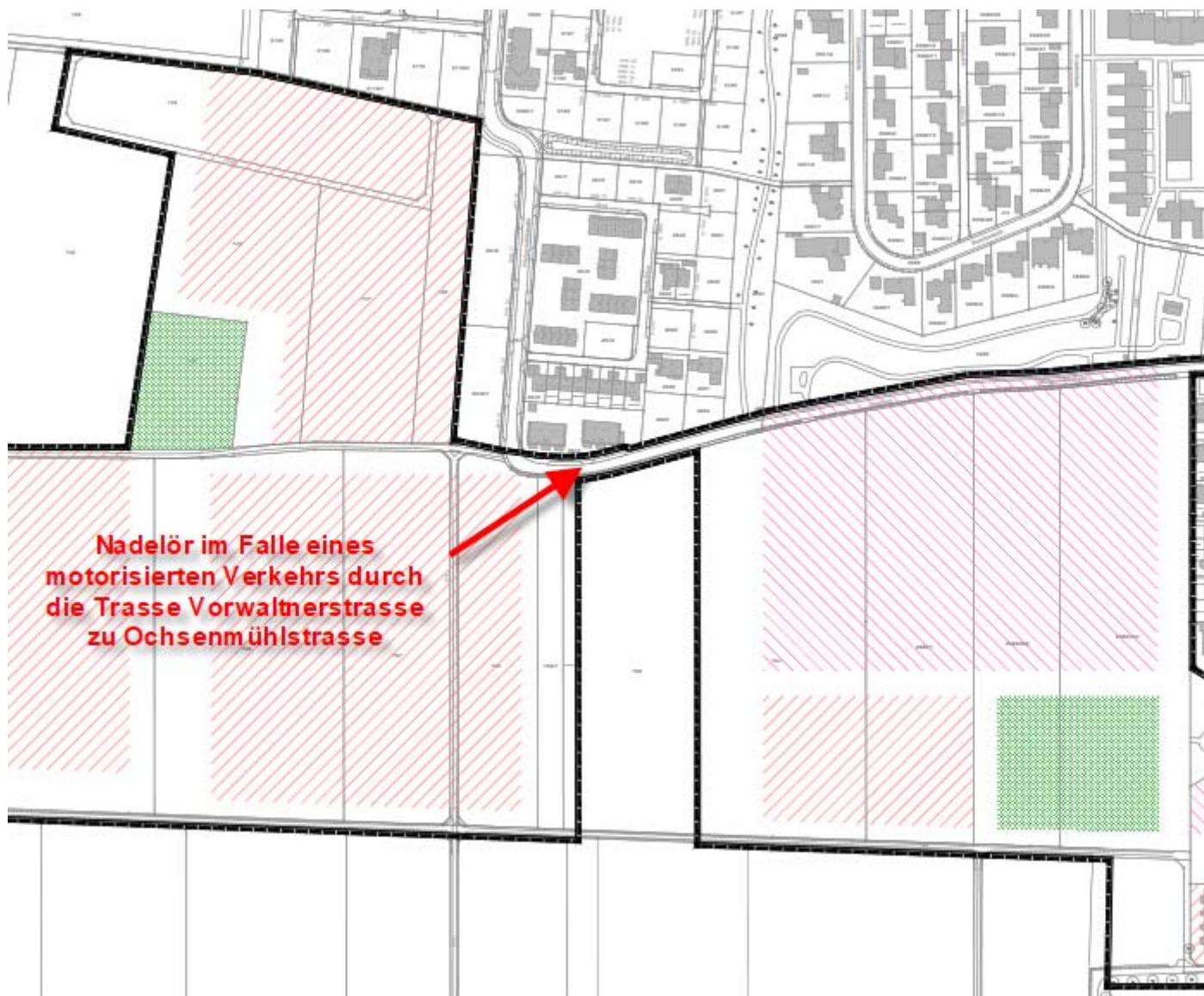
Die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ erstellte temporäre Gebietsausfahrt südlich des Friedhofs soll wieder für den motorisierten Verkehr gesperrt werden und nur noch als Rad- bzw. Fußweg zur Verfügung stehen."

möchte ich speziell auf eine "Engstelle" für potentiell steigendem Verkehr hinweisen im Bereich der Steigerwaldstrasse falls es zu einer Trassenverbindung zwischen der Vorwaltnerstrasse und Ochsenmühlstrasse kommt laut aktueller Plnug (siehe untere Abbildung).

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.

Ich möchte Sie daher bitten dies bei Ihren Überlegungen und Entscheidungen zur Anbindung einer Trasse zu berücksichtigen, zum Wohle und Nutzen aller Bürgen im schön gestalteten neuem Bauabschnitt Friedrichshofen- West und zukünftigen Friedrichshofen-Dachsberg.

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



hochachtungsvoll





Friedrichshofener Bürgerinitiative e.V. / FBI
vertreten durch

1. Vorstand [REDACTED]
2. Vorstand [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Stadtplanungsamt - verbindliche Bauleitplanung
Technisches Rathaus
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

21. August 2018

per Email verbindliche.bauleitplanung@ingolstadt.de

Anregung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 196 „Friedrichshofen – Dachsberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir möchten zum ausgelegten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 wie folgt Stellung beziehen bzw. Anregungen geben.

1. Verkehrsplanung / Verkehrskonzept

- Wir erwarten die **Umsetzung des Stadtratsbeschlusses aus 2013** und der zeitnahen Umsetzung der Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße
- Wir empfehlen die neue Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße als **südliche Bebauungsgrenze** des Baugebiets.
- Die neue Verbindungsstraße Ochsenmühlstraße-Levelingstraße dient **vorwiegend zur Entlastung des Klinikumverkehrs** (Mitarbeiter / Besucher / Notfallverkehr)
- Die Anbindung im Westen (Ochsenmühlstraße) und Osten (**Anknüpfungspunkt Parreutstraße – derzeitiger Spielplatz**) **als Kreisverkehr auslegen**.
- Anlegen von **Quartiersstraßen, kein Durchgangsverkehr. Einfahrt = Ausfahrt**, Beispiel Baugebiet Friedrichshofen-West.
- Einhaltung der Zusage aus dem Arbeitskreis 2010 / 2011 > **Rückbau der Steigerwaldstraße**, südlich Friedhof. Nutzung ausschließlich für ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer.
- Zusammenschluss des Baugebiets Friedrichshofen West und dem Baugebiet Dachsberg über **zentralen Kreisverkehr**
- Mittelfristige Lösung: **Zusätzliche Ausfahrt** aus dem Baugebiet Friedrichshofen West über den **Pfingstäckerweg**. Empfehlung einer **Einbahnstraßen-Regelung** auswärts.
- **Busanbindung** westlich über Ochsenmühlstraße fortführen > Gerolfing – Gaimersheim
- **Bushaltezonen** einbringen um unnötige im Kreis laufende Betriebsfahrten zu mindern
- Schaffung von **ausreichend öffentlichen Parkraum**
- **Radwegeverbindung** durch **neu zu schaffende Grünzüge** entlang der Quartiere. Vorhandene Grünzüge Richtung Dachsberg und Baugebiet Friedrichshofen-West anbinden.

2. Bauen und Wohnen

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

3. Umwelt – Grünflächen

- „**Geisterwaldgelände**“ (ehem. Munitionsdepot) zu einem **Abenteuerspielplatz umbauen**.
Erwerb der Fläche durch die Stadt Ingolstadt. In das Grünflächenangebot mit einbeziehen.
- „Biotop“ entlang der Ochsenmühlstraße (bereits im Besitz der Stadt IN) umgestalten als Bürgerpark.
Schaffung einer definierten Hunderauslaufzone / Hundepark.
- **Kuppel des Dachsbergs als Bürgerpark gestalten**, Errichtung einer Gedenkstätte an die schmalkaldischen Gefechte, Anbindung Freigelände Mittelschule, Lehrpfade – Streuobstwiesen dgl.
- **Abstandsfläche zur alten Wohnbebauung** als Grünzug am Dachsberg.
Dem Beispiel folgende aus dem Baugebiet Friedrichshofen-West.
- **Schaffung von Quartiersplätzen** – Beispiel folgend Baugebiet Friedrichshofen-West.
- Wegfall **Kinderspielplatz** an der Vorwaltnerstraße – Parreutstraße > **Neuschaffung auf dem Dachsberg**

gezeichnet

██████████ / 1. Vorstand FBI

██████████ / 2. Vorstand FBI

[REDACTED]

Von: noreply@ingolstadt.de
Gesendet: Dienstag, 21. August 2018 21:02
An: verbindliche.bauleitplanung@ingolstadt.de
Betreff: Nachricht über www.ingolstadt.de

Name : [REDACTED]
Email : [REDACTED]
Anschrift : [REDACTED]

Anliegen : Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Anwesens [REDACTED] sowie im Namen der Anwesen [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]) sowie [REDACTED] ([REDACTED]) erheben ich Einspruch gegen den Bebauungsplan- und Grünordnungs Plan Friedrichshofen Dachsberg, Nr. 196. Begründung:

Im Vergleich zum Entwurf mit der grünen Mitte im südlichen Anschluss an die genannten Anwesen stellt der gegenständliche Entwurf eine deutliche Verdichtung dar. Das großräumige Areal stellt einen hydrogeologisch sehr sensiblen Bereich dar mit nachgewiesenen enormen Grundwasserschwankungsbreiten von knapp 2 Metern. Derartige Verhältnisse sind im Ingolstädter Bereich vornehmlich auf den Bereich Friedrichshofen beschränkt und resultiert aus den im Vergleich zur Umgebung geringen Untergrunddurchlässigkeiten. Bei Starkregneignissen vornehmlich in Wintermonaten (verminderte Evaporation) kommt es zu einer massiven Grundwasserneubildung bei gleichzeitig geringem Abfluss im Aquifer, was in Grundwasserflurabständen im Bereich der genannten Anwesen von unter einem Meter resultiert.

Im Zuge der geplanten enorm verdichteten Bebauung mit entsprechender Versiegelung und Versickerung der Niederschlagswässer über Sickeranlagen (egal welcher Art) wird der zuvor regulierend wirkende Faktor "Verdunstung" weitgehend ausgeschaltet, so dass Niederschlagswasser vollständig in den Aquifer infiltriert, was im vorliegend sensiblen Bereich zu nachhaltigen Erhöhungen der Grundwasserstände führen kann. Dies hat sowohl Einfluss auf die vorhandene Wohnbebauung, die auf nachgewiesene Grundwasserstände dimensioniert ist als auch auf neu geplante Wohnbebauungen. Auf dieses Gefahrenpotential wurde bereits im Baugrundgutachten von Dr. Zerbes und Kargl für das Neubaugebiet Friedrichshofen West hingewiesen. Mit der ehemals geplanten grünen Mitte mit entsprechend aufgelockerter Bebauung wäre dieses Gefährdungspotential eingeschränkt. Mit der vorliegend geänderten Planung mit verdichteter Bebauung resultieren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nachhaltige Grundwasserspiegelaufhöhungen

in Verb

indung mit längeren Niederschlagsereignissen. Wir fordern Sie hiermit auf, 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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Dipl.-Geol.

Datenschutz : 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Ingolstadt, den 21.08.2018

Tel.: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Wohnquartier „Friedrichshofen-Dachsberg“

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtplanungsamts,

als Besitzer des Grundstücks mit der Flur-Nr. [REDACTED] sind wir durch die südliche Entwicklung des neuen Wohnquartiers im Bereich „Friedrichshofen-Dachsberg“ unmittelbar betroffen und möchten uns gerne an der Planung beteiligen.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ vorgesehene „Grüne Mitte“ war in ihrer Größe und Position für uns bei der damaligen Kaufentscheidung ein sehr wichtiger Aspekt für eine hohe Lebens- und Wohnqualität in einem leider sehr stark mit Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern durchmischten Baugebiet. Kein anderes der städtischen Baugebiete wurde so dicht bebaut wie „Friedrichshofen-West“. Insbesondere im benachbarten Baugebiet „Gerolfing – Am Pflanzbeet“ wurde auf eine deutlich harmonischere Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geachtet. Die meisten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser in Friedrichshofen grenzen unmittelbar an Grundstücke mit Einzelhäusern. Viele der schönen Grundstücke für eine mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern waren nicht als städtische Grundstücke erwerbbar. In Anbetracht der Veräußerung der Grundstücke der Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Bieterverfahren mit Höchstgebot ist die dichte und zum Teil wenig attraktive Bebauung mit geringer Garten- bzw. Grünfläche sehr ärgerlich. So wurde das Ziel, ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem einladenden Ortsbild in „Friedrichshofen-West“ zu schaffen, nicht erreicht.

Desto wichtiger ist 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.

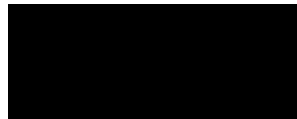
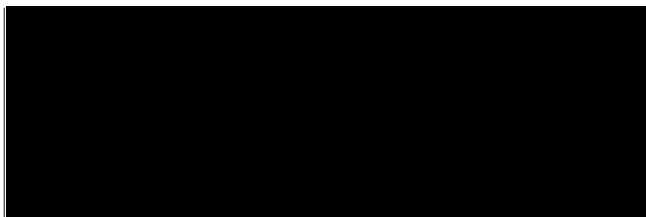
Wir bitten Sie hiermit, bei der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Bereich „Friedrichshofen-Dachsberg“ die wie im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen-West“ vorgesehene „Grüne Mitte“ in ihrer Größe und Position zu schaffen bzw. die Auswirkungen durch Änderungen des ursprünglichen Planungskonzeptes zum Baugebiet „Friedrichshofen-West“ auf die angrenzenden Grundstücke an das neue Baugebiet „Friedrichshofen-Dachsberg“ so gering wie möglich zu halten.

Im Folgenden führen wir ein paar Auszüge aus der dazugehörigen Planbegründung aus dem Jahr 2013 an, die nur mit der „Grünen Mitte“ umgesetzt werden können:

- 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.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei Ihnen für die Möglichkeit, uns bei der baulichen Entwicklung Friedrichshofens zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Tel. [REDACTED] Fax. (privat) [REDACTED]

An die
Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt
Spitalstr. 3
85049 Ingolstadt

VII/61		STADTPLANUNGSAMT			
61.1	61.2	61.3	61.4		
11	12	21	22	31	
EINGANG: 22. Aug. 2018					
☐ Kennzeichnung		☐ Rückfrage			
☐ Stellungnahme		☐ Antwort / U 01			
☐ WV.....		☐ Termin.....			

vorab per Fax. 0841-305-2149

gk 22. August 2018

Betreff: Stellungnahme / Einspruch zum Baugebiet Friedrichshofen-Dachsberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich als Miteigentümer des Grundstücks [REDACTED] in
Ingolstadt-Friedrichshofen im Rahmen Ihrer Bürgerbeteiligung meine Bedenken mitteilen:

Im Bebauungsplan Friedrichshofen-West war westlich der Steigerwaldstraße die „Grüne Mitte“
als Grünfläche/Park eingezeichnet.

Unser Grundstück, mit erheblichen Auflagen und Einschränkungen, wurde im Bieterverfahren
vergeben. Wegen der laut Ihren Plänen direkt angrenzenden Grünfläche haben wir den hohen
Kaufpreis geboten und dann auch den Zuschlag bekommen.
Ohne die Grünfläche hätten wir gar nicht geboten.

Durch die angespannte Grundwassersituation (Bericht Dr. Zerhes & Kargl GbR) ist die „Grüne
Mitte“ unbedingt nötig, um Schäden an den benachbarten Straßen und Gebäuden zu vermeiden.
Sollte die Grünfläche bebaut werden, besteht hohes Risiko von weiteren Grundwassererhöhungen.

Ich bitte Sie daher bei der Planung des neuen Baugebiets Friedrichshofen-Dachsberg, die im
vorangegangenen Bebauungsplan eingezeichnete „Grüne Mitte“ zu übernehmen.

[REDACTED]

Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

VII/61
STADTPLANUNGSAMT
Persönlich mit Zeuge am 21.08.2018
im Briefkasten eingeworfen 61.3 61.4

11	12	21	22	23	31
----	----	----	----	----	----

EINGANG 23. Aug. 2018

☐ Kennnissnahme	☐ Rücksprache
☐ Stellungnahme	☐ Antwort / U 61
☐ WV.....	☐ Termin.....

Stadt Ingolstadt

21. Aug. 2018

VIII - 61

Ref. VII - S. 61
VII 61 62 63 67
mit der Bitte um
☒ RÜ VII
☐ weitere Veranlassung T:
23. Aug. 2018
☐ Journal-Nr.:
☐ Antwort-Schreiben T:
☐ Unterschrift VII Auslauf VII
☐ Ablichtung

21.08.2018

Widerspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196

Anlieger:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 mit folgender Begründung:

Durch entfall der grünen Mitte, fehlen die Grünflächen um eine ausreichende Versickerung bei Starkregen zu gewährleisten.

Nach den Feststellungen in dem Bericht von Dr. Zerbes & Kargl GbR von 2011 ist schon bei Aufrechterhaltung der „Grünen Mitte“ der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf den einzelnen Grundstücken für eine nachhaltige Sicherung der Flurabstände nicht ausreichend.

Ich bitte um Bestätigung des fristgerechten Einganges des Widerspruches.

Mit freundlichen Grüßen

Bedenken und Anregungen

[REDACTED]
Stadtplanungsamt
Spitalstraße 3

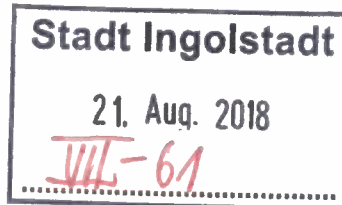
85049 Ingolstadt

Persönlich mit Zeuge am 21.08.2018
im Briefkasten eingeworfen

VII/61		STADTPLANUNGSAMT			
61.1		61.2		61.3	61.4
11	12	21	22	23	31

EINGANG 23. Aug. 2018

☐ Kenntnisnahme	☐ Rücksprache
☐ Stellungnahme	☐ Antwort / U 61
☐ WV.....	☐ Termin.....



[REDACTED], 21.08.2018

Widerspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196

Anlieger: [REDACTED], [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 mit folgender Begründung:

Durch entfall der grünen Mitte, fehlen die Grünflächen um eine ausreichende Versickerung bei Starkregen zu gewährleisten.

Nach den Feststellungen in dem Bericht von Dr. Zerbes & Kargl GbR von 2011 ist schon bei Aufrechterhaltung der „Grünen Mitte“ der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf den einzelnen Grundstücken für eine nachhaltige Sicherung der Flurabstände nicht ausreichend.

Ich bitte um Bestätigung des fristgerechten Einganges des Widerspruches.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bedenken und Anregungen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 30. August 2018 12:27
An: verbindliche.bauleitplanung@ingolstadt.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bürgerbeteiligung Baugebiet Am Dachsberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Ortsteilchronik von Friedrichshofen ist nachzulesen, dass hier davon auszugehen ist, dass es sich um die Heimat der Dachse handelt. Wie auch unschwer vom Namen abzuleiten. Der Dachs selber steht meines Wissens nicht unter Naturschutz. Trotzdem sind Dachsbauten grosse unterirdische Systeme die über Generationen von den Tieren erweitert werden. Hierzu möchte ich Sie um Stellungnahme bitten. Ganz besonders deswegen, weil es in den letzten Jahren von Seiten der Stadt auch immer geheissen hat, der Dachsberg bleibt von einer möglichen Bebauung ausgeschlossen. Bis zur Klärung möchte ich mich auf alle Fälle gegen eine Bebauung aussprechen.
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 22. März 2021 12:48

An: verbindliche Bauleitplanung <verbindliche.bauleitplanung@ingolstadt.de>

Betreff: Anmerkungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr 196

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe ich mit oben genannten Plan etwas näher beschäftigt und hätte Fragen und Anmerkungen hierzu.

Diese betreffen zumeist das Thema Verkehr.

Grundsätzlich begrüße ich den Bau eines neuen Schulhauses in meiner Wohngeged, bin jedoch bezüglich des Verkehrs etwas besorgt.

Meiner Meinung nach wir der Anschluss zur Alten Kriegstraße auf Höhe Lintl und der Anschluss zu Vorwaltnerstr nicht ausreichen und eher zu mehr Belastung führen.

Es gibt hierzu ein Verkehrsgutachten, was sich jedoch nur auf die Leveling- und Krumenauerstr. bezieht.

Jedoch sehe ich die größere Belastung im Bereich Vorwaltnerstr, da sich hier zwei Kindergärten und bereits eine Schule befinden. Durch weiteren Verker über die neue Straße und die bisherige Fahrradstraße aus unserem Gebiet wird diese Straße noch mehr verstopft.

Ich würde Ihnen empfehlen sich hiervon in der Zeit zwischen sieben und neun Uhr ein Bild zu machen und eventuell Busfahrer der Linien 50 und 58 mit befragen. Am besten natürlich wenn die Schulen und Kindergärten voll ausgelastet sind.

Durch die neue Zufahrt sehe ich ebenfalls die Zufahrt zur Notaufnahme in Stoßzeiten als sehr schwer befahrbar an, verursacht durch das Chaos Busse, Eltern und zweite Reihe parken. Zudem könnte es zu Rückstauß kommen.

Deshalb würde ich vorschlagen mit dem Gedanken zu spielen, das Gebiet über den Kreisel der Gerolfinger Straße mit zu erschließen?!

Auch halte ich es für sinnvoll auf Höhe der Bauschuttdeponie noch eine weiter Zufahrt zu gestalten um die Steigerwaldstraße und Jurastraße zu entlasten.

Ich würde mich freuen, wenn ich von Ihrer Seite eine Rückmeldung erhalte, da ich befürchte, dass die Theorie besser aussieht als die spätere Praxis.

Vielen Dank und freundliche Grüße

[REDACTED]

--

Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit [WEB.DE](mailto:verbindliche.bauleitplanung@ingolstadt.de) Mail gesendet.

Stadt Ingolstadt

26. MRZ. 2021

Nr. 123456789
STADTPLANUNGSAMT

31.1	31.2	31.3	31.4
------	------	------	------

Eingang
29. März 2021

☐ **Ablichtung**
☐ **Stellungnahme**
☐ **WV.....**
☐ **weitere Veranlassung/Bearbeitung**

☐ **Rücksprache**
☐ **Antwort / U 61**
☐ **Termin**

Ingolstadt, 23.03.2021

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

vorab per Telefax: (08 41) 305-10 35

Stadt Ingolstadt

Herrn Oberbürgermeister Dr. Christian Scharpf

Rathausplatz 2

85049 Ingolstadt

München, den 29.03.2021

070-21 L/mm

(Bitte stets angeben)

Sekretariat RA Dr. Lehnerts: Frau Meisel

Telefon-Nr.:(0 89) 55 29 66 - 150

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196
„Friedrichshofen-Dachsberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im
Parallelverfahren**

Hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

unsere Mandantschaft:

[REDACTED]

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Dr. Scharpf,
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne gebe ich Ihnen hiermit bekannt, dass uns [REDACTED]
[REDACTED] in der vorliegenden bauplanungsrechtlichen An-
gelegenheit mit seiner anwaltschaftlichen Beratung und Vertretung beauftragt hat.
Beglaubigte Kopie einer uns legitimierenden Vollmacht ist diesem Schreiben bei-
gefügt.

Gemäß den amtlichen Mitteilungen der Stadt vom 03.03.2021 findet im Verfahren
für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“
und die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes
zwischen dem 5. März 2021 und 7. April 2021 die frühzeitige Beteiligung der

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 2 -

Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung bringen wir hiermit nachfolgend folgende

EINWENDUNGEN

gegen den Bebauungsplanentwurf und die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

1. Unser Herr Mandant ist Landwirt und bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb. Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gehört auch das Grundstück [REDACTED] welches eine Größe von 1,72 ha besitzt. Bei dem Grundstück handelt es sich um bestes Ackerland. Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten, weist eine gute Schlaglänge auf und ist bestens wegemäßig erschlossen.

Im Bereich der Gemarkung Gerolfing, in dem das vorbezeichnete landwirtschaftliche Nutzgrundstück unseres Herrn Mandanten gelegen ist, plant die Stadt seit nunmehr gut 4 Jahren die weitere planungsrechtliche Entwicklung des Stadtteils Friedrichshofen. Bereits im März 2017 war das Liegenschaftsamt der Stadt auf meinen Herrn Mandanten zugekommen mit der Anfrage, ob er bereit sei, sich mit seinem Grundstück [REDACTED] an dieser Baulandentwicklung zu beteiligen. Im Dezember 2017 sind diese Gespräche ohne Ergebnis und ohne Einigung abgebrochen worden.

Im März 2018 fasste die Stadt sodann den Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196, der im Hinblick auf die gescheiterten Grunderwerbsgespräche zwischen Stadt und meinem Herrn Mandanten vorsah, dass das Bebauungsplangebiet von seinem Umgriff die landwirtschaftliche Nutzfläche [REDACTED] ausdrücklich ausnahm und nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen hat. So war das Grundstück folgerichtig auch im Aufstellungsantrag, in dem der Geltungsbereich des gut 27 ha großen Bebauungsplanumgriffes flurstücksmäßig beschrieben wurde, ausdrücklich und eindeutig nicht in der Liste aufgeführt.

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 3 -

Diesbezüglich fand im Sommer 2018 sodann zu diesem Bebauungsplanentwurf eine erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt und in deren Folge auch ein Werkstattverfahren mit Bürgerbeteiligung. Im September 2019 wurden in einer Bürgerversammlung Planungsvarianten vorgestellt.

2. Im Herbst 2019 kam es sodann zu einem weiteren gesprächsweisen Kontakt zwischen meinem Herrn Mandanten und Vertretern der Stadt, in Person von Frau Stadtbaurätin Preßlein-Lehle sowie [REDACTED] vom Stadtplanungsamt. Gegenstand war wiederum das Bebauungsplanverfahren „Friedrichshofen-Dachsberg“ und die Frage einer Einbeziehung des Grundstücks [REDACTED]
[REDACTED]

Als Ergebnis dieser Unterredung wurde in einer Erklärung vom 23.09.2019 festgehalten, dass mein Herr Mandant der Stadt hinsichtlich der Sicherstellung der verbesserten Erschließung des geplanten Baugebietes insoweit entgegenkommt, als er entweder an der Nord- oder aber an der Südgrenze eine Teilfläche von maximal 1.000 m² aus dem Grundstück [REDACTED] [REDACTED] bereitstellen würde und mit einer Einbeziehung in das Bebauungsplanverfahren einverstanden wäre. Im Übrigen wurde klargestellt, 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, war von Anfang an unmissverständlich aus Sicht meines Herrn Mandanten klar gemacht worden, dass die übrige Fläche uneingeschränkt und unverändert für die Zukunft als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben sollte. Sodann verging ein mehr oder minder langer Zeitraum von gut einem Jahr, in dem das Verfahren seitens der Stadt nach außen hin keinen Fortgang nahm. Im Herbst 2020 kam es sodann städtischerseits zu einem erneuten Aufstellungsbeschluss für den besagten Bebauungsplan und die im Parallelverfahren durchzuführende Flächennutzungsplanänderung. Dies ist nunmehr der Planungsstand, der auch Gegenstand der vorliegenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist.

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 4 -

Von diesem neuen Bebauungsplanentwurf ist unser Herr Mandant nunmehr im höchsten Maße negativ überrascht, insbesondere vor dem Hintergrund, dass dieser Entwurf grundsätzlich und vollständig keinen Bezug mehr zu dem hat, was städtischerseits mit meinem Herrn Mandanten in den zurückliegenden Jahren in den Vorgesprächen besprochen und abgestimmt wurde. Völlig überraschend wird nunmehr das gesamte landwirtschaftliche Nutzgrundstück [REDACTED] in den Umgriff und damit in das Bauleitplanverfahren einbezogen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass nicht nur das gesamte Grundstück ohne jegliche Rücksprache mit meinem Herrn Mandanten nunmehr zwangsweise in das Bebauungsplanverfahren einbezogen wird, sondern darüber hinaus auch noch der grundlegende Wille meines Herrn Mandanten nach dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche für seinen Betrieb vollständig konterkariert und städtischerseits ignoriert wird und das Grundstück neben der teilweisen Inanspruchnahme für Erschließungsflächen im Übrigen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Christbaumkultur“ planungsrechtlich entgegen dem ausdrücklichen Willen unseres Herrn Mandanten für die Zukunft determiniert werden soll.

Hiergegen wendet sich mein Herr Mandant auf das Entschiedenste und lehnt diese missbräuchliche planungsrechtliche Inanspruchnahme des landwirtschaftlichen Nutzgrundstücks [REDACTED] für die städtischen Interessen vollumfänglich ab. Mein Herr Mandant hat kein Interesse bislang daran gehabt, die Situation bezüglich der städtischen Planungsünsche eskalieren zu lassen. Im Gegenteil: Er war auf die städtischen Vertreter zugegangen und hatte 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. Mein Herr Mandant fühlt 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 wurde.

Sollte städtischerseits dieser Ansatz weiterverfolgt werden, wird sich mein 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

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 5 -

vollständige Freistellung seines Grundstückes aus der laufenden Bauleitplanung verfechten und verlangen.

Wie in den zurückliegenden Jahren in den stattgefundenen Gesprächen seitens meines Herrn Mandanten unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, ist er für eine einvernehmliche, die berechtigten Belange des Landwirtes aber respektierende Verständigung und Planung offen. Wenn dies im Ergebnis städtischerseits aber nicht akzeptiert wird, ist es nicht mein Herr Mandant als aktiver Landwirt, der sich einer konstruktiven Lösung verschließt, sondern es ist das insoweit usurpierende Planungsgebaren der Stadt, was zu dieser unnötigen Eskalation führt.

Mein Herr Mandant legt Wert darauf, dass der Schutz des Grundeigentums in unserer Rechtsordnung, so wie er sich in Art. 14 Abs. 1 GG manifestiert, respektiert und beachtet wird. Der grundrechtlich gewährte Schutz des Grundeigentums wird offensichtlich im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens verletzt, wenn gegen den ausdrücklichen Willen unseres 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 soll. Ein gerechtes Abwägungsergebnis im planungsrechtlichen Sinne steht insoweit von vornherein nicht inmitten.

3. In formaler Hinsicht wird gerügt, dass sich bei den ausgelegten Unterlagen im Bebauungsplanaufstellungsverfahren keine Begründung für den Bebauungsplan findet. Die bei der Veröffentlichung der Unterlagen als Begründung zum Bebauungsplanentwurf veröffentlichte Unterlage ist fehlerhaft mit „Flächennutzungsplanänderung“ bezeichnet. Diese fehlerhafte Bezeichnung ist irreführend und kann mithin in formaler Hinsicht die planungsrechtliche Anstoßfunktion nicht erfüllen, zumal vorliegend neben dem Bebauungsplan auch parallel die Flächennutzungsplanänderung städtischerseits betrieben wird.
4. In dieser Begründung, Stand Oktober 2020, zum erneuten Aufstellungsbeschluss ist unter Gliederungspunkt 4.5 eine Darstellung über die in das Bebauungsplanverfahren einbezogene Fläche enthalten. Unter Grünflächen ist dort bezeichnenderweise aufgeführt „private Grünfläche Christbaumkultur mit 16.220 m²“. Allein an dieser Flächenbilanzaufstellung unter Gliederungspunkt 4.5 der Planaufstellungsunterlagen wird deutlich, welche städtische

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 6 -

Intention hier mit dem vorliegenden Entwurf verfolgt wird. Die Stadt bezieht das gesamte Grundstück meines Herrn Mandanten in die Bauleitplanung entgegen seinem Willen ein und missbraucht sodann diese Fläche zur Aufbesserung der planungsrechtlichen Grünflächenbilanz. Die 16.220 m² für die „private Grünfläche Christbaumkultur“ stellen 21 % und damit ein Fünftel des gesamten Grünflächennachweises für den Bebauungsplan dar. Hieraus folgt, dass das berechtigte Interesse meines Herrn Mandanten nach Aufrechterhaltung seiner landwirtschaftlichen Nutzung auf dem nach Abzug der Erschließungsfläche verbleibenden Restgrundstück von rund 1,6 ha ignoriert und missbraucht wird, um die Ausgleichsflächenbilanz im Rahmen des Gesamtplanungskonzeptes zu Gunsten der städtischen Interessen nachzuweisen und zu verbessern. Dieser Ansatz wird ausdrücklich zurückgewiesen.

5. Unter Gliederungspunkt 7 „Planinhalt und Festsetzungen“ wird unter Ziffer 7.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ohne weiteren Untergliederungspunkt auf Seite 21 zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Christbaumkultur ausgeführt. Städtischerseits wird ausgeführt, dass für das Grundstück [REDACTED] mit Datum vom 10.01.2020 ein Antrag auf Erlaubnis zur Anlage von Kulturen zur Gewinnung von Christbäumen vorliege. Diesbezüglich ist mitzuteilen, dass mein Herr Mandant einen solchen Antrag beim zuständigen Amt für Landwirtschaft gestellt hat. Der Antrag ist aber bis dato nicht verbeschieden, sondern ruht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Antrag für meinen Herrn Mandanten im Rahmen des allgemeinen Spektrums landwirtschaftlicher Nutzung nur eine Möglichkeit für die Zukunft darstellt und darstellen soll, die als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleibende Restfläche von 1,6 ha aus dem Grundstück [REDACTED] als Christbaumkultur temporär zu nutzen. Es ist missbräuchlich, wenn die Stadt diesen Antrag für sich in der Art und Weise versucht zu instrumentalisieren, dass sie damit die freie landwirtschaftliche Nutzung des besagten Grundstückes meines Herrn Mandanten versucht, für die Zukunft zu unterlaufen und zu determinieren.

Mein Herr Mandant besteht darauf, dass sein Grundstück – wie bislang ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche ist und bleibt und zwar mit dem gesamten Nutzungsspektrum, welches normale landwirtschaftliche Nutzflächen mit Ackerstatus aufweisen! Eine irgendwie geartete Einschränkung des Nutzungsspektrums wird mein Herr Mandant nicht hinnehmen.

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 7 -

Die Anlegung einer Christbaumkultur auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ist eine temporäre Nutzung in Form einer landwirtschaftlichen Sonderkultur. Sie als dauerhafte Sonderkultur planungsrechtlich festzusetzen, ist eine rechtswidrige und planungsrechtlich unzulässige Determinierung des landwirtschaftlichen Nutzungsspektrums der Fläche meines Herrn Mandanten.

Es ist als sachlich wie rechtlich fehlerhaft zurückzuweisen, wenn in der Begründung ausgeführt wird, dass die geplante Gehölzfläche über den in § 201 BauGB bestimmten Landwirtschaftsbegriff hinausgehe und daher als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Christbaumkultur festgesetzt werden solle.

Die Christbaumkultur als Sonderkultur ist zwingend als Teil der Landwirtschaft einzustufen. Die beiden wesentlichen Grundmerkmale des Landwirtschaftsbegriffes im Sinne des § 201 BauGB sind die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung des Bodens sowie die unmittelbare Bodenertragsnutzung. Beides ist bezogen auf die Anlegung einer temporären Christbaumkultur auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche gegeben.

Der städtische Versuch, mittels dieser Argumentation eine Rechtfertigung für die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Christbaumkultur herleiten zu wollen, ist planungsrechtlich fehlerhaft und verdeutlicht den wahren Ansatz, der städtischerseits verfolgt wird, nämlich die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes meines Herrn Mandanten für die Zukunft auszuschließen und sie stattdessen in eine fest determinierte, den umliegenden Planungen passende Nutzung zu überführen.

Dies wird seitens unseres Herrn Mandanten ausdrücklich abgelehnt.

Unser Herr Mandant fordert unmissverständlich die vollständige Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und den Erhalt der vollen landwirtschaftlichen Nutzungsbreite seines Ackergrundstückes einschließlich einer etwaigen Sonderkultur, die aber ausschließlich temporär angelegt ist und ausschließlich dann entsteht, wenn mein Herr Mandant von einem genehmigten Antrag zur Anlegung einer temporären Sonderkultur Gebrauch machen möchte und nicht, wenn es dem städtischen Planungswillen genehm ist.

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 8 -

Es wird bereits an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die städtischen Planungen vielmehr zum Erhalt der vollen landwirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstückes meines Herrn Mandanten planungsrechtlich für die umgebenden Flächen westlich wie östlich Duldungsdienstbarkeiten für die uneingeschränkte weitere landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes [REDACTED] abzusichern und in die weiteren Planungen aufzunehmen hat. Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes unseres Herrn Mandanten ist Bestand und prioritär und die östlich wie westlich durch die städtischen Planungen hinzukommenden Nutzungen haben dementsprechend Rücksicht auf die bestandsgeschützte Nutzung meines Herrn Mandanten zu nehmen.

Dass städtischerseits die landwirtschaftliche Nutzung eigentlich dem Grunde nach vollständig ausgeblendet wird und auch gar nicht mehr gewünscht ist, zeigt 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 stattfindet. Dies bedeutet im Umkehrschluss eindeutig, dass städtischerseits die landwirtschaftliche Nutzung verdrängt werden soll und durch die Hintertür ein faktischer wie rechtlicher Ausschluss bewirkt werden soll.

Insoweit ist die städtische Planung defizitär und planungsrechtlich abzulehnen. Die landwirtschaftliche Bestandsnutzung auf dem Grundstück meines Herrn Mandanten ist 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 müssen, um daraus im Ergebnis den räumlichen Ausdehnungsbereich der Duldungsdienstbarkeiten herleiten und bestimmen zu können.

6. Städtischerseits wird versucht, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche auf dem Grundstück meines Herrn Mandanten festzusetzen. Eine Festsetzung nach Nr. 15 verlangt die Festsetzung einer Grünfläche verbunden mit einer bestimmten Zwecksetzung. Diese bestimmte Zweckbestimmung wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit einem besonderen Nutzungszweck für die Fläche, hier Christbaumkultur, städtischerseits planungsrechtlich versucht.

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 9 -

Diese Festsetzung erfolgt ausdrücklich gegen den erklärten Willen des Eigentümers und Nutzungsberechtigten, unseres Herrn Mandanten, der eine nach Art. 14 GG geschützte Bestandsposition innehat.

Die Rechtsfolge einer besonderen Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist, dass auf der betreffenden Fläche nur die festgesetzte Nutzung zulässig ist und jeder andere Nutzungszweck eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern würde. Allein vor diesem Hintergrund ist es strikt zurückzuweisen, wenn städtischerseits versucht wird, die landwirtschaftliche Nutzfläche meines 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 ist der planungsrechtliche Grundfehler darin zu sehen, dass mein Herr Mandant die landwirtschaftliche Nutzbarkeit seines Grundstückes in der bestehenden Form vollständig erhalten sehen will und der von ihm gestellte Antrag auf Genehmigung einer Christbaumkultur lediglich eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Nutzungsspektrums darstellt, aber nicht planungsrechtlich städtischerseits dahingehend missbräuchlich instrumentalisiert werden darf, 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 verfolgt, die landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes meines Herrn Mandanten für die Zukunft nahezu vollständig einzuschränken und ins Leere laufen zu lassen, verdeutlicht auch der Umstand, dass man mit fadenscheinigen Argumenten, die planungsrechtlich auch nicht zutreffend sind, versucht, eine private Grünfläche auszuweisen, anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB.

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 10 -

Dabei wird an dieser Stelle aber ausdrücklich auch darauf hingewiesen, dass es nach wie vor und ausschließlich das Interesse meines Herrn Mandanten ist, 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 ist diesbezüglich nicht gewünscht.

8. Des weiteren ist 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 soll. Unter Rückgriff auf die bisherigen Ausführungen, die aufgezeigt haben, dass die städtischen Planungsansätze eine unzulässige Einschränkung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes unseres Herrn Mandanten darstellen und verwirklichen sollen, 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 einreicht, dass durch die Hintertür die landwirtschaftliche Nutzungsfreiheit meines Herrn Mandanten auf Dauer für die Zukunft nahezu vollständig ausgeschlossen wird und ausschließlich auf die Nutzung als Christbaumkultur beschränkt werden soll. Dies aus dem Antrag meines Herrn Mandanten beim Amt für Landwirtschaft herleiten zu wollen, entbehrt jeglicher Grundlage. Es ist auch insoweit bemerkenswert, dass die Stadt sich diese Informationen verschafft, mit meinem Herrn Mandanten kein Wort darüber redet, planungsrechtlich aber diesen Antrag, der bis heute gar nicht verbeschieden ist und auch nur eine Möglichkeit der Nutzung für die Zukunft zu Gunsten meines Herrn Mandanten darstellen soll, dergestalt für sich zu instrumentalisieren versucht, dass hieraus eine vollständige Determinierung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten hergeleitet werden soll.

Nochmals an dieser Stelle klipp und klar:

Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzungsbreite wird seitens meines Herrn Mandanten vollumfänglich abgelehnt.

9. Die im südlichen Bereich des Grundstückes vorgesehene Erschließungsfläche ist im Anschluss an die zwischen meinem Herrn Mandanten und der Stadt getroffene Absprache ebenfalls zu rügen.

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 11 -

Zum einen sieht der Bebauungsplan im Zuge der Erschließungsflächen Grünflächen vor, die die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen erschweren und einschränken. Darüber hinaus wird der südlich gelegene Flurweg vollumfänglich tangiert und nicht erhalten, was ebenfalls zu einer Beschränkung der landwirtschaftlichen Erschließung der Fläche führt. Der südlich gelegene Flurweg ist zwingend für die Anfahrt zu erhalten. Es ist nicht möglich und sinnvoll, mit landwirtschaftlichen Maschinen durch das gesamte Baugebiet zu fahren. Daher ist es notwendig, dass parallel zur neuen Erschließungsstraße im Süden der dort heute vorhandene Flurweg erhalten bleibt.

Letztlich muss festgehalten werden, dass die Stadt mit ihrem Planungsansatz versucht, die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich vollständig für die Zukunft auszuschließen und zu verdrängen. Damit wird der grundsätzliche Einigungsansatz mit meinem Herrn Mandanten, der in den vergangenen Jahren hierzu mit den städtischen Vertretern verhandelt und abgestimmt wurde, ohne ein Wort der Erläuterung verlassen und aufgekündigt. Dies kann und wird seitens meines Herrn Mandanten in der vorliegenden Form nicht akzeptiert.

Der vorliegende Planentwurf wird seitens meines Herrn Mandanten bezogen auf sein geschütztes Grundeigentum mit der [REDACTED] vollumfänglich abgelehnt.

10. Bezogen auf die parallel hierzu erfolgende Flächennutzungsplanänderung wird an dieser Stelle auch für die Flächennutzungsplanänderung ausdrücklich gerügt, dass die Änderung im Bereich des Grundstücks meines Herrn Mandanten abgelehnt wird. Zum einen ist die Rücknahme der bisher dargestellten zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung hin zu einer öffentlichen Zweckbestimmung nicht im Interesse meines Herrn Mandanten. Darüber hinaus sind die determinierten weitergehenden Flächenbezüge hin zur Grünfläche unter Bezugnahme auf die vorstehenden Ausführungen vollumfänglich abzulehnen.
11. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mein Herr Mandant nicht nachvollziehen kann, wie es zu dieser Entwicklung kommen konnte. Wieso hat die Stadt nach der Absprache im Herbst 2019 ihre planungsrechtlichen Bemühungen in eine vollständig andere Richtung vorangetrieben, ohne insoweit mit meinem Herrn Mandanten auch nur ansatzweise den Dialog zu suchen? Zu meinen, man könne durch die Hintertür meinen Herrn Mandanten vor vollendete Tatsachen stellen und seine berechtigten Interessen als aktiver

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

- 12 -

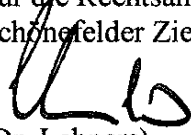
Landwirt ignorieren und ins Leere laufen lassen, sind nicht akzeptabel und planungsrechtlich fehlerhaft. Auf die vorstehend dargelegten eindeutigen Rügen zur unzulässigen Instrumentalisierung wird an dieser Stelle Bezug genommen und verwiesen. Es wird noch einmal ausdrücklich zum Ausdruck gebracht, dass mein Herr Mandant die Aufrechterhaltung seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche im vollumfänglich bis dato gegebenen Nutzungsspektrum fordert einhergehend mit entsprechender planungsrechtlicher Berücksichtigung der mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Immissionen, die bis dato vollständig fehlerhafter Weise ausgeblendet worden sind.

Wie bereits zu Beginn des Einwendungsschreibens zum Ausdruck gebracht, ist mein Herr Mandant dem Grunde nach bereit, den konstruktiven Planungsdialog mit der Stadt aufrechtzuerhalten und fortzuführen. Hierzu bedarf 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.

Es wird ausdrücklich an die Stadt appelliert, den gesprächsweisen Planungsprozess mit meinem Herrn Mandanten in konstruktiver Weise wieder aufzunehmen. Sollte dies nicht der Fall sein, wird mein 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 dürfen wir darum ersuchen, uns einen beglaubigten Auszug aus dem Beschlussbuch des Stadtrates für die Befassung mit den vorstehenden Einwendungen zu überlassen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Rechtsanwälte
Schoenefelder Ziegler Lehnerts


(Dr. Lehnerts)
Rechtsanwalt

Anlage
Vollmacht

SCHÖNEFELDER* ZIEGLER LEHNERS*
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB
*FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

VOLLMACHT

In der Angelegenheit


wegen grundstücksrechtlicher Angelegenheit und Vollzug der Baugesetze


erteile ich den vorgenannten Rechtsanwälten Vollmacht zu meiner gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung. Sie erstreckt sich insbesondere auf:

- Die Erledigung der Angelegenheit durch Vergleich.
- Die Erledigung oder Zurücknahme von Rechtsbehelfen.
- Die Einlegung von Verfassungsbeschwerden.
- Die Empfangnahme von Geld, Wertsachen und Urkunden sowie Verfügung darüber unter Befreiung von § 181 BGB.
- Die Abgabe von Willenserklärungen.
- Die Entgegennahme von Zustellungen.
- Die Erteilung von Untervollmachten.

Sie umfasst insbesondere auch

1. Zivilrechtliche Angelegenheiten:

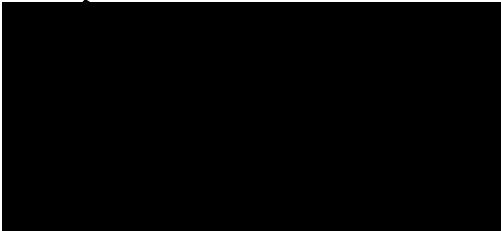
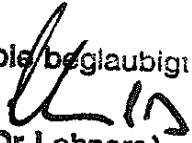
- Die Vornahme aller den Rechtsstreit betreffenden Prozesshandlungen.
- Die Durchführung von Nebenverfahren.

2. Strafrechtliche Angelegenheiten:

- Die Verteidigung und Vertretung in allen Instanzen des Straf- oder Bußgeldverfahrens.
- Die Vertretung nach den §§ 234, 441, 434 StPO.
- Die Stellung und Zurücknahme von Strafanträgen.
- Die Zustimmung gemäß §§ 153, 153 a StPO.

3. Verwaltungsrechtliche Angelegenheiten:

- Die Vornahme aller das Verwaltungsverfahren oder das verwaltungsgerichtliche Vor-, Haupt- oder Nebenverfahren betreffenden Handlungen.


Kopie beglaubigt

(Dr. Lehnert)
Rechtsanwalt

Bedenken und Anregungen

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt

Rathausplatz 2
85049 Ingolstadt

STADTPLANUNGSAMT			
61.1	61.2	61.3	61.4
Eingang 01. April 2021			
☐ Ablichtung	☐ Rücksprache		
☐ Stellungnahme	☐ Antwort / U 61		
☐ WV.....	☐ Termin		
☐ weitere Veranlassung/Bearbeitung			

Ingolstadt; 30.03.2021

Einwendungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Baugrundstückes

lege ich meine Einwende fristgerecht zum o.g. Verfahren ein.

Mein Grundstück liegt im Süden des Baugebietes Friedrichshofen West. Die hier unmittelbare Bebauung ist in Anbindung an den Altbestand harmonisch mit Einfamilien-/Doppelhäusern beplant und bebaut. Ein Grünstreifen stellt zudem die Wohngebiete in ein vernünftiges Gefüge und gibt auch den Grünzonen ausreichend Beachtung. Die nach Westen ansteigende Geschößbebauung findet im Gesamtbild einen fließenden Übergang.

Durch die derzeitigen Planungen des Baugebietes Friedrichshofen Dachsberg mit den einhergehenden Schulplanungen bricht das Gefüge der nahen Bebauung massiv auf.

Mein Baugrundstück wird unmittelbar durch diese Schulkörperplanungen belastet in dem der gebührende Abstand zur privaten Wohnbebauung nicht respektiert wird.

Abstand und Ausweichfläche sind mit Blick auf die vorrangegangenen Entwürfe durchaus vorhanden.

Folgende Einwende bitte ich um Beachtung:

1-Vereinbarkeit Friedrichshofen West – Friedrichshofen Dachsberg

Ausreichend Abstand zur vorhandenen kleinstrukturierten Wohnbebauung des jungen Baugebietes Friedrichshofen West.

Grundsätzlich ist zu erwarten, die Bebauungen verschiedener anliegender Bebauungsgebiete in der Gesamtheit zu vereinen.

Die Verortung der Schulplanungen aus dem vorangegangenen Entwurf ist wieder aufgreifen. Die Grundsätze, „kurze Wege zwischen den beiden Schulen“; Nutzung von Synergien; Schulverbund; etc. würde somit auch wieder seine 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 ich als Notwendigkeit für die erholungssuchenden Bewohner und entspricht einer ökologisch ausgerichteten, zeitgemäßen Planung.

3- Haupteerschließung-Wegeführung – Verkehrsverlagerung durch Süderschließung.

Die geplante Haupteerschließungsstraße durchbricht die Bebauung; die „Grüne Mitte“ und wird zudem auch noch am vorhandenen Biotop entlang geführt. Eine Süderschließung in Verlängerung der Levelingstraße bringt eine maximal mögliche Verkehrsentslastung und Verkehrsberuhigung im Wohngebiet.

Abschließend ist daran zu erinnern, dass vorrangig aller Belange im Vordergrund die Zusammenführung der Bürger und Betroffenen im Stadtteil Rechnung zu tragen ist.

Die Gestaltung von Lebensraum muss hier an vorderster Stelle stehen.

Die vorliegende Gebietskulisse gibt hier sicher harmonisierendere Lösungen.

Bitte um Bestätigung meines Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrter Damen und Herren,

wir möchten ihnen bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 196 Friedrichshofen-Dachsberg unsere Einwende unterbreiten.

Als Anwohner und Eigentümer der Eigentumswohnungen (ETW) im [REDACTED] sind wir direkt betroffen. Wir möchten bzgl. der Straßenplanung und des Schulbaus unsere Einwende äußern und dem Plan widersprechen.

Als wir 2017 die gerade in Bau befindliche ETW kauften in der wir im März/April 2018 einzogen, wurde weder vom Immobilienmakler, noch vom Bauträger oder von öffentlicher Stelle kommuniziert das in unmittelbarer Nähe ein großer Schulkomplex noch eine Ost /West-Verbindung zwischen der Levelingstrasse und der Ochsenmühlstrasse geplant ist. Wir kauften also eine Wohnung in ruhiger Lage und das dies auch so bleibt. Der stolze Preis rechtfertigte dies dazu und somit stand einem schönen, ruhigen und wertstabilen Zuhause nichts mehr im Wege.

Mit dem aktuellen Vorhaben das Baugebiet zu erweitern hatten wir zwar gerechnet aber eine Hauptverkehrsader wenige Meter südlich unserer Wohnungen ist nichts was einem Anwohner Freude bereitet. Dem Bauträger wurde damals auch ein Grundstück mit ruhiger Lage verkauft.

Dazu kommt das in der Bürgerwerkstatt von einer Erweiterung der Friedrichshofener Mittelschule gesprochen wurde. Um es vorab klar zu stellen gegen eine Schule welcher Art ist nichts ein- zuwenden. Doch aus einer Stadtteilschule wurde durch die Veränderung des Schulsprengels eine Schule für weite Teile von Westen der Stadt. Aus 200 bis 300 Schülern wie es immer kommuniziert wurde sind wir nun bei 500 bis 600. Eine derartige Veränderung der Grundlagen Bedarf auch ein intensiver Dialog und genauer Planung. Daraus zu resultieren ist ob der Standort überhaupt geeignet bzw. sinnvoll ist.

Uns geht es dabei nicht darum eine Schule zu verhindern. Auch nicht um die Erweiterung von Bebauung mit der wir rechneten, sondern rein darum bei den Planungen als Bürger gehört zu werden mit der Bitte um Verständnis und unsere Anliegen und Vorschläge mit in die Planungen auf zu nehmen. Der derartigen Veränderungen müssen Anwohner bzw. Nachbar mit involviert werden.

Dazu kommt das große Straßenbauliche Veränderungen geplant sind und dies ein wichtiges Augenmerk für uns darstellt.

Die Ängste und Sorgen betreffen aber nicht nur uns, sondern auch die Nachbarschaft. Ob Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Mietobjekt.

Vielleicht sind unsere Vorschläge nicht so abwegig, am besten hilft ein Dialog um Klarheit zu schaffen. Doch eines darf erwähnt werden, Bewohner und meist auch Eigentümer werden genau darauf schauen wie die Planungen fortschreiten und es ist uns nicht zu verwehren sich für ihr angenehmes Zuhause ein zu setzen.

Gründe für unseren Einspruch:

- Verkehrslärm durch ungünstige Straßenführung
- Unfallgefahr durch die direkte Verkehrsführung durch das Baugebiet
- Wertminderung der Wohnimmobilie
- Elterntaxis und daraus resultierende wildes Parken
- Gefahr für Fußgänger und Radfahrer durch eine mitten durch das neue Quartier verlaufende Hauptader (Leveling $\leftrightarrow$ Ochsenmühlstrasse)
- Konfliktpotenzial Durchgangsverkehr – Anwohnerverkehr
- Summierung der Lärmbelastung Hubschrauberlandeplatz, Schule, Verkehr
- Lärm- und Lichtbelästigung durch Sportplatznutzung
- Rückstau ins alte und neue Wohngebiet durch Überlastung der Levelingstrasse
- Abkürzungs- /Schleichwegverkehr durch neue und alte Wohngebiete

Zu unserem Widerspruch einige Alternativen/Vorschläge: (siehe auch Skizze in der Anlage)

- Rückbau der südlichen Steigerwaldstrasse zwischen Vorwaltnerstrasse und erstem Anlieger. (Somit ergibt sich eine Sackgasse die von Westen aus ein/ausgefahren werden kann.
- Detail 1, Nord – Süd Tangente/Achse der Verbindungsstrasse nach Westen verlegt. Alte Trasse wird Sackgasse und je nach Bedarf nur zur Erschließung der Wohngebäude
- Detail 2, Versetzung der Schule Richtung Westen an die Ochsenmühlstrasse (bessere Verkehrsanbindung, weniger Probleme mit Elterntaxis, Konflikte mit Anwohnern werden amortisiert, bessere Erweiterungsmöglichkeiten bsplw. Jugendtreff u.a., Ressourcengewinn mit dem nahen liegenden Sportverein an der Ochsenmühlstrasse)
- Alternativ zu einer Verlegung der Schule wäre auch ein 100% Erschließung der Schule aus dem Süden möglich und die südliche Platzierung Sportanlagen wie Sportplatz, Laufbahn und Turnhalle eine Möglichkeit
- 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)
- 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)

Grundsätzlich sollte man sich Gedanken machen ob es kurz und mittelfristig nötig ist dieses Baugebiet überhaupt zu erschließen. Das Neubauvolumen der GEW Ingolstadt aktuell und in Zukunft ist beträchtlich. Bereits fertiggestellte und in naher Zukunft neue gebaute Einheiten tragen bereits jetzt und in Zukunft für eine spürbare Entlastung auf dem Wohnungsmarkt bei. Weitere Wohnungsbaugesellschaften wie die Bayern Heim errichten demnächst bis zu 400 Wohnungen. Bereits genehmigte Baugebiete wie Samhof in unmittelbarer Nähe und Etting-Steinbuckl entlasten ebenfalls. Dazu ist das noch junge Neubaugebiet Friedrichshofen - West noch gar nicht voll. Ganze Mehrfamilienhäuser die seit Mitte Januar bezugsfertig, sind noch gar nicht vergeben. Das Baugebiet Rosengarten ist ebenfalls noch nicht komplett bebaut bzw. bewohnt. Dazu kommt das Dieselskandal und Pandemie den Zuzug verringert. Nachverdichtung im gesamten Stadtgebiet und rege Bautätigkeit in den Umlandgemeinden tragen letztendlich weiter bei 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 besteht. Ohne Zweifel war es richtig sich die Flächen zu sichern. Aber ein Baugebiet das am Ende nicht bebaut wird kann 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 eine Ost – West Verbindung noch südlicher mit einer Anbindung an das Baugebiet Samhof nicht ganz aufgeben.

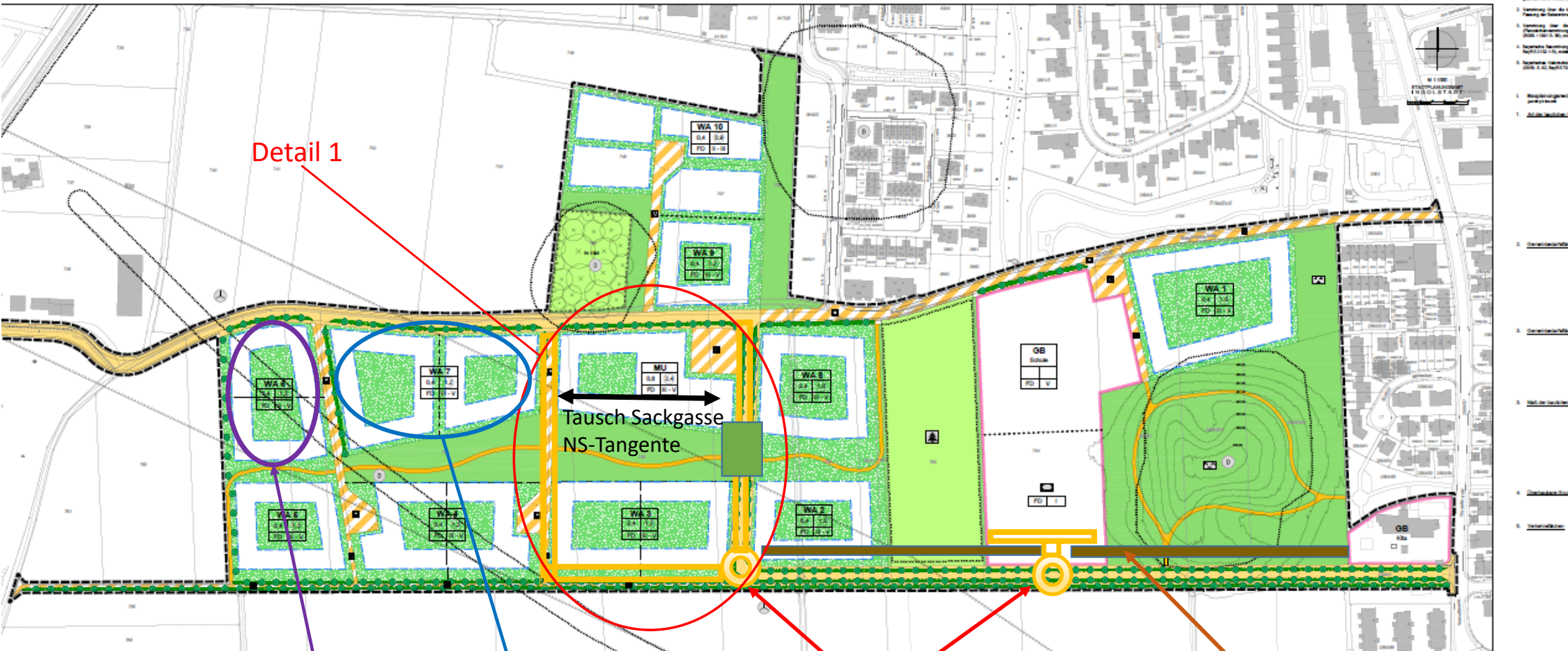
Schlussendlich werden wir die Planungen weiter aufmerksam verfolgen und hoffen unsere Einwende und Vorschläge werden mitberücksichtigt.

Mit der Hoffnung und der Bitte um Verständnis verbleibt die Wohneigentumsgemeinschaft
[REDACTED] mit den besten Grüßen.

Gez.

[REDACTED]

und Grünordnungsplan Nr. 196 - "Friedrichshofen Dachsberg"



Detail 1

Detail 3 Nahversorgung

Optimale Verkehrsanbindung
auch an Gerolfing/Dünzlau

Detail 2 alternativ
Standort Schule

(Verkehrsanbindung nahezu über
alle Richtungen möglich)

Verkehrskreisel oder Kreuzung
reduziert Geschwindigkeit

Lärmschutzwahl
u.a. aus Erdaushub der
Bebauung (Beispiel
Kriegsstrasse oder Gabionen)

1. Baugrundlagen
2. Baugrundlagen
3. Baugrundlagen
4. Baugrundlagen
5. Baugrundlagen
6. Baugrundlagen
7. Baugrundlagen
8. Baugrundlagen
9. Baugrundlagen
10. Baugrundlagen
11. Baugrundlagen
12. Baugrundlagen
13. Baugrundlagen
14. Baugrundlagen
15. Baugrundlagen
16. Baugrundlagen
17. Baugrundlagen
18. Baugrundlagen
19. Baugrundlagen
20. Baugrundlagen
21. Baugrundlagen
22. Baugrundlagen
23. Baugrundlagen
24. Baugrundlagen
25. Baugrundlagen
26. Baugrundlagen
27. Baugrundlagen
28. Baugrundlagen
29. Baugrundlagen
30. Baugrundlagen
31. Baugrundlagen
32. Baugrundlagen
33. Baugrundlagen
34. Baugrundlagen
35. Baugrundlagen
36. Baugrundlagen
37. Baugrundlagen
38. Baugrundlagen
39. Baugrundlagen
40. Baugrundlagen
41. Baugrundlagen
42. Baugrundlagen
43. Baugrundlagen
44. Baugrundlagen
45. Baugrundlagen
46. Baugrundlagen
47. Baugrundlagen
48. Baugrundlagen
49. Baugrundlagen
50. Baugrundlagen
51. Baugrundlagen
52. Baugrundlagen
53. Baugrundlagen
54. Baugrundlagen
55. Baugrundlagen
56. Baugrundlagen
57. Baugrundlagen
58. Baugrundlagen
59. Baugrundlagen
60. Baugrundlagen
61. Baugrundlagen
62. Baugrundlagen
63. Baugrundlagen
64. Baugrundlagen
65. Baugrundlagen
66. Baugrundlagen
67. Baugrundlagen
68. Baugrundlagen
69. Baugrundlagen
70. Baugrundlagen
71. Baugrundlagen
72. Baugrundlagen
73. Baugrundlagen
74. Baugrundlagen
75. Baugrundlagen
76. Baugrundlagen
77. Baugrundlagen
78. Baugrundlagen
79. Baugrundlagen
80. Baugrundlagen
81. Baugrundlagen
82. Baugrundlagen
83. Baugrundlagen
84. Baugrundlagen
85. Baugrundlagen
86. Baugrundlagen
87. Baugrundlagen
88. Baugrundlagen
89. Baugrundlagen
90. Baugrundlagen
91. Baugrundlagen
92. Baugrundlagen
93. Baugrundlagen
94. Baugrundlagen
95. Baugrundlagen
96. Baugrundlagen
97. Baugrundlagen
98. Baugrundlagen
99. Baugrundlagen
100. Baugrundlagen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 6. April 2021 08:59
An: verbindliche Bauleitplanung
Cc: stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Betreff: Einwendungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan 196 (FH-Dachsberg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes zeigt 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 kann sich dann in südlicher bzw. westlicher Ausdehnung mit zunehmendem Abstand auf bis zu 5 Stockwerke erhöhen, wenn erforderlich. Dieser Einwand gilt auch für die derzeit am Dachsberg verortete Schule. An diesem Standort sind 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 muss, sollte sie am derzeit verorteten Standort bleiben, von Süden angefahren werden.
3. Der bestehende Grünstreifen, welcher westlich des Friedhofs verlaufend in die Steigerwald Straße 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 ist bei der Ausrichtung dieser darauf zu achten dass die Lärmbelastung durch Schulhof und Sportplatz möglichst gering gehalten wird. Auf Grund der bereits bestehenden Lärmbelastung durch den Rettungshubschrauber genügt es meines Erachtens nicht, alleinig das Lärmkontingent der Schule zu betrachten. Hier ist eine entsprechende Vorbelastung zu berücksichtigen und eine Vorbelastungsmessung durchzuführen um die richtige Gesamtbelastung durch Lärm zu ermitteln. Gleiches gilt für die zukünftig stärker befahrene Umgehungsstraße.

Bitte lassen Sie mir eine kurze Bestätigung des Posteingangs zukommen. Besten Dank.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

RAe Berreth & Kollegen • Levelingstraße 40 • 85049 Ingolstadt

vorab per E-Mail: [REDACTED]@ingolstadt.de

Stadt Ingolstadt
-Stadtplanungsamt-
Spitalstr. 3

85049 Ingolstadt

Unser Zeichen
299/18 tb/mt
Bitte stets angeben

Sachbearbeiter/in
Thomas Berreth

Durchwahl
0841 885566 10

Datum
06.04.2021

Ihr Zeichen: Ref.VII/61/pu.

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 196 „Friedrichshofen-Dachsberg“ und
Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Parallelverfahrens
hier: Einwendungen** [REDACTED]

Sehr geehrte [REDACTED]

sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.02.2021 sowie die zur Einsicht ausgelegten Planunterlagen in oben bezeichneter Angelegenheit.

Festzustellen bleibt im Namen unserer Mandantschaft, dass sich die bisher erklärte Absicht einer kleinteiligen Bebauung auch in der aktuellen Planung nicht wiederfindet, vielmehr die angedachte Bebaubarkeit mit einer GFZ von durchgängig >0,9 mit teilweise bis zu fünf Geschossen dieser Absicht vollständig widerspricht.

Es bleibt für unsere Mandanten bei dem Einwand, dass eine hinreichende Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist. Bemerkenswert ist, dass das vorliegende Gutachten der RBK GmbH vom 02.07.2019 inkl. des Ergänzungsberichtes vom 29.07.2019 keine Grundwasserprobleme durch die entstehende Bebauung erwarten lässt und auch eine Versickerung des Niederschlagswassers als auswirkungslos hinsichtlich der Flurabstände bewertet, 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 erachtet.

Thomas Berreth

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- u. Architektenrecht

Regina Berreth

Rechtsanwältin

Anna-Carina Wittmann *

Rechtsanwältin und
Fachanwältin für Bau- u.
Architektenrecht
Europajuristin (Univ. Würzburg)

Maria Teistler-Becker *

Rechtsanwältin

Tobias Kriegl *

Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

Cornelia Eibl *

Rechtsanwältin

* angestellte Rechtsanwälte

Levelingstraße 40
D-85049 Ingolstadt
Tel. +49 (0) 841 88 55 66 0
Fax +49 (0) 841 88 55 66 22

info@rae-berreth.de
www.rae-berreth.de

Stadtparkasse Augsburg
IBAN:
DE16 7205 0000 0000 0477 20
BIC: AUGSDE77XXX

Anderkonto
Stadtparkasse Augsburg
IBAN:
DE90 7205 0000 0250 2191 85
BIC: AUGSDE77XXX

D4/41-21

Im Namen unserer Mandanten halten wir daher an den Einwendungen aus unserem Schreiben vom 17.08.2018 fest, dass der Wasserhaushalt im Bebauungsplangebiet und im Bereich der bereits ausgewiesenen Bauflächen durch die entstehende Bebauung negativ beeinflusst wird und Nachteile für die Anwohner hinsichtlich der Grundwasserstände zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang bleibt 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.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Berreth
Rechtsanwalt