

# Begründung der Ergänzung

---

zum BEBAUUNGSPLAN NR. 195 „Friedrichshofen - West“



STAND: Januar 2017  
Ergänzungsbeschluss/Entwurfsgenehmigung

## **Inhaltsangabe**

1. Anlass der Planung und Inhalt der Ergänzung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Geltungsbereich
4. Naturschutzrecht und Umweltverträglichkeit
5. Kosten

## **1. Anlass der Planung und Inhalt der Änderung**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen - West“ ist seit dem 28.08.2013 rechtskräftig. Darin sind, bezüglich Geländemodellierungen, bisher nur Auffüllungen reglementiert. Durch den stark wachsenden Wohnungsdruck kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch eigenständige abgeschlossene Wohneinheiten in den Untergeschossen errichtet werden. Um den Anforderungen an die Belichtung und Belüftung solcher Wohnungen gerecht zu werden, wären in der Regel großflächiger Abgrabungen für Lichthöfe und ähnliches notwendig. Im Plangebiet liegen die Grundwasserflurabstände bezogen auf das mittlere hohe Grundwasserniveau (MHW) bei ca. 2,3 - 2,8 m im nördlichen Bereich, im Südosten bis zu 3,6 m unter Gelände. Bei Starkregen können die Grundwasserflurabstände zwischen 1,0 und 1,25 m, partiell nur 0,75 m betragen, sodass diese bei abgegrabenen Wohngeschossen über deren EG-Niveau zu liegen kämen und ein Eindringen in Wohnungen nicht ausgeschlossen werden kann..

Bei den tiefer liegenden Gebäudeteilen wie Tiefgaragen können beim Eingreifen von Gebäudekörpern in den Grundwasserstrom, ohne dass ein Unterfließen möglich ist, lokale Änderungen der Grundwasserfließrichtung und des Grundwasserstands entstehen, wodurch erhebliche und nach-haltige Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden können.

Bei sehr starken Niederschlägen, den Starkregenereignissen, die auch in Ingolstadt zu erleben waren, muss selbst bei einem „perfekten“ Entwässerungssystem mit Oberflächenabflüssen und Überläufen aus dem Straßenraum gerechnet werden. Über künstlich angelegte Bodenabträge können sich Oberflächenabflüsse sammeln und schnell zu Gefährdungen von Wohnbebauung unterhalb der natürlichen Geländeoberkante führen.

Daher werden zukünftig unter Festsetzung Nr. II.3 neben den Auffüllungen auch Abgrabungen ausgeschlossen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 195 bleiben von der Änderung/Ergänzung unberührt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen - West“, der seit dem 28.08.2013 rechtsverbindlich ist, wird lediglich die Festsetzung II.3 „Auffüllungen“ um den Punkt „Abgrabungen“ ergänzt. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt und von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Nach Inkrafttreten der vereinfachten Ergänzung, wird diese mit dem ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 195 Ä I zusammengeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 195 Ä I „Friedrichshofen - West“ ersetzt vollumfänglich (Plan und Begründung) den Bebauungsplan Nr. 195.

### 3. Geltungsbereich

Da seit dem Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan 195 „Friedrichshofen - West“ die Grundstücke neu vermessen wurden umfasst der Geltungsbereich ganz oder teilweise (\*) folgende Grundstücke der Gemarkung **Gaimersheim**:

2550/2\*, 2550/59\*, 2592\*, 2592/6\*, 2592/7\*, 2598\*, 2598/29\*, 2598/30\*, 2598/57\*, 2598/285\*, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6126, 6127, 6127/1, 6128, 6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134, 6135, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6144/1, 6145, 6147, 6148, 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6157, 6158, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169, 6170, 6170, 6170, 6171, 6171/1, 6172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 6183, 6184, 6185, 6186, 6187, 6188, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6195, 6196, 6197, 6198, 6199, 6200, 6201, 6202, 6203, 6204, 6205, 6205/1, 6206;

sowie ganz folgende Grundstücke der Gemarkung **Gerolfing**:

733/1, 3640, 3640/1, 3641, 3642, 3643, 3643/1, 3643/2, 3643/3, 3643/4, 3643/5, 3643/6, 3643/7, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3655/1, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664.

### 4. Naturschutzrecht und Umweltverträglichkeit

Weitergehende Belange des Naturschutzes und der Umweltverträglichkeit werden durch die Änderung nicht berührt. Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 195 „Friedrichshofen - West“ wurden alle relevanten Belange abgehandelt.

### 5. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine weiteren Kosten.

Aufgestellt am 12.01.2017

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
Sachgebiet 61/2